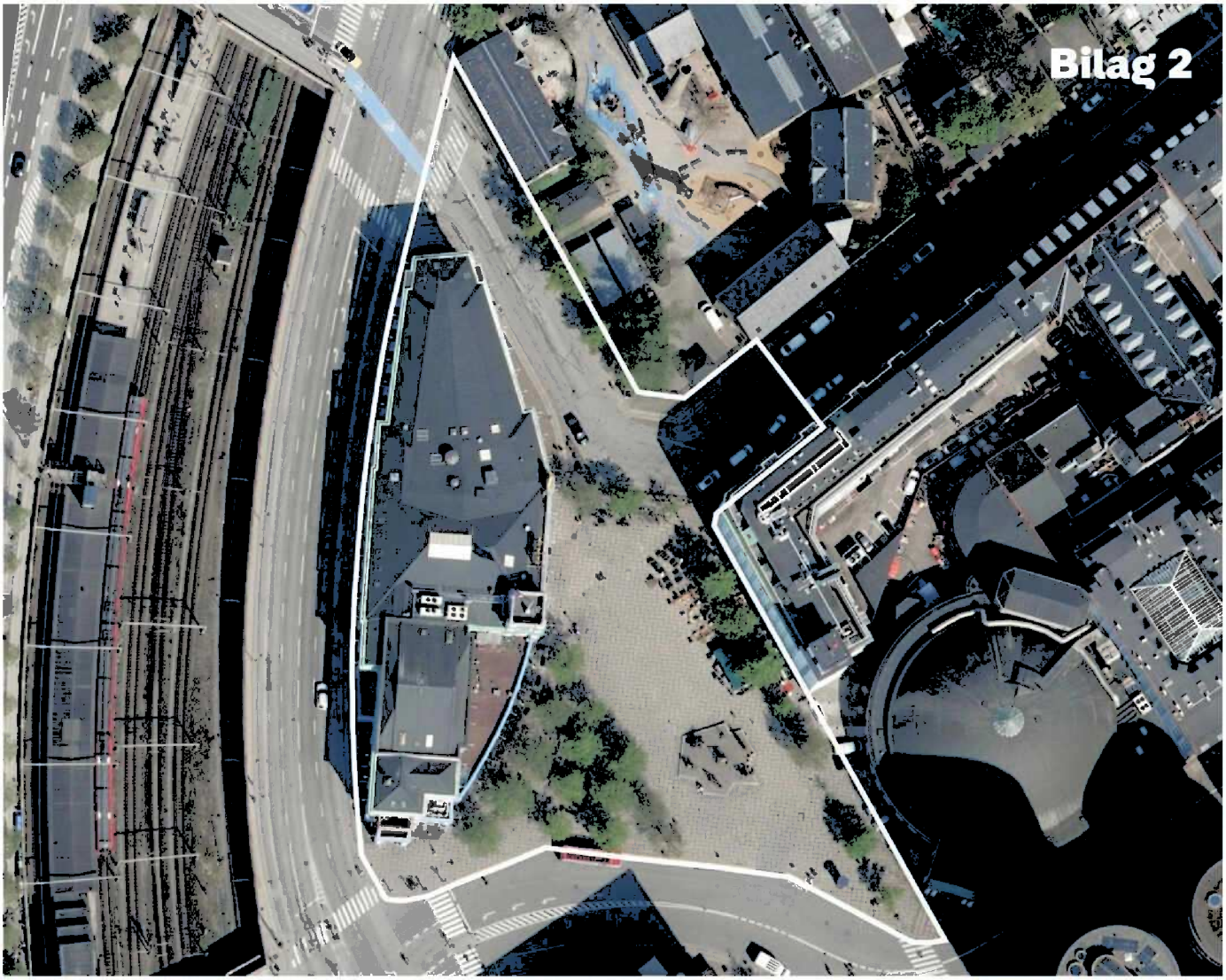



# PALADS

## FORSLAG TIL LOKALPLAN, KOMMUNEPLANTILLÆG OG MILJØRAPPORT

**Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Palads, kommuneplantillæg og miljørapport.**

**Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.**

**Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato].**

KØBENHAVNS KOMMUNE

# Indhold


## Redegørelse 3

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål ... 3
Lokalplanområdet og kvarteret ... 4
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold ... 6
Miljøforhold ... 10
Bevaringsværdige bygninger ... 12
Byarkitektonisk helhed ... 12
Skyggediagrammer ... 13

### Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 15

Overordnet planlægning ... 15
Kommuneplan 2024 ... 15
Lokalplaner i kvarteret ... 15
Københavns Kommunes overordnede strategier ... 16
Miljøkrav til byggeri og anlæg ... 16
Spildevandsplan ... 17
Sikring mod oversvømmelse ... 17
Vandforsyningsplan ... 17
Varmeplanlægning ... 18

### Tilladelser efter anden lovgivning 19

Affald ... 19
Jord- og grundvandsforurening ... 19
Museumsloven ... 20
Rottesikring ... 20
Bilag IV-arter, herunder flagermus ... 20

## Bestemmelser 21

§ 1. Formål ... 21
§ 2. Område ... 21
§ 3. Anvendelse ... 21
§ 4. Bil- og cykelparkering ... 22
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering ... 22
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden ... 23
§ 7. Ubebyggede arealer ... 27
§ 8. Støj og anden forurening ... 29
§ 9. Matrikulære forhold ... 30
§ 10. Retsvirkninger ... 30
Kommentarer af generel karakter ... 30

Tegning 1 · Områdeafgrænsning ... 31
Tegning 2 · Anvendelse i stueetagen (1. etage) ... 32
Tegning 3 · Cykelparkering ... 33
Tegning 4a · Bevaring ... 34
Tegning 4b · Bebyggelsens omfang og placering ... 35
Tegning 5a · Ydre fremtræden - bevaringsværdig bygning ... 36
Tegning 5b · Ydre fremtræden - niveauer ... 37
Tegning 5c · Terrasser ... 38
Tegning 6a · Byrum ... 39
Tegning 6b · Kantzoner ... 40
Tegning 6c · Beplantning ... 41

### Forslag til kommuneplantillæg 42

### Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg 43

### Mindretalsudtalelser 45

### Praktiske oplysninger Bagsiden



*Forsidefoto: Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske Kommuner, 2024.*
*Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.*

# Redegørelse

*Området set mod vest. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.*

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Grundejer ønsker at udvide eksisterende bygning med en påbygning i 5 etager i op til 34 m. Bygningen skal indeholde biograf og hotel. Den eksisterende bygning udpeges som bevaringsværdig og kan ændres i mindre omfang for bl.a. at muliggøre niveaufri adgang til bygningen, nye funktioner i stueetagen som cykelparkering og hotelindgang samt indkig til stueetagens øvrige funktioner. Hovedindgangen til biografen placeres fortsat mod Axeltorv, og indgangen til hotellet placeres i bygningens sydlige facade. Affaldshåndtering og cykelparkering indrettes overvejende i stueetagen, og en mindre del af cykelparkeringen placeres på terræn langs bygningens facade.

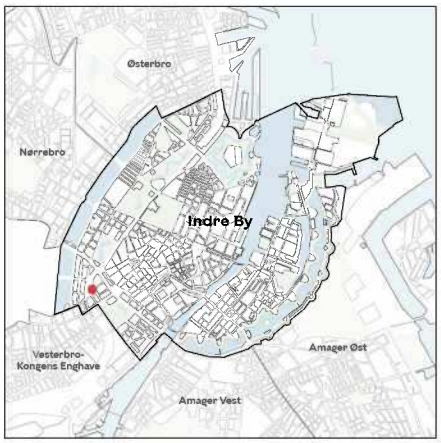
Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2024, fordi byggemulighederne i lokalplanen overstiger bebyggelsesprocenten i den gældende kommuneplanramme samt den maksimale bygningshøjde på 24 m. Der udlægges en ny kommuneplanramme med en bebyggelsesprocent på 450, og hvor der fastsættes en maksimal bygningshøjde på 30 m med mulighed for, at dette kan hæves til 34 m for en del af bebyggelsen. Derudover fastsættes en lavere friarealprocent under hensyn til anvendelsen samt et krav til bilparkering på 0 pladser.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Området ligger i det såkaldte forlystelsesområde mellem Middelalderbyen og Vesterbro. Forlystelsesområdet består af flere kulturinstitutioner omkring Axeltorv, fx Tivoli, Cirkusbygningen, Dagmar Teatret og Pumpehuset. Langs Axeltorv og i de tilstødende gader er der i stueetagerne restauranter, cafeer og barer. Palads ligger ud til Axeltorv overfor Cirkusbygningen, og Axeltorv udgør en akse mod Tivoli. De to ikoniske forlystelsesattraktioner udgør hjørnestenene i forlystelseskvarteret.



*Områdets placering i bydelen.*

Fra 1864-1912 lå Københavns anden banegård overlappende med arealet, hvor Palads ligger i dag. Da banegården flyttede til Hovedbanegårdens placering i 1912, blev der indrettet biograf i de gamle banegårdshaller. I 1918 kunne man indvie en helt nye biografbygning, da den bygning vi kender som Palads i dag, stod opført. Bygningen er tegnet af Andreas Clemmensen og Johan Nielsen og blev opført i nybarok stil og fremstod oprindeligt med hvidpudset facade. Statuen 'Ursus med tyren', som er placeret på taget over indgangen, er skabt af kunstneren Kai Nielsen i forbindelse med indvielsen af Palads-biografen i 1918, og statuen er en reference til en scene fra den italienske film Quo Vadis, der blev produceret i 1912 og vist i den første Palads-biograf. Skulpturen blev forgyldt i 1949. I 1989 farvelagde kunstneren Poul Gernes Palads-bygningen i dens ikoniske farver og skabte dermed det kunstværk, som bygningen fremstår som i dag. Biografbygningen fra 1918 er en af Danmarks ældste biografer.

*Palads og Axeltorv set fra Jernbanegade med Robert Jacobsens skulptur 'De syv aksler' i forgrunden.*

Studiestræde afgrænser Axeltorv mod nord og Vesterbrogade mod syd. Axeltorv gennemskæres af Jernbanegade, som forbinder Rådhuspladsen med Gl. Kongevej på Frederiksberg. På trods af til tider tæt trafik på Jernbanegade i form af busser og cyklister fremstår Axeltorv som et relativt fredeligt område friholdt for biler og skærmet fra de omkringliggende store trafikale årer, Hammerichsgade, Vesterport banegrav, Vester Farimagsgade og H.C. Andersens Boulevard af bygninger. Axeltorv er anlagt i 1917 og er i dag delt i en nordlig og sydlig del, hvor den sydlige del er blev renoveret i 2017. Den nordlige del af pladsen fremstår overvejende, som den blev indrettet ved renovering i 1986, og mest markant er Robert Jacobsens kunstværk 'De syv aksler', der er placeret centralt på pladsen. Historisk ligger området på det gamle voldanlæg mellem Ørstedsparken og Tivoli, der med deres udformning med søer, beplantning og bakket terræn i dag vidner om det tidligere fæstningsværk.

### Egenart

Axeltorv og Palads har en central placering i bydelen og er omgivet af store færdselsårer. Palads er synlig fra mange steder i den omkringliggende by og er trods sin lave højde et visuelt pejlemærke i bydelen. Den rolige karakter på Axeltorv skal bibeholdes og styrkes i fremtidig udvikling af området. Forbindelsen mellem den nordlige og sydlige del af Axeltorv, der i dag er gennemskåret af Jernbanegade, bør ligeledes styrkes med et fælles udtryk og bedre mulighed for adgang for bløde trafikanter mellem de to dele. Dette så pladsen fremstår som et samlet byrum.

Bebyggelsen i området omkring Palads er sammensat i arkitektonisk udtryk. Området mellem H.C. Andersens Boulevard, Vesterbrogade og Hammerichsgade fremstår som et sammenkog af de tilstødende byområder, der i kontrast arkitektonisk er præget af én bygningstypologi som fx karrébebyggelse og middelalderby. Bygningerne i nærområdet omkring Palads adskiller sig fra hinanden i byggeperioder, skala, farver og materialitet. Området indeholder mange ikoniske bygningsværker, herunder Palads, Cirkusbygningen, Vandværket, SAS-hotellet, Axelborg, Axel Towers, Buen på Vester Farimagsgade og Vesterport Station. Det fremtidige Palads skal forsat have sin egen stærke identitet og må gerne skille sig ud fra omgivelserne og andre bygninger i området. Dog bør udformningen af en ny bygning have arkitektoniske referencer til områdets fælles træk i form af tilbagetrækninger af øvre etager, udsmykning med tårne/spir, markante

indgange og varierende tagformer. Kunst er en fællesnævner i området og udgør en central rolle i oplevelsen af stedets byrum og arkitektur.

Beplantningen i området skaber rumlig og visuel forbindelse mellem nutiden og historiske spor i byen i form af Københavns tidligere voldanlæg. Axeltorv fremstår begrønnet set fra de omkringliggende gader, hvor træerne på pladsen markerer sig i gadebilledet. Træer kan fremadrettet bruges til at binde den nordlige og sydlige del af pladsen sammen i et sammenhængende udtryk, og der bør vælges sorter, så byrummet opleves grønt på flere tidspunkter af året.

Palads' oprindelige facade er inspireret af barokken med en symmetrisk hoveddisponering, hvor indgangspartiet er centralt placeret. Senere tillæg og ombygninger gør, at bygningen i dag fremstår mere kompleks i sin karakter med elementer påsat gennem tiderne og blændede vindues- og dørpartier forskellige steder i facaden. Den sammensatte karakter, hvor en biografsal i postmoderne stil er tilbygget på den tidligere tagterrasse, forstærkes af Poul Gernes' karakteristiske farvepalette og kombination af farveflader og ornamentale mønstre. Den eksisterende bygning har en SAVE-registrering på 2, hvilket er en høj bevaringsværdi, og er i Kommuneplan 2024 udpeget som en bevaringsværdig bygning.

Det eksisterende Palads fremstår med et manglende hierarki i indgange til bygningen, og i et nyt projekt bør der arbejdes med en tydeligere markering af indgange og en mere imødekommende facade i stueetagen. Bygningens facade mod Hammerichsgade er et vigtigt motiv i byen, selvom denne udgør bagsiden af bygningen. Der skal arbejdes med mere visuel kontakt mellem bygningens stueetage og Hammerichsgade samtidig med, at bygningen arkitektonisk forholder sig til de store og travle trafikårer i form af Vesterport Banegrav og Hammerichsgade.

Bygningens historiske udvikling og forandringer over tid skal fortsat kunne aflæses i bygningen, og en ny påbygning skal have et moderne udtryk og samtidig et slægtskab med den eksisterende bygning.

### Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Studiestræde, hvor varelevering og renovation håndteres. Der er cykelsti langs med Hammerichsgade, og der er planlagt cykelstier på Jernbanegade og Studiestræde.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved at bestå af store trafikale forbindelsesårer med meget biltrafik i form af Hammerichsgade, H.C. Andersens Boulevard og Vesterbrogade. Jernbanegade og Studiestræde, der afgrænser lokalplanområdet mod nord og syd, er mere stille gader, der er særligt præget af cykeltrafik. Jernbanegade har også en del bustrafik både i form af bybus og turistbusser. I myldretid morgen og eftermiddagen er der tung cykeltrafik på Jernbanegade. Axeltorv er udlagt som offentligt vejareal, men der er ikke mulighed for biltrafik på pladsen.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 5C fra Hammerichsgade, 2A fra Vesterbrogade og linjerne 26, 31 og 37 fra Ved Vesterport.

Området ligger ca. 250 m fra metrostationen København H, ca. 500 m fra metrostationen Rådhuspladsen, ca. 100 m fra S-togsstationen Vesterport og ca. 170 m fra S-togsstationen Hovedbanegården og er dermed stationsnært beliggende.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplanforslaget muliggør en udvidelse på 5.900 $m^2$ af den eksisterende bygning i form af en påbygning i 5 etager og en maksimal bygningshøjde på 34 m. Lokalplanforslaget fastlægger også bestemmelser for indretning af byrummet på Axeltorv med træer og bænke og udpeger de eksisterende træer på Axeltorv som bevaringsværdige. Lokalplanforslaget udpeger den eksisterende bygning som bevaringsværdig og fastlægger bestemmelser for renovering og transformation af den eksisterende bygning, så der sikres arkitektonisk sammenhæng med påbygningen samt større åbenhed og sammenhæng med det omkringliggende byrum.

### Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til kulturelle servicefunktioner og hotel- og kontoranvendelse.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Der indrettes publikumsorienteret serviceerhverv i form af kulturelle servicefunktioner, restauranter eller butikker i bygningens stueetage. Varelevering og affaldshåndtering foregår via Studiestræde og via niveaufri indgang til bygningen. Bygningen indeholder i dag restauranter, biograf og natklub. Da der gives mulighed for at transformere stueetagen med flere og større vinduer og indgange, påvirkes byrummet med evt. udeservering og større visuel sammenhæng mellem omkringliggende byrum og funktioner i bygningen.

### Bil- og cykelparkering

Kommuneplantillægget giver mulighed for at foretage en konkret vurdering af parkeringskravet. Der lægges vægt på, at grunden er næsten fuldt bebygget med bevaringsværdig bebyggelse, samt at området ligger særdeles stationsnært ved Vesterport Station i byens centrum også kaldet Metropolzonen. På den baggrund fastsættes kravet til bilparkering til 0 pladser.

Der vil dog være adgang til afsætning, handicapparkering, renovation og varelevering på Studiestræde.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Cykelparkeringen er dog for anvendelse til hotel og biograf fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af anvendelse, antal ansatte og besøgende og lokalitet i forhold til kollektiv trafik.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 120 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres inde i bygningens stueetage. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

*Palads som det ser ud i dag set fra Vesterport Banegrav med Axel Towers og SAS Hotellet i baggrunden.*

*Visualisering, der viser muligt fremtidigt byggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Cobe.*

*Eksisterende kig mod Jernbanegade og Palads gennem 'Forlystelsesaksen', der udgøres af Axeltorv fra Vesterbrogade og Tivoli.*

*Visualisering, der viser muligt fremtidigt byggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Cobe.*

*Eksisterende kig hen over Vesterport Banegrav mod Palads og Axel Towers i baggrunden.*

*Visualisering, der viser muligt fremtidigt byggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Cobe.*

*Palads og Axeltorv set fra Studiestræde som det ser ud i dag.*

*Visualisering, der viser muligt fremtidigt byggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Cobe.*

*Palads med facade mod Vesterport Banegrav set fra krydset mellem Hammerichsgade og Ved Vesterport som det ser ud i dag.*

*Visualisering, der viser muligt fremtidigt byggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Cobe.*

## Bebyggelsens placering og udformning

Den eksisterende bygning udpeges som bevaringsværdig, og påbygningen skal holde sig inden for den eksisterende bygnings fodaftryk. Lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser om tilbagetrækning af facader på påbygningen for at muliggøre opholdsterrasser. Der fastsættes bestemmelse for en maksimal bygningshøjde ved tagkant på 30 m og mulighed for en mindre tagbygning op til 34 m, hvis primære funktion er at sikre adgang til tagterrassen.

*Eksisterende bygning*

De bærende bevaringsværdier i det eksisterende Palads er bygningens facadedetaljering og proportionering, Poul Gernes farvesætning af bygningen og bygningens indgangsparti med tårn og skulptur af Kai Nielsen.

Ved ombygning skal der arbejdes med transparens i stueetagen og hierarki i indgangspartier, så hovedindgangen bliver den fremtrædende indgang.

*Ny påbygning*

Den nye påbygning skal udformes med arkitektonisk kvalitet og detaljering, der forholder sig til Palads' arkitektur og den eksisterende facades højde, proportionering og detaljering. Sammenbygning med den eksisterende bygning skal udformes med omsorg for detaljen. Påbygningen skal udføres i lyse farver i facadeelementer med profileringer omkring vinduerne. Tagbygningen skal fremstå med samme detaljering som resten af påbygningen.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

*Visualisering, der viser mulig fremtidig udformning af indgangsparti og overdækning i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Cobe.*

## Byrum

Der fastlægges tre typer byrum (byrum A-C) i lokalplanen. Byrummene skal give attraktive opholds- og mødesteder for bebyggelsens og områdets brugere. Beplantningen i byrummene skal bidrage til, at området vil opleves frodigt og grønt. Der vil være offentlig adgang til Axeltorv (byrum A).

*Axeltorv (byrum A)*

Palads ligger ud til den nordlige del af Axeltorv. Her vil bygningen fortsat danne væg mod vest og sætte et markant præg på torvet i kraft af den farverige arkitektur. Axeltorv vil fortsat fremstå som et urbant torv med grupper af træer, siddemuligheder, cykelparkering og den markante skulptur 'De syv aksler'. Grupperne af træer understøtter fortællingen om, at området er en del af byens fæstningsring. Der fastlægges en friholdelseszone på torvet, som skal sikre en sigtelinje mellem Palads og den sydlige del af Axeltorv mod Tivoli. Materialiteten på belægningen i den nordlige del af Axeltorv vil harmonere med belægningen på den sydlige del, så der skabes en materialemæssig sammenhæng.

*Nedre tagterrasse (byrum B)*

Mod Axeltorv etableres to tagterrasser, én på hver side af indgangspartiet med tårnet. På terrasserne vil der være bede med beplantning.

*Øvre tagterrasse (byrum C)*

Omkring den øverste og tilbagetrukne etage (7. etage) etableres en tagterrasse. Tagterrassen indrettes med bede med beplantning, og i forlængelse af tagterrassen vil der være tage med sedum eller lignende. Dette gør, at bygningens øvre del vil opleves delvist grøn set fra de omkringliggende høje byggerier.

*Kantzoner*

Der fastlægges kantzoner langs bygningens stueplan. I kantzonerne vil belægningerne være i samme materialer som på Axeltorv og på de omkringliggende fortove. Hovedindgangen til Palads understreges af en bred trappe. Andelen af glaspartier og indgange i bygningens stueplan forøges, hvilket vil medføre en

øget visuel kontakt mellem inde og ude samt bidrage til en mere aktiv kantzone med flere øjne på gaden og torvet. Dette skal være med til at øge trygheden omkring bygningen og bidrage til bylivet på Axeltorv.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum og kantzoner.

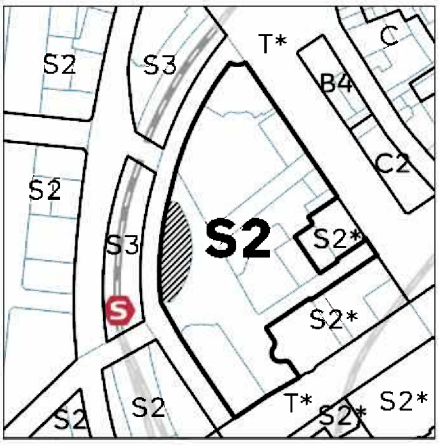
### Træer og anden beplantning
I lokalplanforslaget udpeges 24 eksisterende træer som bevaringsværdige.

Det fremgår af bestemmelsen om bevaringsværdige træer.

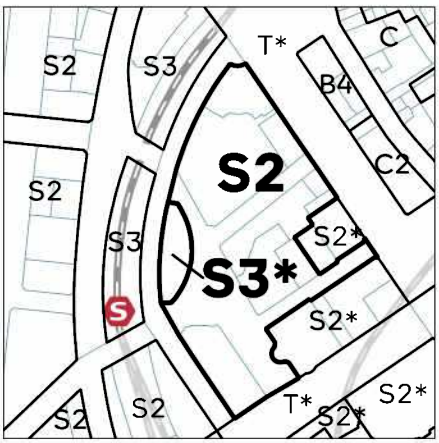
### Ekspropriation
Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

### Kommuneplantillæg
Kommuneplan 2024 har som mål at fastholde indre København som hovedstadens overordnede butiks- og oplevelsescenter. I overensstemmelse med det mål tillader kommuneplantillægget en mere intensiv udnyttelse af den eksisterende Palads-bygning og giver dermed mulighed for at modernisere biografen til nutidens krav og supplere med andre anvendelser såsom hotel eller andre serviceerhverv. Derved understøttes det samlede underholdningskvarter som en kulturdestination med et opland i regional skala.

Den nuværende ramme i Kommuneplan 2024 fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 150 for den enkelte ejendom, hvilket for Palads-bygningens matrikel er fuldt udnyttet. Kommuneplantillægget udlægger en ny S3*-kommuneplanramme for matriklen, som fastsætter en bebyggelsesprocent på 450 for at muliggøre projektet. Anvendelsen serviceerhverv fastholdes. Eftersom der er tale om en relativt lille matrikel, der er næsten fuldt bebygget af den eksisterende bevaringsværdige bygning, fastsætter den nye kommuneplanramme et friarealkrav på 8 % af etagearealet. Der gives også mulighed for at fastsætte parkeringskravet til 0 pladser henset til grundens udnyttelse samt den meget stationsnære placering i byens centrum. Endelig fastsættes en maksimal bygningshøjde på 30 m, dog med en særlig bemærkning om, at lokalplanen kan fastsætte en maksimal bygningshøjde på op til 34 m for dele af bebyggelsen.



*Gældende rammer i Kommuneplan 2024*



*Forslag til ændrede kommuneplanrammer.*

## Miljøforhold

### VVM
Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

### Miljørapport
Kommunen har vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

*Resumé af miljørapporten*
København Kommunes forslag til lokalplan Palads og kommuneplantillæg har været vurderet i relation til de nedenfor beskrevne væsentlige virkninger på miljøet.

Det er sammenfattende vurderingen at:

Der forekommer en ubetydeligt negativ eller neutral/ingen påvirkning ved emnerne:
- Visuel påvirkning af sigtelinjer og skyline med udgangspunkt i den landskabelige værdi.
- Fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjen.
- Skyggevirkninger.
- Trafikstøj i forbindelse med vejstøj og jernbanestøj på tagterrasser.
- Trafikstøj i forbindelse med støjtransmission fra tagterrasserne.

Der forekommer en mindre negativ påvirkning ved emnerne:
- Visuel påvirkning af sigtelinjer og skyline med udgangspunkt i byarkitektonisk værdi.
- Vindforhold i forbindelse med fremtidige vindforhold på terræn.
- Vindforhold i forbindelse med den fremtidige komfort og sikkerhed.
- Trafik i anlægsfasen.

Der forekommer en moderat negativ påvirkning ved emnerne:
- Bevaringsværdige eller fredede bygninger og anlæg.
- Vindforhold i forbindelse med fremtidige vindforhold på tagterrasserne.
- Trafikstøj i forbindelse med vejstøj og jernbanestøj på facader.
- Trafikstøj i forbindelse med oplevelsen af vibrationer.

Det vurderes, at med projekttilpasninger og bestemmelser i lokalplanen, at planerne kan realiseres.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Hammerichsgade og Jernbanegade. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af facaderne mod Hammerichsgade, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på $L_{den}$ 58 dB for hoteller og $L_{den}$ 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdierne på hhv. 58 dB og 63 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, så grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Hammerichsgade kan danne støjskærm for friarealerne.

Trafikstøj er også beskrevet i miljørapporten.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

## Bevaringsværdige bygninger

Bygningen på ejendommen matr.nr. 340 Vestervold Kvarter, København, Axeltorv 5, 7, 9 og Hammerichsgade 8 er i SAVE-registreret med værdien 2. Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet, og bygningen fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen. Begrundelsen for, at bygningen er fastlagt som bevaringsværdig er, at bygningen har en høj bevaringsværdi (SAVE 2), er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2024 og generelt har en fremtoning og kulturhistorie, der placerer den som en ikonisk bygning i København.

Den bevaringsværdige bygning kan ændres i overensstemmelse med bestemmelser i lokalplanen og må derudover ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På tegningen er vist den bygning, som foreslås gjort bevaringsværdig med lokalplanen.

1-3 Høj bevaringsværdi

Uden bevaringsvurdering

Fredet

Lokalplanområdets afgrænsning

*SAVE-kort.*

## Byarkitektonisk helhed

Lokalplanområdet er udpeget som en del af en byarkitektonisk helhed i Kommuneplan 2024. I de udpegede byarkitektoniske helheder skal om- og tilbygning samt nybyggeri ske under hensyntagen til at bevare områdernes arkitektoniske kvalitet og helhedspræg. Lokalplanen sikrer dette med bestemmelser for bevaring og transformation af den eksisterende bebyggelse samt for den ydre fremtræden af ny bebyggelse.

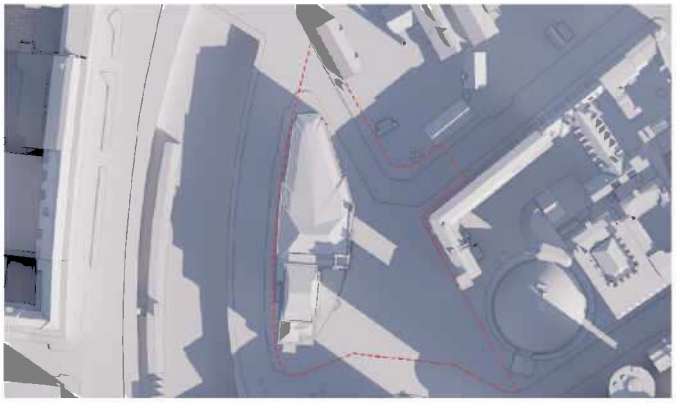
Byarkitektonisk helhed udpeget i Kommuneplan 2024

Kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2024

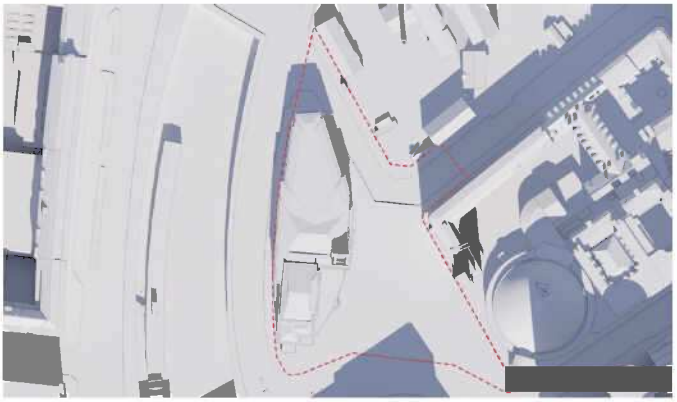
Lokalplanområdets afgrænsning

*Kulturmiljø i Kommuneplan 2024.*

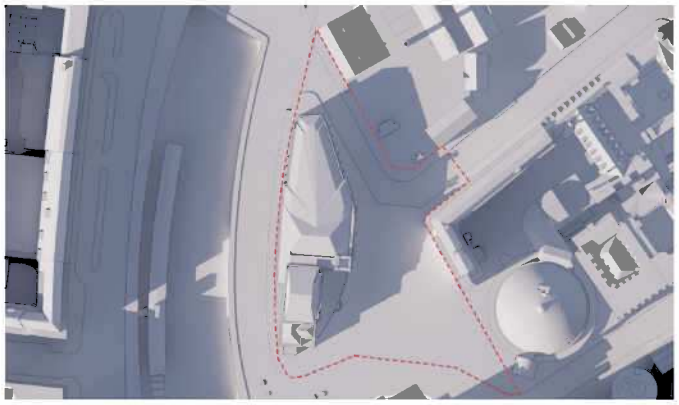
**Eksisterende forhold**



*21. marts kl. 9.00.*

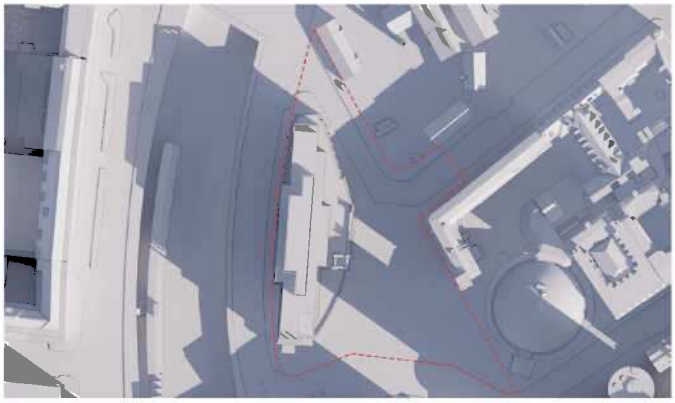


*21. marts kl. 12.00.*

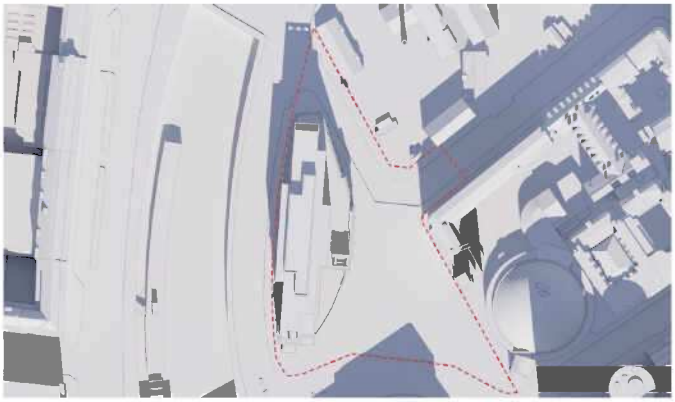


*21. marts kl. 16.00.*

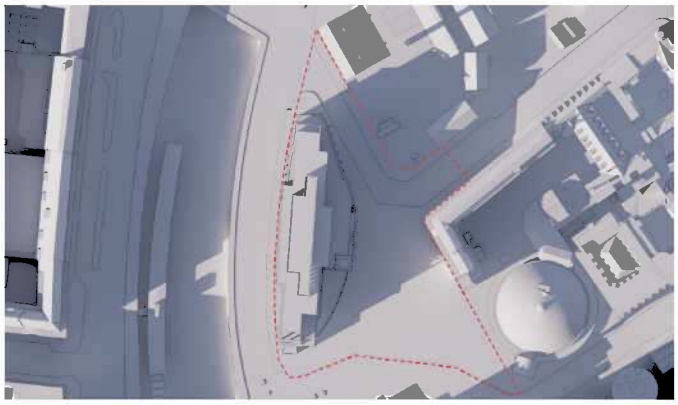
**Muliggjort med lokalplanen**



*21. marts kl. 9.00.*



*21. marts kl. 12.00.*



*21. marts kl. 16.00.*

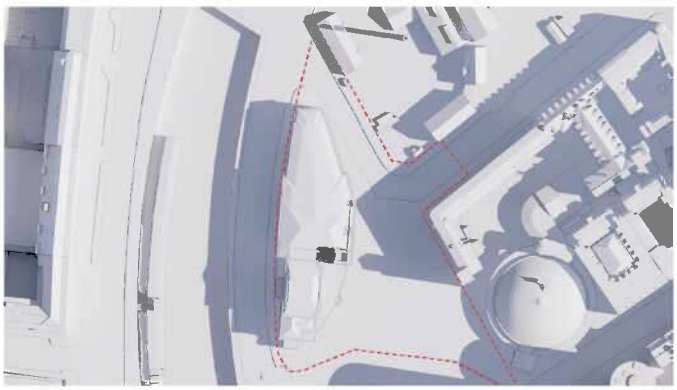
## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at bygningen i juni vil give øget skygge på fortov på Hammerichsgade og Vesterport Banegrav i morgen- og formiddagstimerne, om eftermiddagen øget skygge på en mindre del af arealet langs det tidligere vandværk på modsatte side af Studiestræde. Om aftenen vil kontorbygningen ud til Axeltorv overfor Palads og areal langs Cirkusbygningen være i skygge.

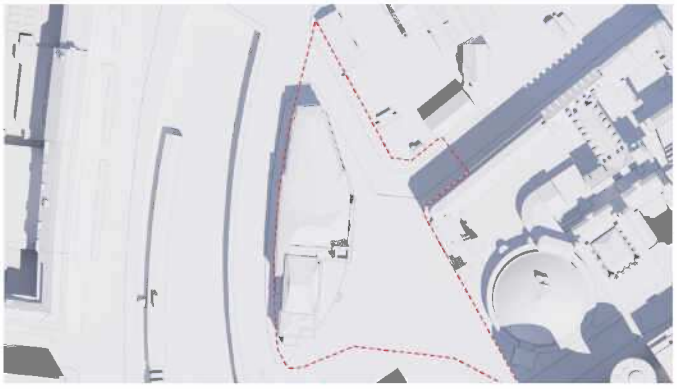
I marts i formiddagstimerne vil skyggen fra bygningen strække sig over Vesterport Banegrav og falde på fortov langs Vester Farimagsgade. Omkring middagstid vil skyggen fra bygningen være øget ud i krydset mellem Hammerichsgade og Vandværksviadukten. Sen eftermiddag vil bygningens skygge falde på bygninger og udearealer til daginstitutionen indrettet i bygningerne til det tidligere vandværk. Skyggediagrammerne viser, at nybyggeriet ikke medfører væsentlige skyggegener i forhold til det forventelige for bymæssig bebyggelse.

*Illustrationer: Cobe.*

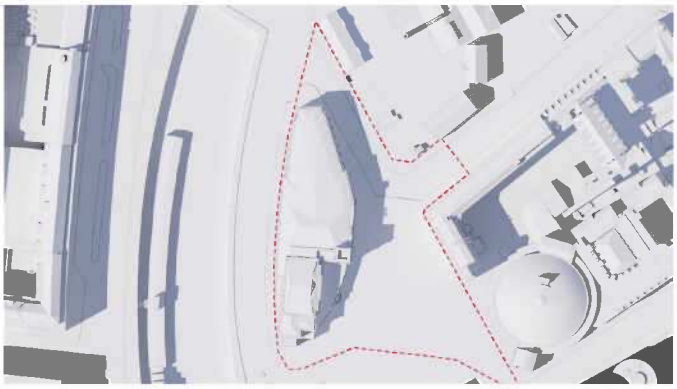
## Eksisterende forhold



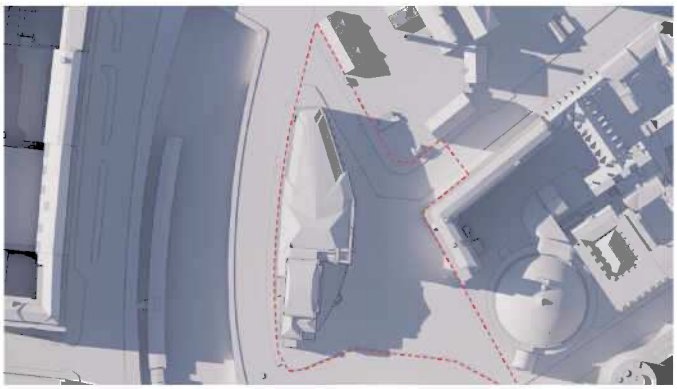
*21. juni kl. 9.00.*



*21. juni kl. 12.00.*

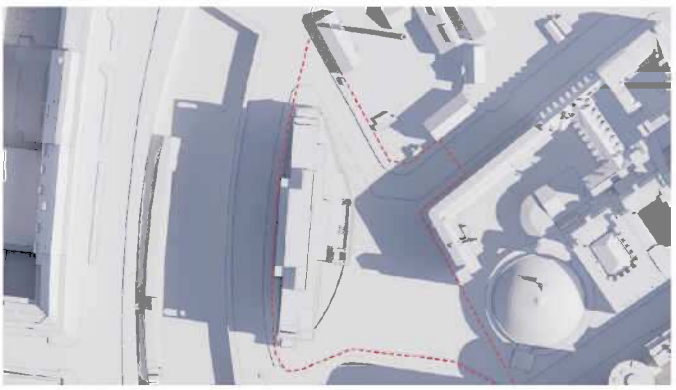


*21. juni kl. 16.00.*

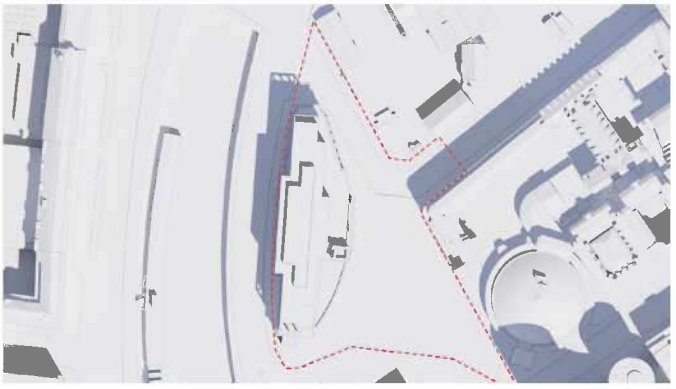


*21. juni kl. 19.00.*

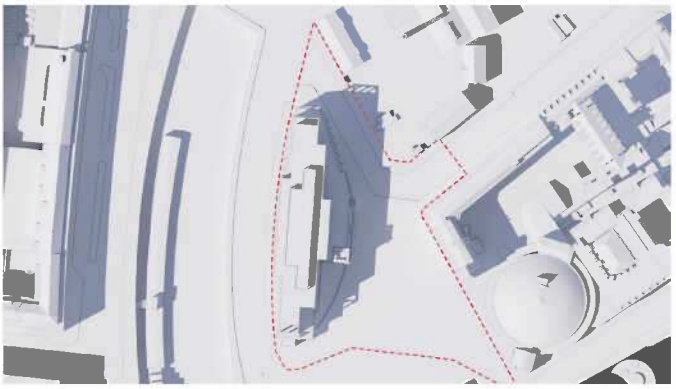
## Muliggjort med lokalplanen



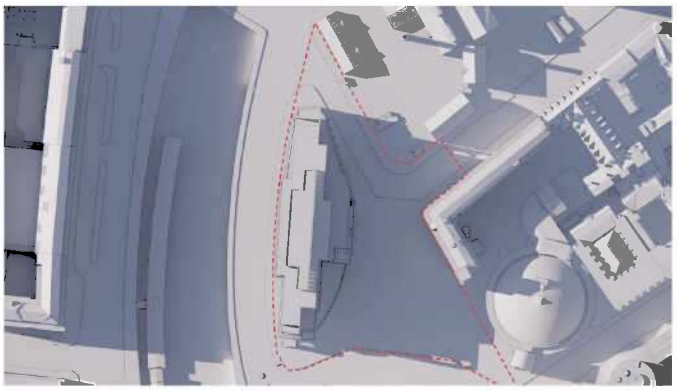
*21. juni kl. 9.00.*



*21. juni kl. 12.00.*



*21. juni kl. 16.00.*



*21. juni kl. 19.00.*

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019
Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2024

### Rammeområde for serviceerhverv
I Kommuneplan 2024 er området fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Detailhandel
Lokalplanområdet er en del af en bymidte i kommuneplanens centerstruktur for detailhandel. I bymidten må der være et butiksareal på 365.000 $m^2$. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 5.000 $m^2$, og butikker til udvalgsvarer må være 5.000 $m^2$.

### Bebyggelsesprocent
I den nuværende kommuneplanramme er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150. Dette ændres med kommuneplantillægget.

### Tillæg til Kommuneplan 2024
Kommuneplantillægget ændrer rammeområdet for matr.nr. 340, Vestervold Kvarter, København fra et område for serviceerhverv til et rammeområde for boliger og serviceerhverv, som muliggør en maksimal bebyggelsesprocent på 450, et krav til bilparkering på 0 pladser, et friarealkrav for erhverv på 8 % af etagearealet og en maksimal bygningshøjde på 30 m med mulighed for, at dette kan hæves til 34 m for dele af bebyggelsen.

### Bydelsplan
Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Indre By Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at Metropolzonen, som lokalplanområdet er placeret i, skal være et kvarter med mere nærmiljø og et kvarter, der kan blive et af Københavns samlingspunkter. Lokaludvalget mener, at Palads-bygningen på Axeltorv skal bevares, og at der er ikke brug for nye kontorbygninger i området.

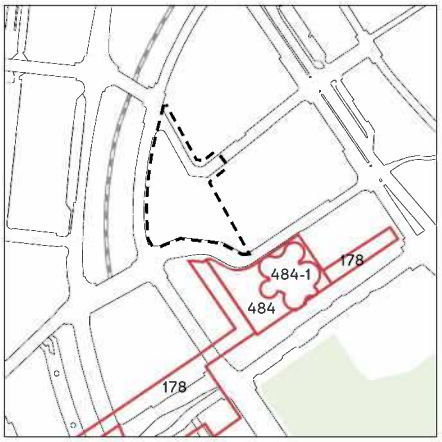
## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 178 Vesterbrogade
Formålet med lokalplanen er at sikre, at Vesterbrogade på strækningen fra H.C. Andersens Boulevard til Vesterfælledvej, Axeltorv nærmest Vesterbrogade, Vesterbros Torv samt den københavnske del af Værnedamsvej opretholdes som handelsgader med publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen.

### Lokalplan 484 Scala
Formålet med lokalplanen er at muliggøre ny indretning af den sydlige del af Axeltorv og mulighed for 5 nye bygninger med en bygningshøjde på mellem 28-61 m på Scala-grunden. Der er krav om udadvendte publikumsorienterede funktioner i de nederste etager og åbne facader i stueetagen.

### Tillæg 1 til lokalplan 484 Scala
Formålet med lokalplanen er at muliggøre en anvendelsesændring, så 1. sal på Axeltorv 2 på matr.nr. 66 kan anvendes mere bredt til serviceerhverv, modsat i dag, hvor 1. sal udelukkende kan anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.




Gældende lokalplaner

Lokalplanområdets afgrænsning

*Lokalplaner i kvarteret.*

## Københavns Kommunes overordnede strategier
Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.

## Miljøkrav til byggeri og anlæg
Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier
Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisesummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB-kriterier prioriteres.

Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

### Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter
For byggerier med en entreprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

## Spildevandsplan

### Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

### Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes og/eller nedsives.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## Sikring mod oversvømmelse

### Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Hvis alle projekterne blev gennemført, ville det betyde, at der under et 100-års skybrud i hele kommunen højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne var planlagt til at blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

En lovændring har betydet, at der ikke længere kan planlægges skybrudsprojekter ud fra et 100-års skybrud. I stedet skal der fastlægges et andet serviceniveau, typisk svarende til en 10-års hændelse. De hidtil planlagte skybrudsprojekter kan gennemføres, hvis de igangsættes inden den 1. januar 2027. Det vil betyde, at et konkret område således fortsat kan blive sikret til en 100-årshændelse.

For det aktuelle lokalplanområde er der ikke planlagt skybrudsprojekter.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

### Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

### Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er en del af områdeklassificeringen og det skal forventes, at der er lettere forurenet med olie- og tjærestoffer samt tungmetaller. Da arealet tidligere har huset Københavns anden banegård, men overgik til biografdrift i 1912, skal det forventes, at der under og omkring bygningen er kraftigere forurenet, og at der kan være fyldt op med bygge- og anlægsaffald m.m.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.
Kontakt: jordforurening@kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 $m^3$/år grundvand eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: grundvand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@kk.dk

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2. Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021).

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i jagtloven (lovbekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023).

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagens (1. niveau vist på tegning 5b) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand.

## § 2. Område

**Stk. 1. Områdeafgrænsning**

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 340, Vestervold Kvarter, København samt del af matr.nr. 7000f og alle parceller, der efter den 7. maj 2025 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

**Stk. 1. Anvendelse**

*Serviceerhverv*

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, biograf, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

**Stk. 2. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med hotelanvendelsen.

**Stk. 3. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for udadvendte funktioner i stueetagen (1. etage)**

Inden for areal i stueetagen (1. etage) vist på tegning 2 gælder, at mindst 60 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom kulturelle servicefunktioner, butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må denne andel af stuetagen (1. etage) anvendes til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

## § 4. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Der skal være 1 plads til handicapparkering og 1 plads til handicapbus inden for lokalplanområdet. Handicapparkering skal placeres inden for 50 m fra facade i (bygningens hovedindgang) vist på tegning 5a.

### Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 $m^2$ etageareal:

- Erhverv: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Hoteller: 0,38 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Biograf: 2,7 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Erhverv/hotel/biograf: 5 pladser

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Cykelparkering på terræn uden overdækning må ikke placeres i flere niveauer. Cykelparkering i stueetagen må placeres i flere etager.

Cykelparkering på terræn og i konstruktion skal placeres som vist på tegning 3. Cykelparkering på terræn må ikke overdækkes.

**Kommentar**

*Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.*

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

*Etageareal*

Det samlede etageareal må ikke overstige 12.240 $m^2$.

### Stk. 2. Bebyggelsens placering

a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne som vist på tegning 4b.

b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl i den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet som vist på tegning 4b.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

a) Bygninger skal højst opføres med de på tegning 4b viste bygningshøjder.

b) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen. Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation

skal placeres mindst 1,5 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

c) For 3., 4., 5., og 6. niveau vist på tegning 5b skal etagehøjden være mindst 3,7 m og højst 5 m.

### Stk. 4. Bevaringsværdige bygninger

a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 4a må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives. Bevaringsværdige bygninger kan uden dispensation ombygges som angivet i § 6.

**Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.*

**Kommentar**

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde, vindues- og døråbninger, facadeudformning, materiale- og farvevalg og farvekomposition som den bebyggelse, den erstatter.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Påbygning på den bevaringsværdige bygning

a) Der må etableres en påbygning på den bevaringsværdige bygning vist på tegning 4a inden for byggefeltet vist på tegning 4b. Tagflader på den bevaringsværdige bygning må fjernes for at muliggøre påbygningen.

### Stk. 2. Facader, døre og vinduer på den bevaringsværdige bygning

For den bevaringsværdige bygning vist på tegning 4a gælder:

b) Eksisterende trapper, lysskakte, halvtage, lamper, affaldsbeholdere, ventilationsriste og rammer til plakater kan fjernes.

c) Der skal etableres niveaufri adgang til cykelparkering og affaldshåndtering i konstruktion. Der skal etableres niveaufri adgang ved hovedindgang mod Axeltorv i facade k vist på tegning 5a, ved indgang i sydvendt gavl og ved indgang fra Hammerichsgade i facade j på tegning 5a.

d) Vinduer og døre placeret over hinanden skal placeres, så midten af vinduer og døre er lodret over hinanden. Nye vinduer og døre skal placeres centeret mellem vertikale fremspring i facadens søjlemotiv.

e) Døre og vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

f) Vinduer og døre må ikke være i plastik og skal være hvide.

g) Døre skal være glasrammedøre og afsluttes med et rundbuemotiv øverst. Undtaget er nye døre i facade f og facade j på tegning 5a, der skal være rektangulære, hvor højden skal være mindst 2 gange bredden.

h) Nye vinduer i stueetagen (1. niveau vist på tegning 5b) må højst være 2,7 m brede og 4 m høje. Nye døre i stueetagen (1. niveau vist på tegning 5b) må højst være 2,7 m brede og 5,5 m høje.

i) I stueetagen (1. niveau vist på tegning 5b) mod Hammerichsgade kan brystning under 1 eksisterende vindue i facade d vist på tegning 5a fjernes.

j) For det sydlige gavlmotiv må 1 eksisterende vindue mod Hammerichsgade og 1 eksisterende vindue mod Axeltorv fjernes. Mod Axeltorv må der etableres indgang med niveaufri adgang. Eksisterende indgangsparti mod Jernbanegade må udskiftes med nye døre, jf. §6, stk. 2g.

k) For facade j kan eksisterende nedre vinduer og døre i stueetagen (1. niveau vist på tegning 5b) fjernes og skal erstattes med 4 nye glasrammedøre og 7 nye vinduer. Nye vinduer skal i udtryk ligne eksisterende vinduer mod Hammerichsgade i 2. niveau vist på tegning 5b. Nye vinduer og døre skal placeres symmetrisk i forhold til facade j's midterakse.

l) I facade k vist på tegning 5a mod Axeltorv i stueetagen (1. niveau vist på tegning 5b) kan 3 eksisterende døre fjernes og erstattes med nye glasrammedøre.

m) Vinduer og døre i stueetagen (1. niveau vist på tegning 5b) i facade a vist på tegning 5a skal opføres med rundbuemotiv.

n) For facade c vist på tegning 5a kan stueetage (1. niveau vist på tegning 5b) nedrives.

o) Facade b skal erstatte facade c, begge vist på tegning 5a, og opføres med facadeudformning, materiale- og farvevalg og farvekomposition som facade d på tegning 5a. Der skal etableres 2 nye vinduer med brystning placeret centreret mellem fremspring i facadens søjlemotiv. Nye vinduer skal have samme udformning og udtryk som vinduer i stueetagen (1. niveau vist på tegning 5b) i facade d vist på tegning 5a.

p) I facade e vist på tegning 5a skal der i stueetagen (1. niveau vist på tegning 5b) indsættes to nye vinduer placeret lodret under og med samme bredde som vinduer i 2. niveau vist på tegning 5b.

q) I facade f vist på tegning 5a kan der i stueetagen (1. niveau vist på tegning 5b) mod Hammerichsgade og Studiestræde fjernes 4 eksisterende døre og etableres 4 nye døre på samme placeringer. Derudover kan der etableres 1 ny dør mod Hammerichsgade og 1 ny dør mod Studiestræde.

r) Døre i facade f vist på tegning 5a skal være i metal og skal have en gennemsigtighed på mindst 30 % som enten perforeret metal eller en åbning evt. udfyldt med gennemsigtigt glas. Dørene skal være blå, og dørhåndtag skal være runde.

s) Døre og vinduer i den bevaringsværdige bygning, vist på tegning 4a, skal have gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Dog for 2. niveau, vist på tegning 5b, mod Hammerichsgade i facade f, vist på tegning 5a, kan der fjernes 6 vinduer og etableres 6 nye vindueshuller med ventilationsriste. Og for øverste vinduer i 2. niveau, vist på tegning 5b, mod Hammerichsgade i facade b, d og j, vist på tegning 5a, kan 8 eksisterende vinduer erstattes med ventilationsriste. For vindueshuller med ventilationsriste skal vinduer udformes med sprosser lig bygningens øvrige vinduer i 2. niveau vist på tegning 5b, og vindueshuller må højst være 1,4 m i højden.

t) For facade a vist på tegning 5a kan stueetage (1. niveau vist på tegning 5b) i bevaringsværdig bygning nedrives, og ny facade skal opføres med inddeling i 3 felter afgrænset af et vertikalt søjlemotiv med samme gesimshøjde og samme fremspring, materiale- og farvevalg som resten af stueetagen (1. niveau vist på tegning 5b). Centreret mellem facadens vertikale fremspring skal der etableres murhuller til døre eller vinduer i samme udtryk som nye døre og vinduer i den øvrige stueetage (1. niveau vist på tegning 5b).

u) For facade g mod Axeltorv vist på tegning 5a kan eksisterende facade nedrives i 2. niveau vist på tegning 5b. Ny facade skal opføres med inddeling i 5 felter afgrænset af et søjlemotiv med samme gesimshøjde og samme fremspring, materialer og farver som eksisterende facade h på tegning 5a.

v) Der må ikke være udvendig solafskærmning.

w) Indgangspartier skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

x) Facade i på tegning 5a skal have belysning med lyspærer på indersiden af indgangspartiets bueslag.

**Stk. 3. Facader, døre og vinduer på påbygningen**

For påbygningen vist med byggefelter på tegning 4b gælder:

a) Facader skal opdeles i elementer med en bredde mellem 1,5 m og 2,4 m og en højde mellem 3,5 m og 5 m.

b) Afstand mellem facadeelementer må ikke overstige 1,5 cm.

c) Der må ikke være synlig teknik på facaden.

d) Ved vinduers sider og top skal facaden fremstå profileret med fire tilbagetrækninger. Dybden og bredden pr. profilering skal være mindst 10 cm.

e) Materialerne skal være natursten, beton eller biobaseret terrazzo. Materialet må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Er materialet beton eller biobaseret terrazzo skal materialet fremstå enten med:

   1) synligt slebne tilslag i farvede nuancer, hvor tilslaget skal være indstøbt i facadematerialet og skal udgøre mellem 20-50 %, eller

   2) struktur, der ikke er glatpudset.

f) Farverne på facaderne skal være lysegul, sand, hvid. Tilslaget må være i lyse farver eller i farver som på den bevaringsværdige bygnings eksisterende facade.

g) Facader skal være ensartede i samme materiale.

h) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og døre.

i) Vinduer og døre placeret over hinanden skal placeres så midten af vinduer og døre er lodret over hinanden.

j) Vinduer og døre må ikke være plastik og skal være hvide.

k) Vinduer og døre skal have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.

l) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant. Vinduer skal have individuelle murhuller.

m) Vinduer skal fremstå uden synlige sprosser og inddelinger. Vinduesglas skal være mindst 40 cm tilbagetrukket fra facadens forkant.

n) Vinduer skal være i højformat med en bredde på mellem 0,8 m og 1,3 m. Højden skal være mindst 2 gange bredden.

o) Vinduer på 4., 6. og 7. niveau vist på tegning 5b skal være rundbuevinduer.

p) Der må ikke være udvendig solafskærmning.

q) Der skal være terrasser i den nordlige og den sydlige gavl på påbygningen på 5. niveau (vist på tegning 5b) som vist på tegning 5c.

r) Terrasser vist på tegning 5c skal indrammes af søjler. Ud for toppen af vinduerne i bygningens 6. niveau, vist på tegning 5b, skal søjlerne afsluttes med rundbuer, der forbinder søjlerne. Bueslag på rundbuer skal være dobbelt så brede som bueslag på bagvedliggende rundbuevinduer.

s) Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

### Stk. 4. Tage

a) Tage skal være flade.

b) Tagflade a vist på tegning 5a kan have ensidig hældning på højst 10 grader, og for mindst 70 % af tagflade a skal materialet være gennemsigtigt (klart) glas.

c) Tage på 6. niveau vist på tegning 5b, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.

d) Tag på 7. niveau vist på tegning 5b skal være solenergianlæg eller grønne tage dvs. med sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.

e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

f) Værn om tagterrasser og altaner skal være med spinkle balustre i metal, samlet i top og bund af rundbuer. Værn skal være hvide.

g) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 5, stk. 3b.

### Stk. 5. Reklamer

a) Der må ikke opsættes dynamiske reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.

b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

c) Reklamer må opsættes på facaden i stueetagen (1. niveau vist på tegning 5b) på hver side af bygningens hovedindgang mod Axeltorv op til 1,8 m bredde og højst 4 m høje. Reklamer må opsættes på 2. niveau, vist på tegning 5b, centralt placeret på nordlig og sydlig gavl. På den nordlige gavl må størrelsen højst være 3,3 m bred

og højst 4,6 m høj, og på den sydlige gavl må størrelsen højst være 6,2 m bred og højst 4,5 m høj.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

Erhverv: 8 %

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte.

### Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 6c viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring, fældning eller flytning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand, eller hvis det er nødvendigt i forbindelse med opførelse af byggeri indenfor lokalplanområdet. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

#### Kommentar

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende beplantede arealer, der bevares, og kommende beplantede arealer samt eksisterende træers dryp- og vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder.*

### Stk. 3. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

### Stk. 4. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,2 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers dryp-zone.

### Stk. 5. Generelt om ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner og træer skal placeres som vist på tegning 6a, 6b og 6c. I stk. 6, 7 og 8 er der særlige bestemmelser om indretningen.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum A, vist på tegning 6a, skal være offentligt tilgængeligt og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage i byrum A vist på tegning 6a.

Om placering af cykelparkering henvises til § 4, stk. 2.

**Stk. 6. Byrum**

Der skal være byrum som vist på tegning 6a.

*Byrum A*
Mindst 80 % af det på tegning 6a viste areal skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit. Dog kan op til 80 % af arealet være i betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm.

Der skal være mindst 9 faste bænke jævnt fordelt i byrummet.

Der skal være en friholdelseszone, som vist på tegning 6a, med en bredde på mindst 5 m. Friholdelseszonen kan parallelforskydes 2 m til hver side fra placeringen, vist på tegning 6a, og skal være en lige linje. Der må ikke etableres byinventar eller beplantning i friholdelseszonen. Undtaget fra ovenstående er skulpturen 'De syv aksler'.

*Byrum B*
Mindst 15 % af hvert af de på tegning 6a viste arealer skal være bede med beplantning.

*Byrum C*
Mindst 20 % af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

**Stk. 7. Kantzoner**

Der skal være kantzoner som vist på tegning 6b.

Kantzonernes areal udgøres af arealet mellem den bevaringsværdige bygning og matrikelskel omkring den bevaringsværdige bygning vist på tegning 4a.

Hvor dele af kantzonen ligger i en højere kote end byrum A, skal højdeforskellen afvikles i et skrånende terræn væk fra bygningen. Undtaget fra ovenstående er trapper og ramper ved indgange.

Trapper, trin og ramper skal være i natursten i form af granit.

*Kantzone a*
100 % af kantzonen skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit. Dog kan op til 80 % af arealet være i betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm.

I kantzonen skal der langs hovedindgangen (facade i vist på tegning 5a) være en trappe med en samlet bredde på mindst 16 m målt langs facaden. Værn skal være med spinkle balustre i metal i farven hvid og med håndliste i metal i farven hvid eller i træ.

*Kantzone b*
Mindst 90 % af kantzonen skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit. Dog kan op til 80 % af arealet være i betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm.

*Kantzone c*
Mindst 90 % af kantzonen skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit.

**Stk. 8. Beplantning**
I byrum A vist på tegning 6a kan der etableres nye træer og bede til beplantning.

Nye træer, buske og klatreplanter på konstruktion, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,6 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,8 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,5 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

**Stk. 9. Dispensation**
Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer blandt andet af hensyn til mulighed for brandredning.

## § 8. Støj og anden forurening

**Stk. 1. Støj fra trafik**
Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i $L_{den}$ (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer mv.: 63

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):*
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*
- Hoteller: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

**Kommentar**
*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.*

**Stk. 2. Støj fra virksomheder**
Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Kommentar

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

**Stk. 3.** **Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening er overholdt.

For at kunne overholde støjgrænserne for støjfølsom anvendelse og for at sikre produktionsvirksomheder mod at blive mødt af skærpede støjkrav er det en betingelse for ibrugtagning af bygninger til støjfølsom anvendelse, at afskærmningsforanstaltninger mod støj er opført, jf. § 8, stk. 1.

## § 9. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 10. 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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

### Kommentarer af generel karakter

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.*

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.*

*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 • Områdeafgrænsning

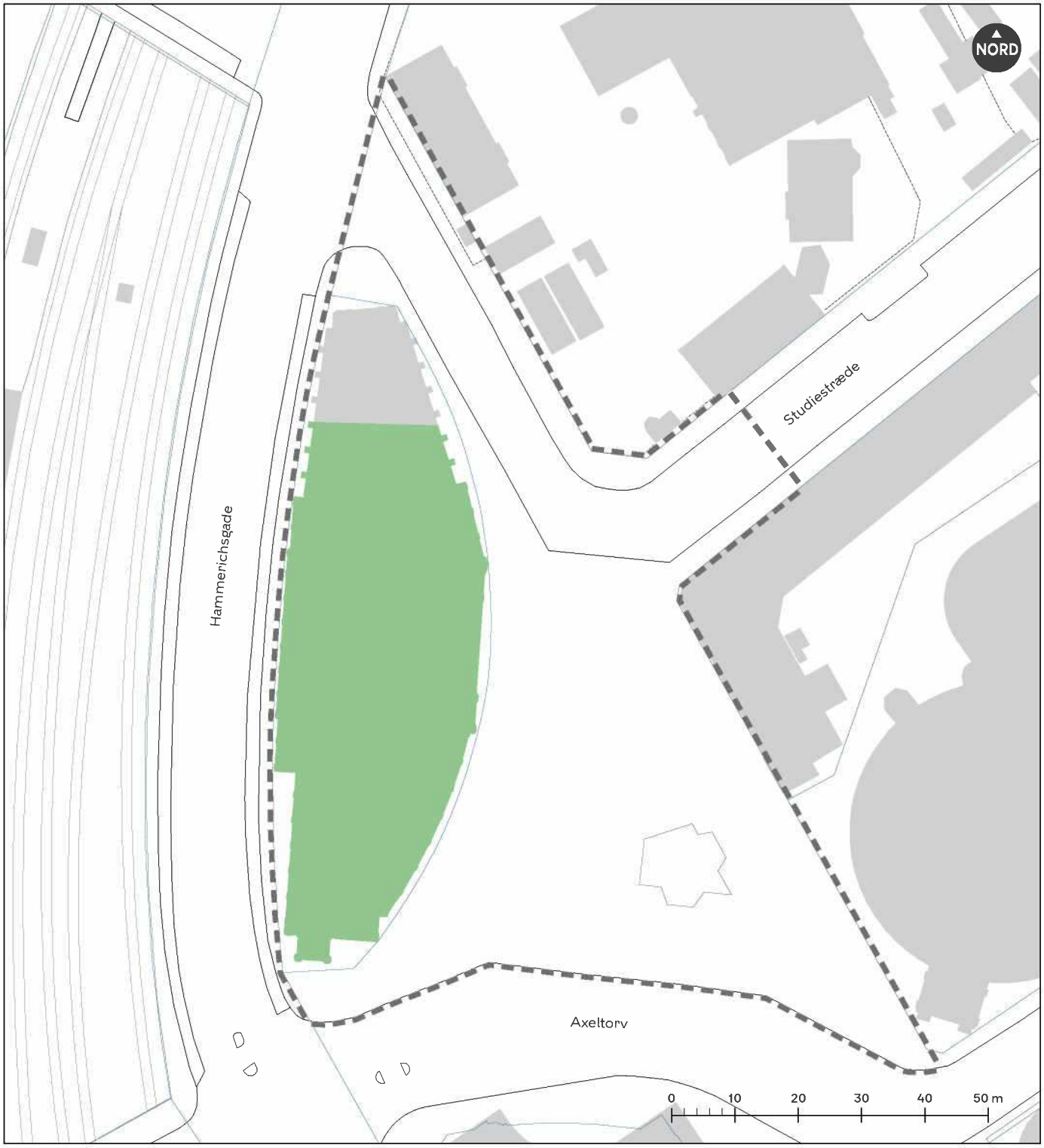
Lokalplanområdets afgrænsning

XX Matrikel

Eksisterende bygning

Hegn

# Tegning 2 • Anvendelse i stueetagen (1. etage)



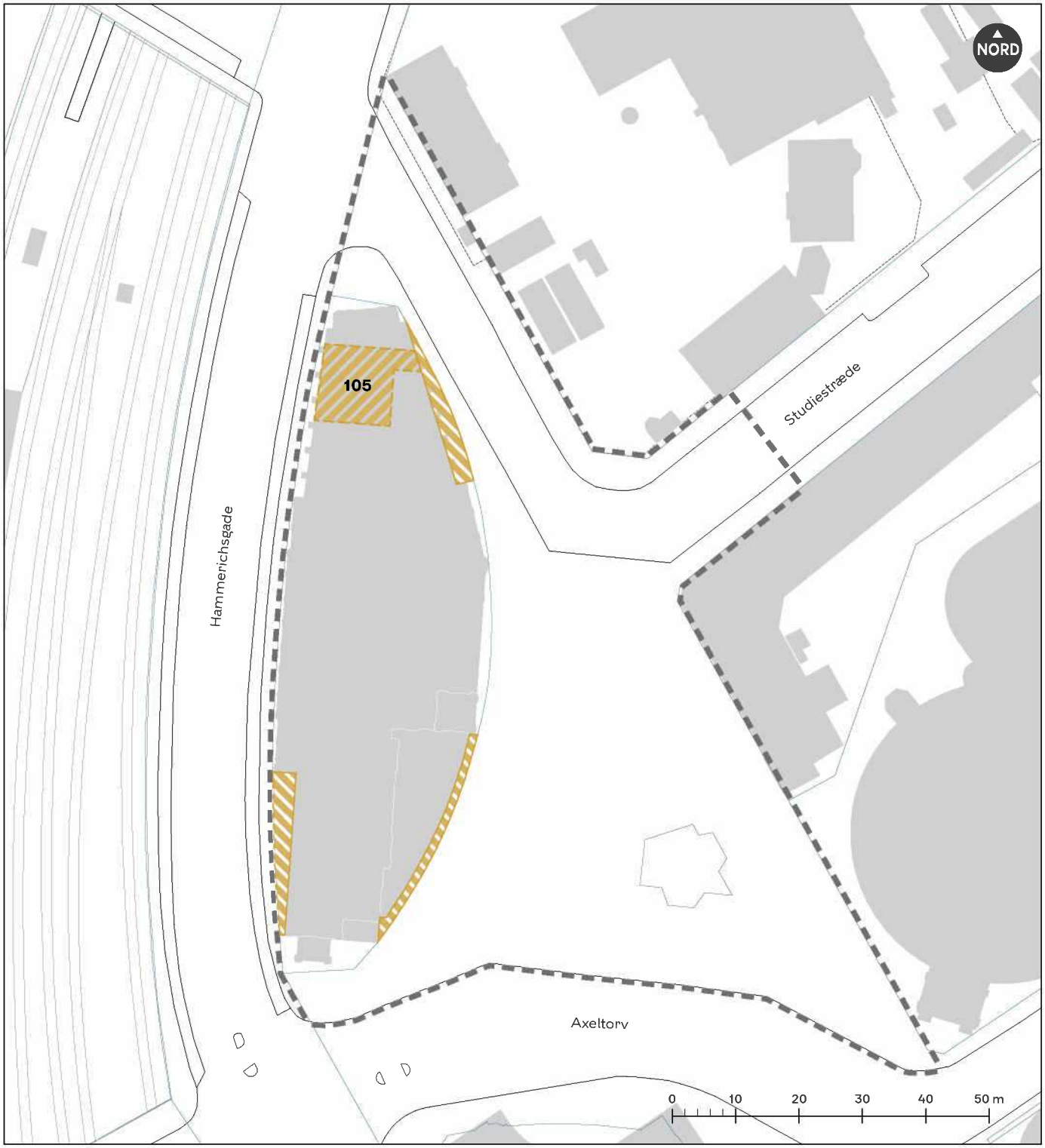

Publikumsorienteret serviceerhverv

Lokalplanområdets afgrænsning

Eksisterende bygning

Matrikelskel

# Tegning 3 • Cykelparkering




Cykelparkering på terræn

X Cykelparkering i stueetage med angivelse af maks. antal pladser

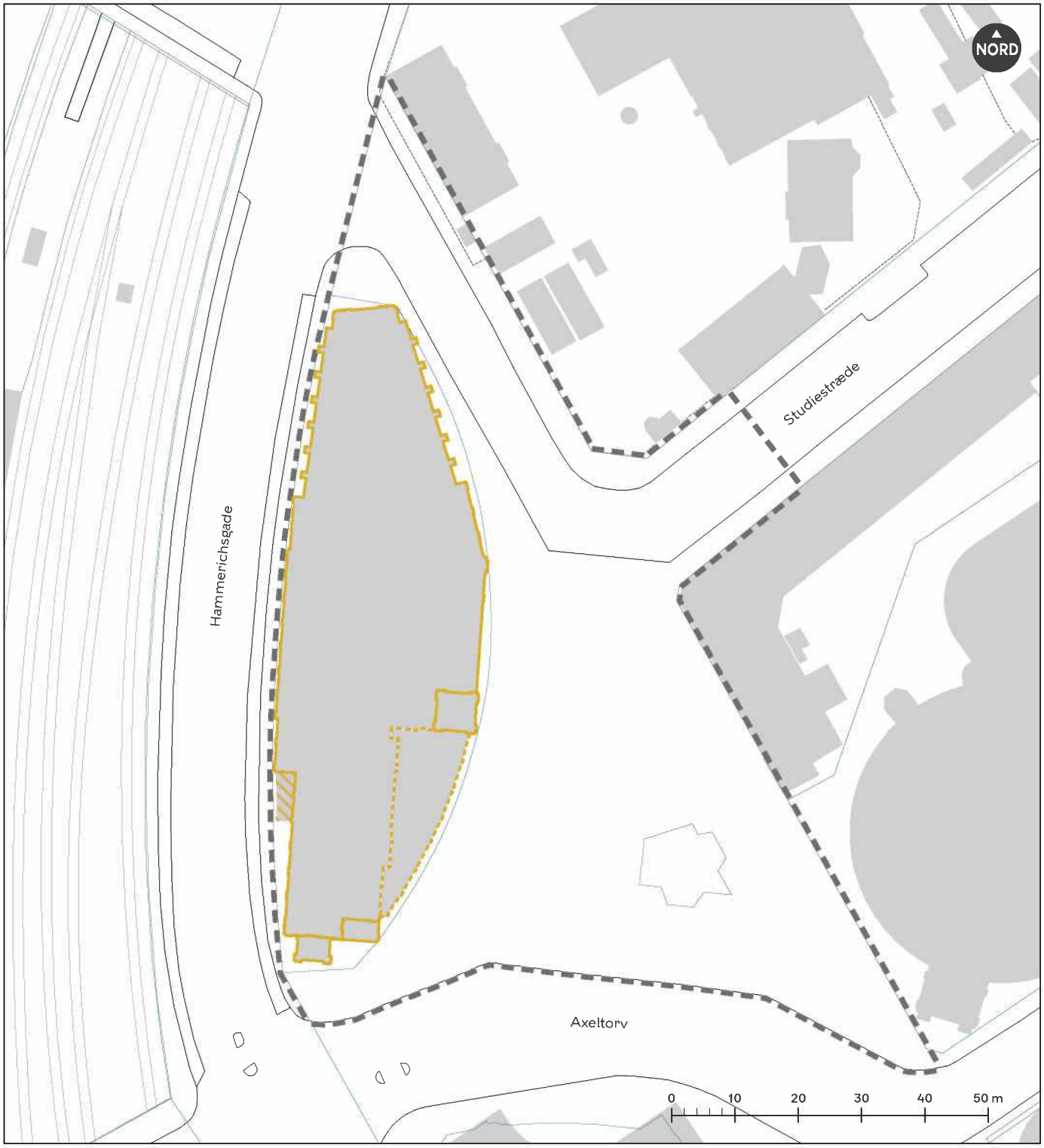
Lokalplanområdets afgrænsning

Eksisterende bygning

Matrikelskel

Byggefelt

# Tegning 4a • Bevaring




Bevaringsværdig bygning

Eksisterende mur, der må nedrives

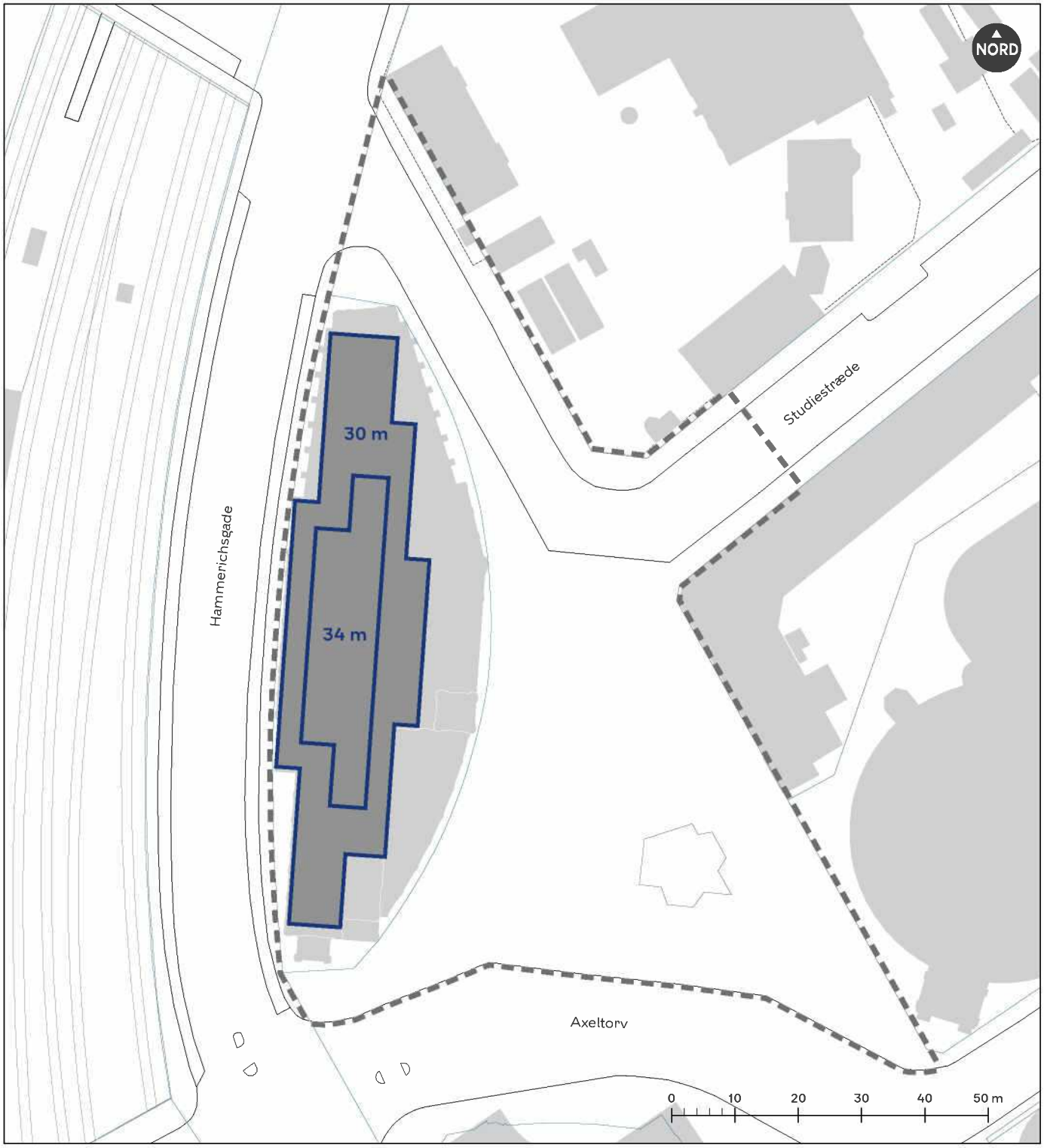
Del af eksisterende bygning, der må nedrives

Lokalplanområdets afgrænsning

Eksisterende bygning

Matrikelskel

# Tegning 4b • Bebyggelsens omfang og placering




Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

xx m Maksimal højde

Byggefelt

Lokalplanområdets afgrænsning

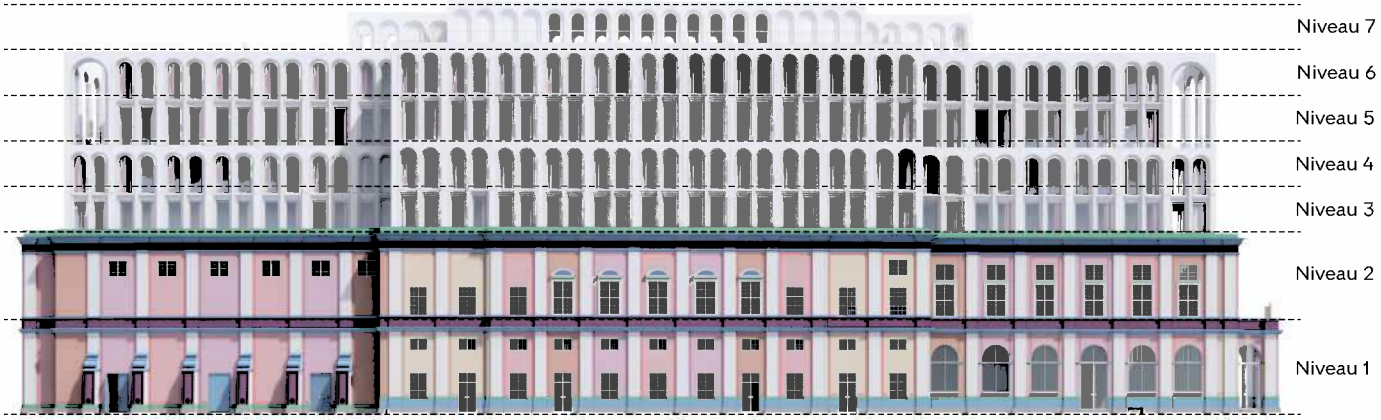
Eksisterende bygning

Matrikelskel

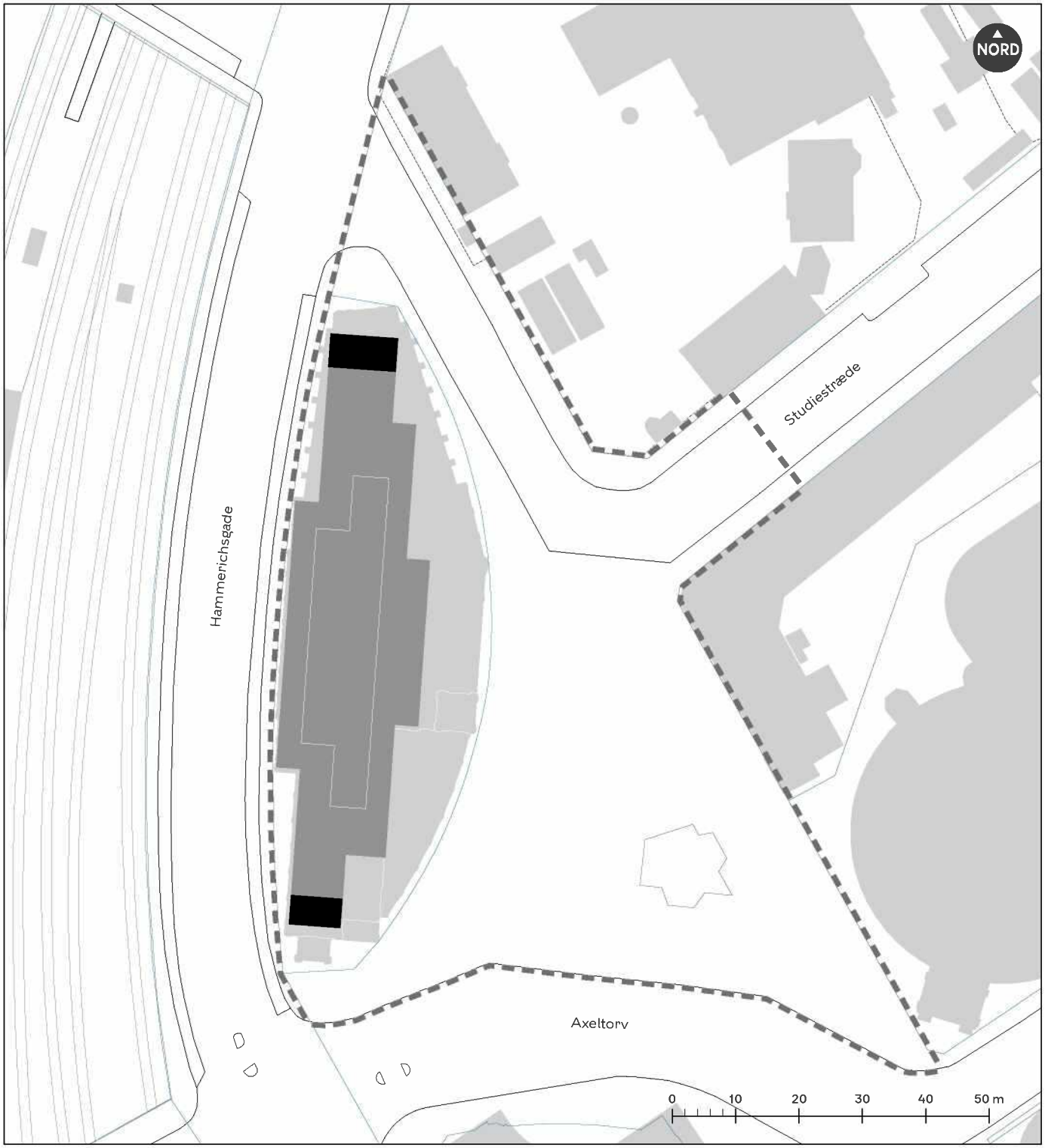
# Tegning 5a • Ydre fremtræden - bevaringsværdig bygning

Facade a
Facade b
Facade c
Facade d
Facade e
Facade f
Facade g
Facade h
Facade i
Facade j
Facade k
Tagflade a
Lokalplanområdets afgrænsning
Eksisterende bygning
Matrikelskel

# Tegning 5b • Ydre fremtræden - niveauer



# Tegning 5c • Terrasser




Terrasse

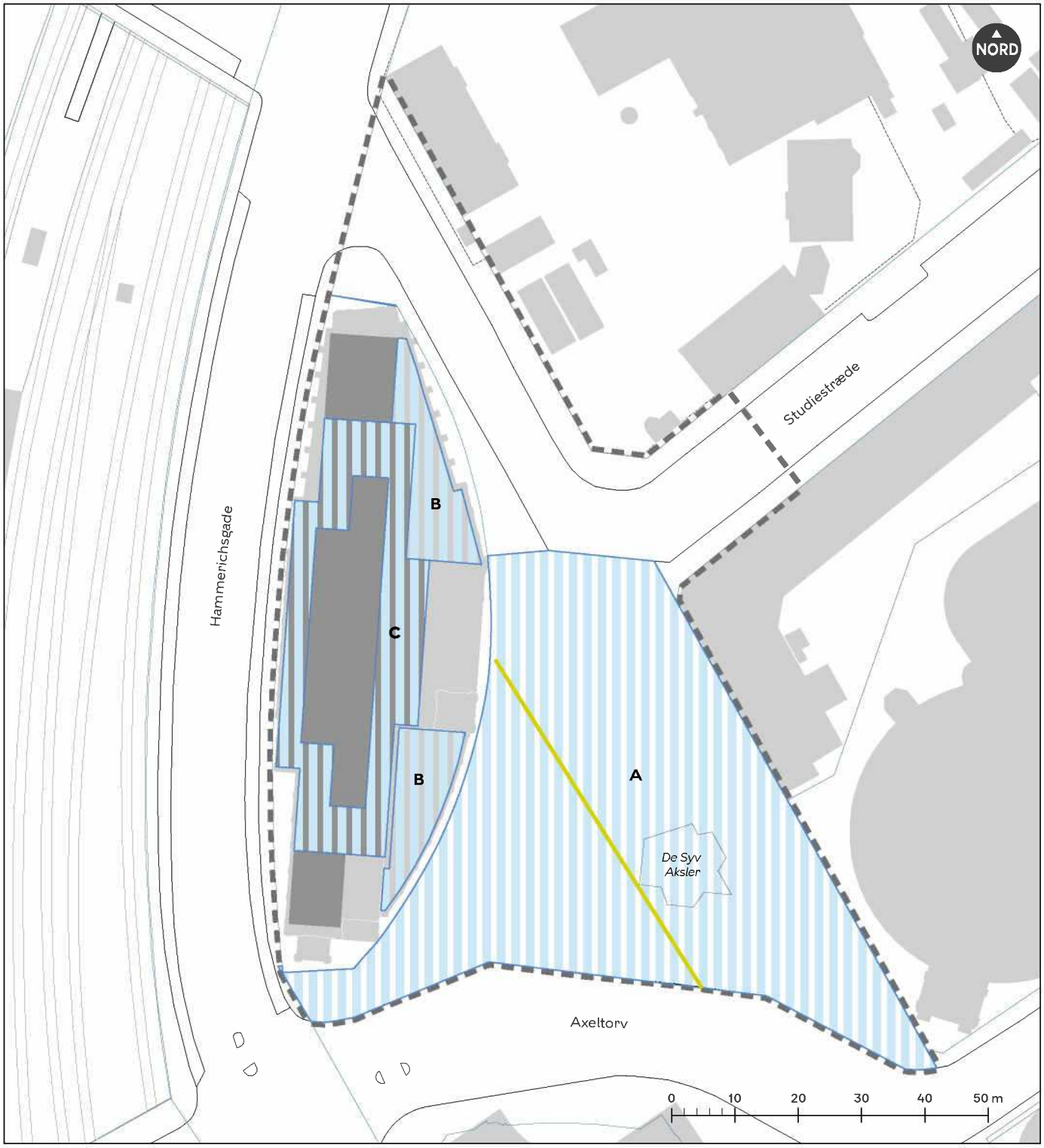
Lokalplanområdets afgrænsning

Eksisterende bygning

Matrikelskel

Byggefelt

# Tegning 6a • Byrum




A-C Byrum

Friholdelseszone

Lokalplanområdets afgrænsning

Eksisterende bygning

Matrikelskel

Byggefelt

# Tegning 6b • Kantzoner

Kantzone a

Kantzone b

Kantzone c

Lokalplanområdets afgrænsning

Eksisterende bygning

Matrikelskel

Byggefelt

# Tegning 6c • Beplantning

Bevaringsværdigt træ

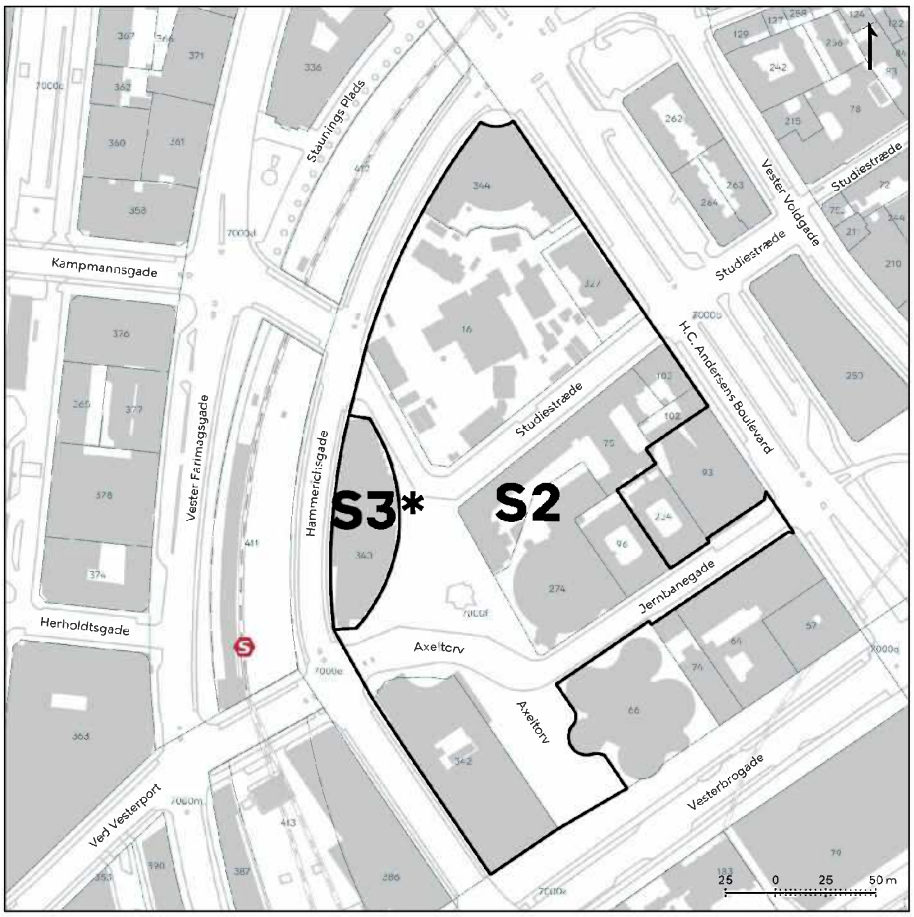
Lokalplanområdets afgrænsning

Eksisterende bygning

Matrikelskel

Byggefelt

# Forslag til kommuneplantillæg




*Kort A: Ændrede kommuneplanrammer*

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 foretages følgende ændringer:

Der udlægges en ny S3*-kommuneplanramme med en afgrænsning som vist på kort A med en maksimal bebyggelsesprocent på 450, en maksimal bygningshøjde på 30 m og et friarealkrav for erhverv på 8 pct. af etagearealet. Rammens særlige bemærkning får følgende ordlyd:

'Der kan i lokalplan tillades en bygningshøjde på op til 34 m for dele af bebyggelsen. For rammeområdet kan bilparkeringskravet fastsættes til 0 efter en konkret vurdering.'

Rammen får nyt plan.nr. R24.S.1.59.T1.

Afgrænsningen for den nuværende ramme R24.S.1.20 ændres i overensstemmelse hermed som vist på kortet og får nyt plan.nr. R24.S.1.20.T1.

# Hvad er en lokalplan og et 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. Forbuddet gælder 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 ikke kræver lokalplan.

## 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 - fx 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.

# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Palads, forslag til kommuneplantillæg og miljørapport.

Til forslagene hører en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM).

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten.

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

## Offentlig høring

Se forslagene og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

## Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19.00-21.00

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]