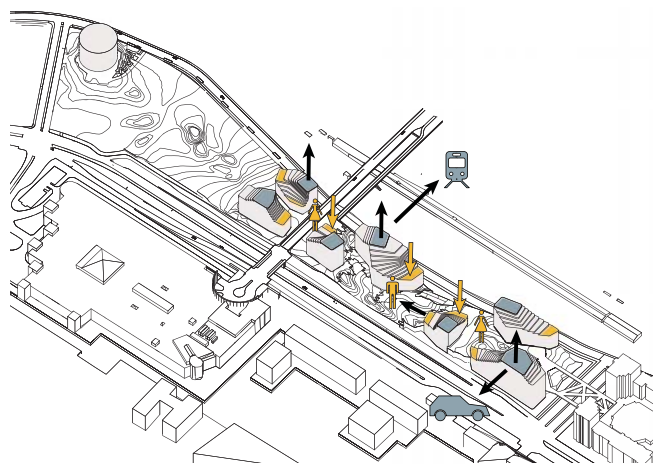


Det hævede landskabsstrøg - Et rekreativt grønt og kuperet forløb med dale, bakker og plateauer. (Ill. Holscher Arkitekter)



Bebyggelsen - Bygningernes udformning i højden relaterer sig til den menneskelige skala 'indaadtil' og byens store skala 'udadtil'. Bebyggelsen genererer stor rumlig variation, med retningsskift i bevægelse og kig til byen i byrummene. ( Ill. Holscher Arkitekter)

## Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra grundejeren til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Med de ændrede og udvidede byggemuligheder, som kommuneplantillægget og lokalplanen muliggør, indgås der en udbygningsaftale, hvor grundejeren forpligter sig til at anlægge midlertidige boldbaner umiddelbart nordvest for lokalplanområdet.

## Miljøforhold

### Trafikstøj

Vejtrafikstøjniveauet langs Kalvebod Brygge ligger over 75 dB i såvel 1½ som 4 meters højde. På Dybbølsbro ligger det på 70-75 dB. Størstedelen af lokalplanområdet belastes således med et trafikstøjniveau på 65-75 dB. Der kan ligeledes forventes støj og vibrationer fra jernbanen.

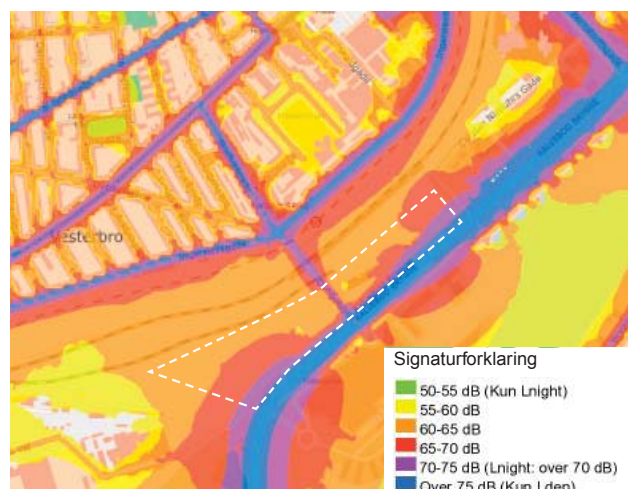
### Jord- og grundvandsforurening

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 forurenet.

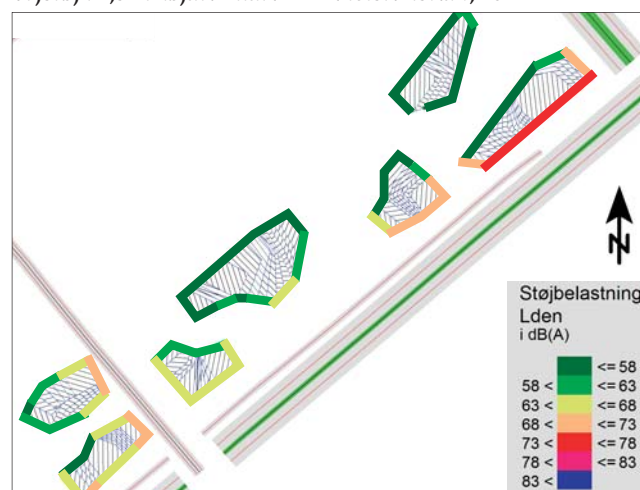
I miljøtekniske boringer fra 2008, hvor den tidligere godsbanegård bygning lå, er der konstateret forurening i det

terrænnære grundvand med chlorerede opløsningsmidler og oliestoffer.

Jord, der bortkøres fra ejendommen, skal anmeldes til Center for Miljø.



Vejstøj i 1,5 m højde. Kilde: [www.noise.mst.dk](http://www.noise.mst.dk), 2012



Simulering af vejstøj på facade i 12,5 m højde. Område I, 2012

## **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.

## **Planernes påvirkninger af miljøet**

Der er foretaget en miljøvurdering af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Et resumé af miljøvurderingen er beskrevet nedenfor.

## **Miljørapport**

Københavns Kommune har besluttet, at lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg skal miljøvurderes. Berørte myndigheder har været hørt om miljøvurderingens emner.

Bebyggelsen og ikke mindst trafikkontrolcentret vil med sin placering, højde og markante form præge lokalområdet og den visuelle oplevelse af Københavns byprofil. Bebyggelsens arkitektoniske karakter og materialekarakter vil være meget væsentlig for oplevelsen af ankomsten til byen fra syd og vest. Det vurderes, at realisering af lokalplanen vil bidrage positivt til det rekreative miljø i byen og være en forbedring af de rekreative tilbud samt forbedre naturtilstanden og medvirke til større og mere attraktive rekreative grønne områder i byen.

### *Trafik*

Støj fra vejtrafik og fra jernbane vil pga. bebyggelsens udformning ikke være til væsentlig gene for den planlagte anvendelse til serviceerhverv.

Etableringen af en gennemgående stiforbindelse med forbindelse til de omgivende byområder vil fremme vilkårene for de bløde trafikanter. Ved detailudformningen af de gennemgående stiforbindelser vil ske en nærmere afvejning af fremkommeligheden for gennemkørende cykeltrafik i forhold til trafiksikkerheden for gående.

Afviklingen af trafikken i krydset på Dybbølsbro skal følges løbende.

### *Vind*

Pga. bebyggelsens placering mod det åbne jernbaneterræn kan der opstå gener ved kraftig vind fra vest og sydvest, specielt i den sydlige del af område II og i område III. Problemerne vil kunne afhjælpes ved bebyggelsens placering og ved at plante flere træer.

### *Jordforurening*

Den jordforurening, der er påvist i området, vurderes ikke at udgøre en risiko for indeklimaet i det fremtidige byggeri eller for vandindvindingsinteresser eller recipienter. Det

vurderes, at udformningen af landskabet sammen med håndtering og genbrug af regnvand vil modvirke nedsivning og reducere forbruget til vanding mv.

Det anbefales, at forureningen med chlorerede opløsningsmidler i område I undersøges nærmere inden projektering af et evt. byggeri for at sikre indeklimaet i dette byggeri.

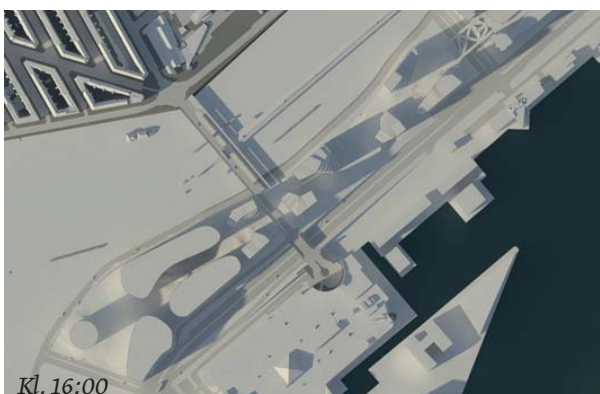
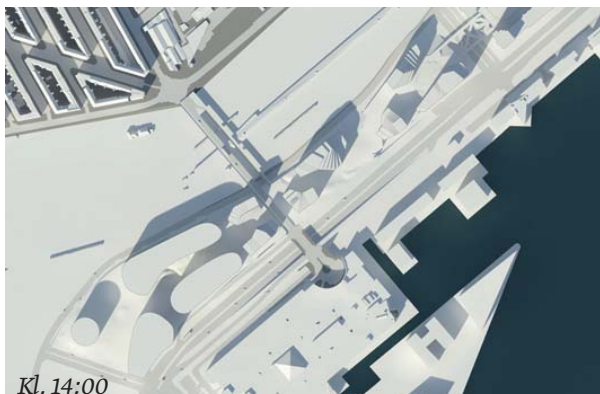
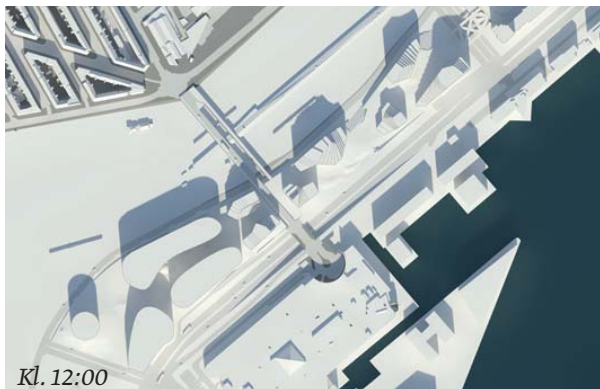
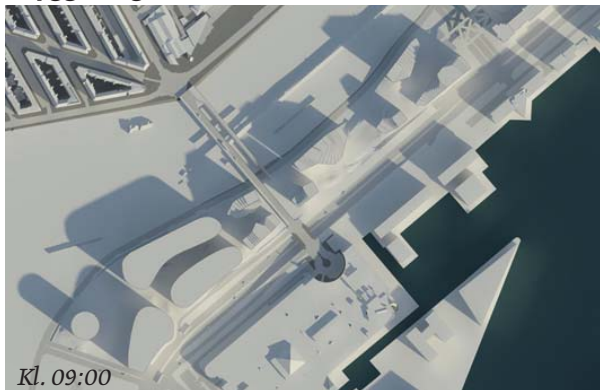
Håndtering af forurenede jord reguleres af jordforureningslovens bestemmelser, og overvågningen sker gennem det kommunale tilsyn med tilladelser givet efter denne lov.

Den fuldt realiserede lokalplan vil betyde en øget skatteindtægt for kommunen samt flere arbejdspladser og større økonomisk aktivitet, og vil dermed have en positiv effekt på den økonomiske bæredygtighed.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen foretages yderligere beregninger af trafikstøj samt undersøgelser af vindforholdene omkring den enkelte bygning.

Miljørapporten er i sin helhed optrykt som bilag nr. 2

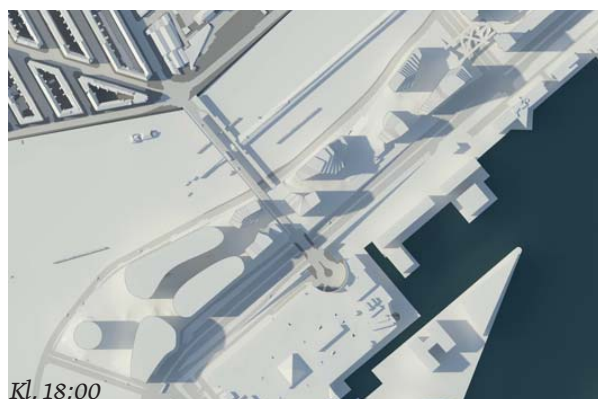
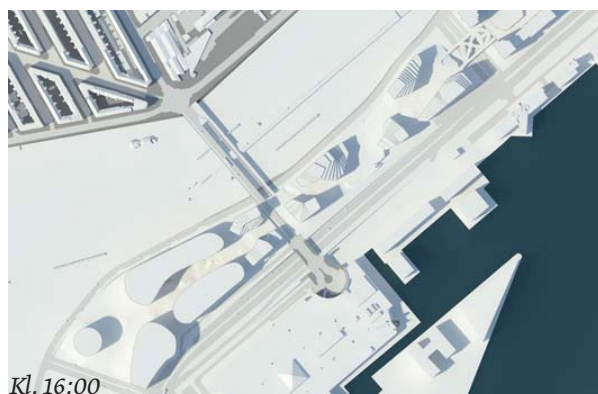
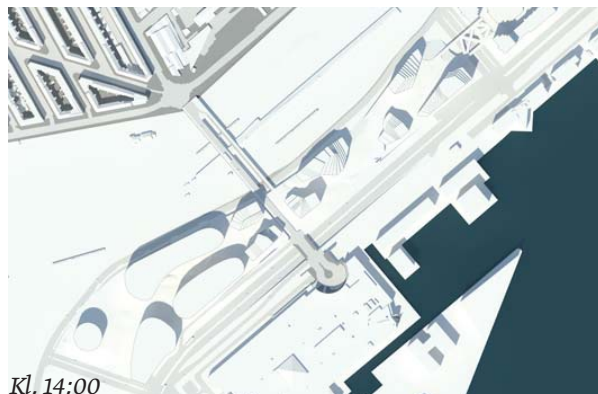
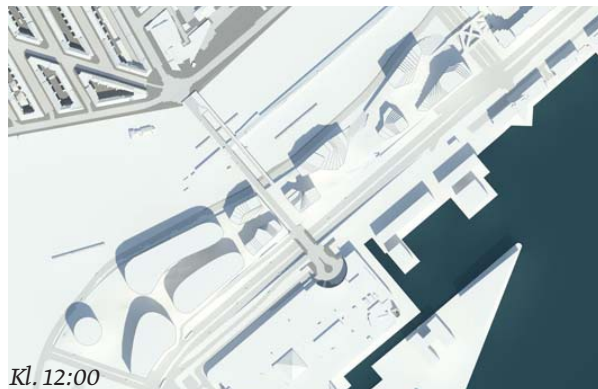
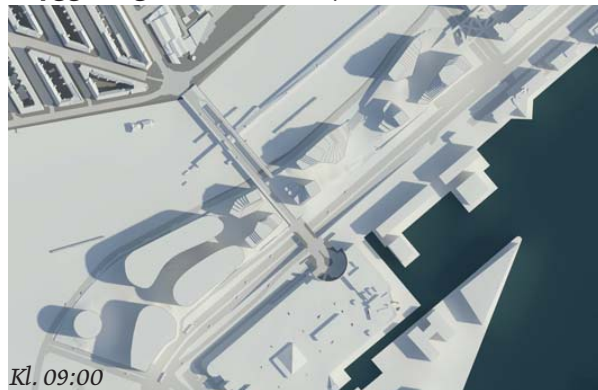
## Skyggediagrammer for 21. marts

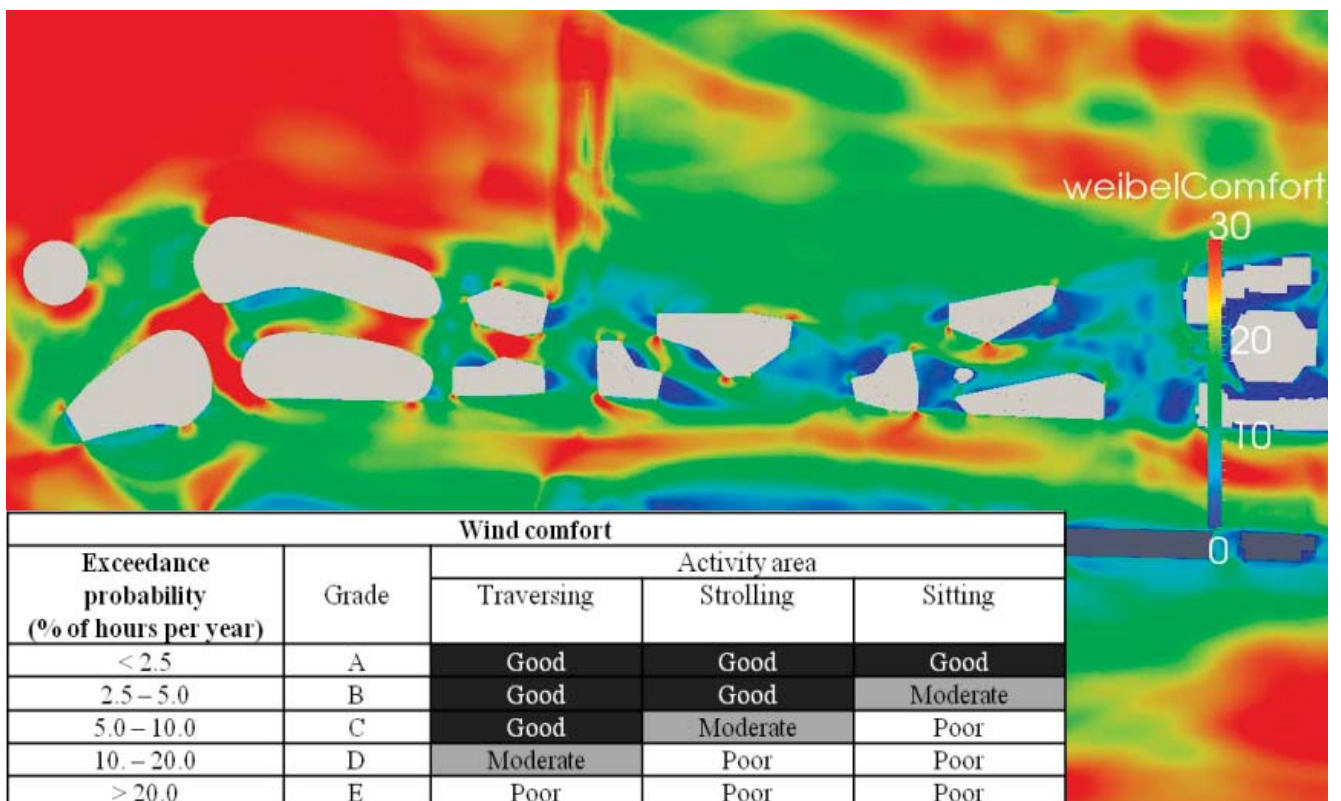
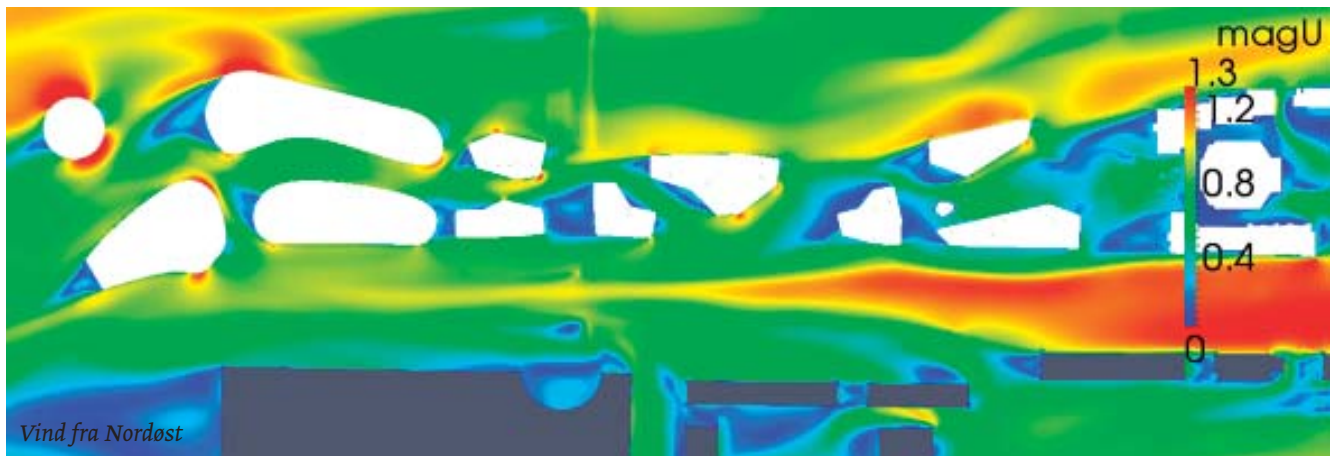
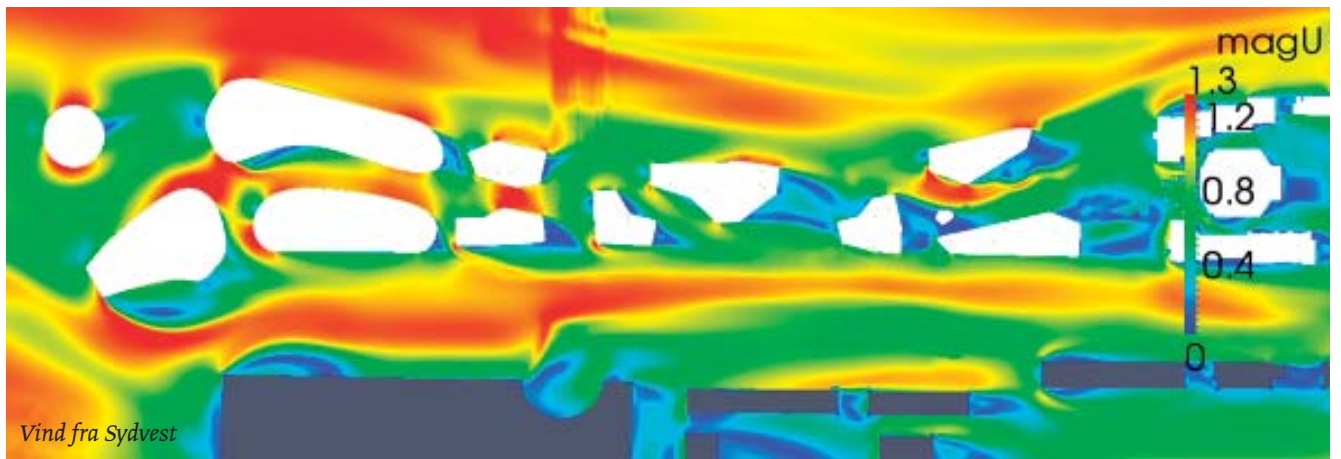


Skyggediagrammerne viser, at der vil forekomme skyggepåvirkning fra bebyggelsen på dele af det grønne strøg skiftende med solens bevægelse. Med bebyggelsens opdeling i flere enheder og deres forskudte placering vil mindre arealer blive påvirket i kortere tid.

Der vil om aftenen i sommerperioden være en vis skyggepåvirkning af bebyggelsen mod havneløbet på den modsatte side af Kalvebod Brygge. (Ill. Holscher Arkitekter)

## Skyggediagrammer for 21. juni





Vind komfort - årlig overskridelse

Rambøll har gennemført en vindanalyse på baggrund af en digital model af landskabets udformning og bebyggelsen. Vinden er målt i 15 m's højde. De mest frekvente vindretninger i området er den sydvestlige vind ind over baneterrænet og vind fra en nordøstlige retning. I modellen er der ikke taget hensyn til beplantning. I område I ventes ikke væsentlige problemer med vindmiljøet. Trægrupperne i lokalplanen er placeret for at forbedre vindforholdene. I område II er bygningskropperne endnu ikke tegnet og derfor giver de viste volumener ikke et realistisk billede af vindforhold i område II. I område II og III vil evt. problemer med vindmiljøet kunne afhjælpes ved bebyggelsens placering og udformning og ved at plante flere træer. (Ill. Rambøll)

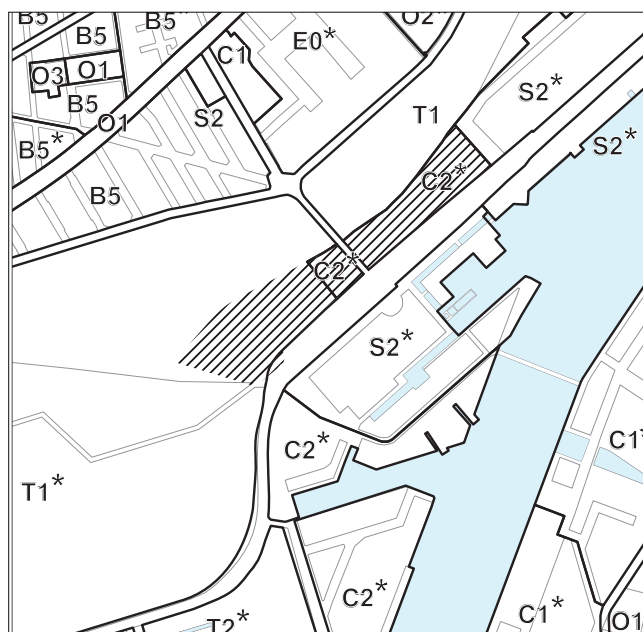
# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, 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 m<sup>2</sup> kan frit placeres inden for det stationsnære kerneområde. Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde omkring Dybbølsbro Station, og er derfor i overensstemmelse med Fingerplan 2007s intentioner om stationsnær placering af kontorer.

## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er lokalplanområdet udlagt til to C2\*-områder, område til boliger og serviceerhverv, henholdsvis nord og syd for Dybbølsbro. For begge områder gælder de særlige bestemmelser, at der i forbindelse med lokalplan kan fastlægges byggefelter til bebyggelse med en bygningshøjde på højst 36 m, at bebyggelse også kan anvendes til offentlige arkiver og baneformål, at den maksimale bebyggelsesprocent beregnes for områderne under ét, og friarealkravet for erhvervsbyggeri er 20 procent af etagearealet. Friarealer skal indgå i et sammenhængende, offentligt tilgængeligt grønt strøg gennem områderne og kan beregnes for områderne under ét. Derudover er den sydligste del af området udlagt som et T1\*-område til tekniske formål. Dette område er i rækkefølgeplanen udlagt som perspektivområde til byudvikling efter år 2023.



Rammekort Kommuneplan 2011

## Lokalplanforslaget set i forhold til mål og værdier i kommuneplanlægningen

Forslaget til lokalplan "Kalvebod Brygge Vest" tager udgangspunkt i visionerne for Københavns udvikling, der er vedtaget i forbindelse med Kommuneplan 2011, henholdsvis et godt hverdagsliv, viden og erhverv og grøn vækst. Den samlede vurdering er, at planforslaget er i overensstemmelse med kommunens mål og værdier.

### Et godt hverdagsliv i København

København skal være en grøn, inkluderende og tryk storby, hvor man føler sig hjemme, og der skal være gode kultur- og fritidsfaciliteter med aktive grønne områder og små fredelige åndehuller.

Dette tilgodeses i lokalplanen med et hævet landskabeligt grønt strøg, hvor et stiforløb i hele områdets længde sikrer rekreative kvaliteter for områdets brugere. Landskabsstrøget beplantes, så der skabes stor variation i området. Det vil være muligt i dele af bebyggelsen at indpasse boliger og en daginstitution for børn, hvilket kan bidrage yderligere til bylivet i området.

### Viden og erhverv i København

Udbygning af området understøtter målene om stigende beskæftigelse og om, at virksomhedernes vilkår forbedres. Der skabes plads til ca. 4.700 nye arbejdspladser i et område med fleksible bebyggelsesstørrelser. Samtidig ligger området tæt på den kollektive trafik med Dybbølsbro Station og indfaldsvejen Vasbygade-Kalvebod Brygge.

### København som metropol for grøn vækst

Området bidrager til Københavns Kommunes målsætning om at være en bæredygtig by ved, at der skabes et nyt, tæt, moderne og energirigtigt erhvervskvarter omkring et landskabeligt grønt strøg. Det grønne byrum skal indrettes til at opsamle og forsinke regnvand og skal anlægges med beplantning af forskellig art og størrelse. "Miljø i Byggeri og Anlæg, 2010", som Borgerrepræsentationen har tiltrådt, anviser miljørigtige måder at bygge og anlægge på. Alt kommunalt byggeri og anlægsarbejder skal følge anvisningerne. Private bygherrer anbefales at følge anvisningerne.

## Forudgående høring om kommuneplantillæg

I perioden 18. august til den 7. september 2011 blev der afholdt en forudgående høring om inddragelse af en del af perspektivområdet i den nuværende planlægning. Københavns Museum og Metroselskabet afgav høringssvar.

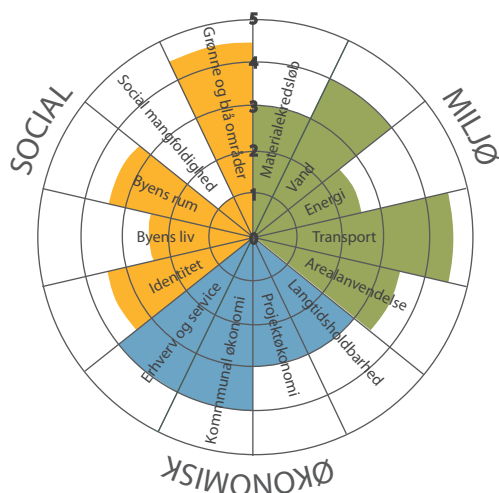
Københavns Museum gør opmærksom på, at arbejder, der forudsætter udgravning af grunden kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet og derfor bør Københavns Museum kontaktes i god tid inden et jordarbejde påbegyndes.

Metroselskabet gav i høringssvaret udtryk for, at der inden for området er mulighed for at anlægge en eventuel afgrænsning af metroen mod Sydhavnen. Dette er der taget højde for i udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Høringssvarene gav ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

## Bæredygtighedsværktøjet

Planen er analyseret mht. bæredygtighed for de 14 indikatorer, der er vist i rosetten:



I bæredygtighedstesten vurderes projektet ud fra 14 hensyn. Der afgives en score fra 1 - 5 for hvert hensyn, hvor 3 er 'standard' og understøtter den vedtagne politik i Københavns Kommune og 5 gives for innovative og optimale løsninger.

**Arealanvendelse / social mangfoldighed:** Funktionsblandingen er ikke høj, da der er tale om hovedsageligt erhverv, nogle boliger og evt. enkelte institutioner. De tilgrænsende banearaler kan evt. udnyttes midlertidigt til boldbaner. Områdets store grønne arealer yder et vigtigt tilskud til Vesterbro. Området har kort afstand til stationer.

**Transport:** Der skabes nye cykel- og gangforbindelser både inden for området og udenfor. Støjgenerne søges minimeret i byrummene ved disponering af bebyggelsen. Området ligger langs én af byens store indfaldsveje, Kalvebod Brygge. Parkering er begrænset på terræn.

**Vand:** Byrum koterer, så der afvandes direkte til regnvandsbiotoper eller opsamlingstanke i underliggende konstruktion. Grønne tage etableres, hvor det er muligt. Vand fordampes, opsamles og genanvendes. Bassiner under det grønne strøg kan opmagasinere regnvand i tilfælde af kraftige regnskyl, hvilke vil kunne aflaste både områdets og evt. Vesterbros kloaksystem.

**Grønne og blå områder/identitet:** Natur i byen er led i den rumlige strategi og identitet for området. Området kan sammen med baneterrænet være spredningskorridor for planter og dyr. Grupper af høje træer vil tage kastevinde fra høje bygninger. Landskabet sikrer høj rekreativ værdi. Det

hævede grønne strøg midt i byen kan sammenlignes med Promenade Plantée i Paris og High Line i New York, der begge er anlagt på gamle godsspor.

**Erhverv og service:** Bebyggelsen understøtter med sin stationsnære beliggenhed gode lokaliseringsmuligheder for erhverv. De nye erhvervsbebyggelser vil kunne rumme ca. 4.700 arbejdspladser.

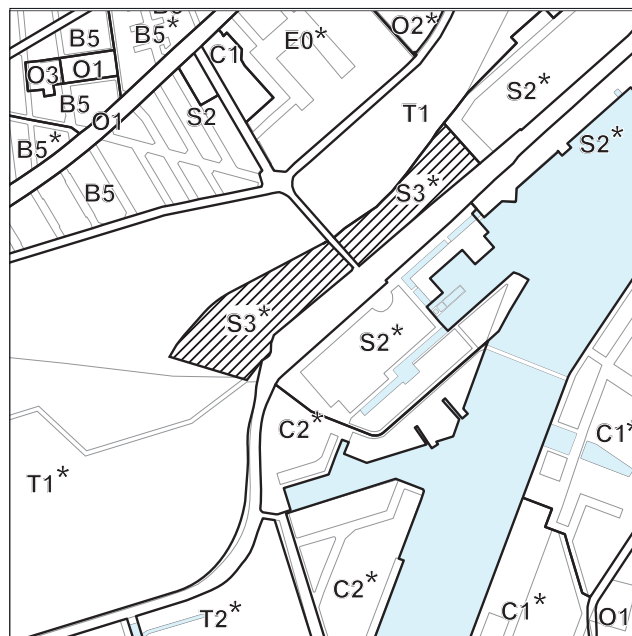
## Tillæg til kommuneplan 2011

For at muliggøre den foreslåede planlægning er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2011.

C2\*-området nordøst for Dybbølsbro ændres til et S3\*-område, og C2\*-området sydvest for Dybbølsbro udvides til at omfatte en del af T1-området og ændres ligeledes til et S3\*-område, område til serviceerhverv.

T1-området er i Kommuneplan 2011 udlagt som perspektivområde i rækkefølgeplanen. Rækkefølgeplanen fastlægger en rækkefølge for byudvikling af områder med et større omdannelsespotentiale (over 50.000 etagemeter). Da kommuneplantillægget således justerer perspektivområdets afgrænsning, og fremrykker en del af T1-området til at kunne udbygges i 1. del af planperioden, vil der i forbindelse med lokalplanen optages bestemmelse om, at dette område højst må bebygges med 50.000 etagemeter.

Bebyggelsesprocenten for et S3\*-område er 185. De særlige bestemmelser giver derudover mulighed for byggeri med en maksimal bygningshøjde på 47 m.



Rammekort tillæg til kommuneplan 2011

## Bydelsplan

Bydelsplan for Vesterbro-Kongens Enghave 2010 er udarbejdet i et samarbejde mellem Vesterbro og Kongens Enghave lokaludvalg og Økonomiforvaltningen. Lokaludvalgene har været ansvarlige for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen. Bydelsplanen angiver lokaludvalgenes og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer. Hertil bydelsplanen er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 4. november 2010.

## Byomdannelsesområde

Alle byudviklingsområder, der indgår i rækkefølgeplanen for byudvikling, udpeges til lavenergibebyggelse efter de særlige bestemmelser i plan- og byggelovgivningen. Dette indebærer, at nybyggeri skal overholde kravene til byggeri i laveste energiklasse, men med mulighed for at fravige disse, så der sikres den miljømæssigt og økonomisk mest fordelagtige varmeforsyning i det konkrete område, idet hele Københavns Kommune er udlagt som fjernvarmeområde.

Nybyggeri udlægges til at blive opført i overensstemmelse med kravene til lavest gældende energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (lavenergiklasse 2020). Herved gives byggebranchen tid til at omstille byggeprocesser og byggeprogrammer for at kunne leve op til lavenergiklasse 2020. Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

## Varmeplanlægning

Københavns Kommune, herunder Kalvebod Brygge, er udlagt som et fjernvarmeområde. Ejendommene er herved underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning.

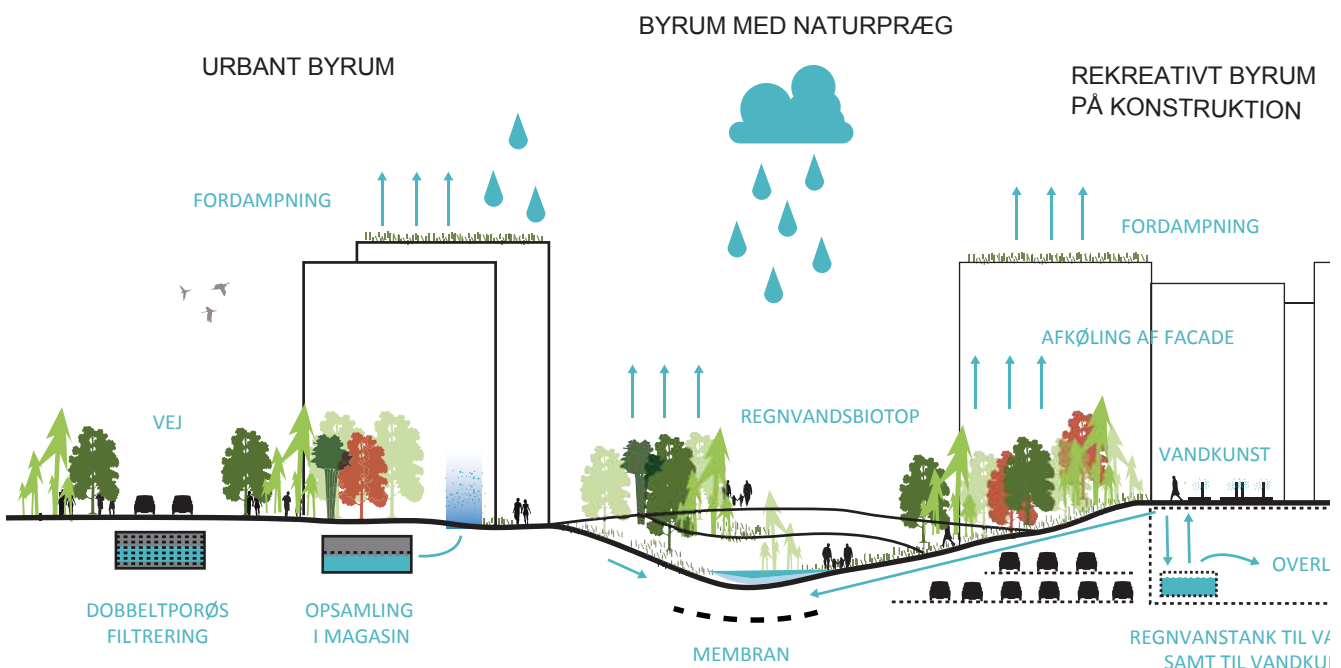
Der gives dispensation fra tilslutningskravet for byggeri i laveste energiklasse, jf. bekendtgørelse om tilslutning mv. til kollektive varmeforsyningsanlæg (nr. 31 af 29. januar 2008). Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

## 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 CO<sup>2</sup>, 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. "Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og links til, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på: [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

## Regnvand

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Regnvand kan anvendes til at vande de beplantede arealer i lokalplanområdet. I den landskabelige bearbejdning kan der anlægges små vådområder, der fungerer som forsinkelsesbassiner, indarbejdes underjordiske tanke til opsamling af regnvand til vanding af beplantningen eller anden rekreativ udnyttelse af vandet som eksempelvis vanddampe/vandkunst.



De principper for lokalafledning af regnvand (LAR) i lokalplanen. (Ill. SLA)

Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under et Lokal Afledning af Regnvand, LAR. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask. På Kalvebod Brygge Vest kan regnvand ikke nedsives, da det hævede grønne landskab ikke har kontakt til det naturlige terræn. Imidlertid vil det beplantede landskab i sig selv kunne optage en del regnvand og, regnvandet kan opsamles i underjordiske tanke til vanding af beplantningen og evt. udsendelse af vanddampe i anlægget.

Ved større nybyggerier over 2.000 m<sup>2</sup> skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system. Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekthåndbog, der beskriver en række LAR metoder og løsninger. Endelig giver Planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl. Hvis bygherren kan dokumentere, at dette ikke er muligt, skal det specifikke dokumentationsmateriale vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for "erhvervsaffald" og "Regulativ for husholdningsaffald". Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvartermiljøstationer mm.

## Beplantning

Lokalplanområdet fremtræder i dag som et åbent forhenstående baneterræn uden natur af nævneværdig karakter. Forvaltningen har foretaget en registrering af den eksisterende beplantning inden for lokalplanens område. Beplantningen tilfører arealerne, der ligger ud til Kalvebod Brygge en vis grøn værdi, men er ikke sjælden eller meget værdifuld i sig selv. Lokalplanen muliggør, at enkelte eksisterende træer kan fjernes for at kunne realisere et nyt hævet landskabeligt strøg med ny beplantning.

Det grønne strøg vil blive formet som et kuperet landskab bestående af bakker og sletter. Beplantningen varierer fra store - mindre træer og buske til lavere vækster, stauder og græsarealer.

Der plantes forskellige arter af træer og buske både løvfældende og nåletræer for at sikre variation i beplantningen.

Ved plantevalget skal der tages hensyn til, at byen består af mange mennesker, og stærkt allergene træer skal så vidt muligt undgås.

Der skal sikres optimale vækstforhold for alle beplantningstyper - især beplantningsområder med store træer, dvs. plantebede, der har en tykkelse på min. 150 cm.

## Kulturmiljø

Jernbanen mellem København og Korsør blev i Industri-kulturens År i 2007 udpeget som ét af landets 25 nationale industriminder, der i fremtiden kan stå som "fyrtårne" for industrisamfundets historie. Efterfølgende er strækningen Hovedbanegården og kommunegrænsen fremhævet som et af de 12 kulturmiljøer, der er beskrevet i Kommuneplan 2011. "Kulbroen" forsynede fra 1900 Vestre gasværket, der lå hvor Hvide Kødby i dag ligger, med kul fra Gasværkshavnen. Gasværket lukkede, da Hvide Kødby blev opført i 1933. I dag fører Kulbroen 300° varm damp til fjernvarmeforsyningen.

## Andre lokalplaner i området

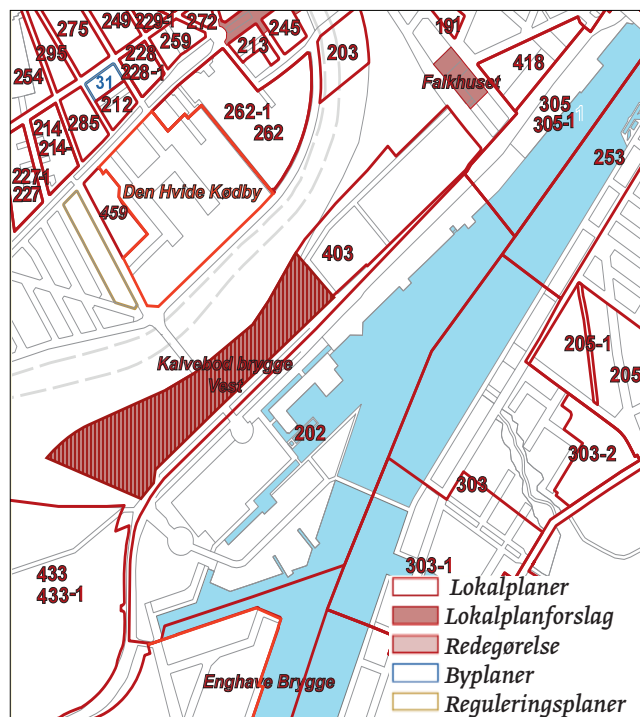
LP 403 "Rigsarkivet" fra 2005 fastlægger et nyt byområde med arkiver for Rigsarkivet og erhvervsbyggerier med et hævet landskabeligt strøg som bærende idé. Det landskabelige strøg er ført igennem til Arni Magnussons Gade.

LP 202 "Fisketorvet" fra 1992 fastlægger et erhvervsområde med butikscener, hotel og kontorbyggerier samt enkelte boligbebyggelser langs havnefronten.

LP 433 "Otto Busses Vej" fra 2008 med tillæg nr. 1 fastlægger infrastruktur og bevaringsværdier omkring Metroens nye kontrol- og vedligeholdelsescenter ved Vasbygade, der åbner samtidig med Cityringen i 2018.

Nord for baneterrænet giver LP 203 "Tietgensbro" fra 1992 mulighed for at opføre et hotel. Der har imidlertid ikke været interesse for at realisere lokalplanens muligheder.

LP 262 "Brune Kødby" vest for banen fra 2005 med tillæg nr. 1 fastlægger et område til kultur- og idrætsformål. Kødbyens bevaringsværdige bebyggelse er renoveret, og ny bebyggelse til idræt, kultur og hotel er opført af DGI.



Kort, der viser lokalplaner i området



Der er taget skridt til at udarbejde lokalplan for Hvide Kødby, der er under udvikling som kombineret hjemsted for dels de traditionelle kødforarbejdningsvirksomheder, dele af Rysensteen Gymnasium og et antal kreative erhverv i ombyggede lokaler i de fredede bygninger fra 1933.

Lokalplanområdet "Enghave Brygge" vil i overensstemmelse med Kommuneplan 2011 kunne udbygges med mere end 2000 boliger og op mod 1900 arbejdspladser. Bebyggelsesplanen for Enghave Brygge bygger videre på den helhedsplan, som kommunen udarbejdede i 2002 i samarbejde med Københavns Havn og den hollandske tegnestue Soeters Van Eldonk Ponc Architecten.

## Tilladelser efter anden lovgivning

### Jord- og grundvand

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra til Center for Miljø.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver 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. Jordforureningslovens § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere fjernes skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

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

### 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.

# Forslag til lokalplan

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Kalvebod Brygge, Vasbygade, Otto Busses Vej, Carsten Niebuhrs Gade og Arni Magnussons Gade.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planlægningsmæssige grundlag for at omdanne et baneareal ved Kalvebod Brygge til et attraktivt byområde beliggende mellem Vesterbro og de nye kvarterer på havnefronten og tæt på både Hovedbanegården og Dybbølsbro Station.

Blanding af serviceerhverv, offentlige formål og rekreative arealer skal tilstræbe en bebyggelse i et særligt grønt område, hvor der kan skabes et levende miljø.

Et afgørende strukturelement er et offentligt tilgængeligt landskabeligt grønt strøg med et stiforløb i hele områdets længde, der skal sikre rekreative kvaliteter for områdets brugere. Det grønne strøg skal klart fremstå som områdets "livsnerve", og skal tydeligt synliggøre den bærende idé med at have et langt gennemgående landskabstræk gennem området. Bebyggelsen i området placeres i attraktive, grønne omgivelser, hvor brugerne af bygningerne har direkte adgang til det landskabelige strøg. Landskabsstrøget vil være en vigtig del af en sammenhængende forbindelse, der går hele vejen fra Bernstorffsgade og til området øst for den forlagte Otto Busses Vej.

Offentligheden skal have adgang til hele landskabsstrøget. Adgang sker primært fra de omkringliggende veje. Landskabsstrøget skal tangere både bane og veje og invitere indenfor.

I det kuperede landskabsstrøg etableres varierende beplantning fra stauder til større og mindre stedsegrønne og løvfældende træer, så området opleves frodigt og grønt.

Udformningen af bebyggelsen, der arkitektonisk vil fremstå varieret og forskelligartet, skal give en indbydende ankomst til centrum af København, set fra såvel bane- som vejside.

Ved prioritering af hensynet til bløde trafikanter, ved udnyttelse af stationsnærheden, ved muligheden for at etablere klimavenlige tiltag såsom lavenergi og lokal afledning af regnvand tilstræbes et område, hvor miljøtiltag fremstår i en integreret sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.

Lokalplanen fastlægger for hele området den fremtidige bebyggelsestæthed, det grønne strøgs føring og infrastruktur. Den giver mulighed for anlæg, nybyggeri og byrum inden for underområderne I og III, hvor der er optaget detaljerede bestemmelser.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter en parcel af ejendommen matr. nr. 1695 a samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. februar 2012 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområderne I - III som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Områdets anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv, kulturelle og fritidsprægede funktioner, erhvervs- og fritidsundervisning og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, som eksempelvis en udstillingshal.

Området må derudover anvendes til offentlige formål med dertil knyttede funktioner. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

## Kommentar

Ved serviceerhverv forstås administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

### Stk. 2. Fordeling mellem erhverv og bolig

Indtil 25 procent af etagearealet beregnet for hvert underområde må anvendes til boliger, der placeres i bebyggelsens øverste etager.

Samtlige boliger skal være helårsboliger.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i boliger kan udøves de former for erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

### Stk. 3. Placering af boliger

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Med hensyn til placering af boliger henvises i øvrigt til § 10, stk. 1 og 2 om foranstaltninger mod forureningsgener.

### Stk. 4. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>, eksklusiv pulterrum til boligen.

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

### Stk. 5. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering. Disse anlæg kan være fælles for flere bygninger.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

### Stk. 6. Forurenende virksomheder

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### For underområde I gælder særligt:

### Stk. 7. Anvendelse af etager i niveau med det hævede terræn og vejene - stueetagen

## Læsevejledning

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.

Aktive og udadvendte stueetager er stueetager med krav om særligt udadvendte og publikumsorienterede funktioner.

**Aktive stueetager** henvender sig i særlig grad til den brede offentlighed og medvirker til et levende og varieret bymiljø med oplevelsesrige facader og direkte publikumsadgang. Stueetagerne indeholder publikumsorienterede serviceerhverv samt kulturelle og fritidsprægede funktioner. For at understøtte det ønskede byliv stilles der i § 6, stk. 11 og 12 særlige krav til udformningen og detaljeringen

af aktive stueetager.

**Udadvendte stueetager** henvender sig både til offentligheden og de lokale og har kvaliteter som transparente facadepartier, udstillingsvinduer og direkte publikumsadgang. De udadvendte stueetager må indeholde det samme som de aktive stueetager undtagen butikker, men herudover også rumme publikumsorienteret serviceerhverv og institutions- og virksomhedsfunktioner som foyer, mødelokaler, reception, kontor og kantine samt beboerfaciliteter. Bestemmelsen følges op med krav til andelen af åbne og gennemsigtige facadepartier i § 6, stk. 11 og 12.

Der fastlægges følgende særlige bestemmelser for anvendelsen af den del af bebyggelsens stueetage, der ligger inden for de første 6 m fra facadelinjen:

Mindst 75% af de aktive stueetager, der er markeret på tegning nr. 2, skal indeholde publikumsorienterede serviceerhverv som butikker, restauranter/cafeer, gallerier, frisører, fitness- og wellnesscentre, danseskoler, ejendomsmæglere, banker og lignende samt publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner. Bestemmelsen gælder for hver enkelt af de markerede facadestækninger.

De udadvendte stueetager, der er markeret på tegning nr. 2, må foruden de ovenfor nævnte funktioner undtagen butikker indeholde publikumsorienterede institutions- og virksomhedsfunktioner som foyer, mødelokaler, reception, kantine og udstillingsrum samt udadvendte fællesanlæg og beboerfaciliteter, som klubber, værksteder, beboerlokaler og faciliteter til opbevaring af cykler mv.

### Stk. 8. Detailhandel

Det samlede areal til butiksformål i hele lokalplanområdet må ikke overstige 400 m<sup>2</sup>

Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Detailhandel skal etableres langs de aktive og udadvendte facader markeret på tegning nr. 2 mod Dybbølsbro.

## § 4. Vej-, sti-, og baneforhold

### Stk. 1. Vejlinjer

Mod Kalvebod Brygge opretholdes de eksisterende vejlinjer.

### Stk. 2. Udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje samt cykel- og gangstier i princippet som vist på tegning nr. 3. Herudover kan der, såfremt det er nødvendigt for betjeningen af den enkelte ejendom, udlægges og anlægges yderligere vejarealer.

### Stk. 3. Vejprofiler

#### a) Carsten Niebuhrs Gade

Inden for lokalplanområdets nordvestlige grænse udlægges fortsættelsen af Carsten Niebuhrs Gade, i en bredde af 21 m, med kørespor, cykelsti og fortov i begge sider samt et spor med parkering og træbeplantning som vist på tegning nr. 3 og fig. 1 på side 40.

## Kommentar

Etablering af fortov langs baneterrænet afventer endelig afklaring omkring fremtidig udvikling af baneterrænet.

### b) Otto Busses Vej

Inden for lokalplanområdets sydvestlige grænse udlægges fortsættelsen af Otto Busses Vej. I forbindelse med udbygning af område III anlægges Otto Busses Vej i en bredde af 11,0 m med fortov, cykelsti og 2 kørespor som vist på tegning nr. 3 og fig. nr. 2 på side 40.

## Kommentar

En fremtidig Otto Busses Vej udlægges i en bredde af 22,5 m. Vejudlægget giver mulighed for, ved en fremtidig udbygning af området syd for Otto Busses Vej, at udvide den til 3 kørespor med en midterhelle, samt fortov, cykelsti og vejtræer i begge sider som vist på fig. 3 på side 40.

### c) Kalvebod Brygge

Der kan i delområde I langs lokalplanområdets østlige kant (langs rampen på Kalvebod Brygge) etableres 3 afsætningslommer med hver plads til ca. 4 personbiler. Der skal langs rampen desuden være cykelsti og fortov jf. fig. 4 på side 41.

### d) Dybbølsbro

Vejprofilet i det nye byrum over Dybbølsbro, jf. fig. 5 på side 41, fastlægges med en bredde af min. 25 m med kørespor, cykelsti og fortov i hver side med en helle i midten, som vist på tegning nr. 3.

## Kommentar

På sigt er der forberedt for, at "Cykelslangen" (rampeforbindelsen fra Bryggebroen op til Dybbølsbro) kan fortsættes i en dobbeltrettet cykelforbindelse over Dybbølsbro til Ingerslevsgade / Skelbækgade som vist på fig. 6 på side 41.

### Stk. 4. Eventuel udvidelse af vejprofiler

Bestemmelserne i stk. 3 er ikke til hinder for, at der ved veikryds kan ske yderligere udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

### Stk. 5. Gang- og cykelstier

Der fastlægges en befæstet hovedsti gennem landskabsstrøget i princippet som angivet på tegning nr. 3 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. 3. Stierne skal anlægges med befæstelser jf. § 7, stk. 5.

### Stk. 6. Udformning af vejarealer

Belægninger, træbeplantninger, belysning og inventar i øvrigt på vej-, plads- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden, jf. § 7 stk. 5 og 7.

Vej-, plads- og stiarealer skal udformes således, at de tilgodeser handicappede færdsel på arealerne og adgang til bygninger.

## Kommentar

Landskabsniveauet udformes således, at der er adgang til og mulighed for færdsel for handicappede gennem området og til de enkelte bygninger. Den landskabelige bearbejdning vil dog i område I resultere i stigninger, der medfører, at der ikke overalt er fuld tilgængelighed for handicappede.

For træer i terrænniveau i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede bør bedets størrelse være 10 m<sup>2</sup>. For træer i befæstede arealer bør der som minimum være 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen og minimum 15 m<sup>3</sup> rodvenlig jord.

### Stk. 7. Broer uden for lokalplanområdet

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at der etableres en forbindelse for gående over baneterrænet fra et punkt ved byggefelt B.

## Kommentar

Broen over baneterrænet forventes landet i området mellem Kødbyen på Vesterbro og Dybbølsbro - under hensyntagen til jernbanedriften og de kommende bebyggelser.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at der fra et punkt ved byggefelt B og "Filigranbroen" etableres en forbindelse for gående over eller under Arni Magnussons Gade i mindst sammen højde som "filigranbroen". Broen skal placeres inden for den zone, der er markeret på tegning nr. 1.

## Kommentar

Der er også mulighed for at forbinde byggefelt B over Arni Magnussons Gade med en overdækket bro, der kan forbinde fremtidige udstillingshaller i lokalplanområdet med kongrescentret nord for lokalplanområdet. Det præciseres, at lokalplanen ikke kan regulere forhold uden for lokalplanområdet, og at bestemmelserne i § 4, stk. 7 kun regulerer placeringen af det østlige hoved for broen over baneterrænet og kun det sydlige hoved for broen over gaden.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

**For hele lokalplanområdet gælder:**

### Stk. 1. Opførelse af mindre bebyggelse uden for byggefelterne

Uden for byggefelterne må der placeres mindre bygninger i 1. etage på indtil 20 m<sup>2</sup>, som understøtter brugen af det rekreative landskabsstrøg. De mindre bygninger skal være integreret som en naturlig del af det fremtidige terræn. Udtrykket skal derfor være overvejende grønt eller transparent, og bygningerne må ikke virke hæmmende for op-

levelsen af landskabsstrøget. På terræn må cykelskure ikke være overdækkede.

Ovenlys til lokaler under det landskabelige strøg må ikke være højere end 1,5 m i forhold til terrænet. Trappe- og elevatoropgange må ikke have et grundplan på mere end 15 m<sup>2</sup> og skal enten integreres i det kuperede terræn, begrønnes eller fremstå transparente.

Små adgangsbygninger fra parkering under terræn, teknik, affald, miljømæssige foranstaltninger såsom forsinkelingsbassiner mv. regnes ikke som en del af lokalplanens byggeret. Sådanne funktioner kan med fordel placeres på arealet under Dybbølsbro.

### **Stk. 2. Sammenbygninger mellem byggefelter**

Sammenbygning af op til to byggefelter over terræn skal have karakter af transparente forbindelsesbroer. Der kan maksimalt opføres en sammenbygning for hver anden etage. De skal placeres mindst 15 meter over terræn og må maksimalt være 5 meter høje og 5 meter brede. Endvidere må to forbindelser ikke forankres samme sted på bygningskroppen (set fra oven), og de skal have en minimumsafstand til bygningshjørnerne på 5 meter. Sammenbygninger må ske jf. tegning nr. 4.

Sammenbygning må ske mellem byggefelter inden for lokalplanområdet og mellem byggefelter i lokalplanområdet og bebyggelse udenfor jf. § 4, stk. 7.

## **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 der ikke opstår porte over landskabsstrøget, samt at lys- og vindforhold ikke væsentligt forringes.

### **Stk. 3. Etapeopdeling af bebyggelse og landskab**

I tilfælde af en etapedeling skal bebyggelsen udføres således, at den fremstår som arkitektonisk afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med bebyggelsesplanen samt en hensigtsmæssig og smuk midlertidig udformning og afslutning af landskabsstrøget (Se også § 6, stk. 13).

### **For underområde I gælder særligt:**

#### **Stk. 4. Rummelighed**

I underområde I må der maksimalt opføres et etageareal på 68.000 m<sup>2</sup> med de på tegning nr. 1 angivne maksimale etagearealer inden for de viste byggefelter. Bebyggelse herudover skal placeres under det hævdede landskabsstrøg.

Det maksimale etageareal kan overskrides med arealer under landskabsstrøget og Dybbølsbro, 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. 5. Byggezone**

Inden for byggezone X, som er vist på tegning nr. 1 og 4, kan der maksimalt opføres bebyggelse med et etageareal på 12.500 m<sup>2</sup>, hvoraf indtil 9.500 m<sup>2</sup> kan opføres som en udstillingsbygning under det hævdede landskabsstrøg. Bebyggelse over landskabsstrøget skal ske inden for byggefelt B.

## **Kommentar**

Muligheden for at udnytte det byggefelt, der er vist inden for byggezone, er afhængig af i hvilket omfang byggemuligheden til bygningen under det landskabelig strøg udnyttes.

### **Stk. 6. Udformning af bebyggelsen - højde og dybde**

Bebyggelsen skal opføres, så bygningerne berører og udfylder de højdelinjer, der på tegning nr. 4 er markeret for hvert byggefelt. Bygningerne opføres med maksimale bygningshøjder og principiel terrassering som vist på tegning nr. 4.

## **Kommentar**

Formålet med de varierede bygningshøjder er at give den samlede bebyggelse et udtryk, der passer til det varierede landskabsstrøg og i Københavns 'skyline'. De forskellige højder formidler de to meget forskellige skalaforhold, som bygningerne forholder sig til: 'Den menneskelige skala' ind mod landskabsstrøget, hvor bygningerne er lavest og den store skala i de omgivende infrastrukturelle rum ud til hvilke bygningerne er højere.

De angivne højder er inklusive eventuelle tekniske anlæg på tag, tekniskrum i tag samt tagterrasser og trapperum hertil.

### **Stk. 7. Bebyggelsens fleksibilitet ift. byggefelter**

Når det er arkitektonisk forsvarligt og det maksimale etageareal i området, der er fastlagt i stk. 4 ikke overskrides, kan Teknik- og Miljøudvalget tillade begrænsede forskydninger af etagearealer mellem de enkelte byggefelter, såfremt den forholdsmæssige fordeling af etagearealet ikke ændres væsentligt.

## **Kommentar**

Begrænsede forskydninger vurderes at være en forøgelse eller formindskelse på op til 10 procent af de på tegning nr. 1 angivne maksimale etagearealer i hvert enkelt byggefelt.

### **Stk. 8. Facadezoner**

Bygningernes facader skal opføres inden for de facadezoner, der er angivet på tegning nr. 4 i op til 15 m over terræn. Facadezonen varierer i dybde fra 0-5 m og kan punktvis afviges ved udskæringer i bygningskroppen i form af nicher, lysgårde o.l.

## Kommentar

Formålet med at have en facadezone er at skabe en vis fleksibilitet for arkitektur, byggesystemer mm. Facadezonerne er således udlagt i forskellige dybder for at skabe fleksibilitet uden at gå på kompromis med helheden og konceptet for udformningen af bebyggelsen. De små facadezoner er placeret, der hvor bygningernes rumlige definition af byrummene er særligt vigtige.

### Stk. 9. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser i forhold til udformning af byggefelter, bygningshøjder og bygningsudformning fastsat i stk. 6-8.

### Stk. 10. Stueetagerens placering ift. terræn

Gulvniveauet i samtlige stueetager må ikke overstige 1 m i forhold til udenfor liggende terræn.

## Kommentar

Formålet med bestemmelse om gulvniveauet er at sikre at bygningernes stueetager opleves 'i øjenhøjde', og at der ikke opstår lukkede facadepartier og 'mure' ud mod landskabsstrøget som følge af terrænforskellene. Det vil eksempelvis være muligt at bearbejde selve facaden, så den i sig selv er tilpasset terrænets hældning.

### For underområderne II og III gælder særligt:

#### Stk. 11. Rummelighed

For underområderne II og III beregnet under ét må der maksimalt opføres 50.000 m<sup>2</sup>.

### For underområde II gælder særligt:

#### Stk. 12. Opførelse af ny bebyggelse i underområde II

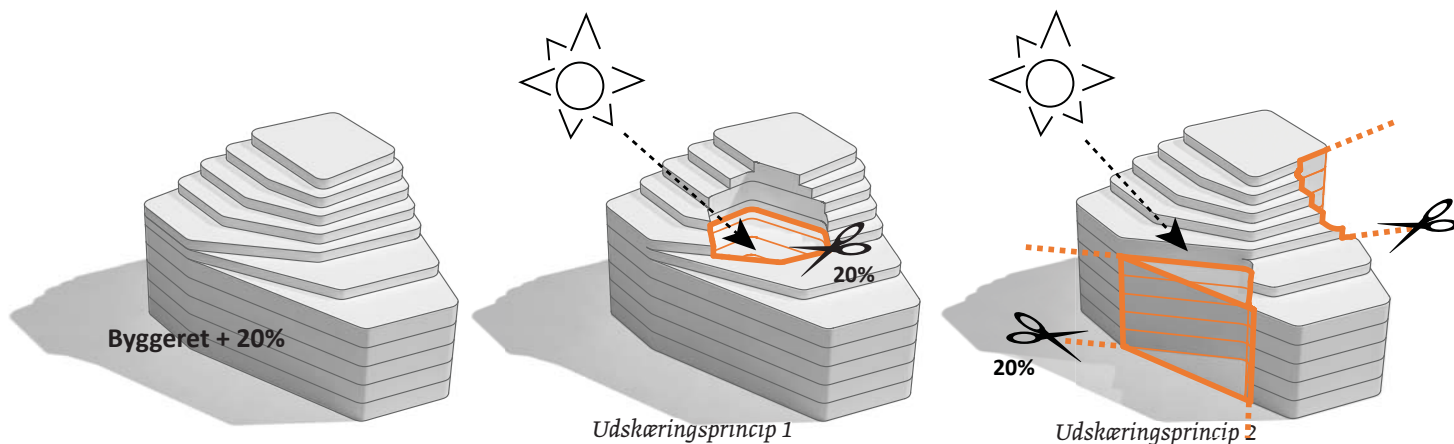
Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra konstruktioner til parkering mv. under det grønne landskabsstrøg samt opførelse af mindre bygninger i én etage, jf. stk. 1, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan fastlægges maksimalt etageantal og maksimale bygningshøjder i udpegede byggefelter og en forsættelse af det offentligt tilgængelige hævende landskabsstrøg, beplantningsstruktur, stier mv. som vist på tegning nr. 5 og 6.

Bebyggelsen skal placeres og udformes, så der sikres kig til det grønne strøg fra Kalvebod Brygge og baneterrænet. Placering af bebyggelsen i det grønne strøg skal medvirke til at skabe sammenhæng med omgivelserne og en visuel flot og imødekommende indfaldsvej til Centrum og Vesterbro.

Bebyggelsen skal variere i højden og må ikke være højere end 40 m over gadeniveauet på Otto Busses Vej/Carsten Niebuhrs Gade.

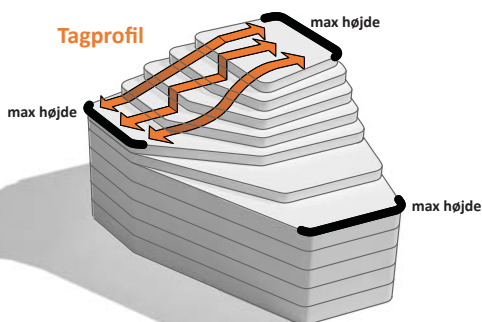
#### Stk. 13. Byggelinjer

Opførelse af ny bebyggelse skal respektere de beskyttelseslinjer, der er fastsat af Metroselskabet. Det gælder linjer for spor mod klargørings- og vedligeholdelsescentret, spor

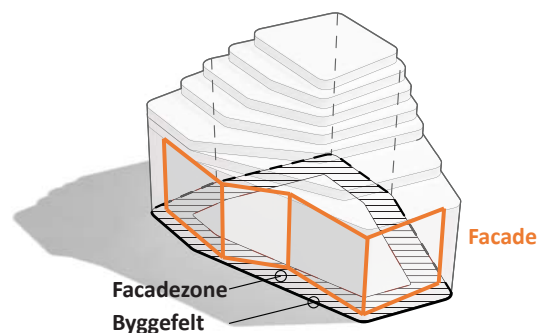


Byggefelterne angiver et maksimalt volumen, der indeholder 20% mere end den givne byggeret. De 20% muliggør en fleksibilitet af bygningens udformning.

De relativt dybe volumener kræver en arkitektonisk bearbejdning for at opnå gode dagslysforhold. Der kan skæres ud i volumenerne i form af åbne atrier eller skår i facaden.



Højder: Alle bygninger skal fremstå med flere taghøjder. Nogle højdelinjer er definerede jf. tegning nr. 4.



Facadezoner: Byggefelterne rummer en vis fleksibilitet ift. facadeudformningen

mod en forventet afgrening mod Sydhavn samt et afgre-  
ningskammer jf. tegning nr. 3.

### For underområde III gælder særligt:

#### Stk. 14. Bebyggelsens højde og dybde

For nybyggeri i byggefelt H gælder en maksimal bygnings-  
højde på 39 m. Der må opføres op til 7.500 m<sup>2</sup> i byggefelt H.

### Kommentar

Der er inden for byggefeltet planlagt opført et kontrolcen-  
ter i 7 etager. Bygningen placeres med henblik på storm-  
flodssikring min. 4 m over naturligt terræn.

#### Stk. 15. Bebyggelsens form

Ny bebyggelse skal opføres, så det udfylder det på tegning  
nr. 4 angivne, cirkulære byggefelt, betegnet byggefelt H.  
I forhold til byggefeltet kan afgrænsningen brydes med  
etablering af punktvis frem- og tilbagetrækninger på ind-  
til 2 m i form af nicher, udsikringer o.l.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### For hele lokalplanområdet gælder:

#### Stk. 1. Egenart og arkitektoniske principper

Udformningen af bebyggelsen skal tage udgangspunkt i  
områdets karakter herunder landskabsstrøget, samt skala  
og bygningshøjder i området. Bygninger skal have en sær-  
lig arkitektonisk bearbejdning, der understreger en detal-  
jeret 'graduering' af facaderne jf. stk. 10.

Bebyggelsen skal fra byggefelt til byggefelt arkitektonisk  
adskille sig fra hinanden og fremstå forskelligartede.

### Kommentar

Det er hensigten, at den mangfoldighed, der findes i de  
opførte bebyggelser vest for lokalplanområdet fra Bern-  
storffsgade til Arni Magnussons Gade, videreføres. Forskel-  
ligartede bygninger i nærværende lokalplanområde vil  
således være med til at styrke dette tema og dermed sam-  
menhængen i hele strøgets udstrækning.

Variationen kan opnås gennem materialevalg og form-  
sprog. Variationen giver mulighed for, at hver bygning kan  
få en selvstændig karakter og medvirker til, at bevægelsen  
gennem hele det grønne strøg bliver oplevelsesrig.

#### Stk. 2. Facadeudtryk, materialer og farver

De enkelte bygningers materialer, udformning, farve og  
øvrige fremtræden indgå i et godt samspil med nabobe-

byggelser og de grønne omgivelser jf. i øvrigt § 7, stk. 1 om  
udformningen af landskabsstrøget.

Facaderne skal fremstå i materialer, der udtrykker en  
'tyngde', og som hermed understreger bygningernes stør-  
relse. Hovedfacadematerialet skal være det samme i hele  
bygningens højde. Det primære facademateriale må ikke  
være glas. Facade- og tagmaterialer må ikke være reflektere-  
nde eller virke blændende. Tilbagetrækninger og modu-  
leringer af facaderne i form af for eksempel arkader, nicher  
og indeliggende altaner skal følge facadens arkitektoniske  
principper.

### Kommentar

Bygningernes materialer og farver skal inden for de en-  
kelte byggefelter harmonere indbyrdes. I tilfælde af en  
etapeopdeling skal nyt byggeri opføres i en arkitektonisk  
og materialemæssig sammenhæng med allerede opført  
byggeri.

#### Stk. 3. Stueetagerens fremtræden ift. terræn.

Stueetagen ud til Dybbølsbro, ud til Carsten Niebuhrs Gade  
og ud til det hævede landskabsstrøg skal ligge i niveau  
med det udenfor liggende terræn (Se også stk. 11 og 12).

### Kommentar

Gulvkoter og terræn ønskes etableret i samme niveau, så  
der kan skabes aktive kantzoner og glidende overgange  
mellem inde og ude. Desuden skal det sikres, at der ikke  
opstår lukkede facader omkring byrummene i form af høje  
brystninger.

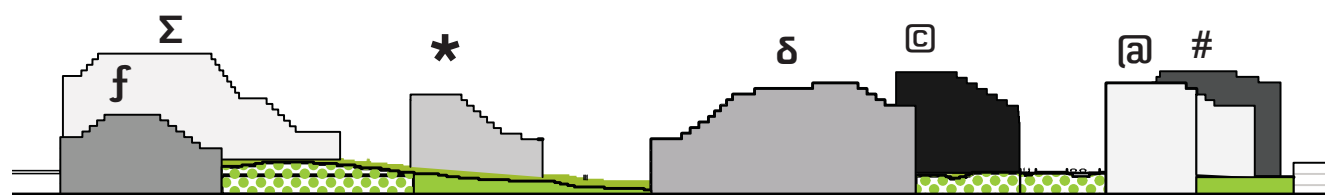
Den glidende overgang mellem inde og ude kan skabes ved  
at etablere flere gulvniveauer inden for samme byggefelt,  
eller ved lokalt at hæve landskabet op til gulvniveauet.

#### Stk. 4. Adgangsforhold

Alle bygninger skal have direkte adgang ud til landskabs-  
strøget. jf. tegning nr. 2. Adgangspartierne skal fremstå  
åbne og markante og 'indbydende' set fra landskabsstrøget.

#### Stk. 5. Underside af udkragede bygningsdele

Udkragede bygningsdele, undersider i åbningerne til fo-  
yerer samt undersider af udvendige altaner skal materialem-  
mæssigt behandles med samme standard som facader.



De enkelte bygninger skal fremstå med forskellig udformning for at opnå bymæssig variation.

### Stk. 6. Tage

Tage skal formgives i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tage med en hældning på op til 30° skal begrønnes i hele deres udstrækning. Hvor der etableres tagterrasser, skal disse begrønnes på mindst 50 % af terrassens areal.

## Kommentar

Vækstlag på minimum 350 mm muliggør sedumbeplantning, der udvikler rødder. Vækstlag på minimum 150 mm muliggør eksempelvis tørkeresistente planter som sukku-lenter, løgplanter og mosser.

### Stk. 7. Skiltning, belysning mv.

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter. Lysaviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekter er ikke tilladt. Der må ikke forefindes reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse. Se også § 7, stk. 7 vedrørende belysning i landskabsstrøget.

### Stk. 8. Udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er klimatisk velbegrun-det, udformes med mulighed for at udnytte sol - og vind-energi. Bæredygtige elementer, solceller, tagvindmøller o.l. skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd - og sydvestvendte tage. Tagvindmøller kan med fordel placeres på de højere dele af bygningen hvor der er høj vindstyrke (se vinddiagram på side 13). Begrønning af tagflader forsin-ker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydnin-gen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen.

### Stk. 9. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningskroppen. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som inte-

grerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til terrasser skal udformes og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arki-tektur. Solceller, tagvindmøller og lignende skal integreres i facadens arkitektur eller udformes som selvstændige ar-китеktoniske elementer.

### For underområde I gælder særligt:

### Stk. 10. Variation af bygningens facader

Ny bebyggelse skal udformes så facader fremstår med en variation i bygningens nederste og øverste etager. Varia-tionen kan forekomme ved forskellig brug af eksempelvis frem - og tilbagestrækninger af facadeelementer, størrelser på åbninger i facaden, materialitet, solafskærmning, ryt-me, begrønning, eller detaljering af facaden.

Facadens udtryk skal variere fra bygningens nederste etager til bygningens øverste etager og samtidig opleves sammenhængende. Der må ikke forekomme horisontale opdelinger mellem base, bygningskrop og tag.

## Kommentar

Med variation af bebyggelsens facader menes, at facaderne afspejler bygningernes forskellige orientering i højden. Fra orientering ud til 'det lokale' i bygningens nederste etager, til orinetering mod byen og Københavns 'skyline' i de øver-ste.

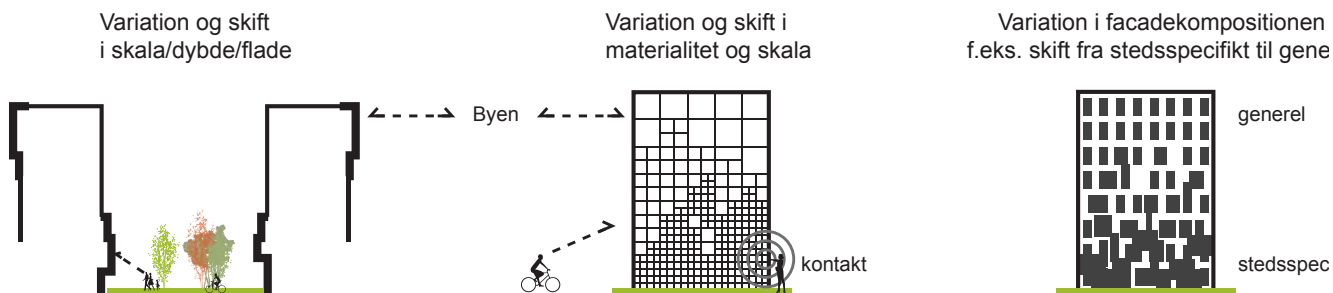
Baggrunden for at kræve en variation af facaderne er ønsket om at skabe et særligt dynamisk udtryk der er gen-nemgående og sammenbindende for områdets bebyggelse.

### Stk. 11. Udformning af stueetagens facade mod land-skabsstrøget

Stueetagerens facader skal udformes i samspil med land-skabsstrøgets 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 mar-keret på tegning nr. 2, skal mindst være 70 % transparente og fremtræde i mindst 4 m højde.

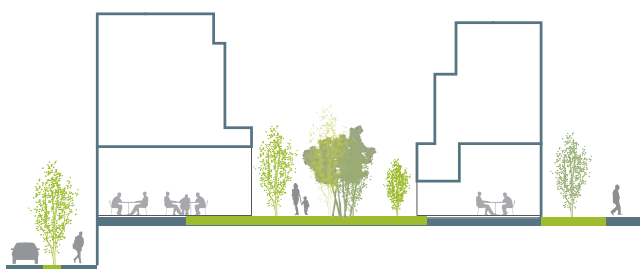
Hvor facader ligger ud til de naturzoner der markeret på tegning nr. 5, skal minimum 80 % af facadernes lukkede partier begrønnes. Derudover skal udformningen af stue-etagen ske i samspil med kantzonerne jf. § 7, stk. 3.



Diagrammerne viser principper for variation i facaderne jf. stk 10.



## SAMMENSMELTNING INDE/UDE



## 'FORING' AF FACADEN



Diagrammer, der viser forskellige måder at udforme overgange mellem bygning og landskabsstrøg.

### Kommentar

Hensigten med at stille særlige krav til udformningen af stueetager ud mod landskabsstrøget, er at understøtte det ønskede byliv med arkitektoniske virkemidler som en høj grad af variation, detaljering og facadeforskydninger. Facadeforskydninger kan danne nicher, der markerer indgangspartier, giver ly og læ, skaber plads til ophold, beplantning, parkering af cykler og barnevogne mv. Gennemsigtige facadepartier understøtter interaktion og visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og den, som færdes i byrummet udenfor.

Begrønning af facaden kan f.eks. være klatreplanter eller planter på terrasser eller bygningsfremspring, der opstår ved udskæringer eller andre arkitektoniske bearbejdningsformer som karnapper o.l.

### Stk. 12. Udformning af stueetager mod Carsten Niebuhrs gade og Kalvebod Brygge

Stueetagens facader mod veje skal have en bearbejdning så de fremstår med variationer og detaljeringer f.eks. ved reliefvirkninger, materiale og/eller rytmeskift og lignende.

### Stk. 13. Udformning ved opdeling i etaper

Ved etapedelinger i de enkelte byggefelter skal facader i snitfladen til den efterfølgende etape i den mellemliggende periode fremstå som arkitektonisk afsluttede facader med indgangs- og vinduesåbninger, eventuelt forsynes med midlertidige trappe- og rampepartier, hvor det skønnes påkrævet i forhold til det omgivende friareal om midlertidigt anlagte friarealer på byggefelter.

### For underområde III gælder særligt:

### Stk. 14. Facadeudtryk, materialer og farver

Bebyggelsens facader skal udformes, så de tydeligt understreger en geometrisk cirkulær form med tydelige vandrette spor, som kan markeres med f.eks. tilbagetrækninger i facaden, drejning af mursten, farvenuance skift m.m. Ny bebyggelse skal opføres i tegl i rødlige farvenuancer.

### Kommentar

Bebyggelsen i underområde III vil være meget eksponeret i og med beliggenheden 'midt i ankomsten til Københavns centrum'. Den vil både opleves på lang afstand og tæt på. Bebyggelsen bør derfor indeholde en arkitektonisk bearbejdning der tager udgangspunkt i dette.

### Stk. 15. Udformning af stueetagen

Bebyggelsens stueetage skal udformes, så den fremstår synlig og åben ud mod landskabsstrøget. Stueetagen skal endvidere relatere sig til karakteren af landskabsstrøget udenfor og optage terrænspring.

### Stk. 16. Belysning

Belysning i bebyggelsen, hvor der vil være aktivitet døgnet rundt, må ikke fremstå blændende eller generende for omgivelserne.

## § 7. Byrum Læsevejledning

I stk. 1-3 samt stk. 5-9 fastlægges bestemmelser for udformningen og understøttelsen af landskabsstrøget som helhed. I stk. 4 fastlægges særlige bestemmelser for beplantningen i de forskellige zoner som landskabsstrøget består af.

**Landskabsstrøget** er det overordnede og samlende hævende grønne byrumsforløb, der strækker sig over hele lokalplanområdet. Landskabsstrøget skal ses som ét stort og sammenhængende offentligt tilgængeligt byrum, der tilfører bebyggelsen i området en række oplevelsesmæssige kvaliteter.

Der er i stk. 1-9 bestemmelser for hvordan elementerne i landskabsstrøget skal udformes. Endvidere henvises der til § 6 stk. 3 og 11 om bygningernes møde med landskabsstrøget.

**Kantzonen** er overgangen mellem bygning og byrum.

Kantzonen bidrager til oplevelsen af en varieret by og understøtter bylivet ved at skabe plads til ophold og mødesteder langs bygningerne. I forbindelse med private funktioner i stueetagen understøtter kantzonen privatheden ved at skabe afstand mellem den private sfære og det offentlige byrum. Samtidig kan kantzonen indrettes som en halvprivat zone til ophold og aktiviteter f.eks. til de ansatte i en virksomhed.

I forbindelse med publikumsorienterede funktioner skal der være sammenhæng mellem stueetagen og arealet udenfor f.eks. ved, at kantzonen bruges til udeservering, vareudstilling eller lignende.

### For hele lokalplanområdet gælder:

### Stk. 1. Det grønne landskabsstrøg

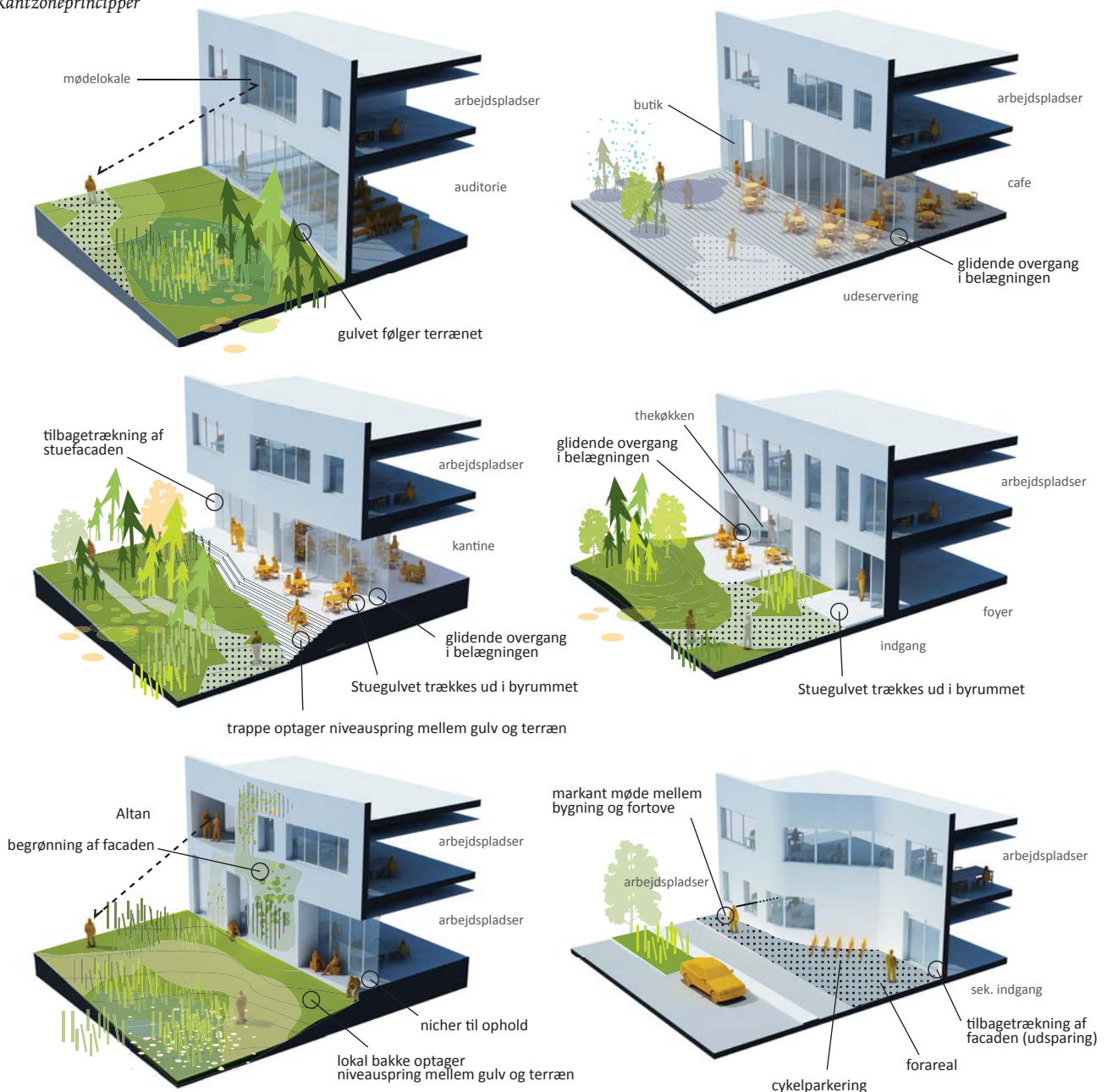
Landskabsstrøget skal have en markant og robust grøn karakter, være offentligt tilgængeligt i hele dets udstrækning og udformes på en måde så det tydeligt underbygger den bærende idé for lokalplanområdet.

Der skal etableres opholdsmuligheder for hver 25 m langs det primære stiforløb gennem landskabsstrøget i hele lokalplanområdets udstrækning.

Det grønne landskabsstrøg skal have en bredde på mindst 25 m men kan over kortere passager have en bredde på ned til 10 m. Terrænet skal etableres som principielt vist på tegning nr. 6 med høje og lave punkter, så der dannes et sammenhængende og bakket oplevelsesforløb.

I de skræntzoner, der er principelt markeret på tegning nr. 5, skal landskabsstrøget konstruktivt folde sig ned til gadeniveau. Nedfoldningen skal have karakter af at være et skrånende terræn, hvori der etableres en funktionel op/nedtræpning mellem gade og landskabsstrøg.

#### Kantzoneprincipper



### Kommentar

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

### Stk. 2. Adgang til landskabsstrøget

Der skal etableres adgangsstier til den primære stiforbindelse som principielt vist på tegning nr. 5.

Herudover skal der etableres offentlig tilgængelig adgang fra Carsten Niebuhrsgade til Dybbølsbro og eventuelt offentlig tilgængelig adgang fra Arni Magnussons Gade til det hævdede landskabsstrøg, som indikeret på tegning nr. 5. Udformning af stier og trapper skal være en integreret del af landskabets udformning.

### Stk. 3. Kantzoner

Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens udformning, så den understøtter oplevelsen af landskabsstrøget og brugen af udearealet i tilknytning til facaden og stueetagens funktion, jf § 6, stk. 3, stk. 11-12 og stk. 15.

Ved de aktive eller udadvendte stueetager skal kantzonen udformes med en bredde på 2-5 m, så den kan anvendes f.eks. i forbindelse med kantine, café, foyer, indgangsparti o.l.

Ved halvprivate funktioner kan kantzonen fremtræde med en halvprivat karakter. Kantzoner må ikke hegnes.

## Kommentar

Der skal generelt skabes kantzoner langs alle bygningsfacader ud til landskabsstrøget og Dybbølsbro. Formålet er at skabe mulighed for udendørs aktivitet og ophold f.eks. i forbindelse med caféer eller butikkers udstillingsarealer. 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.

Kantzonen bredde fastlægges endeligt ved detaljeringen af bebyggelse og byrum og i samspil med de øvrige hensyn.

## Stk. 4. Beplantning

Inden for naturzonerne, der er markeret på tegning nr. 5, 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, variere 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.

## Kommentar

Naturzonen er den zone, som etableres langs og mellem facaderne ind mod landskabsstrøget. Naturzonen bærer præg af meget natur, med stor artsrigdom og et lavt plejeniveau. Der er vigtige at træernes vækstvilkår er optimale jf. diagram på side 29.

Det er intentionen, at beplantningen i naturzonen skal virke varieret og oplevelsesrig og have et naturpræg. Turen gennem området skal være så oplevelsesrig som mulig, dvs. at i nogle områder skal naturen understrege oplevelsen af intimitet og læ, og andre steder skal det være muligt at føle vinden og se langt. Beplantningen skal sammen med det kuperede terræn være med til at understrege de forskellige oplevelser.



Naturzone referencefotos



Urbanzone referencefotos



Skæntzone referencefotos

Det er intentionen, at begrænse de befæstede arealer i området så vidt muligt. Det er vigtigt at udtrykket i naturzonen opfattes overvejende grønt.

Inden for urbanzonerne, der er markeret på tegning nr. 5, skal minimum 10 % af arealet fremstå som natur uden belægning.

Inden for trægruppezonerne, der er markeret på tegning nr. 5, skal der plantes minimum ét træ for hver 20 m<sup>2</sup>.

Trægruppezoner på mere end 100 m<sup>2</sup> 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.

## Kommentar

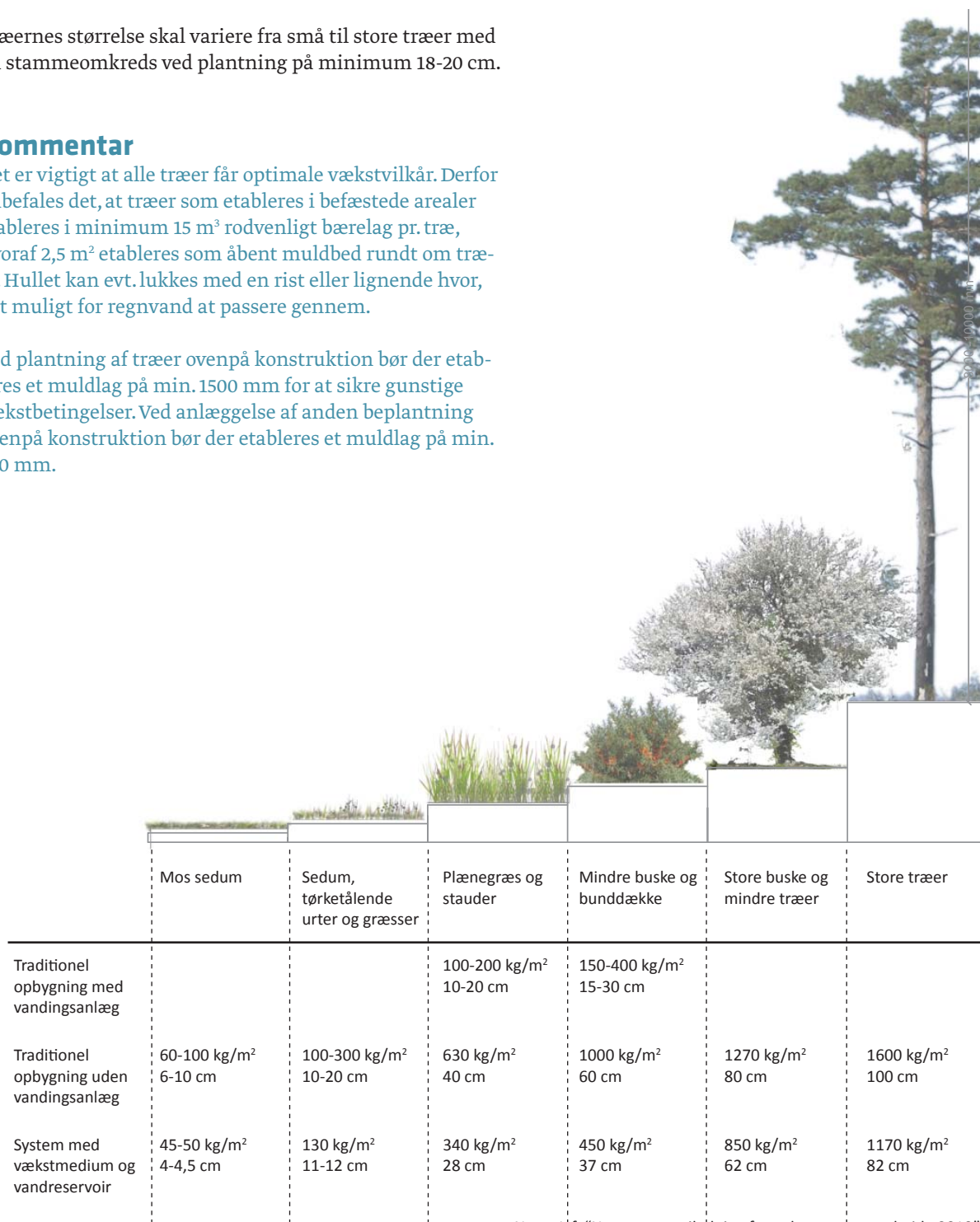
Det er vigtigt at alle træer får optimale vækstvilkår. Derfor anbefales det, at træer som etableres i befæstede arealer etableres i minimum 15 m<sup>3</sup> rodvenligt bærelag pr. træ, hvoraf 2,5 m<sup>2</sup> etableres som åbent muldbed rundt om træet. Hullet kan evt. lukkes med en rist eller lignende hvor, det muligt for regnvand at passere gennem.

Ved plantning af træer ovenpå konstruktion bør der etableres et muldlag på min. 1500 mm for at sikre gunstige vækstbetingelser. Ved anlæggelse af anden beplantning ovenpå konstruktion bør der etableres et muldlag på min. 500 mm.

Aktiv brug af beplantning kan forbedre mikroklimaet i et område. Eksempelvis ved at lede kraftig vind hen over menneskehøjde eller blokere den ved udsatte gang- og opholds zoner.

## Stk. 5. Belægninger

Belægninger skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og være egnet til sikker færdsel. Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for at opsamle regnvand til vanding af de beplantede arealer.



Note: Jvf. "Normer og vejledning for anlægsgartner arbejde 2010"

Forholdet mellem vækstlag og beplantningens karakter

### Stk. 6. Overgange

Overgangen mellem natur og befæstede arealer skal nedtones, så natur og belægning visuelt smelter sammen.

Belægninger skal i hele lokalplanområdet fremstå i lyse farvenuancer dog gerne med flere forskellige materialekarakterer og med varierende dimensioner. I kantzonerne kan belægningen graduere fra facadens farvenuancer til en lysere farve.

### Stk. 7. Belysning

Belysningsniveauet skal varieres således, at der er kraftigere belysning ved opholdsarealer, adgangs zoner og ved indgangsarealer, middel belysning langs den primære stiftforbindelse og svag belysning i de resterende zoner.

Langs den primære stiftforbindelse skal der etableres en funktionel belysning, der sikrer en tryk og attraktiv rute på alle tider af døgnet.

Belysningen skal understøtte og iscenesætte arealer til ophold og ankomst, så disse får en særlig fremtræden, eksempelvis gennem effektbelysning.

## Kommentar

Belysningen skal være med til at understrege områdets unikke identitet som et særligt sted i København. Belysningen skal iscenesætte området både set udefra (når man passerer forbi på de omkringliggende veje), og indefra (når man bevæger eller opholder sig i landskabsstrøget).

Der bør arbejdes bevidst med et fravalg af belysning i udvalgte zoner således at området ikke kommer til at virke overbelyst. Ved opholdsarealer og ankomstzoner skal belysningen være med til at sikre at de får en tydelig identitet samt at de fremstår indbydende. Det er desuden vigtigt at belysningen ikke virker blændende.

Armaturer og master skal begrænses og integreres i terrænet og beplantning, så de i dagtimerne virker diskrete.

Samtlige standere, master og pullerter inden for lokalplanområdet skal udføres i eller have karakter af stål.

Den primære stiftforbindelse må ikke oplyses af pullertarmaturer. Opadlysende armaturer må ikke virke blændende og må ikke placeres i nærheden af den primære stiftforbindelse, ved opholdsarealer og ankomstzoner.

## Kommentar

Opadlysende armaturer begrænses for at kunne skabe mere effektiv belysning af rum og flader og for at undgå at gående og cyklende i området blændes. Armaturer begrænses så de ikke hæmmer det primære udtryk af natur i området.

### Stk. 8. Tilgængelighed

På veje og stier må ingen stigning være på mere end 4 %. Det skal dog være muligt at etablere genveje mellem bugtninger på den primære stiftforbindelse, der overskrider 4 % stigning.

Friarealerne må ikke hegnes, jf. dog stk. 10.

### Stk. 9. Våde områder

Zoner til vandopsamling/vandhul, der er markeret på tegning nr. 6, skal indrettes som våde områder og følge LAR-principperne. Vandhullernes udformning skal spille sammen med den omkringliggende naturzone/urbanzone.

## Kommentar

Hvis der i forbindelse med et byggeri skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup> grundvand pr. år, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurennet vand fra byggegruben. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient skal Center for Park og Natur, Vandteamet søges om tilladelse. Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

### For område I gælder særligt:

#### Stk. 10. Daginstitutioners friarealer

Ved evt. placering af en daginstitution må der etableres terrænspring og / eller beplantning i form af en hæk eller et let hegn, der er skjult i beplantning i op til 1,5 m, der afgrænser institutionens friarealer.

## § 8. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1. Friarealernes størrelse

Friarealet (eksklusiv parkering og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 30 % af boligetagearealet samt 20 % af erhvervsarealet. Friarealet til institutioner for børn og unge skal være af størrelsesordenen 100 % af etagearealet. Til friarealet medregnes det grønne landskabelige strøg samt opholdsarealer indrettet på fælles tagterrasser, samt stier, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Det gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevne af matrikler som led i kommunernes overtagelse af arealerne som offentligt vej. Friarealet beregnes for hvert underområde under ét.

### Stk. 2. Anlæg af friarealer

Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Ved indretning af friarealer er vilkåret, at arealerne er offentligt tilgængelige, men at der skal gives mulighed for indretning af halvoffentlige friarealer i kantzoner langs bebyggelsen.

Friarealerne skal indeholde områder, der har en særlig udformning rettet mod børns leg og som tilgodeser forskellige aldersgrupper. Friarealer til institutioner skal indgå i de øvrige friarealer og kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid. Friarealer til institutioner for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning hertil.

### Stk. 3. Krav til bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.

## Kommentar

Parkeringspladserne på Carsten Niebuhrs Gade medregnes i den samlede parkeringsdækning.

Parkering indrettes i konstruktion under det hævede landskabelige grønne strøg.

Adgange til parkeringsanlæg sker fra Carsten Niebuhrs Gade som vist på tegning nr. 3. Vejadgang til byggefeltene langs Kalvebod Brygge sker via parkeringsanlæggene.

## Kommentar

Parkering på terræn er primært tiltænkt ærindekørsel samt handicap- og gæsteparkering til erhvervsbyggeriet.

### Stk. 4. Krav til cykelparkering

Der skal etableres mindst 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervs-etageareal og mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> butiksetageareal. Mindst 50 % af cykelparkeringen skal placeres i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager. Der skal afsættes areal til 5 pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal placeres i gruppe af op til højst 60 pladser ved de primære indgange til bygninger og indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til arealernes indretning og arkitektur, jf. § 7. Cykelparkering på landskabsstrøget må ikke overdækkes. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryk.

Ved byggefelt A, C, E og G kan der etableres cykelparkering på vejareal.

### Stk. 5. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal indgå i fællesanlæg.

## § 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

## § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetraffic.

I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler o.l., tillades byggeri med en støjbelastning på op til L<sup>den</sup> 68 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger L<sup>den</sup> 46 dB fra vejtrafic og L<sup>den</sup> 52 dB fra jernbanetraffic i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav. På højere læreanstalter, hoteller og i kontorer o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 L<sup>den</sup> dB fra vejtrafic og L<sup>den</sup> 57 dB fra jernbanetraffic med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det nødvendige luftudskifte kan dog eventuelt sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning o.l. må ikke overstige 35 dB(A).

For udendørs opholdsarealer, herunder skolegård og legeområder gælder, at støjniveauet ikke må overstige L<sup>den</sup> 58 dB fra vejtrafic og L<sup>den</sup> 64 dB fra jernbanetraffic. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.

Grænseværdien for vibrationer fra jernbane er 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

## Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator L<sup>den</sup> vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. L<sup>den</sup> er en sammenvejning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 5 dB, mens støj om natten får et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, aften fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

I områder med boliger, institutioner o.l. skal det sikres, at disse og de tilknyttede udendørs opholdsarealer ikke belastes med et støjniveau fra virksomheder, der er højere end 55/45/40 dB i henholdsvis dag-/aften-/nattetimerne samt på søn- og helligdage.

Facader og vinduerne skal udformes således, at støjbelastningen i sove- og opholdsrum indendørs med delvist åbne

vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger grænseværdierne 43/33/28 dB i samme perioder.

I områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområde (bykerne) skal det sikres, at boliger o.l. og de tilknyttede udendørs op-holdsarealer ikke belastes med et støjniveau, der er højere end 55/45/40 dB i henholdsvis dag-/aften-/nattetimerne samt søn- og helligdage.

Ved undervisningsinstitutioner, skoler o.l. er grænseværdien for støj fra virksomheder 50 dB(A).

## Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

## § 11. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1. Energiklasse

Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområde efter laveste lavenergi klasse i henhold til gældende bygningsreglement.

## Kommentar

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergi klasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Forsyningen til de nye lavenergiområder kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi.

I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse.

Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

### Stk. 2. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

## Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner". Heraf fremgår det blandt andet, at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i f.eks. hoteller og i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå

elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsvives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor. Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

I forbindelse med skybrud kan afledning af regnvand fra tage, promenader, cykelstier og fortove ske gennem sandfang direkte til havnen. Afledning af regnvand fra trafikerede områder med mindre end 5.000 biler/døgn kan ske direkte til havnen gennem sandfang og klasse 1 olieudskiller.

Afledning af regnvand fra trafikerede områder med mere 5.000 biler/døgn kan ske til kloak eller direkte til havnen efter en forudgående avanceret rensning.

## § 12. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

## § 13. Særlige fællesanlæg

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret eller sket tilslutning til landskabsstrøget med tilhørende stianlæg, der er fastlagt i § 7 og 8. Bestemmelsen gælder for hvert underområde under ét.

## Kommentar

Da landskabsstrøget med tilhørende stianlæg ikke etableres i sin helhed ved det første byggeri, vil det være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelsen. Ved dispensationer tages udgangspunkt i, at DSB, hhv. Bane-Danmark som grundejer, herunder gennem salgsaftaler, har forpligtet sig til at afhænde ejendommene på en sådan måde, at det grønne strøg med stianlæg løbende etableres som funktionelt og æstetisk sammenhængende elementet. DSB og BDK er om fornødent selv indstillet på at forestå etablering af manglende arealer for at sikre den nødvendige sammenhæng eventuelt i form af midlertidige anlæg.

## § 14. Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for område I og en grundejerforening for områderne II og III med medlemspligt for samtlige ejere/ hvert af områderne.

## Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Grundejerforeningen for det pågældende område skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i henholdsvis område I og område III, eller oprettelsen skal være sket efter en vis andel etageareal er opført o.a.

Grundejerforeningerne skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 7, stk. 1 fastlagte fællesanlæg i henholdsvis område I samt område II og III.

Grundejerforeningerne skal tage skøde på fællesarealer, jf. § 13.

## Kommentar

Såfremt anlæg overtages som offentlig vej, eller der ved aftale overdrages anlæg eller drift og vedligeholdelse af anlæg til Københavns Kommune, udgår disse af grundejerforeningens forpligtelser.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for at udføre og administrere foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 15. 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, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

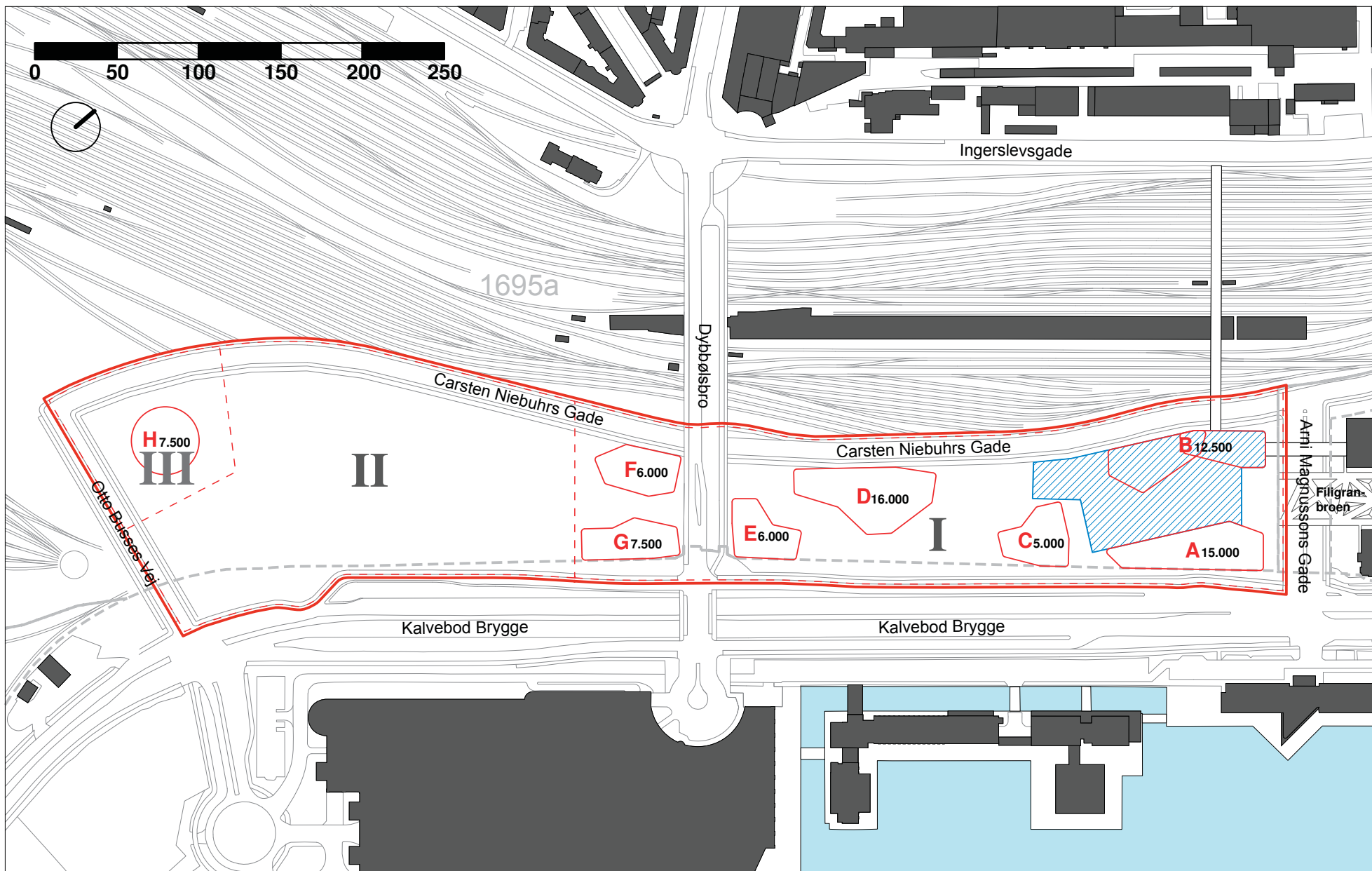
Lokalplan nr. 403 "Rigsarkivet" ophæves i sin helhed for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde, dvs. lokalplanens underområde IV.

## Kommentarer af generel karakter

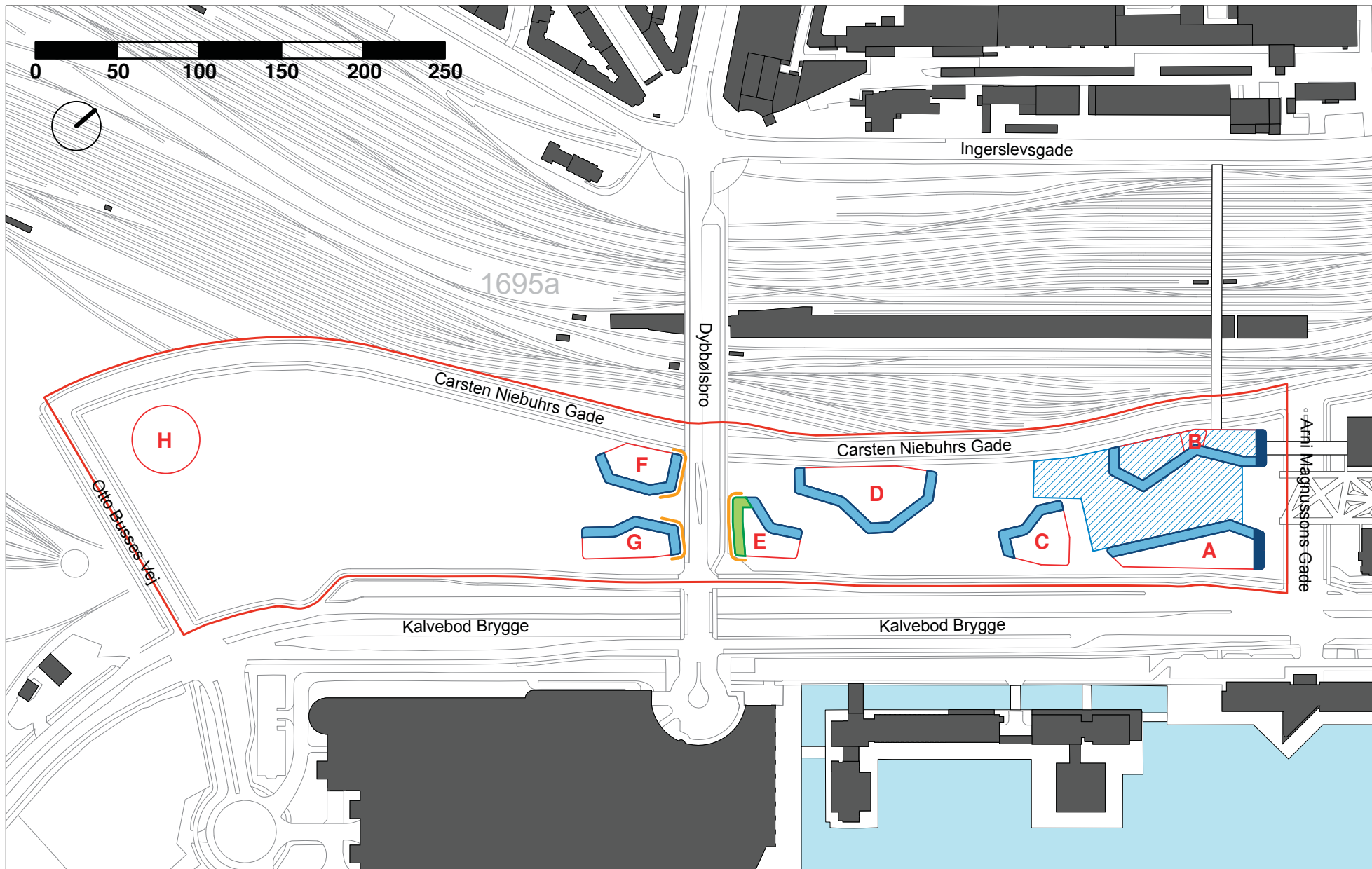
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle 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.
- c) 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: Lokalplanområde og underområder

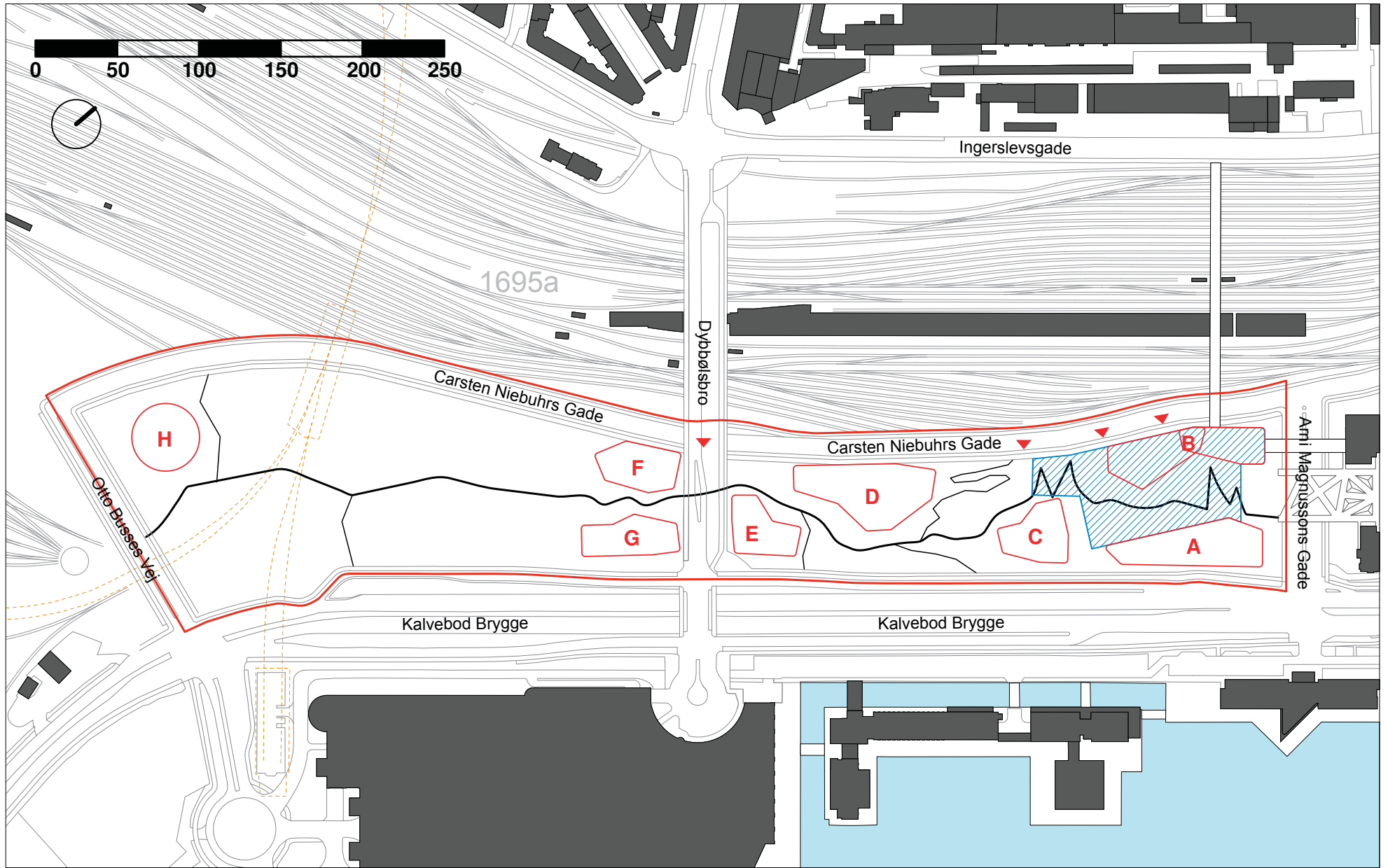


- Lokalplanområde
  - Byggefelter A-H
  - Underområde I-III
  - Byggezone
  - Matrikelgrænse
- 10.000 Max antal etagemeter inden for byggefelterne (m<sup>2</sup>)



- |   |                       |   |                 |   |   |
|---|-----------------------|---|-----------------|---|---|
|  | Aktive stueetager     |  | Byggefelter A-H |  | Mulig placering af butikker                       |
|  | Udadvendte stueetager |  | Byggezone       |  | Udadvendte stueetager ud mod Arni Magnussons Gade |

## Tegning nr. 2: Anvendelse



— Primær stiforbindelse

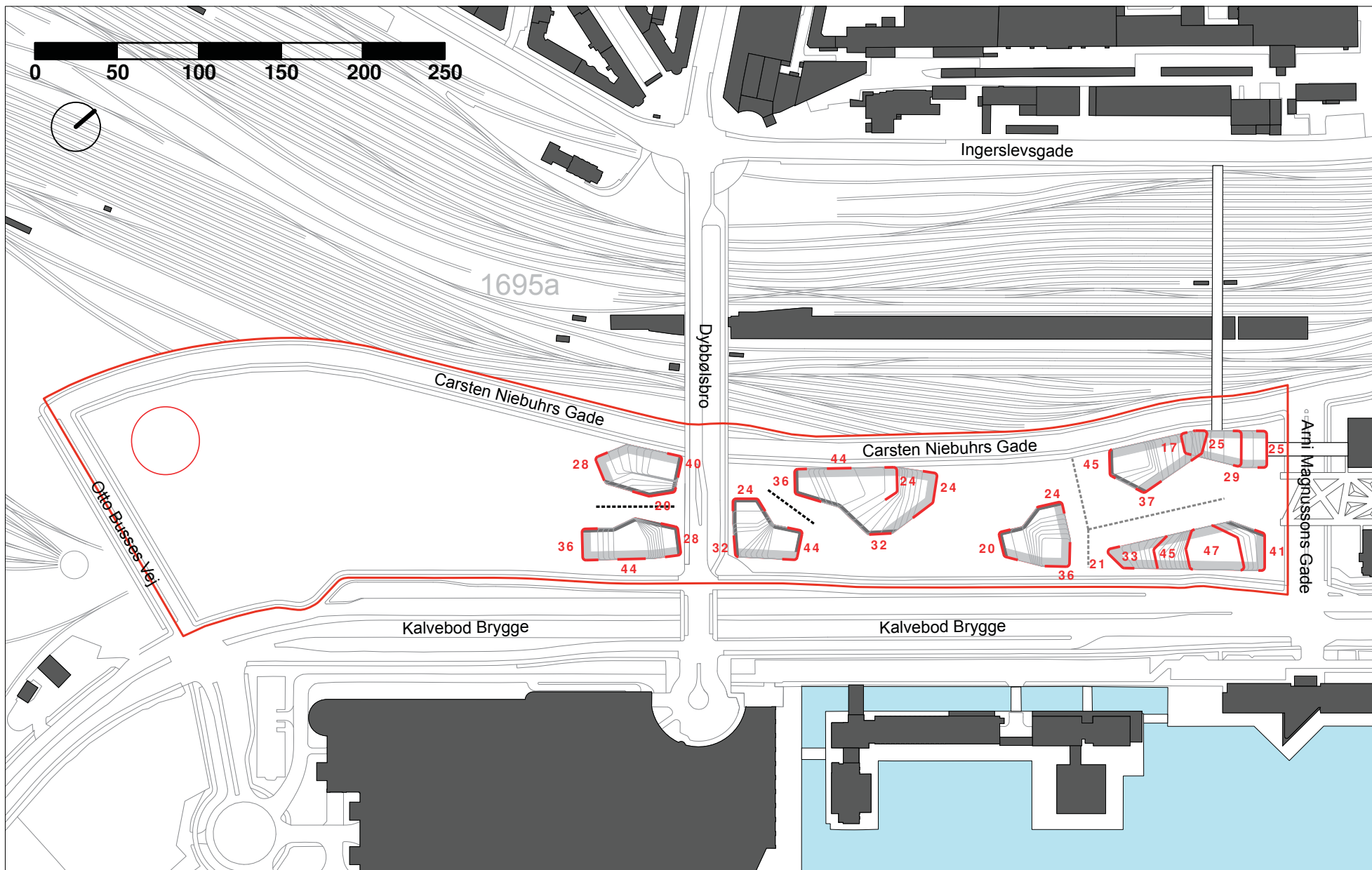
□ Byggefelter A-H

▼ Indkørsel fra Carsten Niebuhrs Gade til parkering under terræn

— Adgangssti

▨ Byggezone

- - - Fremtidige metroføringer



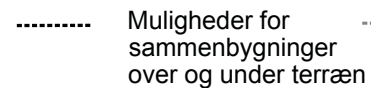
Principiell terrassering af byggefeltet



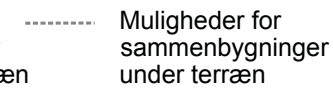
Facadezoner - fleksibilitet i placeringen af facader inden for byggefeltet



Højdelinjer - bebyggeshøjder inden for byggefeltet (m)



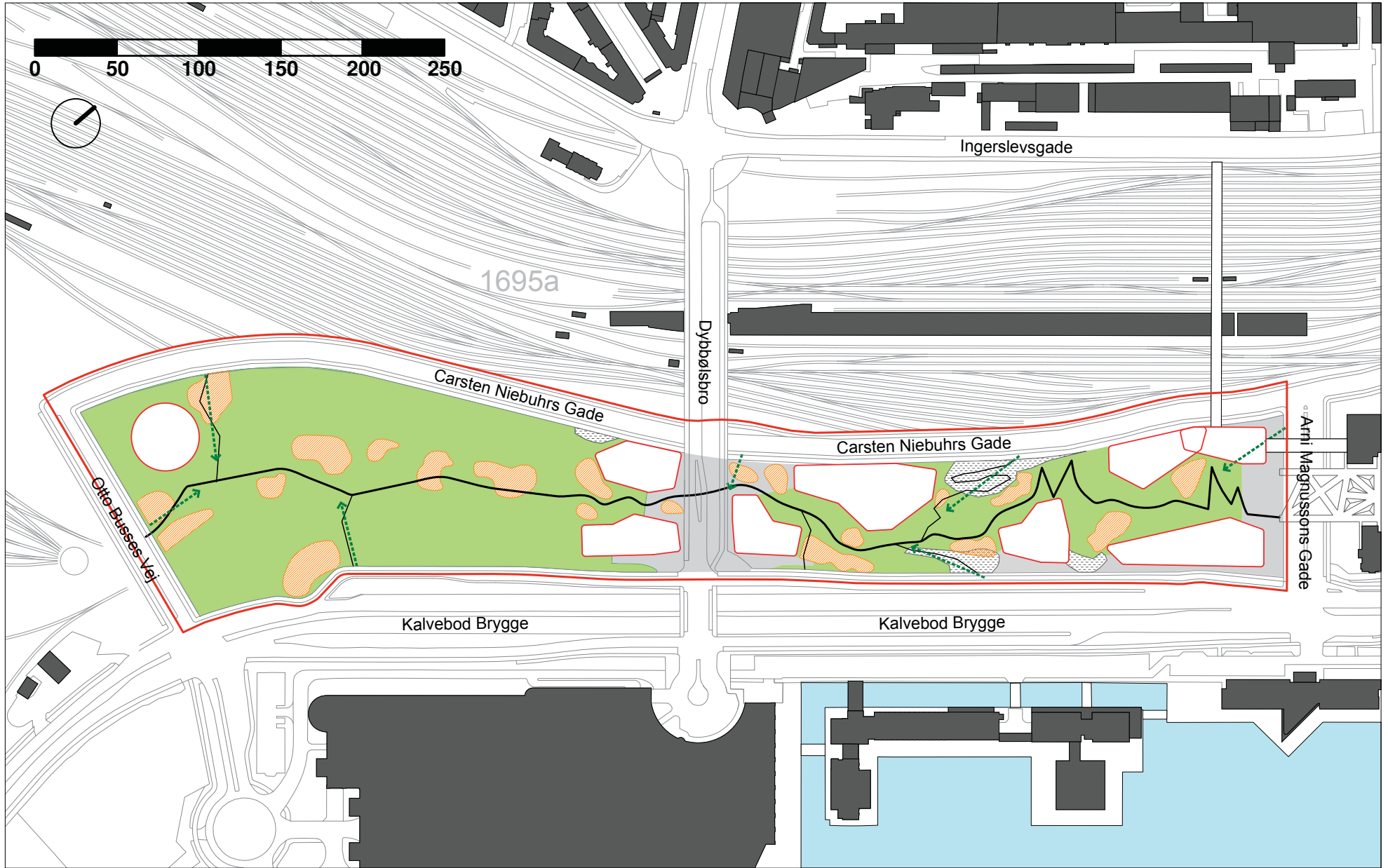
Muligheder for sammenbygninger over og under terræn



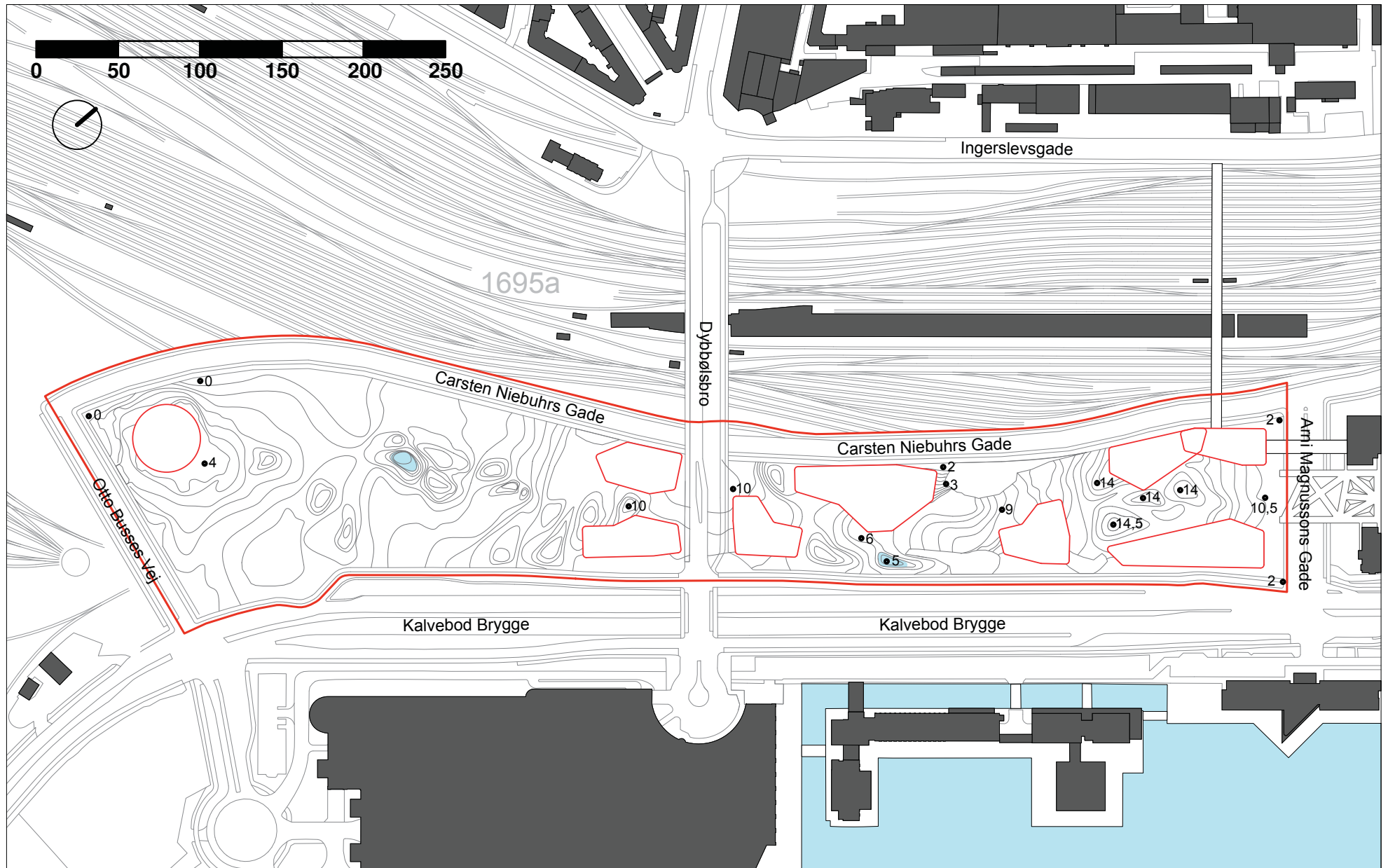
Muligheder for sammenbygninger under terræn

## Tegning nr. 4: Bebyggelsesplan

# Tegning nr. 5: Landskabsstrøgets elementer



- Primær stiforbindelse
- Adgangssti
- Naturzoner
- Urbanzoner
- Skræntzoner
- Trægrubezoner
- > Adgang til landskabsstrøg



●10 Ca. højde for høje og lave punkter (m)

Opsamling af vand

Tegning nr. 6: Landsskabsstrøgets terræn

# Vejprofiler

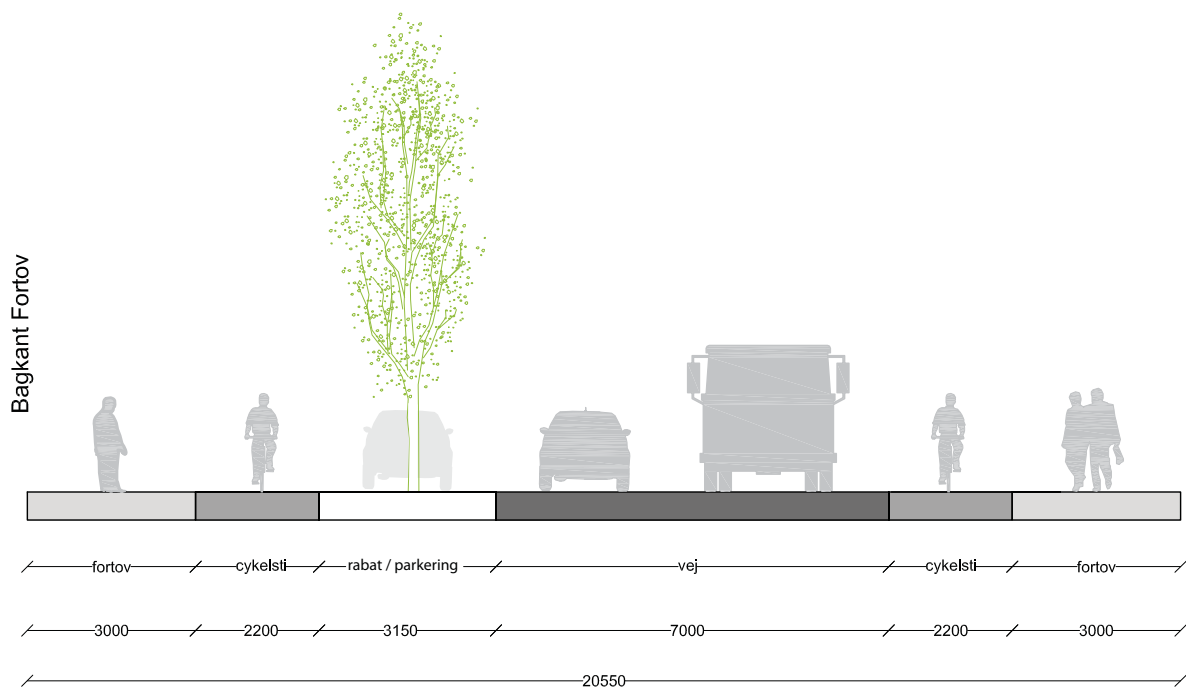


Fig. 1. Carsten Niebuhrs gade

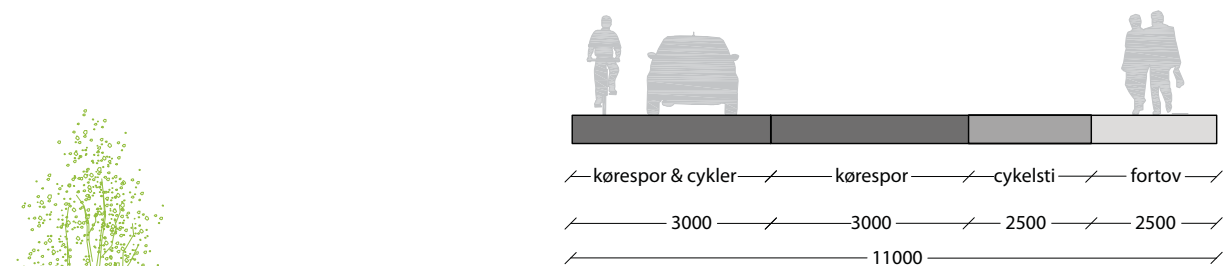


Fig. 2. Otto Busses Vej (kort sigt)

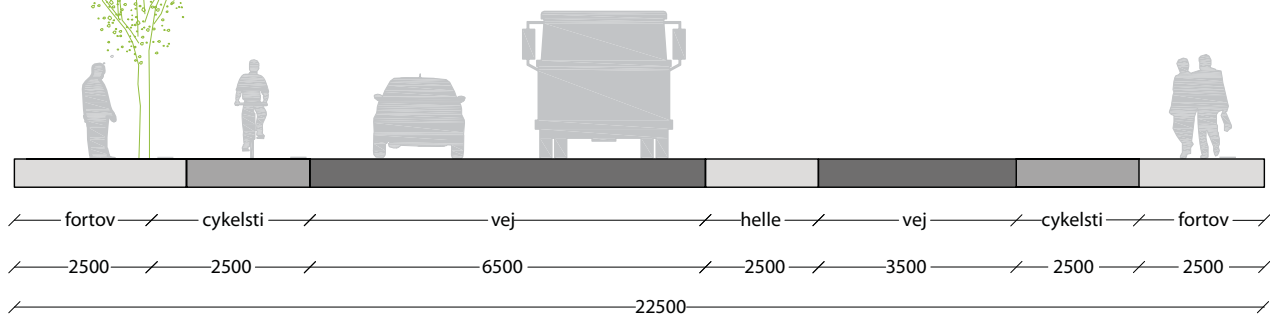


Fig. 3. Otto Busses Vej (langt sigt)

# Vejprofiler

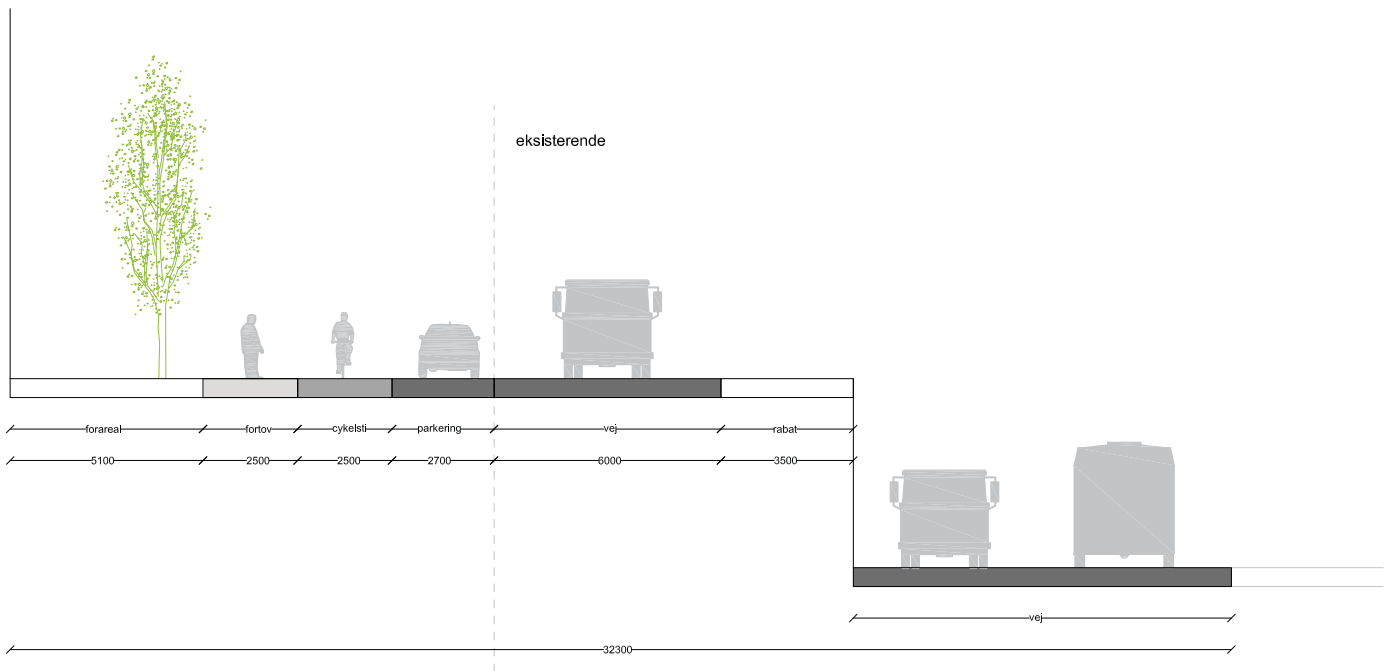


Fig. 4. Kalvebod Brygge

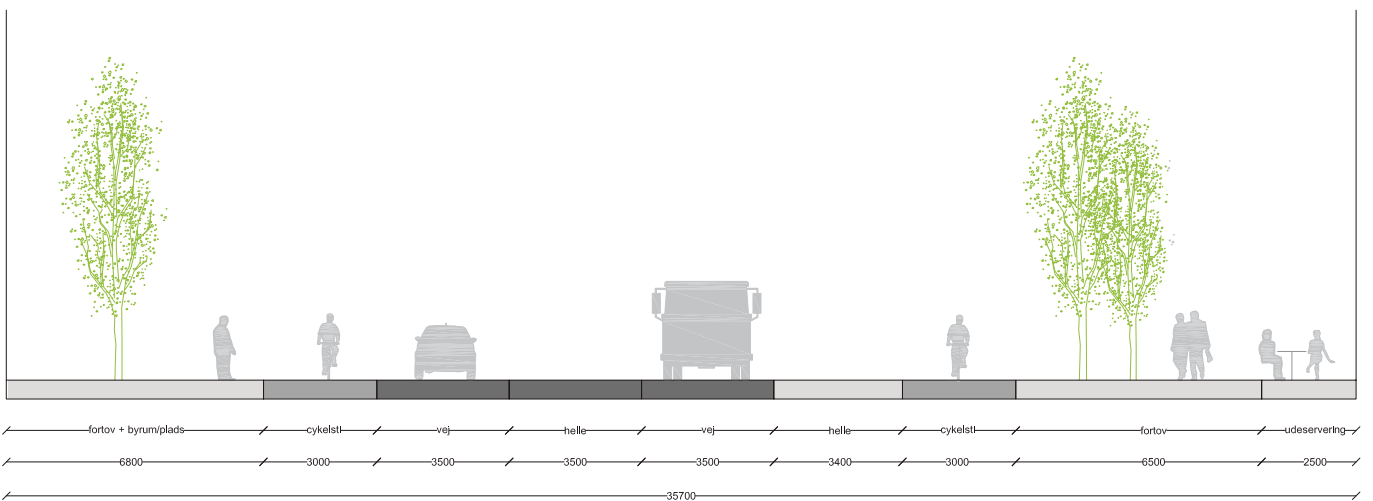


Fig. 5. Dybbølsbro (kort sigt)

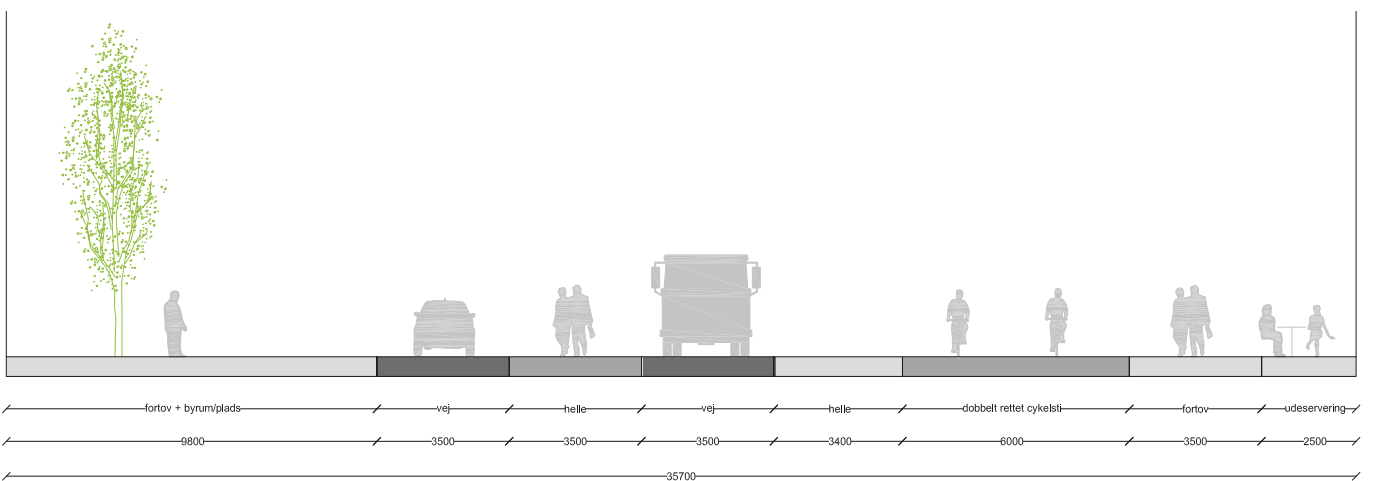
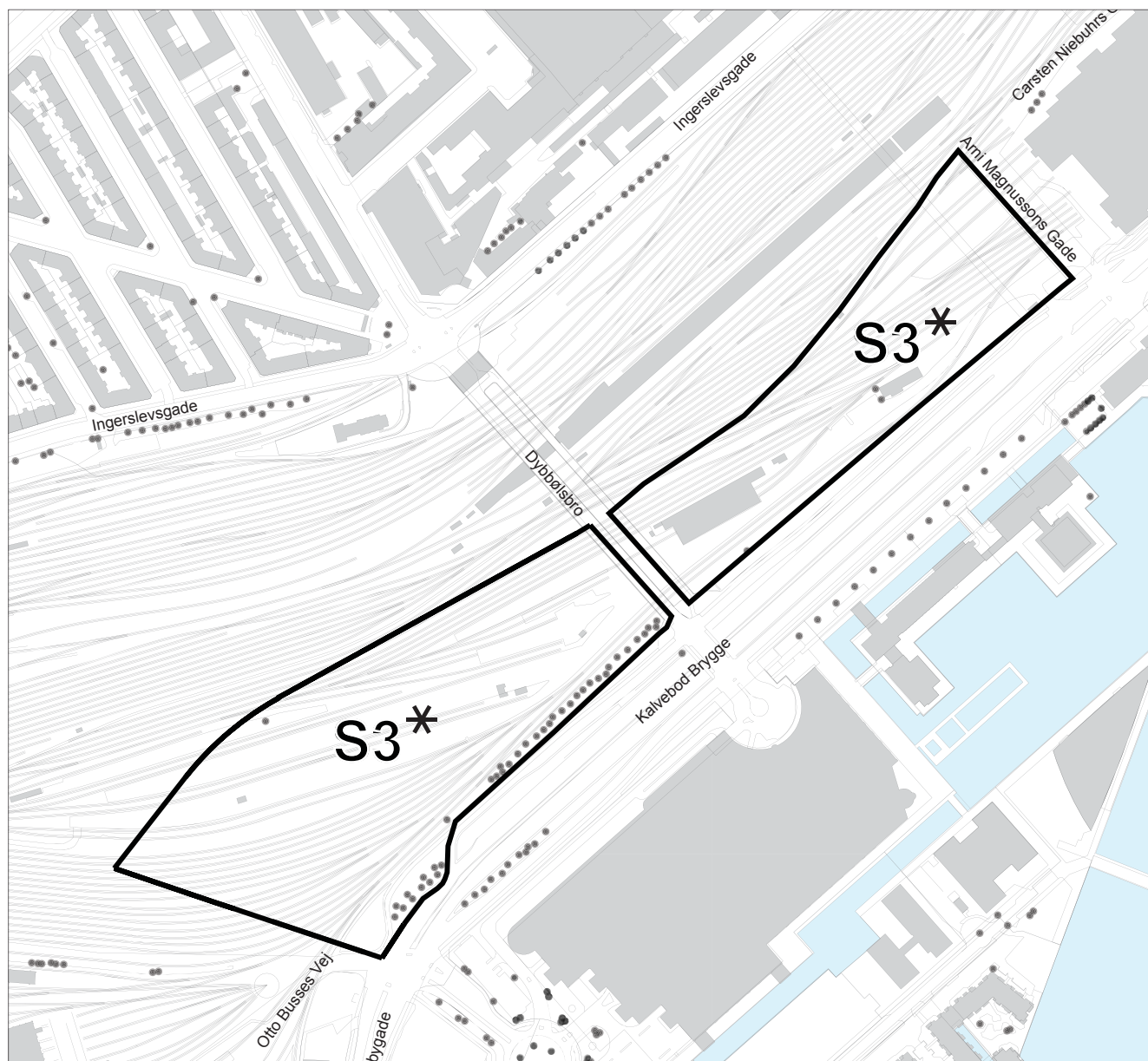


Fig. 6. Dybbølsbro (langt sigt)



# Tillæg til kommuneplan 2011



I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. September 2009) ændres C2\*-området nordøst for Dybbølsbro (ramme-id: 661) til et S3\*-område, og C2\*-området sydvest for Dybbølsbro (ramme-id: 662) udvides til at omfatte en del af T1-området (ramme-id: 915) og ændres ligeledes til et S3\*-område, som vist på kortet, med følgende særlige bestemmelse for begge områder:

Området indgår i byomdannelsesområdet Dybbølsbro Station. Området kan udbygges i 1. del af planperioden. I lokalplan kan fastlægges byggefelter til bebyggelse med en bygningshøjde på højst 47 m.

For begge områder gælder, at friarealkravet for erhvervsbyggeri er 20 procent af etagearealet. Friarealer skal indgå i et sammenhængende, offentligt tilgængeligt grønt strøg gennem områderne og kan beregnes for områderne under ét.

Vedtaget af borgerrepræsentationen den xx.xxxxx 2012

Center for Byudvikling      xxxxx 2012

# Hvad er en lokalplan og kommuneplantillæg?

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbudet gælder dog højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanforslaget.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 31. maj 2012 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan "Kalvebod Brygge Vest" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om anlægelse af midlertidige boldbaner umiddelbart nordvest for lokalplanområdet og en rapport om en vurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (SMV).

Høringsperioden løber fra den 13. juni til den 13. september.

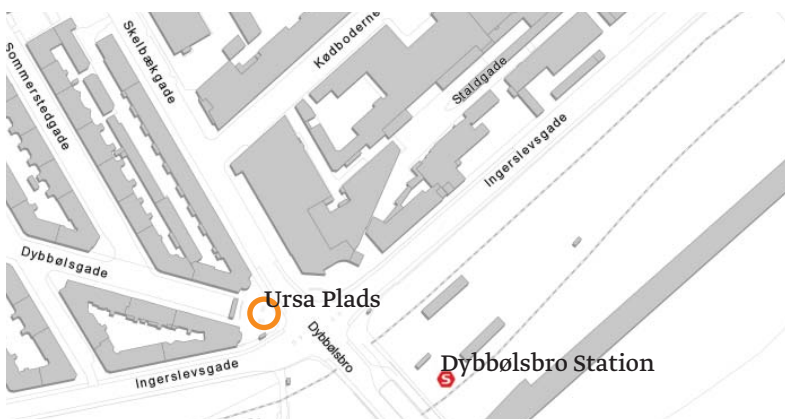
Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljøvurderingen.

Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

Læs mere på [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

## Byvandring

Der vil i samarbejde med Vesterbro lokaludvalg blive afholdt byvandring om forslaget. Mødet afholdes den 16. august 2012 kl. 17 med start fra Yrsa Plads. Mødet afsluttes med en kort fremlæggelse hos DSB Ejendomsudvikling A/S, Kalvebod Brygge 32 kl. 18.



[www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene og miljørapporten og sende dit høringssvar.

## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 33 66  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Økonomiforvaltningen

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 13. september 2012**