

KALVEBOD BRYGGE VEST

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 485
Kalvebod Brygge Vest

Borgerrepræsentationen har den XX. XXX 2014 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 485 Kalvebod Brygge Vest. Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxxxx til den xx. xxxxxx 2014



Indhold

Redegørelse for tillæg til lokalplanen 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker	4
Lokalplantillæggets indhold	6
Miljøforhold	7
Skyggediagrammer	8

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....9

Overordnet planlægning	9
Kommuneplan 2011	9
Lokalplaner i kvarteret.....	10
Miljø i byggeri og anlæg	10
Regnvand	10

Tilladelser efter anden lovgivning 11

Affald	11
Jord- og grundvandsforurening	11
Museumsloven	11
Rottesikring	11

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 485 Kalvebod Brygge Vest..... 13

§ 1. Formål.....	13
§ 2. Område	13
§ 3. Vej-, sti- og baneforhold	13
§ 4. Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	14
§ 6. Byrum.....	15
§ 7. Forureningsgener.....	17
§ 8. Særlige fællesanlæg.....	18
§ 9. Retsvirkninger.....	18
§ 10. Ophævelse af lokalplaner	18
Kommentarer af generel karakter	18

Tegning nr. 1.1 - Lokalplanområdets afgrænsning.....	19
Tegning nr. 4.1 - Bebyggelsesplan	20
Tegning nr. 5.1 - Landskabsstrøgets elementer	21

Lokalplan nr. 485 22

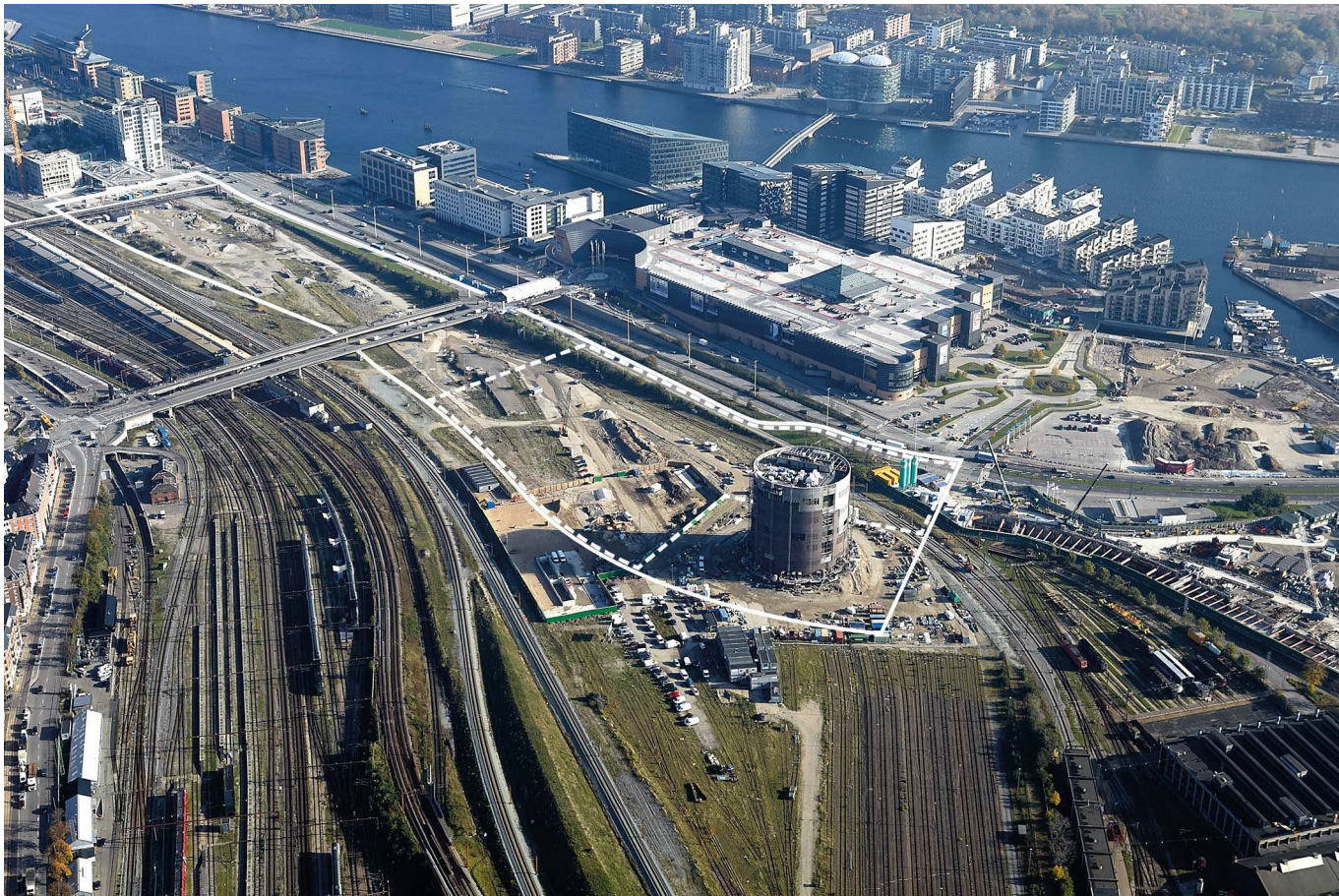
Hvad er en lokalplan63

Lokalplan.....	63
Lokalplanforslagets retsvirkninger	63
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	63

Mindretalsudtalelser63

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg til lokalplanen



Luftfoto 28. oktober 2014. JW Luftfoto

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Bygningsstyrelsen har på vegne af grundejeren, Banedanmark, anmodet om at få udarbejdet en lokalplan med henblik på opførelse af et kontordomicil ved Kalvebod Brygge på en del af ejendommen matr. nr. 1695a Udenbys Vester Kvarter, København, sydvest for Dybbølsbro mellem Kalvebod Brygge og en planlagt forlængelse af Carsten Niebuhrs Gade. Arealet er ubebygget og rummer i dag jernbanearealer. Bebyggelsen er tænkt som et statsligt administrativt knudepunkt og skal rumme arbejdspladser for Banedanmark, Trafikstyrelsen, Vejdirektoratet og Energistyrelsen. Byggeriet er samlet på ca. 41.000 m² etageareal. Byggeriet forventes at kunne rumme ca. 1.950 arbejdspladser.

Området er omfattet af Lokalplan nr. 485 "Kalvebod Brygge Vest", fra 2012. For den aktuelle del er lokalplanen i dag kun en rammelokalplan, hvor byggeri kræver et lokalplantillæg.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2011.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er en del af bydelen Vesterbro og omfatter et areal på ca. 32.000 m² der i dag er ubebygget og rummer jernbanearealer. Området ligger i dag isoleret på grund af barrierevirkning fra baneterrænet og den stærkt trafikerede Kalvebod Brygge.

Der er adgang til området fra Kalvebod Brygge og Otto Busses Vej. Området har store potentialer såvel trafikalt som geografisk med den centrale beliggenhed mellem Dybbølsbro St. og den kommende metrostation ved Fisketorvet på metrolinjen til Sydhavnen som ventes at stå færdig i 2023. Fra de åbne baneearealer er der udsyn mod byen og havnen og mod bygningsfronten langs Ingerslevsgade på Vesterbro.

Umiddelbart sydvest for lokalplanområdet er Banedanmarks bygning der skal rumme signalstyringsanlæg under opførelse. Nord for området forbinder Dybbølsbro det indre Vesterbro med Kalvebod Brygge og Fisketorvet Shopping Center øst for området. Via Cykelrampen "Cykelslangen" og Bryggebroen er der forbindelse videre til Havneholmen, Islands Brygge og Amager Fælled for cyklister og fodgængere. Havneholmen øst for Fisketorvet rummer erhvervs- og boligbebyggelse. Nord for Fisketorvet langs

havnen ligger et hotel og nyere erhvervsbebyggelser. Mod syd ligger bydelens dominerende vartegn, H.C. Ørstedsværket. Vesterbro er en af de bydele i København, der har mindst grønt areal pr. indbygger. Lokalplanområdet, Kalvebod Brygge Vest med det hævede landskabelige strøg vil tilføre bydelen et nyt grønt område. Der er ikke registreret bevaringsværdige træer inden for området.

Byggeønsker

Projektet er et Offentlig-Privat Partnerskab, OPP med Bygningsstyrelsen som bestiller og A. Enggaard A/S som OPP-leverandør. Tegnestuen Arkitema Architects har udarbejdet et skitseprojekt til en bygning på ca. 41.000 m² etageareal placeret sydvest for Dybbølsbro mellem Kalvebod Brygge og en planlagt forlængelse af Carsten Niebuhrs Gade i den nordøstlige del af lokalplantillæggets område. Projektet omfatter et grundareal på 12.450 m² og udnytter, sammen med signalstyringsanlægget, stort set hele den byggeret der i lokalplan nr. 485 er muliggjort inden for området i Kommuneplan 2011. Bebyggelsen er tænkt som et statsligt administrativt knudepunkt og skal rumme arbejdspladser for Banedanmark, Trafikstyrelsen, Vejdirektoratet og Energistyrelsen.

Bebyggelsen består af to store bygningskroppe placeret mod henholdsvis Carsten Niebuhrs Gade og Kalvebod Brygge omkring/på et hævet offentligt tilgængeligt landskabeligt strøg. Bebyggelsen fremstår varieret i højden i henholdsvis 6, 7 og 8 etager over det skrånende terræn

Fakta

Bruttoarealer	41.000 m ²
Bebyggelsespct.	128

(henholdsvis 6, 7 og 9 etager over Carsten Niebuhrs Gade) og den maksimale bygningshøjde er 42,5 m i forhold til Carsten Niebuhrs Gade.

De to bygningskroppe, der er forskudt i forhold til hinanden foreslås bygget sammen over terræn med 4 tværgående forbindelsesbroer der skal udgøre et centralt knudepunkt i byggeriet.

Parkering placeres i etager under det hævede landskabsstrøg bortset fra ganske få pladser på Carsten Niebuhrs Gade ved bebyggelsen. Der bliver mulighed for cykelparkering ved indgange fra det hævede landskabsstrøg samt ved indgangen mod Carsten Niebuhrs Gade. Cykelparkeringspladser i konstruktion placeres under det hævede landskabsstrøg med adgang via ramper dels fra landskabsstrøget dels fra Carsten Niebuhrs Gade.

Friarealer på terræn og på det hævede landskabsstrøg suppleres med opholdsarealer der indrettes på en del af taget. Der anlægges et grønt landskabeligt byrum som et kuperet terræn med bakker, terrasser og zoner til vand-



Bebyggelsen set fra Carsten Niebuhrs Gade. Ill: Arkitema

opsamling. Der foreslås en varieret beplantning med stor diversitet der giver variation til områdets 3 landskaber med temaerne – skov, eng og vådområde.

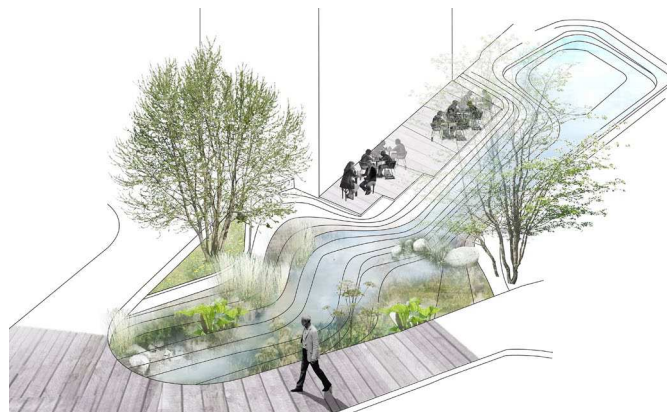
Hovedindgangen placeres centralt i bebyggelsen mod det landskabelige strøg. Der etableres også en ankomstplads mod Carsten Niebuhrs Gade og et gårdhaverum mod Kalvebod Brygge. Der etableres opholdsarealer i tilknytning til den offentligt tilgængelige sti i gennem området samt enkelte terrasser i tilknytning til bygningens stueetage beregnet til husets brugere.



Eksempel på udformning af bakkeområdet. Ill: Arkitema

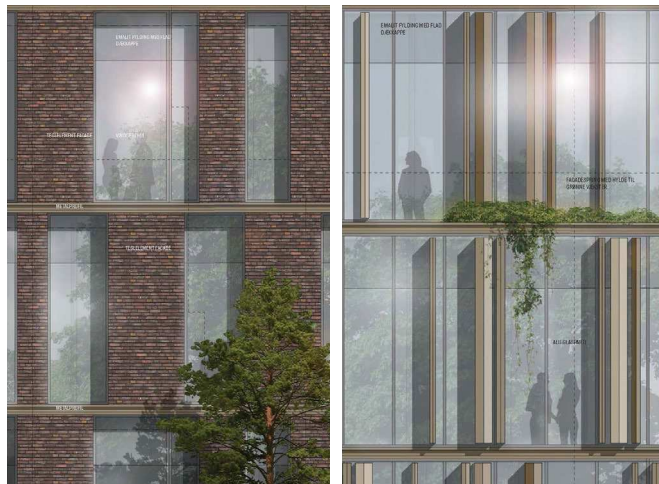


Eksempel på engterrasser. Ill: Arkitema



Eksempel på zone med vandopsamling. Ill: Arkitema

Facaderne i bygningens ydre perimeter er opbygget af etagehøje glaspartier i forskellige bredder vekslede med facadepartier i teglsten i brune/rødbrune farver ligeledes i forskellige bredder. Der er suppleret med lameller i metal placeret forskudt og i et varieret mønster. Facaderne langs landskabsstrøget og de to indsnit mod henholdsvis Carsten Niebuhrs Gade og Kalvebod Brygge er opbygget af etagehøje glaspartier samt lameller i metal i en varm farve fra let gylden til mørkere brun. Metallamellerne placeres forskudt og i et varieret mønster. Tage udformes med beplantning, solceller samt tagterrasser.



Facadeudsnit. Ill: Arkitema



Landskabsstrøget med forbindelsesbroerne mellem bygningerne, set mod nordøst.



Landskabsstrøget med forbindelsesbroerne mellem bygningerne, set mod sydvest.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplanen gør det muligt at opføre et kontordomicil samt at etablere et grønt landskabeligt strøg og parklandskab, der er offentligt tilgængelige i hele deres udstrækning.

Infrastruktur

Der fastlægges stier gennem området, der skaber gode forbindelser til den omgivende by herunder til de nærliggende stationer, Dybbølsbro St. og den kommende metrostation ved Fisketorvet på metrolinjen til Sydhavnen, som ventes at stå færdig i 2023. De giver mulighed for en fredelig og grøn forbindelse for cyklister og fodgængere gennem området som alternativ til den trafikerede Kalvebod Brygge og sikrer adgang til områdets aktiviteter.

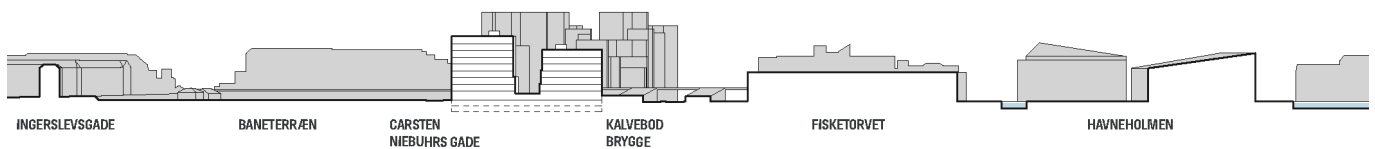
Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsens placering og udformning er fastlagt ud fra en overordnet idé om, at bygningshøjderne stiger fra den

laveste sydøstlige hjørnebygning til den højeste nordvestlige hjørnebygning. Hensigten er at opnå en højdemæssig tilpasning til kommende bebyggelse nordøst for området. Terrassering af facaderne omkring landskabsstrøget betyder, at området mellem bygningerne vil opleves mere åbent, og det mindsker samtidig bebyggelsens skygger på landskabsstrøgets opholdsarealer. En bestemmelse om, at eventuelle forbindelsesbroer skal placeres mindst 12 m over terræn skal mindske byggeriets porteffekt over landskabsstrøget.

Byrum

Der fastlægges bestemmelser om udformning af facaderne og deres materialekarakter. Der er særlig fokus på at opnå variation i facaderne samt sikre en høj grad af transparens i stueetagen, der hvor der er udadvendte funktioner, for at skabe god kontakt mellem funktionerne inde i bygningen og udearealerne umiddelbart i tilknytning hertil.



Snit gennem bebyggelsen og omgivelserne. Ill: Arkitema



Beliggenhedsplan i forhold til gældende lokalplan. Det er besluttet at udarbejde et nyt plangrundlag for området nordøst for det nye kontordomicil, der bl.a. skal muliggøre opførelse af et IKEA-varehus nordøst for Dybbølsbro. Ill: Arkitema



Landskabsstrøg mellem bygningerne. Ill: Arkitema

Landskabsstrøg, parklandskab, ankomstrum samt gårdum er offentligt tilgængelige. Der fastlægges bestemmelser om arealernes indretning der skal sikre, at cykelparkering, opholdsmuligheder, sidde- og aktivitetsmuligheder integreres i området samt sikre en markant grøn karakter i området med en beplantning med stor diversitet. Bestemmelser om udformning af terrænet skal sikre dels et sammenhængende og bakket oplevelsesforløb dels, at regnvand ved ekstrem regn alene ledes ud af området i det sydøstligste hjørne ved Otto Busses Vej/ Kalvebod Brygge.

Kantzoner og den særlige udformning/detaljering af stueetagens facader skal medvirke til at gøre bymiljøet mere oplevelsesrigt.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Lokalplan nr. 485 Kalvebod Brygge Vest, for så vidt angår maksimale byggemuligheder hvor der inden for underområderne II og III beregnet under ét maksimalt må opføres 50.000 m².

Det er ligeledes i overensstemmelse med Lokalplan nr. 485 hvad angår krav til bil- og cykelparkering samt friarealernes størrelse. Der blev gennemført miljøvurdering i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 485.

Overskridelse på dele af byggeriet med knap 2,5 m af den i lokalplan nr. 485 fastlagte maksimale bygningshøjde på 40 m vurderes ikke at have nævneværdig indvirkning på byens skyline.

Nybyggeriet der muliggøres i lokalplantillægget forventes ikke at bevirke væsentlige ændringer i trafikmønsteret for bil- og cykeltrafik til/fra og omkring lokalplanområdet. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj

Vejtrafikstøjniveauet langs Kalvebod Brygge ligger over 75 dB i såvel 1½ som 4 meters højde. Størstedelen af lokalplanområdet belastes således med et trafikstøjniveau på 65-75 dB. Der kan ligeledes forventes støj og vibrationer fra jernbanen.

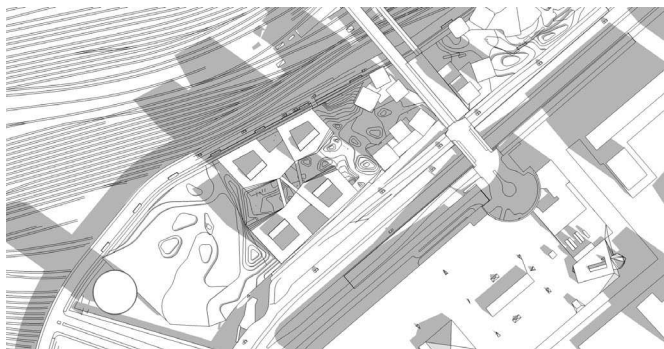
Miljømæssige gener fra virksomheder

Umiddelbart op ad lokalplanområdet ligger IC3's klargøringscenter og reparationshal med et 8 meter højt afkast. I forbindelse med klargøringscenteret og reparationshallen er der aktivitet over hele døgnet herunder også en del tomgangskørsel. Det er forvaltningens vurdering, at hvis det ønskes at placere boliger, daginstitutioner eller lignende følsom arealanvendelse i lokalplanområdet nærmere end 150 m fra klargøringscentret og reparationshallen, skal det afklares, hvorvidt aktiviteterne her vil give anledning til gener og hvilke afværgetiltag, der eventuelt vil være nødvendige.

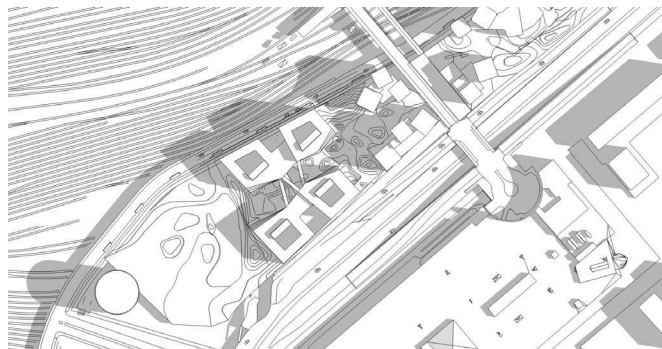
Forurening

Hele Godsbaneterrænet herunder lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 jf. ,jordforureningsloven. Kortlægning er sket på baggrund af to kraftige punktkildeforurening - 'hotspots' med dels tungmetaller, dels benzin/olie/tjærestoffer. Disse vil blive fjernet ved byggeri. Området er præget af, at der i 100 år har været industriel aktivitet, og må derfor betragtes som forurennet. I miljøtekniske borer fra 2008, hvor den tidligere godsbanegård bygning lå, er der konstateret forurening i det terrænnære grundvand med chlorerede opløsningsmidler og oliestoffer.

Jord, der bortkøres fra ejendommen, skal anmeldes til Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Anvendelse.



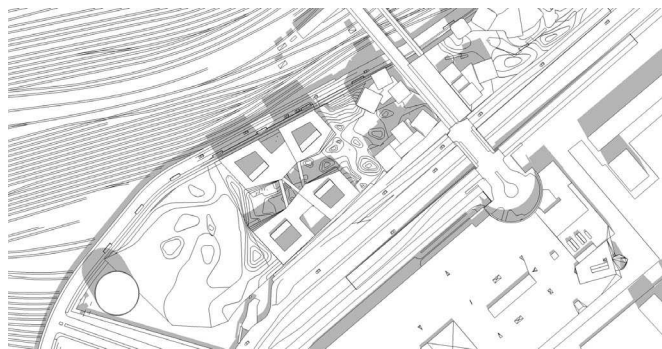
21. marts kl. 09.00



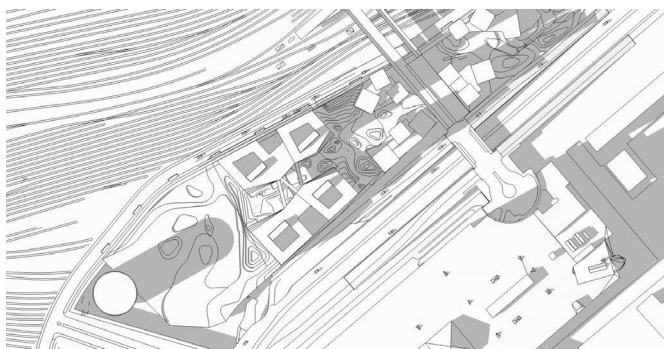
21. juni kl. 09.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



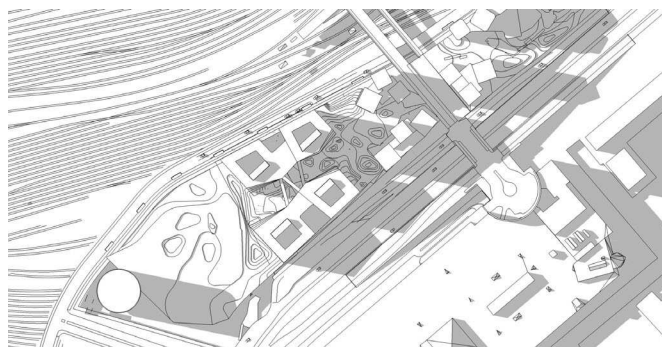
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at skyggepåvirkning fra bebyggelsen i planområdet primært vil påvirke ubebyggede jernbanearealer og vejarealet Kalvebod Brygge foruden de kommende muliggjorte byggerier nordøst for området.



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Tillægget til lokalplan er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

Ifølge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station. Kontorbygninger over 1.500 m² kan frit placeres inden for det stationsnære kerneområde. Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde omkring Dybbølsbro Station, og er derfor i overensstemmelse med intentioner i Fingerplan 2013 om stationsnær placering af kontorer.

Kommuneplan 2011

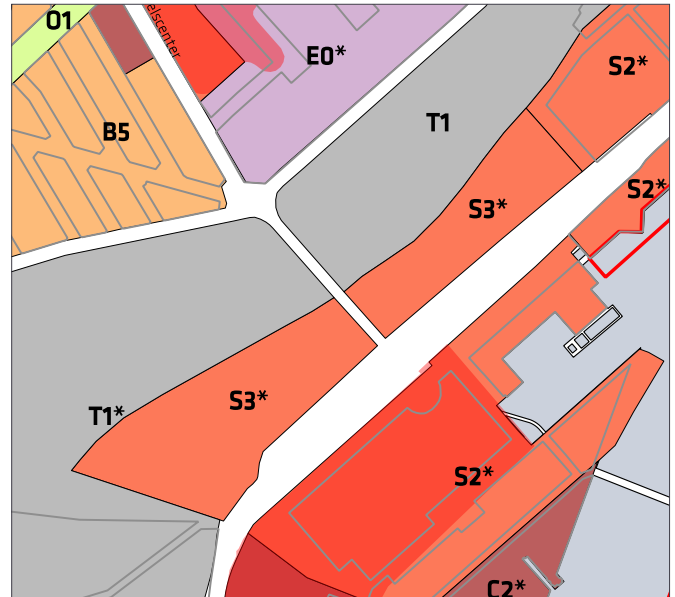
I kommuneplan 2011, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2011, er området udlagt til et S3*-område for serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Den særlige *-bemærkning giver mulighed for byggeri med en maksimal bygningshøjde på 47 m. Friarealprocenten er 30 for boliger og 20 for erhverv. Friarealer skal indgå i et sammenhængende, offentligt tilgængeligt grønt strøg gennem områderne og kan beregnes for områderne under ét. Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal. Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhvervsetageareal samt fire cykelparkeringspladser pr. 100 m² butiksetageareal.

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2011 med tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2011, vedtaget af Borgerrepræsentationen den 13. december 2012, udpeget som et byomdannelsesområde, byomdannelsesområde Dybbølsbro Station, i henhold til planlovens § 11a, pkt. 2). Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2011-16).

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

Hermed er der skabt mulighed for, at der som led i en



Gældende kommuneplanrammer 2011

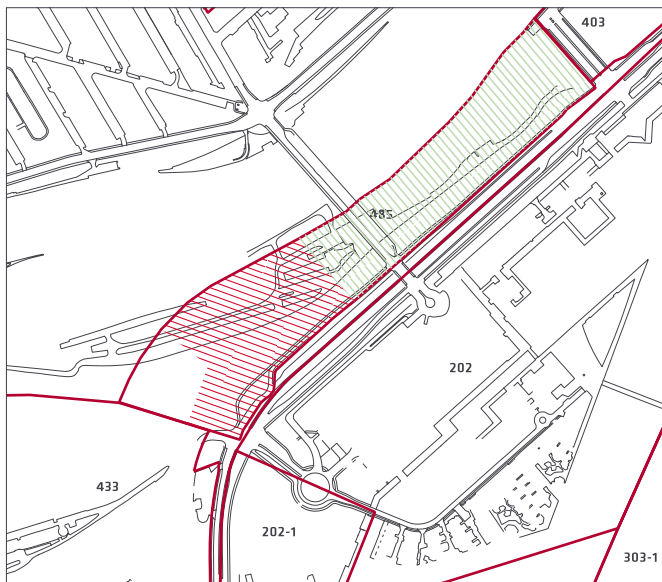
gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

Trafikstøj

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Bydelsplan

Bydelsplan for Vesterbro 2013 er udarbejdet i samarbejde mellem Vesterbro Lokaludvalg og Økonomiforvaltningen. Lokaludvalget har været ansvarlig for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen. Bydelsplanen indgår som bilag til kommuneplanen. Bydelsplanen angiver lokaludvalgets og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovgivningsmæssige kompetencer.



Lokalplaner og startredegoelser i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med rød skravering. Startredegoelsen for IKEA er vist med grøn skravering

Lokalplaner i kvarteret

Nordøst for området samt vest og sydvest for område fastlægger lokalplan nr. 485 'Kalvebod Brygge Vest' området til serviceerhverv og kulturelle og fritidsprægede funktioner med henblik på at omdanne en del af banearbejdet ved Kalvebod Brygge til et attraktivt byområde med et hævet landskabeligt strøg med en markant grøn karakter som bærende idé. Det er besluttet at udarbejde et nyt plangrundlag for den resterende del af denne plan, nordøst for lokalplanområdet, så der åbnes mulighed for en IKEA.

Området længere mod nordøst er omfattet af lokalplan nr. LP 403 Rigsarkivet fra 2005, der fastlægger et nyt byområde med arkiver for Rigsarkivet og erhvervsbyggerier med et hævet landskabeligt strøg som bærende idé. Det landskabelige strøg er ført igennem til Arni Magnussons Gade.

Sydøst for området fastlægger lokalplan nr. 202 med tillæg nr. 1 'Fisketorvet', der er vedtaget i Borgerrepræsentationen i 1992, området til serviceerhverv, boliger og butikker. Syd og sydvest for området fastlægger lokalplan nr. 433 'Otto Busses Vej' med tillæg 1 et område til tekniske anlæg af offentlige/almen karakter, såsom kollektive trafik anlæg, herunder sporanlæg, tog og busstationer m.v. i forbindelse med etablering af et kontrol- og vedligeholdelsescenter for Metro Cityring m.v.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO₂, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på www.kk.dk/mba2010.

Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningens Center for Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Der indledes med et afsnit om områdets forureningsgrad, som CMI udarbejder som en del af deres høringssvar i den interne høring. Afsnittet skal tilpasses den konkrete plan, så der ikke kommer til at stå mere, end der er relevant. Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse. Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/da/borger/byggeri/ansoegning-om-bygearbejde/jordforurening> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx haven, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 485 Kalvebod Brygge Vest

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for underområde II i lokalplan nr. 485 ”Kalvebod Brygge Vest”.

§ 1. Formål

Planen skal udgøre det planmæssige grundlag for opførelse af et kontordomicil og etablering af et grønt landskabeligt strøg på tidligere jernbanearaler ved Kalvebod Brygge syd for Dybbølsbro. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Nybyggeri skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Der skal være en arkitektonisk variation i byggeriet der sikrer en indbydende ankomst til centrum af København, set fra såvel bane- som vejside.
- Der fastlægges et offentligt tilgængeligt sammenhængende stiforløb så der er god forbindelse gennem området fra Otto Busses Vej og Kalvebod Brygge til området ved Dybbølsbro og adgang til områdets rekreative kvaliteter sikres.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter en parcel af ejendommen matr. nr. 1695 a samt dele af umatrikulerede arealer benævnt 7000do (offentlig vej) Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 1. maj 2015 udstykkes i området.

§ 3. Vej-, sti- og baneforhold

Stk. 1. Gang- og cykelstier

Der fastlægges en befæstet hovedsti gennem landskabsstrøget i princippet som angivet på tegning nr. 5.1 med en bredde på mindst 3 m. Herudover skal der for at skabe adgang til landskabsstrøgets aktiviteter anlægges yderligere stier i området jf. tegning nr. 5.1.

Det skal være muligt at passere regnvandszonen, jf. § 6, stk. 6, pkt. c også i tilfælde af regn.

Kommentar

Det kan være nødvendigt at etablere stiforbindelsen over regnvandslandskabet på en stibro eller anden form for særlig sikring af stien.

Der gøres opmærksom på, § 7, stk. 5 og stk. 6 i lokalplan nr. 485 vedrørende belægninger og overgange mellem natur og befæstede arealer, der fortsat gælder for området.

Stk. 2

Adgang til parkeringsanlæg sker fra Carsten Niebuhrs Gade som vist på tegning nr. 5.1.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Rummelighed

Bebyggelse skal opføres i de på tegning nr. 4.1 viste byggefeltet. Bebyggelse herudover skal placeres under det hævdede landskabsstrøg. Det maksimale etageareal kan overskrides med arealer, der udnyttes til tekniske funktioner samt bil- og cykelparkering. Det samme gælder glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Stk. 2.

Bygningshøjder inklusive bygningsdele som tagopbygninger, udhæng, tekniske anlæg, bæredygtige elementer, tagterrasser og lignende må ikke overstige de på tegning nr. 4.1 angivne koter for maksimale bygningshøjder.

Stk. 3. Udformning af bebyggelsen - højde og dybde

Bebyggelsen skal opføres med terrassering af facaderne i bygningernes nordlige og sydlige facadestækninger ind mod landskabsstrøget som vist på tegning nr. 4.1. Hvert facadespring skal være mindst 1,5 m målt ved bygningernes østligste henholdsvis vestligste ender.

Kommentar

Terrassering af facaderne omkring landskabsstrøget betyder, at området mellem bygningerne vil opleves mere åbent og mindsker samtidig bebyggelsens skyggepåvirkning af områdets opholdsarealer.

Stk. 4. Sammenbygninger mellem byggefeltet

Sammenbygning af byggefeltet over terræn skal have karakter af transparente forbindelsesbroer. Der kan maksimalt opføres én forbindelsesbro for hver etage. Forbindelsesbroerne skal placeres mindst 12 meter over terræn og må maksimalt være 4 meter høje og 3 meter brede. Endvidere må to forbindelser ikke forankres lodret over hinanden, og de skal have en minimumsafstand til bygningshjørnerne på 5 meter. Sammenbygninger må kun ske inden for den på tegning nr. 4.1 viste strækning mellem byggefeltet.

Kommentar

Formålet med sammenbygningerne er at skabe mulighed for at større virksomheder kan sidde i flere bygninger. Bestemmelserne for udformningen skal sikre, at bygningskroppene fremstår som de dominerende og forbindelserne som sekundære. Højder og afstandsbestemmelser skal sikre, at forbindelsesbroerne over landskabsstrøget ikke skaber en afvisende porteffekt, samt at lys- og vindforhold ikke væsentligt forringes.

§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

Facader langs den samlede bebyggelses ydre udføres i tegl i brune/rødbrunne farver. Facader skal fremstå med en vis tyngde og udformes med en vertikal opdeling af henholdsvis etagehøje glaspartier og facadepartier i teglsten i et varieret mønster med forskudte vindueshuller samt glaspartier og facadepartier i forskellige bredder. Hver facade kan suppleres med et enkelt vandret bånd med etagehøje lameller i metal udformet som dem der benyttes på facaderne ind mod det landskabelige strøg, jf. stk. xx. Facaderne skal udformes med skyggedannende relief. Der skal suppleres med etagehøje lameller i metal på/ud for lodrette sprosser i nogle af glaspartierne. Facadernes skal variere fra bygningens nederste etager til bygningens øverste etager - for eksempel ved at placere et større antal lameller i bygningens nedre etager og tyndes ud mod toppen - men skal have et arkitektonisk sammenhængende udtryk. For at opnå en variation i bebyggelsen som helhed skal princippet desuden varieres fra facade til facade. Etageadskillelser skal udformes bag facadepartierne, jf. stk. 3 om at glasfacader må udføres med integrerede fyldningspartier foran bygningernes dækforkanter/etageadskillelser. Facaderne kan opdeles horisontalt med et metalprofil der adskiller glaspartier, facadepartier i teglsten og de etagehøje lameller etagevis. Det skal fremstå som et lavt og sammenhængende horisontalt element – en streg i facaden.

Facader ind mod det landskabelige strøg samt omkring ankomstpladsen mod Carsten Niebuhrs Gade og omkring gårdhaven mod Kalvebod Brygge skal have en let karakter og udformes med en vertikal opdeling af henholdsvis etagehøje glaspartier og etagehøje lameller i metal i en varm lys farve. Facaderne kan opdeles horisontalt med et metalprofil der adskiller glaspartier og de etagehøje lameller etagevis. Det skal fremstå som et lavt og sammenhængende horisontalt element – en streg i facaden. For at opnå en variation i facaderne skal de etagehøje metallameller etableres i en uens tæthed over facaden. Lamellerne udføres i en varm farve fra let gyldne til mørkere brune farver. Ved facadespringene, jf. de i § 4, stk. 4 fastlagte terrasseringer indarbejdes planteterrasser der skal rumme sedumvækster og grønne vækster.

Kommentar

Den grønne beplantning i planteterrasserne vil primært opleves inde fra huset samt oppe fra forbindelsesbroerne.

Stk. 2. Stueetagens facade mod landskabsstrøget

Stueetagernes facader skal udformes i samspil med landskabsstrøgets indhold, karakter og terrænspring f.eks. gennem glidende overgange i belægninger, samt ved en bearbejdning og særlig detaljering af facadepartierne, så de ikke fremstår som visuelt lukkede.

De aktive og udadvendte stueetagers facader, som er markeret på tegning nr. 5.1, skal fremtræde i mindst 4 m højde og der skal sikres en høj grad af transparens.

Stueetager ved de på tegning nr. 5.1 viste indgange, ved aktive og udadvendte stueetagers facader og ud til det hæ-

vede landskabsstrøg skal ligge i niveau med det udenfor liggende terræn.

Kommentar

I denne lokalplan refererer begrebet stueetager til de etager, der enten ligger i gadeniveau eller de etager, der ligger i niveau med det hævede terræn. En bebyggelse kan således indeholde stueetager i to forskellige niveauer, eksempelvis én der ligger ud til Carsten Niebuhrs Gade på den ene side og én, der ligger et niveau højere ud til det hævede terræn på den anden side.

Stk. 3. Vinduer

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning. Uanset ovenstående må glasfacader udføres med integrerede fyldningspartier foran bygningernes dækforkanter/etageadskillelser.

Stk. 4. Solafskærmning

Eventuel solafskærmning skal integreres i bygningens arkitektur. Der må ikke opsættes markiser.

Stk. 5. Forbindelsesbroer

De i § 4, stk. 4 muliggjorte forbindelsesbroer over det grønne landskab skal udformes let og svævende med en spinkel konstruktion med gennemsigtigt glas, fladt tag samt en lys underside mod landskabet .

Stk. 6. Tagterrasser

Tagterrasser skal fremstå integreret i den enkelte bygningens samlede arkitektur. Værn ved tagterrasser m.v. skal gives et let og spinkelt udtryk, de må have en højde på op til 1,2 m og skal placeres tilbagerykket fra facaden med minimum 1,5 m.

Stk. 7. Adgangsforhold

Hovedadgangen til bygningen skal ske fra landskabsstrøget samt Carsten Niebuhrsgade jf. tegning 5.1. Herudover er der blandt andet adgange fra den nedre del af landskabsstrøget.

Stk. 8.

Synlige tagrender, nedløb og inddækninger skal udføres i metal.

Stk. 9.

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej, pladser samt områdets landskabsstrøg og landskab. Antenner og paraboler placeret på fladt tag skal placeres tilbagerykket fra facade med minimum 3 m.

Stk. 10.

Ved etapeopdeling i de enkelte byggefelter skal facader

i snitflader til den efterfølgende etape i den mellemliggende periode fremstå som arkitektonisk afsluttede facader med vinduesåbninger samt eventuelt forsynet med indgange med trappe- og rampepartier, hvor det er nødvendigt i forhold til det omgivende friareal og anlagte friarealer inden for byggefeltet.

§ 6. Byrum

For hele lokalplantillægsområdet gælder:

Stk. 1. Hegning

Området skal henligge uindhegnet og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende. Der må dog opsættes nødvendige værn ved større terrænspring. Værn skal udføres i metal og have et let, spinkelt og transparent udtryk.

Kommentar

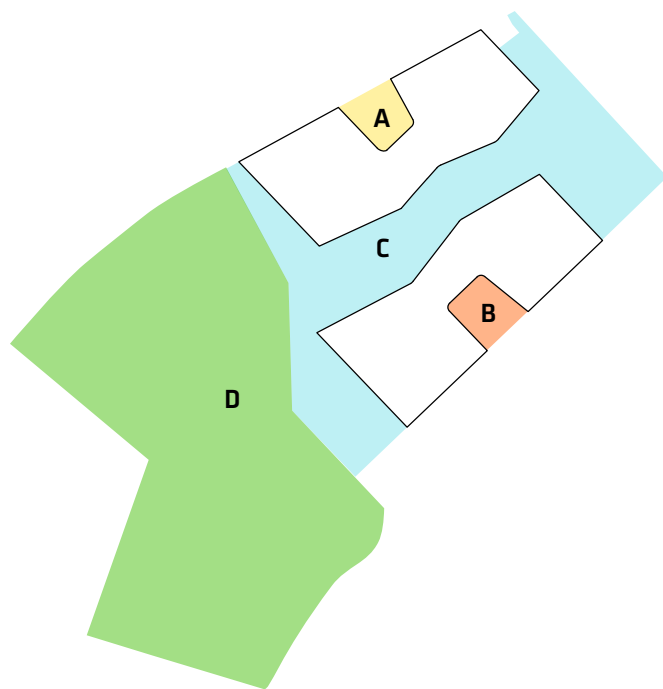
Der må opsættes værn der hvor der er risiko for fald ved større terrænspring som f.eks. over nedkørslen til parkeringskælderen ved Carsten Niebuhrs Gade, over nedkørslen til cykelparkering under det hævede landskabsstrøg m.m.

Stk. 2. Skybrudssikring

Af hensyn til sikring mod oversvømmelser under ekstrem regn skal terrænet i hele lokalplanområdet etableres således, at alt regnvand ved skybrud ledes mod områdets sydøstligste hjørne ved Otto Busses Vej/Kalvebod Brygge og alene ledes ud af området i dette punkt. Det skal sikres, at vand under ekstrem regn ikke løber overfladisk af mod Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrsgade fra andre steder i lokalplanområdet.

Stk. 3. Våde områder

Zone til forsinkelse af regnvand/vandhuller, skal udformes som en integreret del af de omkringliggende arealer.



Byrumsstruktur

For byrum A, ankomstplads ved Carsten Niebuhrs Gade gælder særligt:

Stk. 4.

- Ankomstrummet mod Carsten Niebuhrs Gade, markeret med A på tegning nr. 5.1, skal som vist etableres med mindst 2 træer og rumskabende underbeplantning. Ankomstpladsen skal fremstå med en grøn karakter.
- Der skal etableres beplantning der er med til at markere adgangsforholdene. Der skal sikres arkitektonisk sammenhæng med byrum C og D blandt andet ved, at beplantningen skal have samme karakter, som planterne på landskabsstrøget/det sydvestlige landskab.
- Der skal etableres mulighed for ophold ved bænke, plinte eller lignende. Bænke og siddeplinte skal udformes med siddeflader i træ samt evt. ryglæn i træ.
- Der skal etableres cykelparkering, der skal integreres i ankomstpladsens samlede indretning.
- Byinventar som cykelstativer, bænke og lignende skal udformes så der er arkitektonisk sammenhæng med udformningen af byinventar i de øvrige byrum.
- Det skal sikres, at der kan opnås et vindkomfortniveau der svarer til behageligt eller acceptabelt niveau i forhold til gængse undersøgelsesmetoder, f.eks. ved gruppevis plantning af træer.

For byrum B, gårdrum mod Kalvebod Brygge gælder særligt:

Stk. 5.

- Det grønne gårdrum mod Kalvebod Brygge, markeret med B på tegning nr. 5.1, skal etableres med mindst 4 store træer og underbeplantning. Gårdrummet skal fremstå med en markant grøn karakter hvor min 70 % af arealet etableres uden belægning.
- De 4 store træer i det gårdrummet skal være synlige fra Kalvebod Brygge, bl.a. med henblik på at skabe en rumlig overgang fra bygningens store skala til menneskelig skala set fra Kalvebod Brygge. Beplantningen skal have samme karakter, som planterne på landskabsstrøget.
- Der skal etableres mulighed for længerevarende ophold ved bænke, plinte eller lignende. Bænke og siddeplinte skal udformes med siddeflader i træ samt evt. ryglæn i træ.
- Det skal sikres, at der kan opnås et vindkomfortniveau der svarer til behageligt eller acceptabelt niveau i forhold til gængse undersøgelsesmetoder, f.eks. ved etablering af lægivende foranstaltninger eller gruppevis plantning af træer.

For byrum C, det grønne landskabsstrøg gælder særligt:

Stk. 6.

- Det grønne landskabsstrøg, markeret med C på tegning nr. 5.1, skal have en markant og robust grøn karakter, være offentligt tilgængeligt i hele dets udstrækning og udformes på en måde så det tydeligt underbygger den bærende idé for lokalplanområdet med varierede landskabelige oplevelser.
- Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og udtryk, så den understøtter oplevelsen af landskabsstrøg samt brugen af udearealet i tilknytning til facaden og stueetagens funktion.

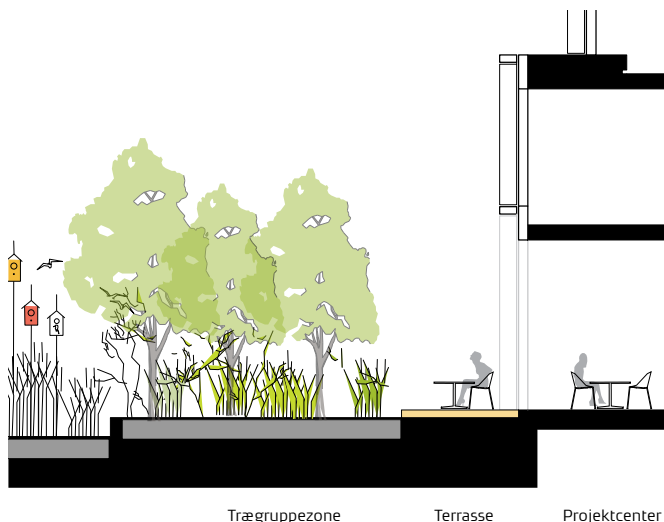


Fig. A: KantzoneN udformes med terræn der følger stueetagens gulvkote. Der er en glidende overgang i belægningen eller stuegulvets belægning trækkes med ud i landskabsrummet.
Ill. Arkitema

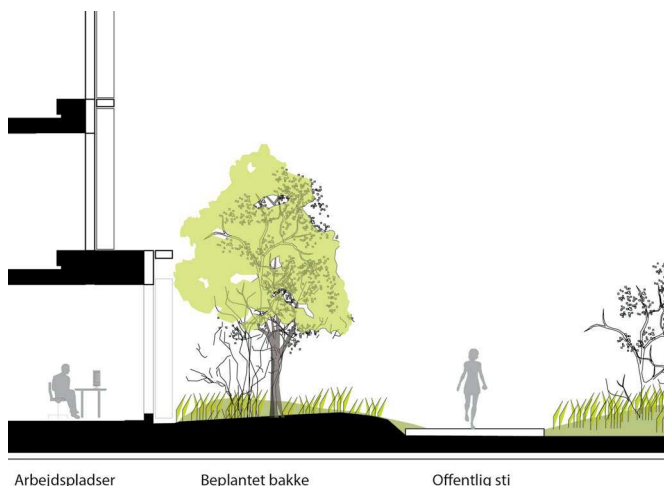


Fig. B: Kantzonen udformes med et terræn med beplantning, der følger stueetagens gulvkote. Lokale bakker eller terrænsænkninger optager niveauspring mellem gulvkote og omgivende terræn.

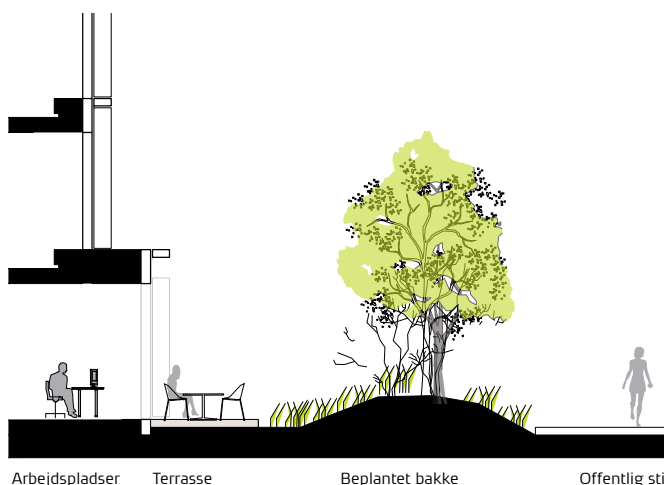


Fig. C: Kantzonen udformes som et privat/semioffentligt areal med skærmende bakke med beplantning.
Ill. Arkitema

- i. Ved de aktive eller udadvendte stueetager, vist på tegning nr. 5.1, skal kantzonen udformes med en bredde på minimum 3-5 m, så den kan anvendes f.eks. i forbindelse med kantine, café, foyer, indgangsparti o.l.
- ii. Kantzoner skal indrettes med møblering, cykelparkering, beplantning eller lignende, som vurderes at understøtte bylivet i det tilgrænsende landskabsrum og funktioner i bygningen, fx ved at invitere til ophold. Kantzoner skal etableres efter principperne som vist ved eksempler på fig. A – C

Kommentar

Der skal generelt skabes kantzoner langs alle bygningsfacader ud til landskabsstrøget. Formålet er at skabe mulighed for udendørs aktivitet og ophold f.eks. ved café, kantine, auditorier m.v.. I forhold til andre funktioner er hensigten at sørge for en overgang, der giver bygningernes brugere mulighed for at træde ud i de fælles byrum ved at skabe en behagelig 'afstand' til resten af landskabsstrøget uden for kantzonen. Kantzonens bredde fastlægges endeligt ved detaljeringen af bebyggelse og byrum og i samspil med de øvrige hensyn.

- c) Den landskabelige udformning skal udføres i princippet som vist på tegning nr. 5.1, med skovzone, engzone og regnvandszone. Inden for hvert område skal der etableres en beplantning der understøtter det enkelte landskabstema.
- d) Det grønne landskabsstrøg skal etableres med træer i et omfang som vist på tegning nr. 5.1 samt græsser, buske og blomster.
- e) Terrænet skal etableres med høje og lave punkter så der dannes et sammenhængende og bakket oplevelsesforløb med varierede landskabelige oplevelser i hele områdets udstrækning, i princippet som vist på tegning nr. 5.1.

Kommentar

Terrænet i landskabet etableres som et kuperet terræn, så der dannes et sammenhængende og bakket landskab, som giver en særlig karakter og oplevelse af området.

- f) I den skræntzone, der er principielt markeret på tegning nr. 5.1, skal landskabet konstruktivt folde sig ned til gadeniveau. Nedfoldningen skal have karakter af at være et skrånende terræn, hvori der etableres en funktionel op/nedtrapning mellem gade og landskab. Hvis adgang til parkeringsanlæg fra Carsten Niebuhrs Gade placeres umiddelbart nordøst for byggefeltet, skal denne indarbejdes som en integreret del af skræntzonen.
- g) Inden for naturzonerne, der er markeret på tegning nr. 5.1, skal der etableres en beplantning med stor diversitet, som bl.a. kommer til udtryk i de enkelte plantearters struktur, farve og volumen. Beplantningen skal have stor artssammensætning, varierende størrelser og være rumdannende. Der skal både plantes løvfældende og stedsegrønne planter og planter med bær og frugter. Særligt allergene træer skal så vidt muligt undgås. Minimum 70 % af arealet inden for

naturzonerne skal fremstå som natur uden belægning. Inden for trægruppezonerne, der er markeret på tegning nr. 5.1, skal der plantes minimum ét træ for hver 20 m². Trægruppezoner på mere end 100 m² skal indeholde minimum 5 forskellige arter af træer, og have en blanding af løvfældende og stedsegrønne træer. Træernes størrelse skal variere fra små til store træer med en stammeomkreds ved plantning på minimum 18-20 cm.

- h) Der skal etableres opholdsmuligheder for minimum hver 25 m langs det primære stiforløb gennem landskabet i hele lokalplanområdets udstrækning. Inden for de med sort skravering viste zoner med mulighed for ophold, skal der etableres mulighed for længevarende ophold ved bænke, siddeplinte eller lignende. Bænke og siddeplinte skal udformes med siddeflader i træ samt evt. ryglæn i træ. Mindst ét sted i området skal der etableres legefaciliteter, der henvender sig til forskellige aldersgrupper.
- i) Det skal sikres, at der kan opnås et vindkomfortniveau der svarer til behageligt eller acceptabelt niveau i forhold til gængse undersøgelsesmetoder, f.eks. ved etablering af lægivende foranstaltninger eller gruppevis plantning af træer.
- j) Der skal etableres cykelparkering ved hovedindgange. Cykelparkering skal etableres i mindre enheder kombineret med beplantning og skal fremstå integreret med områdets øvrige udformning.
- k) Der skal sikres arkitektonisk, rumlig og funktionel sammenhæng med det grønne landskab mod sydvest (byrum D) blandt andet gennem beplantningen.
- l) Der skal etableres adgangsstier til den primære stiforbindelse som principielt vist på tegning nr. 5.1. Udformning af stier og trapper skal være en integreret del af landskabets udformning.

For byrum D, det sydvestlige grønne landskab, gælder særligt:

Stk. 7.

- a) Landskabet markeret med D på tegning nr. 5.1 indgår i det sammenhængende grønne landskabsstrøg i lokalplanområdet, og skal have en markant og robust grøn karakter, være offentligt tilgængeligt i hele dets udstrækning og udformes på en måde så det tydeligt underbygger den bærende idé for lokalplanområdet med varierede landskabelige oplevelser.
- b) Terrænet skal etableres med høje og lave punkter så der dannes et sammenhængende og bakket oplevelsesforløb med varierede landskabelige oplevelser i hele områdets udstrækning.

Kommentar

Terrænet i landskabet etableres som et kuperet terræn, så der dannes et sammenhængende og bakket landskab, som giver en særlig karakter og oplevelse af området.

- c) Inden for naturzonerne, der er markeret på tegning nr. y, skal der etableres en beplantning med stor diversitet, som bl.a. kommer til udtryk i de enkelte plantearters struktur, farve og volumen. Beplantningen skal have stor artssammensætning, varierende størrelser

og være rumdannende. Der skal både plantes løvfældende og stedsegrønne planter og planter med bær og frugter. Særligt allergene træer skal så vidt muligt undgås. Minimum 70 % af arealet inden for naturzonerne skal fremstå som natur uden belægning.

- d) Inden for trægruppezonerne, der er markeret på tegning nr. y, skal der plantes minimum ét træ for hver 20 m². Trægruppezoner på mere end 100 m² skal indeholde minimum 5 forskellige arter af træer, og have en blanding af løvfældende og stedsegrønne træer. Træernes størrelse skal variere fra små til store træer med en stammeomkreds ved plantning på minimum 18-20 cm.
- e) Der skal etableres opholdsmuligheder for minimum hver 25 m langs det primære stiforløb gennem landskabet i hele lokalplanområdets udstrækning. Der skal etableres mulighed for længevarende ophold ved bænke, siddeplinte eller lignende. Bænke og siddeplinte skal udformes med siddeflader i træ samt evt. ryglæn i træ. Mindst to steder i området skal der etableres legefaciliteter, der henvender sig til forskellige aldersgrupper.
- f) Der skal sikres arkitektonisk, rumlig og funktionel sammenhæng med byrummet C det grønne landskabsstrøg mod nordøst blandt andet gennem beplantningen.

Kommentar

Om vindkomfortniveau henvises til SBI-anvisning 128, der er baseret på den gennemsnitlige procentdel af tiden med vindhastigheder over 5 m/s ved et givent målepunkt. Kriterierne for komfortniveau fokuserer på aktiviteten, da oplevelsen af vindmiljøet er stærkt afhængig af, hvad man foretager sig. Vindmiljøet i et område skal så vidt muligt være mindst lige så godt som de forventninger, brugerne har til områdets vindmiljø. Der kan tages udgangspunkt i følgende aktiviteter ved målinger: hurtig gang, slentren, stå eller sidde i kortere tid, stå eller sidde i længere tid.

Der kan tages udgangspunkt i følgende komfortniveauer: Behageligt, acceptabelt, ubehageligt, meget ubehageligt, ubehageligt til farligt.

At et område eksempelvis kategoriseres som "acceptabelt" skal forstås som en generel opfattelse af området.

Der gøres opmærksom på, § 7, stk. 5 og stk. 6 i lokalplan nr. 485 vedrørende belægninger og overgange mellem natur og befæstede arealer, der fortsat gælder for området.

§ 7. Forureningsgener

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 4.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 4, udføres og indrettes således, at beboere og bru-

gere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Stk. 3.

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 dBA (A).

Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dBA (A).

Stk. 4.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje" og nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

§ 8. Særlige fællesanlæg

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret eller sket tilslutning til de i § 3 fastlagte stianlæg, og de i § 6 fastlagte byrum.

Kommentar

Så længe der pågår metrobyggearbejder inden for byrum D, kan det ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelsen. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om, at der inden ibrugtagningstilladelse foreligger et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt forslag til fællesanlæggenes nærmere udformning og en tidsplan for etableringen. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 9. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 10. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplantillægget ophæver, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer, følgende bestemmelser i lokalplan nr. 485 "Kalvebod Brygge Vest" bekendtgjort den 20. december 2012:

§ 4, stk. 5

§ 5, stk. 2

§ 5, stk. 12

§ 6, stk. 1-3

§ 7, stk. 1-4

§ 7, stk. 9

§ 8, stk. 3, sidste led

§ 10

§ 13

Kommentar

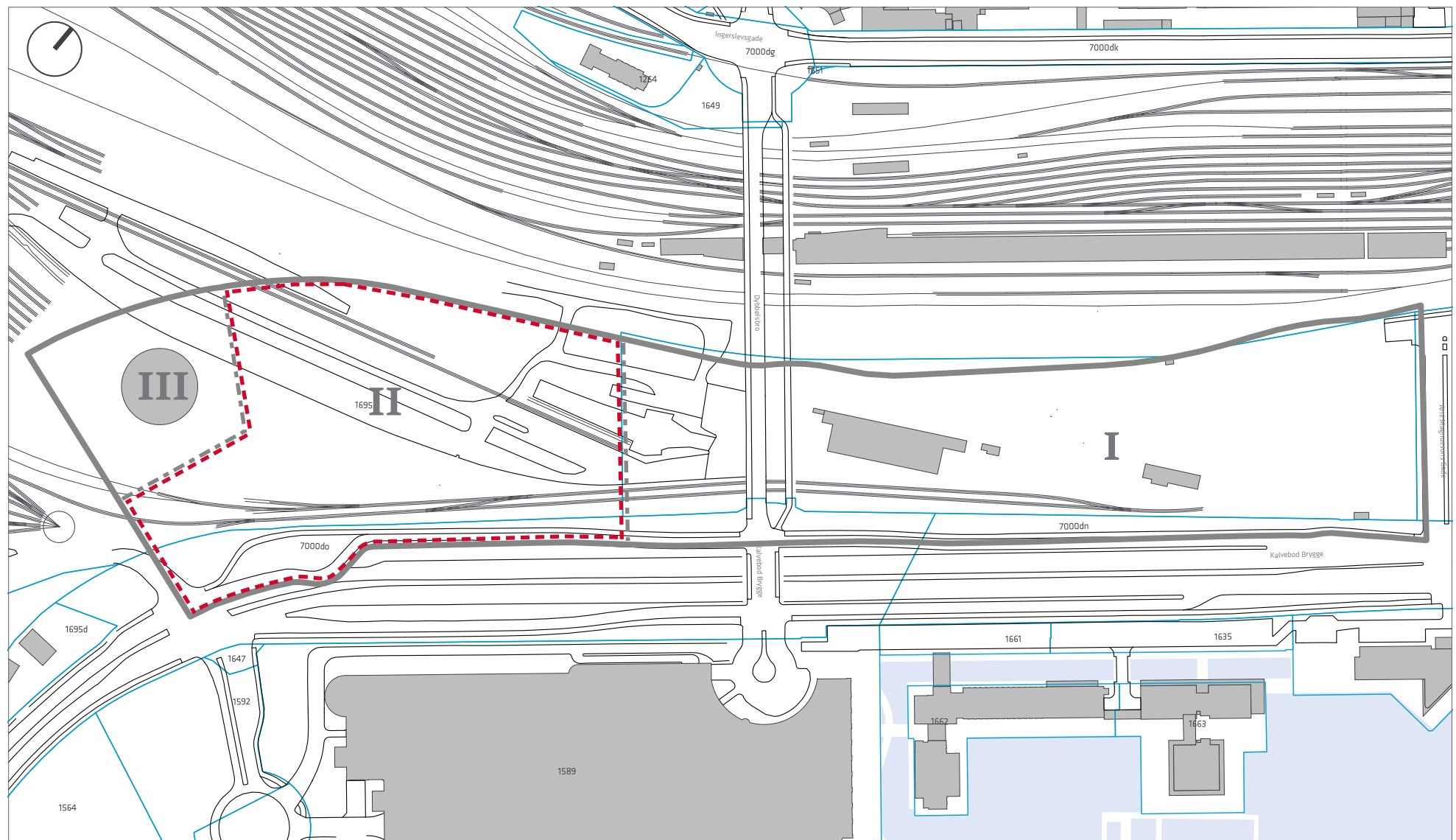
Opmærksomheden henledes på, at de øvrige bestemmelser i lokalplan nr. 485 "Kalvebod Brygge Vest" fortsat er gældende inden for lokalplantillægsområdet, samt at § 6, stk. 6 og 7 erstatter § 7, stk. 1 i lokalplan nr. 485 for det at tillægget omfattet område

Kommentarer af generel karakter

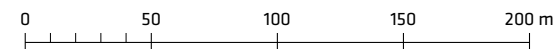
- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1.1 – Lokalplanområdets afgrænsning

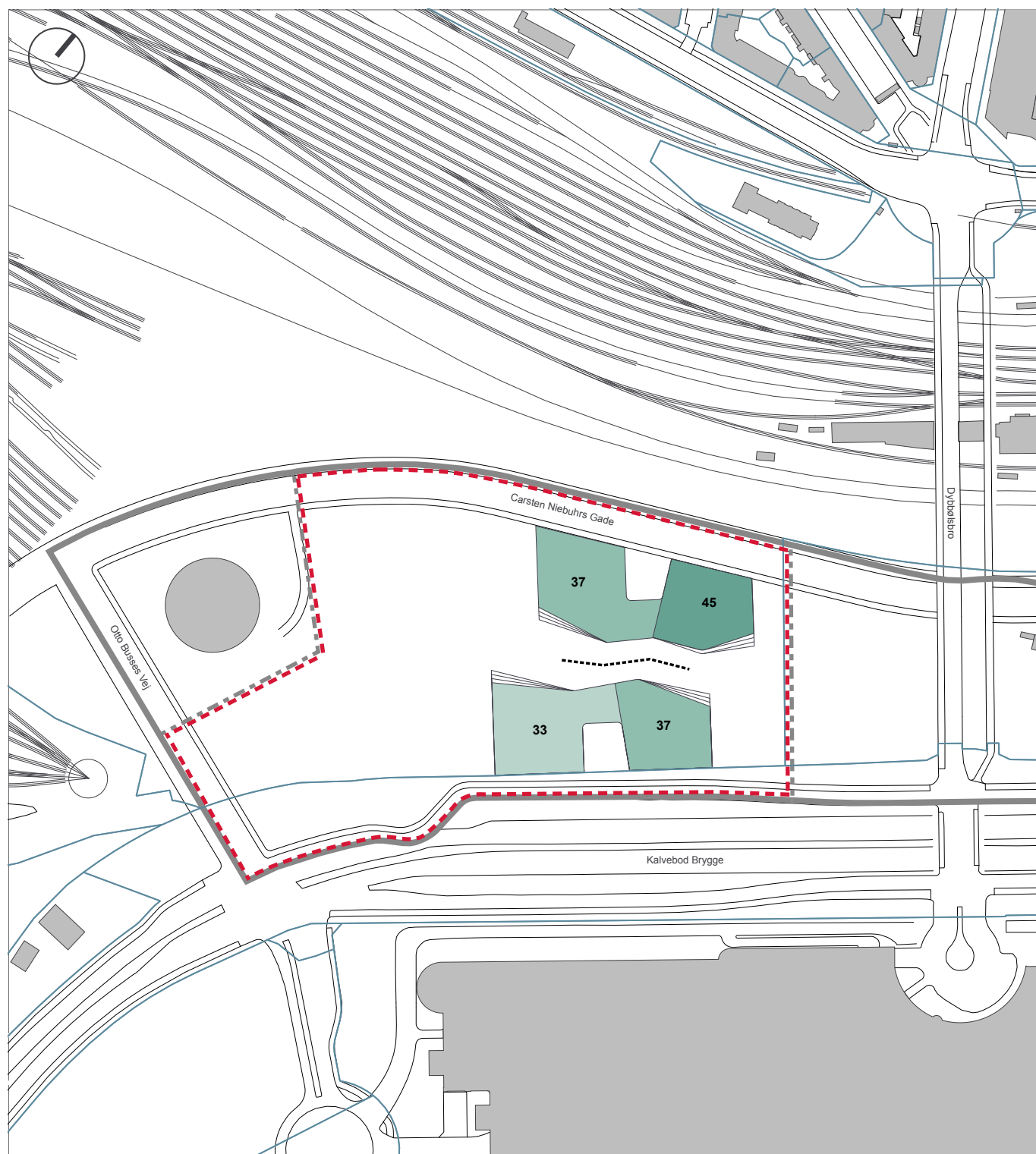
Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 485 Kalvebod Brygge Vest



- Grænse for lokalplan 485 Kalvebod Brygge Vest
- - - Grænse for underområder i lokalplan 485
- - - Grænse for tillæg 1 til lokalplan 485
- Matrikelskel



Tegning nr. 4.1 – Bebyggelsesplan



- Grænse for lokalplan 485 Kalvebod Brygge Vest
- Grænse for underområder i lokalplan 485
- Grænse for tillæg 1 til lokalplan 485
- Matrikelskel
- Princip for terrassering af byggefeltet
- Koter for maks. bebyggelseshøjder inden for byggefeltet (m)
- Muligheder for sammenbygning over terræn

0 50 100 150 200 m

Tegning nr. 5.1 – Landskabsstrøgets elementer



0 20 40 60 80 100 m

- Grænse for lokalplan 485 Kalvebod Brygge Vest
- - - Grænse for tillæg 1 til lokalplan 485
- Primær stiforbindelse
- Adgangssti
- Byrum/ankomstplads
- Trægrubezoner
- Skræntzone
- ... Landskabskantzone
- Opholdskantzone, min. 3-5 m

- Regnvandszone
- Engzone
- Skovzone
- Udadvendt stueetage
- Aktiv stueetage
- Opholdszoner
- ▶ Indgange
- ▶ Mulig nedkørsel til p-kælder