

# TIVOLIHJØRNET

Forslag til lokalplan Tivoli hjørnet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 26. marts 2015 vedtaget forslag til lokalplan Tivoli hjørnet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

**Offentlig høringsperiode fra den 15. april til den 10. juni 2015**



# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen og kommuneplan-tillægget..... 3

|  |    |
|--|----|
| Lokalplanens baggrund og formål .....              | 3  |
| Lokalplanområdet og kvarteret.....                 | 3  |
| Andre projekter i området .....                    | 5  |
| Byggeønsker .....                                  | 6  |
| Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold..... | 7  |
| Udbygningsaftale .....                             | 10 |
| Miljøforhold .....                                 | 10 |
| Fredninger .....                                   | 10 |
| Bevaringsværdige bygninger .....                   | 10 |
| Skyggediagrammer .....                             | 11 |

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 12

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Regional udviklingsplan 2012 ..... | 12 |
| Fingerplan 2013 .....              | 12 |
| Kommuneplan 2011 .....             | 12 |
| Bydelsplan .....                   | 13 |
| Lokalplaner i kvarteret.....       | 13 |
| Skødeservitut for Tivoli .....     | 13 |
| Miljø i byggeri og anlæg .....     | 13 |
| Regnvand .....                     | 14 |

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 15

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Affald .....                        | 15 |
| Jord- og grundvandsforurening ..... | 15 |
| Museumsloven .....                  | 15 |
| Rottesikring .....                  | 15 |

## Lokalplan Tivoli hjørnet ..... 16

|   |    |
|---|----|
| § 1. Formål.....                                    | 16 |
| § 2. Området.....                                   | 16 |
| § 3. Anvendelse.....                                | 16 |
| § 4. Vejforhold .....                               | 16 |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering.....          | 16 |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....             | 17 |
| § 7. Ubebyggede arealer .....                       | 18 |
| § 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....        | 18 |
| § 9. Foranstaltninger mod forureningsgener .....    | 19 |
| § 10. Bæredygtighed og regnvand .....               | 19 |
| § 11. Retsvirkninger .....                          | 19 |
| Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning ..... | 20 |
| Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan og vejforhold ..... | 21 |
| Tegning nr. 3 - Terrasseringsprincipper .....       | 22 |

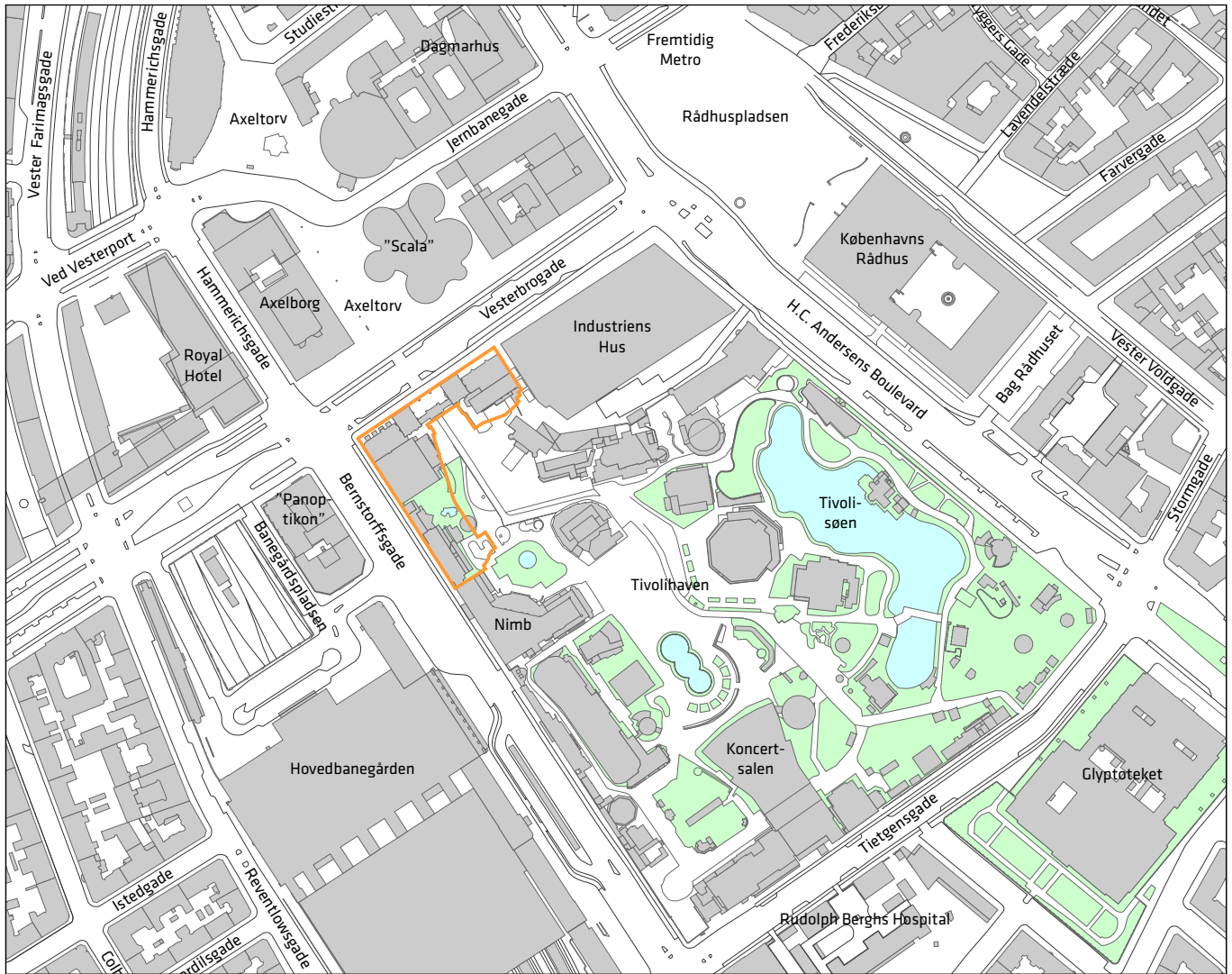
## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 ..... 24

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplan-tillæg.....25

|   |    |
|---|----|
| Lokalplan.....                            | 25 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger.....   | 25 |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger..... | 25 |
| Kommuneplantillæg .....                   | 25 |

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Lokalplanområdet og dets omgivelser.

## Lokalplanens baggrund og formål

Tivoli har gennem mange år arbejdet med at udvikle helårsaktiviteter, der kan skabe liv i området også uden for havens sæsoner, og de ønsker nu at realisere et projekt kaldet "Tivoli hjørnet". Lokalplanen skal danne grundlag for opførelse af "Tivoli hjørnet" langs Vesterbrogade og Bernstorffsgade. Projektet skal forbinde Tivoli og byen med butiks- og restaurantoplevelser i tråd med Tivolis traditioner samt udvide hotel Nimb.

## Kommuneplantillæg

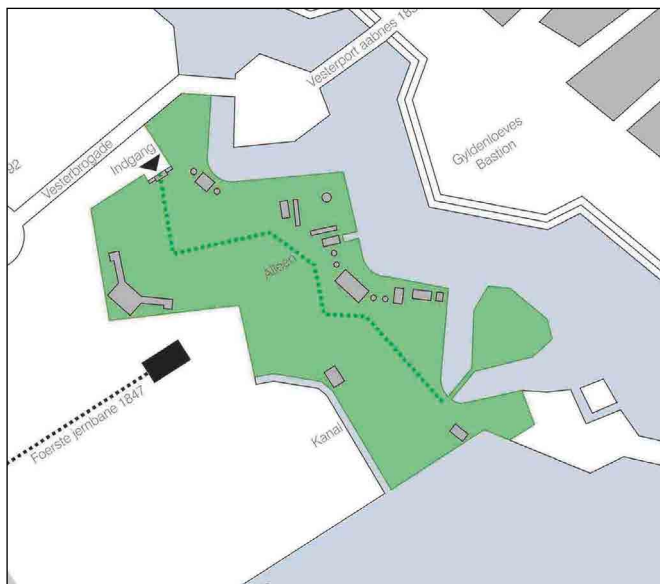
I Kommuneplan 2011 ligger størstedelen af lokalplanområdet i et rammeområde til serviceerhverv (S2\*). En mindre del af lokalplanområdet er fastlagt til parker, herunder forlystelsesparker (O1). Kommuneplanrammens nuværende afgrænsning blev fastlagt på baggrund af et projekt fra 2008. Kommuneplantillægget justerer rammeområdernes afgrænsning til det nye projekt, så den kommende bebyggelse ligger inden for S2\*-området.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet omfatter et ca. 4.500 m<sup>2</sup> stort område af Tivoli og afgrænses af Vesterbrogade, Bernstorffsgade, nabobebyggelserne Industriens Hus og Nimb samt Tivoli-haven. Herudover er Rådhuspladsen, Axelborg, Panoptikon og Hovedbanegården nærmeste naboer.

## Kvarteret

Kvarteret er en del af det tidligere voldanlæg, som i sidste halvdel af 1800-tallet blev omdannet, da det efter 1856 ikke længere skulle anvendes som forsvarsværk. Man kan stadig opleve en visuel forbindelse mellem resterne af det gamle voldanlæg fra Tivoli til Vandværksgrunden og videre til Jarmers Plads og Ørstedsparken. Det var også i dette område, uden for den gamle middelalderby, at de første baneanlæg og mindre stationsbygninger blev bygget. I 1911 blev den nuværende hovedbanegård anlagt med banegraven og togforbindelser mod både nord og syd og de øvrige stationsbygninger blev nedrevet.



*Tivoli i 1843, hvor afgrænsningen endnu ikke er rettet ud. Det kan aflæses, hvorfra hovedpromenadens zigzagmønster stammer. Illustration af Pei Cobb Freed & Partners.*

Området omkring Vesterbrogade og Bernstorffsgade indeholder en meget blandet bebyggelse. Der er store skalspring og store formmæssige og materialemæssige variationer – fra uafsluttede karrébebyggelser, monumentale bygninger som Industriens Hus i glas og Axelborg i sten, solitære og mindre bygninger som Tivolis hovedindgang samt SAS- og Panoptikonbygningen, som markante ”moderne” bygninger. Det kommende byggeri på Scalagrunden vil også markere sig med sin højde og form. På hver sin side af Tivolis hovedindgang er placeret to mindre pavillonbygninger med et let udtryk, mens bebyggelsen langs Bernstorffsgade bærer præg af en mere tilfældig udvikling med lukkede facader og skaber ikke meget byliv.

Ved Rådhuspladsen og Vesterbrogade er området præget af serviceerhverv, butikker og restauranter, og der er liv en stor del af døgnet. En del af forlystelseslivet med bl.a. spillehal og restauranter forsætter et lille stykke ned ad Bernstorffsgade.



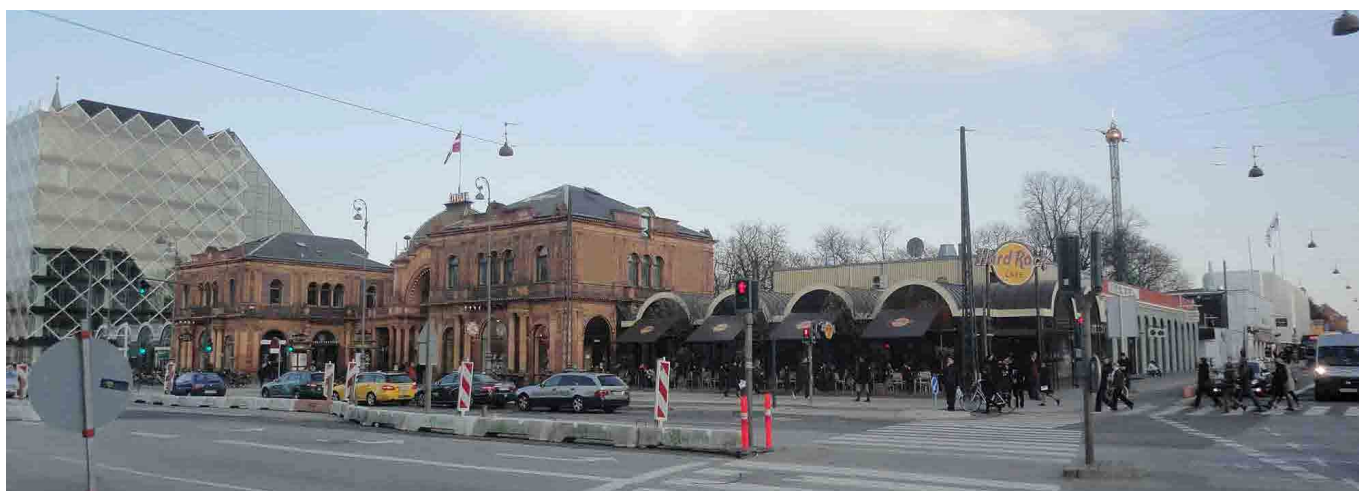
*Med indvielsen af Københavns Hovedbanegård i 1911 blev Tivoli langs Bernstorffsgade rettet ud, og senere opførtes den 350 m lange mur. Illustration af Pei Cobb Freed & Partners.*

### Trafik

Tivoli er omgivet af store veje, der giver en god tilgængelighed med bil, cykel og bus. Vesterbrogade og Bernstorffsgade har et stort antal fodgængere. Bernstorffsgade op mod Vesterbrogade er ikke indrettet til de store mængder fodgængere mellem Hovedbanegården og Rådhuspladsen, og derfor benytter fodgængerne ofte cykelstien. Den kollektive trafikbetjening af Tivoli er optimal med Hovedbanegården og busterminalen i Bernstorffsgade. Gæster i bil kan parkere på de omkringliggende gader og i parkeringsanlægget under Industriens Hus. For handicappede er der indrettet parkeringspladser ved hovedindgangen. Her er også mulighed for af- og påsætning af passagerer i personbiler og taxi. Turistbusser kan sætte passagerer af og på i en del af parallelgaden på H.C. Andersens Boulevard ud for Tivoli, mens de må parkere andetsteds i byen. Varetilkørsel til Tivoli foregår i dag via en port mod Tietgensgade.

### Tivolihaven

Tivolihaven blev anlagt i 1843 på de ydre dele af fæstningsterrænet i et åbent landskab, hvor Tivolisøen er en rest



*Hjørnet Vesterbrogade/Bernstorffsgade med DI's markante facade og den tilfældigt udviklede bebyggelse langs Bernstorffsgade.*

Helhedsplan fra Tivoli a/s for Tivolihaven med markering af, hvor de forventer, der fremadrettet skal være indgangsområde, plæne, have, forlystelser, kultur og pavillonzone.

Langs Vesterbrogade og Tietgensgade er anført zoner til bebyggelse af henholdsvis Tivolihjørnet og Tivoli Huset. Illustration på baggrund af plan modtaget af Tivoli a/s.

- Indgangsområde
- Plænen
- Den gamle have
- Forlystelser
- Kultur
- Pavillonzone
- Byggefelt



af det gamle voldanlæg. Det var først i slutningen af 1800-tallet, at Tivoli blev omsluttet af byen. Den nuværende bevaringsværdige hovedpromenade, som zigzagger sig ned gennem haven, følger omtrent voldenes oprindelige form. Mod H.C. Andersens Boulevard afgrænses Tivoli af et smedjernsgitter og en markant træbeplantning med indkik til haven. Herudover rummer haven bevaringsværdige beplantninger som f.eks. de solitære træer og bevaringsværdige miljøer som "Smøgen" ved den gamle rutsjebane.

## Andre projekter i området

### Metrostation på Rådhuspladsen

Der pågår i øjeblikket byggeri af en metrostation på Rådhuspladsen, som vil blive en del af den kommende cityring. Stationen forventes åbnet til juli 2019.

### Ny bebyggelse på Scala-grunden

Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S, som består af ATP, PFA Pension og Industriens Pension opfører i øjeblikket en ny bebyggelse, som fem runde sammenhængende bygnin-

ger på den tidligere Scalagrund. Bebyggelsen skal rumme butikker, restauranter og lignende i stueetagen og på 1. sal, mens resten af bebyggelsen vil rumme kontorer. I forbindelse med byggeriet vil Axeltorv blive omlagt. Projektet forventes afsluttet ved udgangen af 2016.

### Tivoli Huset

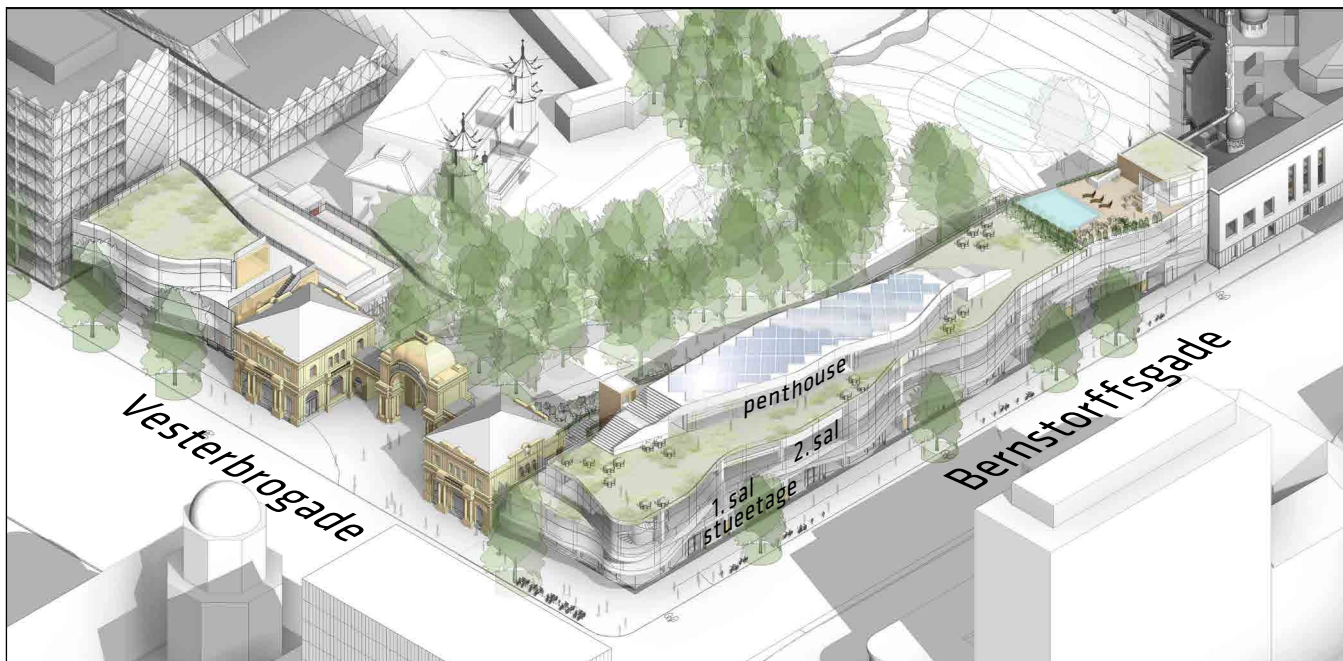
På baggrund af fondsmidler fra A.P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond til almene Formaal har Tivoli igangsat et projekt, så der kan opføres et nyt hus i Tietgensgade til Tivoli-Garden og Tivoli Ballet Skole. Med den nye bygning vil der skabes yderligere liv i Tietgensgade. Tivoli Huset skal bygges ovenpå Koncertsalen og føje to etager til den eksisterende bygning fra 2005, der rummer Wagamama, Tivolis kantine og Lumbye Salen. Bygningen er også tegnet af de samme arkitekter, som har tegnet Tivolihjørnet. Tivoli a/s har anmodet om at få igangsat en lokalplanproces og har udarbejdet en helhedsplan for Tivoli, hvoraf ønsket om at udvide mod Tietgensgade fremgår, mens arealet langs Bernstorffsgade ikke berøres. Projektet forventes at kunne stå færdigt i starten af 2017.



Et facadeudsnit langs Bernstorffsgade med den tilfældige udvikling.



Den ny bebyggelse på Scala-grunden. Illustration Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Projektet set mod gaden. Illustration af Pei Cobb Freed & Partners.

## Byggeønsker

Projektet er tegnet af arkitektteggestuen Pei Cobb Freed & Partners Architects fra New York. Projektets organiske udformning er en hyldest til Tivoli, som stedet for fantasi, fornøjelse og kulturel berigelse og er inspireret af Tivolis tidligere placering i et åbent landskab uden skarpe grænser.

Projektet ønskes opført i to faser. Første fase er hjørnebebyggelsen mellem hovedindgangen og Nimb, og anden fase er bebyggelsen mellem Industriens Hus og hovedindgangen. Hele den ny bebyggelse rummer ca. 6.600 m<sup>2</sup>. Første fase udgør ca. 5.300 m<sup>2</sup> og anden fase udgør 1.300 m<sup>2</sup>.

Byggeriet er på tre etager, svarende til ca. 14 m plus en tilbagetrasket tagetage (penthouse), så bygningshøjden bliver i alt maksimalt 17 m.

Mod gaden er stueetagen trukket tilbage og udført i terracotta som hovedindgangen, mens den øvrige facade

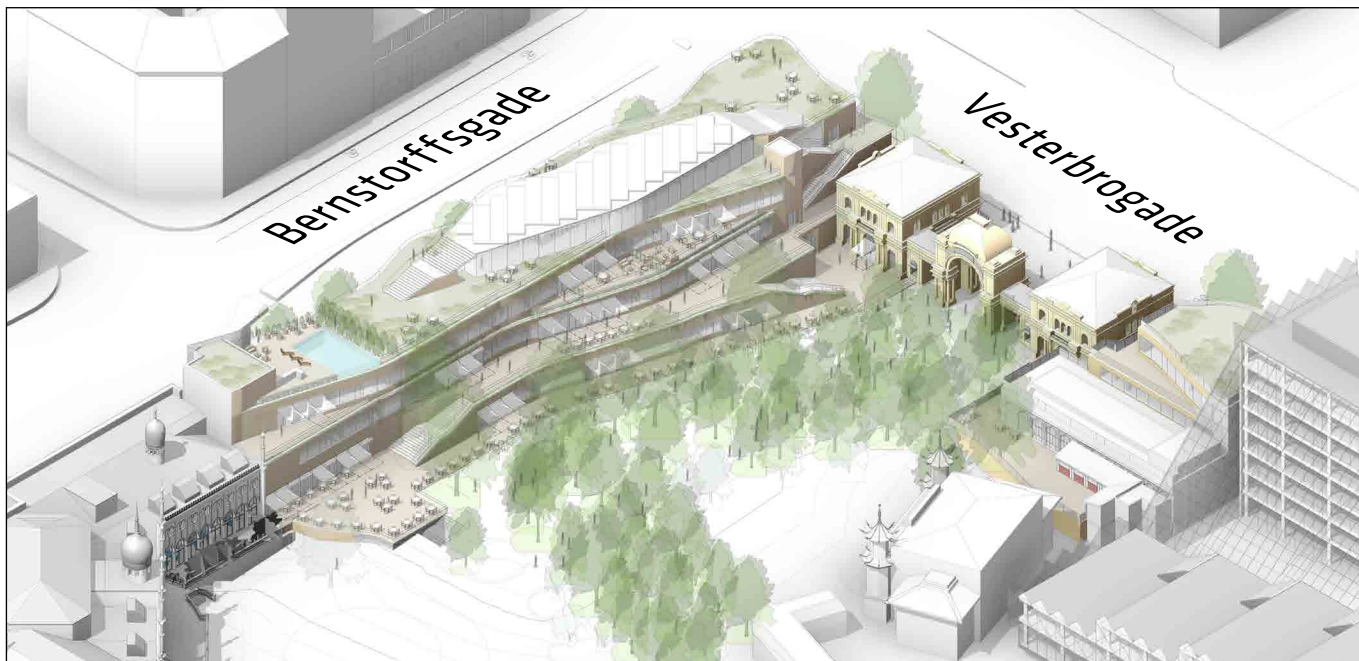
er udført med lodrette glasfelter, der bugter sig i bløde kurver og krager ud over stueetagen og fortovet. Facaden er opbygget omkring Tivolis hovedindgang, som herved fremhæves. Tilbagevækning af facaden i stueplan mod gaden skaber mulighed for ophold langs facaden, et bedre fodgængerflow samt placering af cykelstativer og træer langs gaden. Fra gaden under den udkragede facade er der adgang til stueetagens butikker, caféer m.v.

Facaden mod Tivolihaven består af en række terrasser som "scener" med reference til Tivolis tradition for optræden. Facaden udformes i samspil med de eksisterende træer. Farvemæssigt er facaden inspireret af hovedindgangens røde og gule teglsten.

Projektet gør op med de tilfældigt placerede og udformede bygninger omkring hjørnet, skaber en sammenhængende arkitektonisk bebyggelse og tilføjer området et oplevelsesløft. Glasfacaden har referencer til Tivolis øvrige



"Tivoli-hjørnet" set fra hjørnet af Vesterbrogade og Hammerichsgade. Mod krydset Bernstorffsgade/Vesterbrogade forholder projektet sig til den modstående bygning (Panoptikon) som også fremstår med et afrundet hjørne. Illustration Pei Cobb Freed & Partners.



Projektet set mod haven. Illustration af Pei Cobb Freed & Partners.

arkitektur med glas, stål, spejlinger og transparens.

#### Anvendelse

Bygningen indrettes med caféer, restauranter og butikker i forskellig størrelse med adgang fra gaden og haven. I hjørnebebyggelsen vil førstesalen være en fortsættelse af stueetagen med kommercielle områder med adgang til terrasser mod Tivolihaven. Herudover vil første og anden sal rumme en udvidelse af Hotel Nimb med ca. 17 værelser med tilhørende terrasser.

#### Arealer

Det er oplyst, at den eksisterende bebyggelses fodaftryk udgør ca. 3.500 m<sup>2</sup>, mens den ny bebyggelses fodaftryk udgør ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Reduktionen på ca. 500 m<sup>2</sup> skyldes tilbagetrækningen mod gaden. Af projektets bruttoetageareal på ca. 6.950 m<sup>2</sup> vil fase 1 rumme ca. 2.000 m<sup>2</sup> til butikker og hoteldelen vil også udgøre ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

#### Parkering

Der er indgået aftale med ejerne af den ny bebyggelse på Scalagrunden, så de krævede p-pladser til biler kan placeres i deres p-kælder. P-pladser vil blive etableret i forbindelse med udførelse af fase 1 og 2. For cykelparkering etableres cykelkælder i fase 1 samt cykelstativer langs Bernstorffsgade.

### Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

#### Forholdet til omgivelserne

Lokalplanen skal sikre, at det fremtidige byggeri får en karakter, der respekterer beliggenheden i forhold til området som helhed og i særdeleshed til den bevaringsværdige hovedindgang.

Der gives mulighed for at opføre to nye bygninger, en bebyggelse mellem Industriens Hus og hovedindgangen i Vesterbrogade og en hjørnebebyggelse mod krydset



Facadeudsnit mod Vesterbrogade, hvor projektet møder Tivolis bevaringsværdige hovedindgang. Højderne og proportionerne er tilpasset den eksisterende bygningsmasse og forholder sig via tilbagetrækninger til den bevaringsværdige hovedindgang trods et radikalt anderledes arkitektonisk formsprog. Illustration Pei Cobb Freed & Partners.



Fase 1. Opstalt mod Vesterbrogade alene med hjørnebebyggelsen. Illustration Pei Cobb Freed & Partners.



Fase 2. Opstalt mod Vesterbrogade med begge bebyggelser. Illustration Pei Cobb Freed & Partners.

Vesterbrogade og Bernstorffsgade mellem hovedindgangen og Nimb. Herved imødekommes ønsket fra Tivoli a/s om at udvikle kanten i forskellige tempi med forskellig nutidig arkitektur, der tilpasses nærmiljøet både arkitektonisk og anvendelsesmæssigt med funktioner, der tilfører området byliv.

Den ny bebyggelse placeres med en vis afstand til Tivolis bevaringsværdige hovedindgang, og der skabes korreponderende linjer mellem hovedindgangens gesims og

den ny bebyggelse. Hovedindgangens gavle friholdes i samme omfang som for nuværende, dvs. at der stadig vil være synlige gavle. Bebyggelsernes udformning forholder sig til områdets materialer og form samtidig med, at den skaber kontrast til omgivelserne med den bølgende form.

#### Anvendelse

I lokalplanområdet fastlægges anvendelsen til serviceerhverv, såsom restauranter, hoteller, butikker, kulturelle aktiviteter og lignende med tilhørende administration.

#### Parkering biler (fase 1 og 2)

|   | <i>Antal</i> |
|---|--------------|
| Norm for ny bebyggelse i henhold til KP 2011:<br>1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> butik<br>1 p-plads pr. 150 m <sup>2</sup> hotel | 57 stk.      |

#### Parkering cykler

|   |          |
|---|----------|
| Norm i henhold til KP 2011:<br>4 pladser pr. 100 m <sup>2</sup> (detailhandel)<br>1,5 pladser pr. 100 m <sup>2</sup> (serviceerhverv) |          |
| Hjørnebebyggelsen   | 154 stk. |
| Bebyggelsen mellem Industriens Hus og Hovedindgangen  | 51 stk.  |

#### Fakta

|   | <i>Bruttoetageareal</i> |
|---|-------------------------|
| Lokalplanområdet i alt  | 6.950 m <sup>2</sup>    |
| Heraf hovedindgangen  | 600 m <sup>2</sup>      |
| Fase 1 – hjørnebebyggelsen                                    | 5.050 m <sup>2</sup>    |
| Fase 2 – bebyggelsen mellem Industriens Hus og hovedindgangen | 1.300 m <sup>2</sup>    |
| Grundareal i alt  | 4.500 m <sup>2</sup>    |
| Friarealer for lokalplanområdet                               | 3.400 m <sup>2</sup>    |
| Bebyggelsesprocent for lokalplanområdet                       | ca. 155                 |
| Friarealprocent i alt   | ca. 40                  |
| Maksimal højde (eksklusive solceller)                         | 17 m                    |



Anvendelsen skal være forenelig med den gældende skødeservitut for Tivoli, så havens sjældne kombination af kulturformidling og bred folkelig underholdningstradition på kommercielt grundlag fastholdes. Et almindeligt supermarked vil således ikke kunne blive placeret i bebyggelsen.

### Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for byggefelter og højden for de kommende bygninger. Hertil kommer bestemmelser om materialer og form. Det ny byggeri skal opføres med en overordnet arkitektonisk idé og med et selvstændigt, nutidigt formsprog, der er tilpasset de eksisterende omkringliggende bebyggelser.

De to bebyggelser vil få samme formsprog med en underfacade, der materialemæssigt korresponderer med hovedindgangen og en blødt bølgende overfacade i glas med indvendig lodret solafskærmning. Mod Tivoli etableres en terrasseret facade med åbne terrasser med adgang fra Tivoli. På taget etableres en tagterrasse.

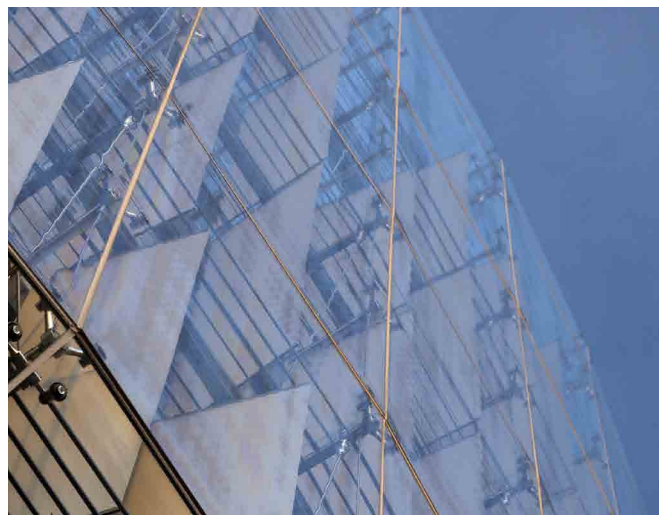
Der fastlægges bestemmelser for den bevaringsværdige hovedindgang.

I lokalplanen fastlægges antallet af parkeringspladser til biler og cykler i henhold til Kommuneplanen. Bilparkeringen placeres i den kommende p-kælder til bebyggelsen på Scala-grunden. Cykelparkering placeres delvist på offentlig vej og resten på egen matrikel jf. udbygningsaftale herom.

### Byliv

Lokalplanen sikrer et bredere areal til ophold og fodgængere mod Bernstorffsgade (min. 5 m), idet stueetagen trækkes tilbage mod Tivolihaven. I stueetagen mod gaden etableres store åbne vinduespartier og dørpartier til butikker m.m. som i særlig grad henvender sig til den brede offentlighed.

*Projektet langs Bernstorffsgade, hvor fodgængerarealet er udvidet ved tilbagetrækningen af stueetagen, og den bølgende glasfacade krager ud over stueetagen og fortovet. Illustration Pei Cobb Freed & Partners.*



*Referencéfoto fra Vivian and Seymour Milstein Family Heart Center, New York-Presbyterian Hospital, 2010. Foto Pei Cobb Freed & Partners.*

Der er indgået en udbygningsaftale om at omlægge arealet langs Bernstorffsgade og omkring hjønet mod Vesterbrogade for at skabe plads til cykelparkering og nye træer.

Det forventes, at de nye forhold medvirker til et mere levende og varieret bymiljø med oplevelsesrige facader og direkte publikumsadgang.

### Bæredygtighed

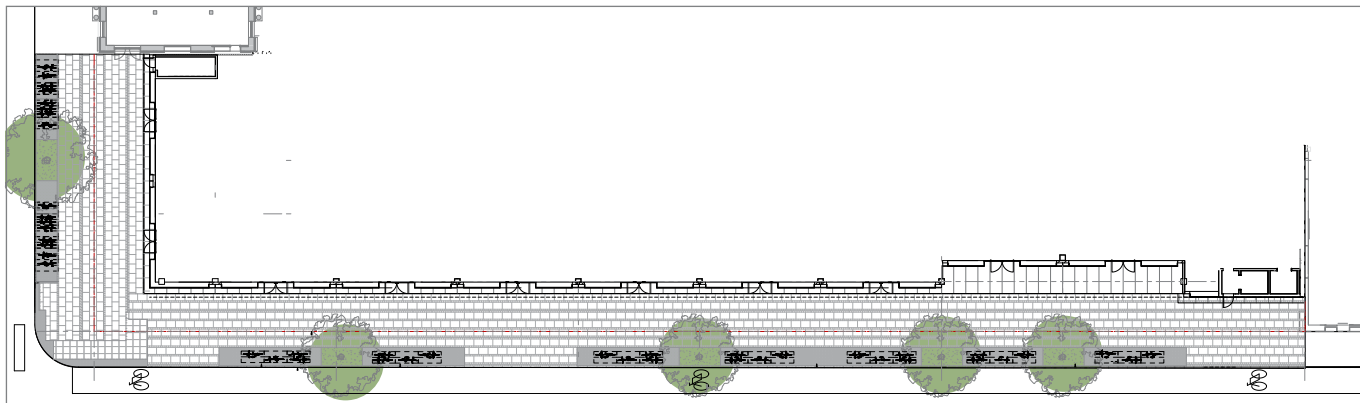
Der vil blive placeret solceller på tagfladen, de flade tage vil blive begrønnet, dvs. udføres med græs, sedummos eller lignende, og der vil blive stillet krav om lokal afledning af regnvand. Der tilstræbes et bæredygtigt byggeri, hvor en række forhold i videst muligt omfang indarbejdes i det samlede projekt for ejendommen. Det drejer sig om energi, vand, grønne områder og langtidsholdbarhed.

### Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2011 ligger størstedelen af lokalplanom-

*Variation af solafskærmningen, som er med til at facaden får karakter og ændrer sig efter lysforholdene. Illustration Pei Cobb Freed & Partners.*





Princip for udformning af fortovsareal med cykelstativer og træer. Illustration Pei Cobb Freed & Partners.

rådet i et rammeområde til serviceerhverv (S2\*). Et mindre område af lokalplanområdet er fastlagt til parker, herunder forlystelsesparker (O1). Rammens nuværende afgrænsning blev tegnet på baggrund af et projekt fra 2008. Tillægget justerer rammeområdernes afgrænsning til det nye projekt, så den kommende bebyggelse ligger inden for S2\*-området.

## 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 Tivoli a/s til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter Tivoli a/s sig til at omlægge fortovsstrækningen langs Bernstorffsgade. Der etableres bl.a. nyt fortov, cykelparkering samt plantning af træer.

## Miljøforhold

### VVM

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

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

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

## Virksomhedsstøj

Ifølge Tivolis miljøgodkendelse må støjniveauet fra Tivoli være 70 dB(A) ved kontorer kl. 08.00-00.00 og 60 dB(A) kl. 00.00-01.00 alle ugens dage. Dette støjniveau gælder også for de udendørs opholdsarealer (terrasser og taghaver).

## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på facaderne mod Bernstorffsgade og Vesterbrogade ligger på 75 dB og derover. I 4 meters højde ligger det på 75 dB eller derover i Bernstorffsgade og på 70-75 dB i Vesterbrogade.

## Fredninger

I 1959 blev der rejst en fredningssag for københavnske parker m.v., herunder Tivoli. På den baggrund kunne der principielt ikke bygges eller foretages væsentlige ændringer i Tivoli uden en forudgående dispensation fra Fredningsnævnet. Med den sidste ændring af Naturbeskyttelsesloven bortfaldt den rejste fredningssag ved udgangen af 2005, og Tivoli er nu underlagt almindelig lovgivning for byggeri og væsentlige ændringer. Pantomimeteatret er som den eneste bygning fredet. Søen er med de nærmere omgivelser fredet som fortidsminde og omfattet af Naturbeskyttelsesloven. Det øvrige voldterræn betragtes som et jorddækket fortidsminde, og inden der iværksættes grave- eller anlægsarbejder, skal der træffes aftale om arkæologisk tilsyn.

## Bevaringsværdige bygninger

I bygningsregistreringen SAVE fra 1996 er gennemført en kortlægning af bevaringsværdier for bygninger i indre by fra før 1960. Denne registrering er grundlag for, hvilke bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen. Inden for lokalplanområdet er hovedindgangen udpeget som bevaringsværdig. Hovedindgangen er fra 1890 og tegnet af arkitekterne Richard Bergmann og Emil Blichfeldt. I 1993 blev Hovedindgangen renoveret og Tivoli modtog Europa Nostra Prisen.



21. marts

kl. 9.00

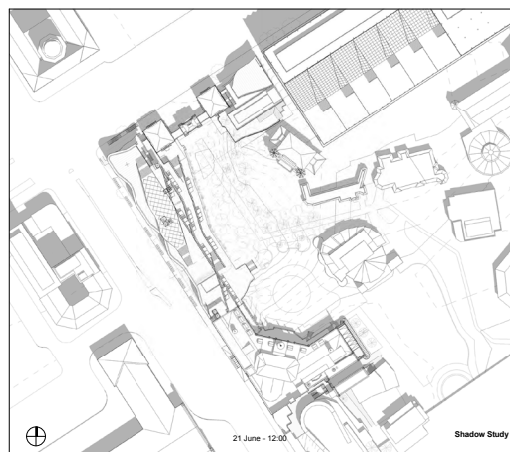


21. juni

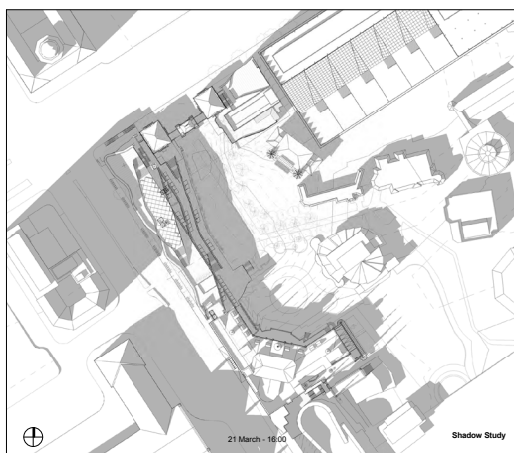
kl. 9.00



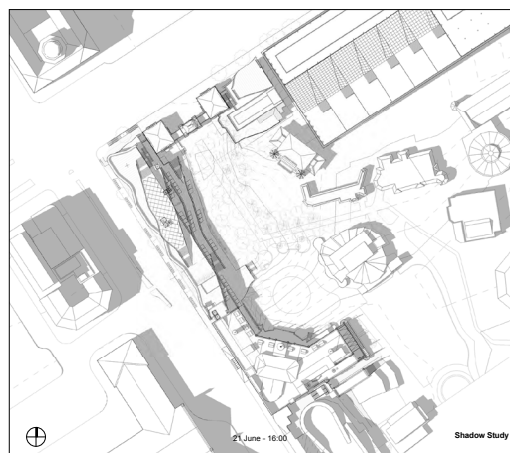
kl. 12.00



kl. 12.00



kl. 16.00



kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Om formiddagen vil bebyggelsen kaste skygge mod gaden. Ved middagstid er skyggerne minimale. Skyggerne falder mest mod Vesterbrogade og ind mod haven. Bernstorffsgade vil fra middagstid være solrig. Om eftermiddagen og aftenen falder skyggerne alene mod haven.

Skyggevirkningerne er, hvad der kan forventes af en større bebyggelse i et bymiljø.

kl. 19.00



# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Regional udviklingsplan 2012

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

## Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. I fingerplanen udpeges stationsnære kerneområder, der skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, som modsvarer den centrale beliggenhed og god tilgængelighed.

Et stationsnært kerneområde afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station. Kontorbygninger over 1.500 m<sup>2</sup> og andre funktioner, der har mange ansatte eller besøgende, skal placeres i de stationsnære områder og fortrinsvist i de stationsnære kerneområder.

Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde omkring både Vesterport Station, Hovedbanegården og den kommende metro. Etablering af hotel, restauranter og butikker er i overensstemmelse med Fingerplanens intentioner om stationsnær placering af funktioner med mange besøgende.

## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er størstedelen af det aktuelle lokalplanområde fastlagt til serviceerhverv (S2\*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 225, en maksimal bygningshøjde på 24 meter og et friarealkrav på minimum 10 procent af etagearealet for erhverv. Den resterende del af området er fastlagt til parker, herunder forlystelsesparker (O1).

## Parkering

Kravet til parkeringsdækning er i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. For butikker er parkeringskravet i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Kravet til cykelparkering er ved butikker generelt 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. I tilknytning til butikker skal der være parkeringsmulighed for pladskrævende cykler (1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup>).

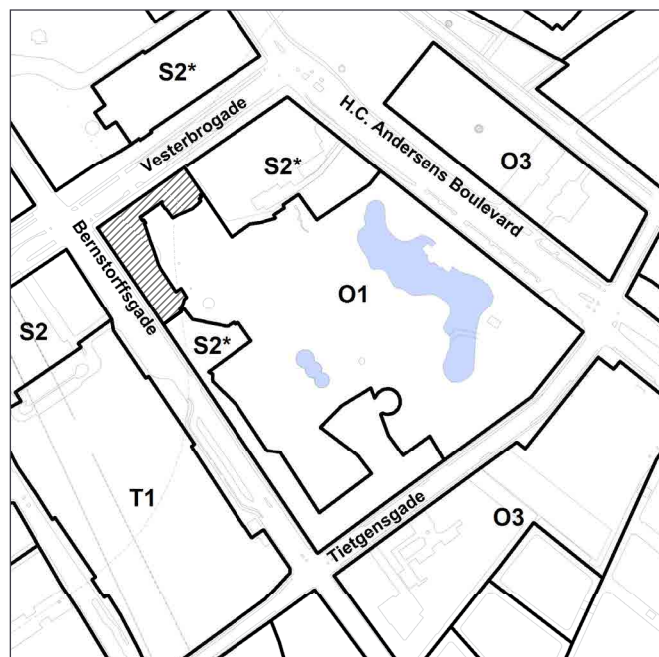
## Detailhandel

I Kommuneplan 2011 indgår området som en del af bymidteområdet City. Bymidten City kan maks. udvides med 40.000 m<sup>2</sup> butiksareal. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

I City skal butikker og andre publikumsorienterede funktioner normalt placeres i de nederste etager i facade-



Gældende kommuneplanrammer 2011. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.



Den gældende kommuneplanramme 2011 er justeret, så den rummer det aktuelle projekt.

bebyggelsen, og butikernes størrelse og udformning skal respektere den eksisterende bygningsstruktur og det nuværende gademiljø. Samlede butiksarealer over 500 m<sup>2</sup> i en ejendoms kælder, stueetage, 1. og 2. sal skal fastholdes til butiksformål.

Der kan derudover tillades tre udvalgswarebutikker med op til 5.000 m<sup>2</sup> i City (inkl. Fisketorvet).

### Tillæg til Kommuneplan 2011

For at muliggøre projektet Tivolihjørnet udarbejdes et kommuneplantillæg, der justerer rammområdernes afgrænsning, som beskrevet i redegørelsen under lokalplanelens og kommuneplantillæggets indhold.

## Bydelsplan

Indre By Lokaludvalg udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. I Indre Bys bydelsplan 2013 er visionen, at der udvikles en helhedsorienteret plan for Indre By, som vil afspejles i fremtidige kommuneplanstrategier, kommuneplaner, lokalplaner og øvrige kommunale planer, som også skal ses som et værktøj til at realisere de overordnede målsætninger i Kommuneplanen 2011. Målet er, at den helhedsorienterede plan skal udvikles for bydelen i dialog med bydelens borgere og brugere i løbet af de næste fem år, og at planen skal have perspektiver for de efterfølgende 15 år. Bydelsplan 2013 kan ses på Indre Bys Lokaludvalgs hjemmeside: [www.indrebylokaludvalg.kk.dk](http://www.indrebylokaludvalg.kk.dk)

## Lokalplaner i kvarteret

**Lokalplan 484 Scala**, som er fra december 2012, giver mulighed for en bebyggelse, der bryder med karré-strukturen ved en fritliggende placering. Placeringen og udform-

ningen danner nye rum mod Vesterbrogade, Axeltorv og Jernbanegade, og der skabes en passage langs karreen mod øst. På den hævede stueetage anlægges en offentlig tilgængelig byhave med adgang fra Axeltorv og den nye passage via trapper. På Axeltorv plantes flere træer og pladsen indrettes med mulighed for ophold.

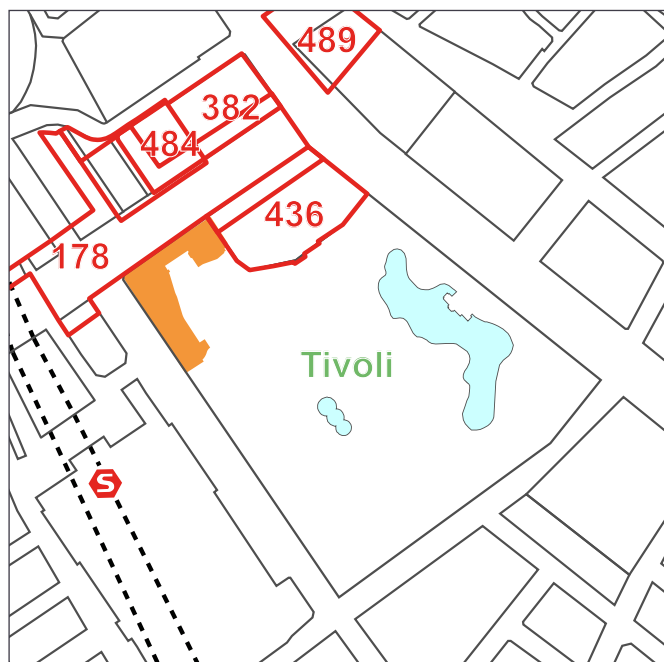
**Strøggadelokalplan 178 Vesterbrogade**, der er fra august 1991, fastlægger anvendelsen af stueetagen mod Vesterbrogade og Axeltorv til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.

**Lokalplan 382 Jernbanegade**, der er fra november 2004, omfatter Scala-grunden samt resten af karreen mellem Jernbanegade og Vesterbrogade frem til H.C. Andersens Boulevard. Området fastlægges til serviceerhverv, såsom hotel- og konferencevirksomhed, teater, koncertsal, biograf, restauranter, caféer, butikker og lignende.

**Lokalplan 436 Industriens Hus**, der er fra oktober 2009, muliggør udvidelse af "Industriens Hus" og fastlægger området til serviceerhverv med krav om, at de 2 nederste etager mod Vesterbrogade skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter m.v.

**Lokalplan 489 Metroforplads**, der er fra november 2012, muliggør placering af en metrostation på Rådhuspladsen, og lokalplanområdet omfatter et areal, der strækker sig fra Utrecht-bygningen ved busterminalen til ca. midt på Rådhuspladsen. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om anvendelsen, byrumsinventar, cykelparkering og beplantning.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)



Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med orange.

## Skødeservitut for Tivoli

Tivoligrunden er omfattet af en skødeservitut, som er tinglyst den 22. juni 1992. Der kan i dag på grunden i henhold til skødet opføres et bebygget areal på i alt 30.000 m<sup>2</sup>. Desuden fastlægges anvendelsen til: "... en forlystelsespark beregnet på det store almindelige publikum, og til at forandringer og tilpasninger af underholdningsbegrebet, som fremtiden vil byde på, sker med passende hensyntagen til Tivolis fortid og hidtidige udvikling, således at havens sjældne kombination af kulturformidling og bred folkelig underholdningstradition på kommercielt grundlag, der har givet Københavns Sommer-Tivoli internationalt renommé som forlystelsesvirksomhed, fastholdes". Skødeservituten opretholdes, og aflyses således ikke som følge af lokalplanen.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" 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<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

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

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

## Regnvand

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

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

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

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

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

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine. Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation. Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald. Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldet skal placeres bolignært for alle, og så det let kan afhentes af Københavns Kommune.

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt hverken på vidensniveau 1 eller 2, og Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke kendskab til jord- eller grundvandsforurening af området.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationer> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Forurenende virksomhed, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Vand og VVM, søges om tilladelse.

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 Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

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

## Rottesikring

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

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

# Lokalplan Tivoli hjørnet

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Vesterbrogade, Bernstorffsgade og Tivolihaven.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at opføre en bebyggelse, der ved sin arkitektoniske idé, volumen og indhold af funktioner mod gaden skaber en bymæssig opgradering af området, der lever op til den centrale placering og styrker bylivet. Bebyggelsen skal herudover fremstå som eksponent for miljø- og energimæssigt bæredygtigt byggeri af høj arkitektonisk kvalitet. Som led heri skal følgende hensyn tilgodeses:

- Bebyggelsen skal være en sammenhængende komposition langs Vesterbrogade og omkring hjørnet Vesterbrogade og Bernstorffsgade i samspil med den eksisterende bevaringsværdige hovedindgang, nærområdet og havens særegne æstetik og miljø.
- Bebyggelsens transparens og bølgende former mod gaden skal give bygningsvolumenet karakter og lethed.
- De publikumsorienterede funktioner langs gaderne skal skabe grobund for et attraktivt og levende byliv.
- Indretning af taghaver skal supplere og understøtte havens grønne præg.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal fx ske ved placering af solceller, genanvendelse af regnvand samt ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

## § 2. Området

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter del af ejendommen matr.nr. 183 Vestervold Kvarter, København, og alle parceller, der efter xxx 2015 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom restauranter, hoteller, butikker, kulturelle aktiviteter og lignende med tilhørende administration. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, miljømæssige servicefunktioner.

## Kommentar

Anvendelsen skal være forenelig med Tivolis funktion som forlystelsespark, som det er beskrevet i skødeservitutten af 22. juni 1992.

### Stk. 2. Publikumsorienteret serviceareal

Andelen af publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende skal udgøre mindst 2/3 af etagearealet og fortrinsvis placeres i de to nederste etager med adgang fra gaden. Mod Tivolihaven skal alle

etager være publikumsorienterede. Der må ikke indrettes liberale erhverv såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

### Stk. 3. Bruttoetageareal til butikker

Bruttoetagearealet til butikksformål må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. For de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.

### Stk. 4. Virksomhed der medføre forurening

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).

## § 4. Vejforhold

- a) Mod Bernstorffsgade og Vesterbrogade opretholdes de eksisterende vejlinjer.
- b) Der udlægges vej som vist på lokalplantegning nr. 2, så der minimum er 5 m til offentlig fortov.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsesplanen

- a) Ny bebyggelse skal opføres indenfor bebyggelsesplanen som vist på tegning nr. 2 for fodaftryk og tegning nr. 3 for bygningens øvrige udstrækning.
- b) Stueetagen mod Bernstorffsgade skal trækkes minimum 3,5 m tilbage fra matrikelgrænsen, så der skabes et friareal foran bygningen mod gaden jf. tegning nr. 2.
- c) Penthouse (3. sal) trækkes tilbage jf. tegning nr. 3.
- d) Facaden mod Tivolihaven trækkes tilbage for hver etage, så der opnås en terrassering med tagterrasser jf. tegning nr. 3.

### Stk. 2. Facade mod gaden

- a) Bebyggelsen langs gaden skal udgøre et sammenhængende volumen, hvori den bevaringsværdige hovedindgang indgår som en integreret del.
- b) Mod gaderne skal der etableres en åben offentlig stueetage, hvor stueetagens gulv skal være i niveau med fortovet. Mindst 75 procent af stuefacaden skal være åben og/eller transparent.

### Stk. 3. Bygningshøjder og sammenhæng med hovedindgangen

- a) Bygningen må opføres i maks. 4 etager inklusive penthouse, tagterrasser og tekniketage. Ingen del af bebyggelsen må overstige en højde på 17 m inklusive teknikrum, tagterrasser, tekniske installationer og lignende, dog eksklusive solceller.



- b) Glasfacaden skal hæves, så der er minimum 2,5 m til terræn.
- c) Ny bebyggelse kan kun fæstnes til den bevaringsværdige hovedindgang i stueetagen, og kun hvor der på tegning nr. 2 er markeret med prikkede mørkeblå linjer.
- d) Hvor bygningen ikke hæfter på hovedindgangen, skal der mellem stueetagen og hovedindgangen være min. 3 m jf. tegning nr. 3. Over hovedindgangens gesims skal afstanden til den ny bebyggelse være min. 6 m.
- e) Den nederste glasfacade må ikke overstige højden på hovedindgangens gesims.

#### Stk. 4. Facaden mod Tivolihaven

- a) Mod Tivolihaven skal bebyggelsen fremtræde varieret med terrasser, der tilbagetrækkes for hver etage, samt gangbroer og lignende.
- b) Mod Tivolihaven skal mindst 75 procent af facaden være åben og/eller transparent.

#### Stk. 5. Den bevaringsværdige hovedindgang

- a) Den bevaringsværdige hovedindgang, som vist på tegning nr. 1, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse jf. § 6 stk. 1.

#### Stk. 6. Bruttoetagearealet

Bruttoetagearealet for området må ikke overstige 7.000 m<sup>2</sup>.

#### Stk. 7. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplanen fastsat i stk. 1 og bygningshøjder i stk. 3.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Generelt udtryk

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal ud fra en overordnet arkitektonisk idé tilføre området nye arkitektoniske, miljømæssige og byrumsmæssige kvaliteter, der i samspil med omgivelserne lever op til den fremtrædende placering nær Rådhuspladsen, Tivolihaven og Hovedbanegården. Ændringer

af eksisterende bebyggelse skal respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk og detaljer og må ikke ske uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

### Stk. 2. Facaden mod gaden

- a) Stueetagens facade skal udføres i et tungt materiale som terracotta, der korresponderer med hovedindgangen.
- b) Facade på 1. og 2. sal samt penthouse skal udføres som en let bølgende glasfacade i klart glas, der tilgodeser samspillet med den eksisterende bevaringsværdige hovedindgang jf. § 5, stk. 3, og den kommende beplantning mod gaden samt den bevaringsværdige beplantning mod haven. Glasfacaden må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende.
- c) Solafskærmning må ikke placeres på ydersiden af glasfacaden, men skal placeres på indersiden af glasfacaden som lodrette bevægelige lameller.
- d) Detaljering, materiale- og farveholdning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## Kommentar

Der er fremsendt referencefoto (side 9) og tegningssnit (herunder) af den fremtidige indvendige solafskærmning med lodrette bevægelige lameller.

### Stk. 3. Facaden mod Tivolihaven og terrasse/friarealer

- a) Tagterrasser skal fremstå grønne med beplantning, og hvor tagflader ikke etableres som tagterrasser eller med solceller, skal tagflader beplantes med græs, sedummos eller lignende.
- b) Materialet skal være i rød eller gul terracotta, der korresponderer med hovedindgangen.
- c) Detaljering, materiale- og farveholdning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 4. Tekniketager, tagetager og lignende

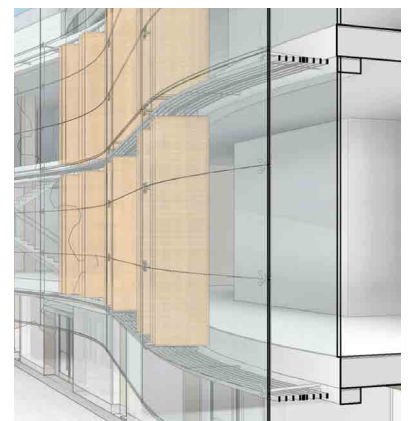
Tekniketager, tagterrasser og lignende skal indgå som naturlige dele af bygningsvolumenet i overensstemmelse med den arkitektoniske idé.



Lukket



Åben



Lamellerne er skubbet til side

Principtegninger af solafskærmning i forskellige positioner. Illustration Pei Cobb Freed & Partners.

### Stk. 5. Vindues- og dørpartier

Vindues- og dørpartier i stueetagen og mod Tivolihaven skal for at understøtte samspillet mellem livet i bygning og byrum og have udføres i klart glas, der ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende.

### Stk. 6. Facadeudstyr, herunder skiltning

- Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.
- Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.
- Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.
- Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.
- Markiser og anden udvendig solafskærmning må ikke placeres på facaden mod gaden.
- Opsætningen må ikke ske uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

### Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

### Stk. 7. Udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende 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. Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealer

- Friarealet skal være af størrelsesordenen 10 procent af etagearealet, idet der til friarealet kan medregnes opholdsarealer indrettet på fælles terrasser og tagterrasser.

- Adgangs- og opholdsarealer skal indrettes med opholds- og mødesteder. Indretning og udformning med hensyn til belægning, beplantning og belysning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der kun vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde og/eller der sker en genplantning, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opvejer fældningen. Under byggeriet bør de bevaringsværdige træer, angivet på tegning nr. 2, beskyttes mod skader på krone, stamme og rødder ved opstilling af betonværn i kanten af træernes drypzoner. Inden for drypzonen må der ikke ske terræændringer, kørsel eller oplag af materialer under byggeriet.

### Stk. 4. Bilparkering

- Parkeringsdækning skal være i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. For butikker skal parkeringsdækningen være i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- Parkering kan placeres andet sted i kvarteret.

### Stk. 5. Cykelparkering

Cykelparkeringsdækningen skal for arbejdspladser være 1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> (hotel er arbejdsplads) og for butikker 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>. I tilknytning til butikker skal der være parkeringsmulighed for pladskrævende cykler svarende til 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup>.

Cykelparkering, renovation og lignende funktioner skal placeres inde i bygningen. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.

### Kommentar

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

### Stk. 6. Tilgængelighed

Adgangs- og opholdsarealer skal kunne bruges trygt af alle, herunder bevægelseshæmmede.

## § 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

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

## § 9. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

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

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Stk. 3. Støj udendørs og indendørs

Ved serviceerhverv, i kontorer, museer, hoteller og o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det nødvendige luftskifte kan dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

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

### Stk. 4. Ibrugtagning

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

## Kommentar

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

## § 10. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1.

Der skal etableres solceller på penthouse.

### Stk. 2.

Der skal etableres forsinkelse af regnvand (LAR).

## Kommentar:

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibyggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler mod dette.

## § 11. 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.

## Kommentarer af generel karakter

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

## Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



--- Grænse for lokalplanområde



Bevaringsværdige træer



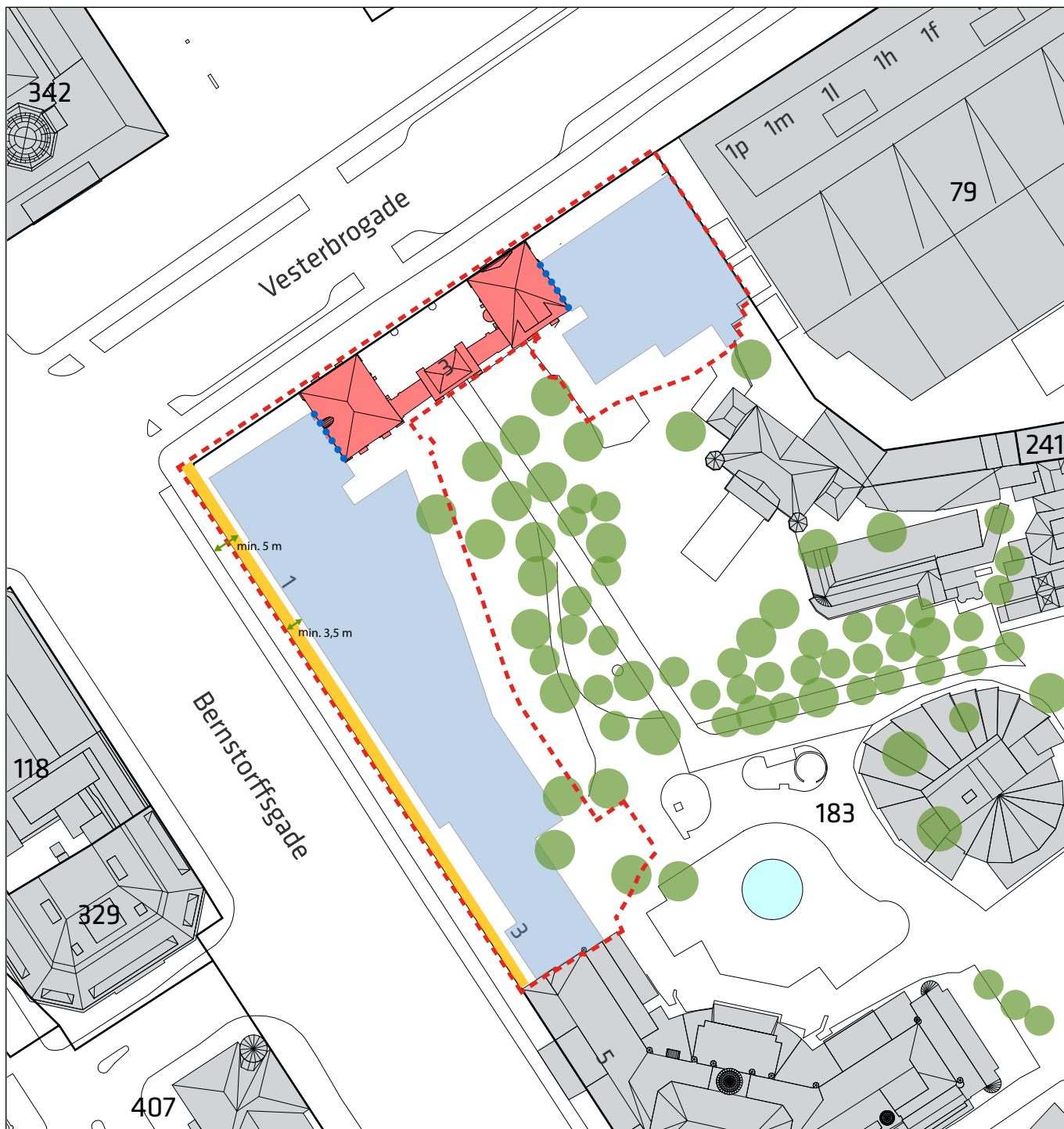
Bevaringsværdige træer, der fældes  
i forbindelse med den ny bebyggelse

Mål 1:1.000

0

50 m

## Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan og vejforhold



Mål 1:1.000  
0 50 m

- Grænse for lokalplanområde
- Eksisterende bebyggelse
- Bevaringsværdig hovedindgang
- Bebyggelsesomfang i stueplan (fodaftryk)
- Vejareal der kan udlægges
- Mulighed for påbygning af ny bebyggelse i stueetagen på hovedindgang
- Bevaringsværdige træer, der bibeholdes efter opførelse af ny bebyggelse

## Tegning nr. 3 – Terrasseringsprincipper

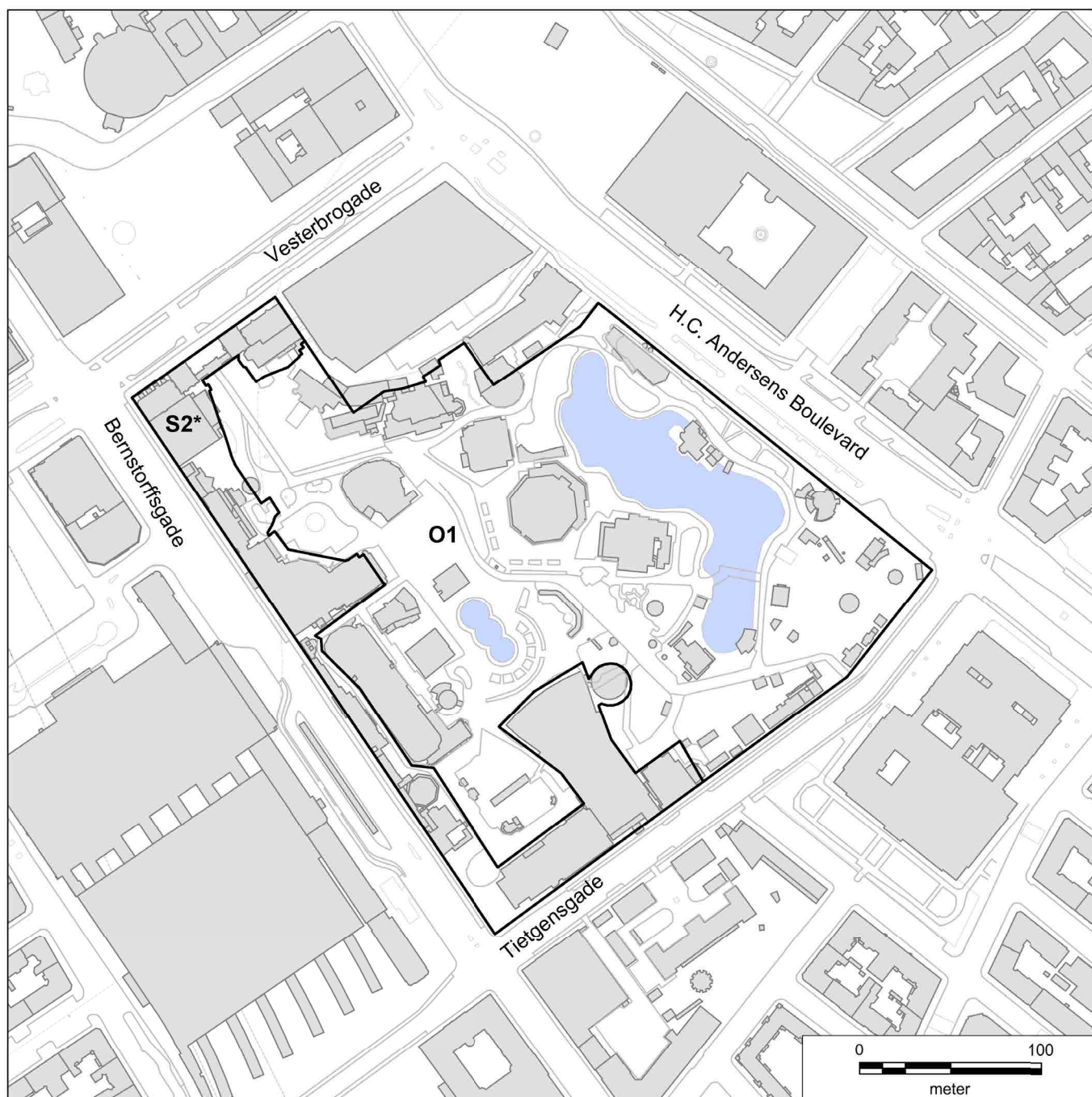


- - - - - Grænse for lokalplanområde
- Eksisterende bebyggelse
- Terrasseringsprincipper for bebyggelsen
- ↔ Afstand til hovedindgang for 1. til 3. etage af ny bebyggelse

Mål 1:1.000  
0 50 m



## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011



*Forslag til ændrede kommuneplanrammer.*

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) ændres rammerne som følger:  
En del af O1-området (ramme-id: 1168) lægges som vist på kortet til S2\*-området (ramme-id 812) med en maksimal bebyggelsesprocent på 225.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx. xx. 2015  
Center for Byudvikling den xx. xx. 2015



# 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.





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 26. marts 2015 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Tivolihjørnet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om omlægning af arealet langs Bernstorffsgade.

Høringsperioden løber fra den 15. april 2015 til den 10. juni 2015.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten. Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i Hovedkassen på Rådhuset, Rådhusets hovedindgang, Rådhuspladsen 1. Mødet foregår onsdag den 20. maj 2015 kl. 19-21.

## Offentlig høring

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

Er du fritaget for Digital Post kan du endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Byplanlægning  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 10. juni 2015**

