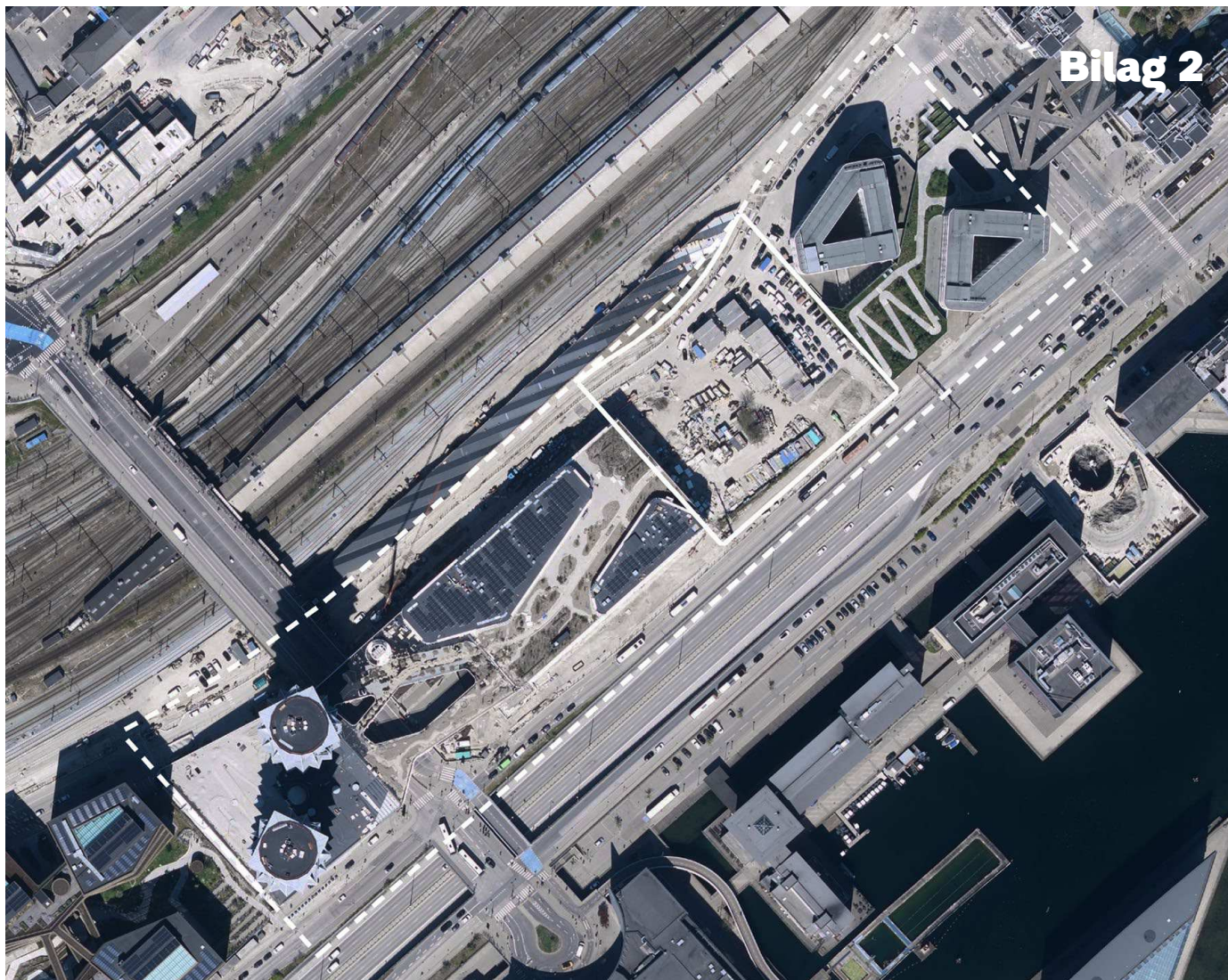




KALVEBOD BRYGGE VEST II TILLÆG 2

FORSLAG TIL TILLÆG 2 TIL LOKALPLAN 551 KALVEBOD BRYGGE VEST II

Teknik og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 2 til lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro-Kongens Enghave.

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



Indhold

Redegørelse 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Lokalplantillæggets indhold	7
Miljøforhold.....	11
Kulturmiljø.....	13
Skyggediagrammer	14

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 16

Overordnet planlægning.....	16
Kommuneplan 2019	16
Lokalplaner i kvarteret	17
Københavns Kommunes overordnede strategier	18
Miljøkrav til byggeri og anlæg	18
Spildevandsplan	19
Sikring mod oversvømmelse.....	19
Vandforsyningsplan	19
Varmeplanlægning	19

Tilladelser efter anden lovgivning 21

Affald	21
Jord- og grundvandsforurening	21
Museumsloven.....	22
Anlæg på søterritoriet.....	22
Lov om bygningsfredning.....	22
Rottesikring	22
Bilag IV-arter, herunder flagermus	22

Bestemmelser 24

§ 1. Formål	24
§ 2. Område	24
§ 3. Anvendelse.....	24
§ 4. Veje	26
§ 5. Bil- og cykelparkering.....	26
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	27
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	29
§ 8. Ubebyggede arealer.....	31
§ 9. Støj og anden forurening	35
§ 10. Matrikulære forhold	36
§ 11. Retsvirkninger.....	36
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	36
Kommentarer af generel karakter	37

Tegning 1 · Områdefrænsning	38
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	39
Tegning 2b · Anvendelse 2.-6. etage	40
Tegning 2c · Anvendelse tagbygninger (stueetage)	41
Tegning 2d · Anvendelse tagbygninger.....	42
Tegning 3a · Veje.....	43
Tegning 3b · Vejsnit.....	44
Tegning 4 · Bil - og cykelparkering	45
Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	46
Tegning 5b · Porte og åbninger	47
Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	48
Tegning 6b · Facadeudsnit.....	49
Tegning 7a · Byrum.....	50
Tegning 7b · Stier.....	51
Tegning 7c · Kantzoner.....	52
Tegning 7d · Beplantning.....	53
Tegning 8 · Støjskærm	54

Hvad er en lokalplan 55

Praktiske oplysninger 56

Redegørelse



Området set mod vest. Lokalplan 551 er indtegnet med hvid, stiplede linje, lokalplantillægsområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Grundejer, ejeren af CABINN hoteller, ønsker at opføre et TV & Movie Center samt hotel mellem IKEA København og CABINN Copenhagen, Carsten Niebuhrs Gade 17, 1577 København V. Byggeriet er på ca. 16.700 m². Ovenpå byggeriet vil der være en grøn tagpark samt to mindre tagbygninger, som indeholder publikumsorienteret serviceerhverv og kontor. Byggeriet med tagparken skal være med til at færdiggøre det grønne landskabsstrøg beliggende på tagene af bygninger og terræn mellem SEB Bank, Bernstorffsgade og kontorhuset Nexus CPH, Otto Busses Vej.

Visionen er at bygge et internationalt tv- og filmcenter af høj standard, kaldet Copenhagen TV & Movie Center (CTMC). Det skal være et levende hus med live tv-shows med publikum, avancerede produktionsfaciliteter til industrien, et læringssted for studerende, et sted for mennesker at mødes, for oplevelser, underholdning og museum for dansk film gennem 100 år. Bygningen vil være åbent for offentligheden, og i caféen/restauranten i stueetagen vil der være relevante udstillinger. At offentligheden kan besøge bygningen, er kerneidéen med projektet.

Byggeønskerne forudsætter et tillæg til lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II.

Tillæg 2 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.



Områdets placering i bydelen.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Tillægsområdet ligger i bydelen Vesterbro og omfatter et ubebygget areal på ca. 8.300 m² inklusive Carsten Niebuhrs Gade, der er delvist anlagt på denne strækning og et areal ud mod vejen, Kalvebod Brygge. Det aktuelle område er afgrænset mod syd af IKEA, mod nord af CABINN Hotel, mod vest af Carsten Niebuhrs Gade og fjernbusterminalen langs baneterrænet og Kalvebod Brygge mod øst. Området har en central beliggenhed såvel trafikalt som geografisk. Tidligere har det været en del af Københavns Godsbanegård, som det fremgår af billedet fra 1974. Området har gennem de seneste årtier gennemgået en bymæssig transformation.



Kalvebod Brygge, Stadsingeniørens direktorat af Stadsarkivets fotografiske Atelier, 1974.

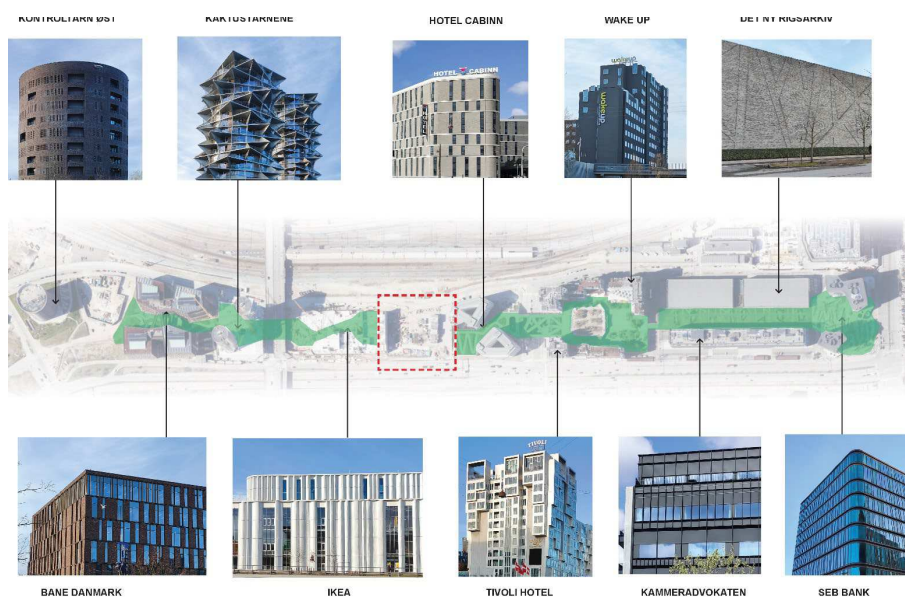
På de tidligere godsbanearaler på nordvestsiden af Kalvebod Brygge er udviklingen gennemført i nord med SEB Bank, Rigsarkivet, anvendelse af Kalvebod Brygge 32 til kontorer samt Tivoli Hotel, hotel Wake Up Copenhagen og Hotel CABINN, og i syd ved Otto Busses Vej med Trafiktårn Øst, Nexus CHP og Kaktustårnene med ungdomsboliger. Mod syd ligger Enghave Brygge med bydelens dominerende vartegn H.C. Ørsted Værket, samt nybyggerier til boliger og erhverv, delvist på opfyldninger omkring et nyt system af kanaler. Omkring Kalvebod Brygge er der større kontor- og hotelbyggerier samt Fisketorvet Shopping Center ligesom på Havneholmen, hvor der er opført kontor- og boligbyggerier.

Egenart

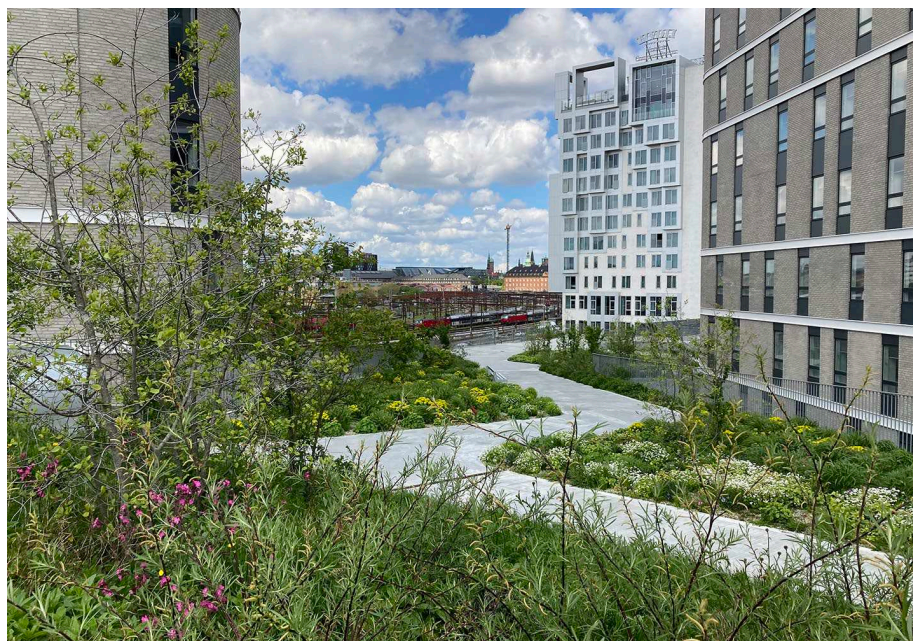
Området er i dag kendetegnet ved en bymæssig storskala, der adskiller sig markant fra karrékvartererne på Vesterbro og Indre By. Her er de dominerende træk det eksisterende brede baneterræn, store domiciler langs Sydhavnen og Kalvebod Brygge samt højhuse op til 106,5 m på Posthusgrunden. Fra de åbne banearealer er der udsyn til Ingerslevsgade og Kødbyen.

Selve grunden er den del af et bånd af forskellige bygninger bundet sammen af et sammenhængende tagstrøg fra SEB Bank til Nexus CPH, som vist på illustrationen. Bygningerne er kendetegnet ved at have hver sit arkitektoniske udtryk med forskellige facadematerialer i alt fra tegl, glas, metalplader og beton og i brune, grå samt hvide farver. Kommende bygning placeres i sammenhæng med og mellem IKEA København og CABINN Copenhagen.

Det arkitektoniske hovedgreb for lokalplanens byggefelt er at videreføre IKEAs lodrette facadestruktur og højde samt CABINNs vandrette bånd og facadefarve for på den måde at indskrive sig i stedets arkitektur.



Illustrationen viser det grønne parkstrøgs udstrækning fra SEB Bank til Nexus CPH samt den varierede arkitektur langs Kalvebod Brygge. Den røde firkant viser området for tillæg 2.
Fotos og illustration: Bay Arch.



Illustrationen viser det grønne parkstrøg på CABINN. Foto: 1:1 Landskab.



Her ses grunden fra Carsten Niebuhrs Gade med busterminalen til venstre og IKEA Copenhagen til højre og med CABINN Copenhagen i baggrunden.



Her ses grunden fra krydset mellem Kalvebod Brygge og Arni Magnussons Gade.



Her ses grunden fra Dybbølsbro med busterminalen i forgrunden.



Her ses grunden fra Kalvebod Brygge, hvor man ser IKEAs gavl og de to kak-tustårne i baggrunden samt busterminalen til højre i billedet.



Her ses grunden fra Ingerslevgade på hjørnet ved Dybbølsbro.



Her ses grunden fra cykelslangen, hvor man ser IKEA og CABINN samt Kalvebod Brygge.

Eksisterende trafikforhold

Tillægsområdet vejbetjenes fra Carsten Niebuhrs Gade. Der er cykelstier langs med Carsten Niebuhrs Gade samt grøn cykelrute langs med Kalvebod Brygge mod vandsiden. Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved den trafikerede Kalvebod Brygge og den lokale bygade, Carsten Niebuhrs Gade samt fjernbusterminalen der åbner i sommeren 2024. Sommeren 2024 åbner ny metrolinje M4 til Sydhavnen og Valby med ny metrostation, Havneholmen der vil ligge ca. 500 m fra området. Området busbetjenes af linje 7A fra Kalvebod Brygge. Området ligger ca. 1,5 km fra metrostationen København H og ca. 300 m fra togstationen Dybbølsbro og er dermed stationsnært beliggende.

Almene boliger

Da tillægget ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Forslag til tillæg 2 muliggør serviceerhverv samt kulturelle funktioner, der er forenelige med serviceerhverv. Grundejer ønsker at opføre et TV Movie Center, hotel, en udvalgswarebutik på 200 m² samt publikumsorienteret serviceerhverv, som er i tråd med kommuneplanrammen (S3* serviceerhverv).

Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Tillægget muliggør hotel, publikumsorienteret serviceerhverv, serviceerhverv, kulturel anvendelse og en udvalgswarebutik på 200 m². I forbindelse med udviklingen af området vil der komme personbiltrafik til og fra parkeringspladser og -kælder, vareindlevering samt affaldshåndtering m.m. til området. Bymiljøet vil ikke blive væsentligt påvirket, da Carsten Niebuhrs Gade i forvejen er en befærdet vej pga. varelevering og parkering til IKEA og busser til fjernbusterminalen.

Fremtidige trafikforhold

Der vil i mindre grad komme mere trafik på de omkringliggende veje på grund af varelevering, renovation og kørsel til parkeringskælder og afsætningspladser. Vejprofilen på Carsten Niebuhrs Gade bliver opgraderet med fortov og cykelsti, jf. etableringen af fjernbusterminalen. Udfor lokalplanområdet etableres der mulighed for afsætning for busser og taxaer i parkeringslomme og plads til parkering for handicapbus. Renovation og nedkørsel til parkeringskælder vil foregå fra Carsten Niebuhrs Gade via det eksisterende CABINN Copenhagen.

Der vil komme mere cykeltrafik på de omkringliggende veje og cykelstier, og særligt Carsten Niebuhrs Gade forventes at få flere cyklister dog mest på grund af fjernbusterminalen, men også de kulturelle aktiviteter vil genere flere cyklister.

Der bliver en overkørsel til Carsten Niebuhrs Gade til varelevering. De eksisterende overkørsler ud af området opretholdes.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Bilparkeringen er dog for anvendelse til hotel og TV Movie Center fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af beliggenhed i byen samt antal ansatte, besøgende og lokalisering i forhold til kollektiv trafik og virksomhedens behov.

Tillægsområdet er et særligt udviklingsområde, og derfor er der mulighed i kommuneplanen for at udvikle det som et helt eller delvist bilfrit område.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Cykelparkeringen er dog for anvendelse til hotel og TV Movie Center fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af beliggenheden i byen, antal ansatte og besøgende samt lokalisering i forhold til kollektiv trafik og virksomhedens behov.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 102 bilparkeringspladser og ca. 461 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Det vil sige i parkeringskældere.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. 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.

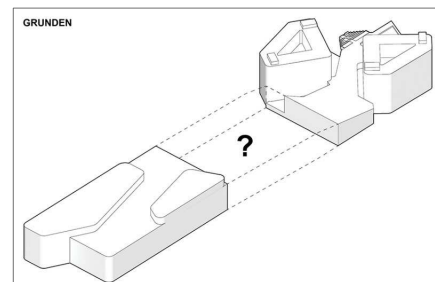
Bebyggelsens omfang, placering og udformning

Som fastlagt i den oprindelige lokalplan er den maksimale bebyggelsesprocent for området 185 og kan overskrides med op til 20 procentpoint for så vidt angår arealer, der benyttes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art eller til idrætsformål. Kulturandelen til TV Movie Center er på ca. 7.900 m² og af dem udgør ca. 1.350 m² den tilladte overskridelse af bebyggelsesprocenten. Tillægget fastlægger derfor, at min. 1.350 m² skal være til kulturelt formål.

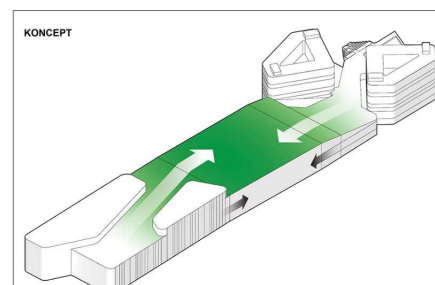
Bygningen placeres mellem IKEA og CABINN. Byggeriet er ca. 93 m langt og ca. 55 m bredt og tilpasser sig de tilstødende bygninger i bredden. Der etableres en parkeringskælder med adgang via det eksisterende CABINNs kørselsramper fra Carsten Niebuhrs Gade, som indrettes til bil- og cykelparkering, renovation, linnedrum og andre hotelfaciliteter.

Stueetagen indrettes med en stor velkomsthall med transparente indgangspartier mod Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade. I hallen vil der være museumsudstillinger, reception og adgang til hotellet og TV Movie Centeret samt elevator op til tagparken. Mod Carsten Niebuhrs Gade er der butik og café samt garage til varelevering. Mod Kalvebod Brygge er der kontorfaciliteter. Herudover er der et centralkøkken. I bygningens to facader fra 2.-5. etage etableres der op til 270 hotelværelser. Indeni bygningen er der et stort studio i stueetagen og fire mindre på tredje sal, hvor der også vil være en café ud mod en indre lysgård, der fremstår som en nedsænket have. På taget etableres en tagpark med to tagbygninger. Parken tilpasses de tilstødende tagparker, hvad angår højde, stiforbindelse og beplantning. Tagbygningen mod Carsten Niebuhrs Gade er i to etager med kontor og publikumsorienteret serviceerhverv, og tagbygningen mod Kalvebod Brygge er i én etage også med publikumsorienteret serviceerhverv.

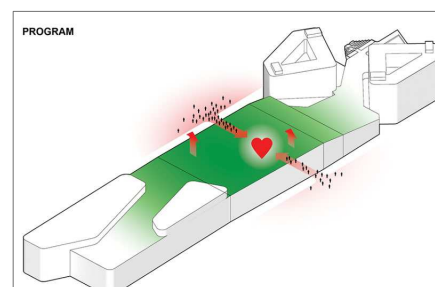
Bygningens facader er tilpasset nabobygningers arkitektur. IKEAs hvide bølgede facadeudtryk afspejles i hvide lodrette lameller i aluminium med buet



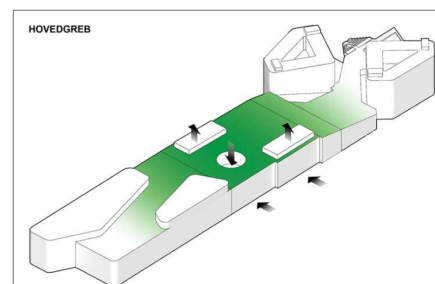
Byggefeltet mellem IKEA og CABINN.



Gennemgående sti forbinder på tværs.



Der etableres fælles mødesteder og udsigtspunkter.



Tagbygninger giver mulighed for læ og spisesteder. Illustrationer: Bay Arch.

front. De er sat på en lysegrå betolvæg. Betonen er en pendant til CABINNs grå teglfacade og materialiteten på betonens overflade kan sammenlignes med teglens. Hvide horisontale bånd optræder på både CABINNs og IKEAs facade og indgår også i bygningens facadeudtryk. IKEAs og CABINNs tagkant forsættes i samme udformning og er med til at skabe en helhed for det samlede udtryk. Stueetagen markeres med en markant gesimsbånd, der ved hovedindgangene danner en buetformet baldakin.

Variation i facaderytmen dannes som følge af, at selve bygningen opføres i hovedmoduler af 9 m, der underdeles i stykker af 3 m, svarende til modulet pr. værelse i hoteldelen. Modulet på 3 m opdeles i fire stykker af 75 cm. De 75 cm er modulet for opsætning af lamellerne, hvor lamellerne vil stå med varierende tætheder. Lodrette vinduesbånd er indpasset i modulet på to gange 75 cm. Over og under vinduerne etableres emalitglasbeklædning, så det giver indtryk af, at vinduet går fra etage til etage og møder de vandrette bånd, der er etableret for hver 2. etage.



Kantzone og indgang fra Carsten Niebuhrs Gade. Illustration: Bay Arch.



Kantzone og indgang fra Kalvebod Brygge. Illustration: Bay Arch.



Bygningen set fra Kalvebod Brygge. Illustration: Bay Arch.



Bygningen set fra Carsten Niebuhrs Gade. Illustration: Bay Arch.

Facaden mod Kalvebod Brygge har forskellige indrykninger med afrundede overgange for at opdele facaden i mindre enheder. Kontrasten mellem de hvide lameller, horisontale bånd og den lyse beton vil skabe en variation, som medvirker til at nedbryde de langstrakte facader og giver en mere behagelig skala.

Der etableres en siddekant langs begge facader, som udføres i lighed med IKEAs siddekant. Siddekanten er mellem lamellerne forsynet med huller til vægbeplantning. Klatreplanterne og tagparken vil være med til at give bygningen en grøn karakter og en indbydende kantzone.

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

Byrum og kantzoner

Tagparken

Tillægget omfatter et byrum, som er tagparken og to kantzoner mod Carsten Niebuhrs Gade og Kalvebod Brygge. Karakteren af den fremtidige tagpark er naturpræget og inspireret af det danske kulturlandskab. Der arbejdes med naturtyperne 'overdrev', 'læhegn' og 'parkkarakter'. Der etableres et samlingssted til både de forbigående og brugerne af bygningen i form af en organisk/cirkulær plæne med indbyggede siddekanter, hvor man kan give besøgende et uformelt samlingssted. Det kan bruges til både kulturelle formål såsom friluftsteater, opera, open air bio, picnic under åben himmel eller bare plads til leg. Der etableres opholdsmuligheder langs den gennemgående sti, plænen og terrassen ud for caféen. Tagparken bliver et grønt samlingssted, som skal være med til at styrke fællesskabet og den sociale sammenhængskraft i byen.

Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade

Facaden afsluttes med en siddekant i lighed med IKEAs, som muliggør ophold langs med facaderne. Siddekanten vil indeholde plantehuller til begrønning af facaden.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum og kantzoner.

Træer og anden beplantning

Tagparken

Tagparken består af tre forskellige naturtyper med tilhørende hjemmehørende plantearter og biotyper, der naturligt vokser på vindbelastede, næringsfattige steder, som engstrøg og kystlandskaber. Den store artsdiversitet er med til at tiltrække en fauna af insekter og fugle og vil tilføre taghaven en høj grad af biodiversitet.

Der skal plantes mindst 78 træer, foruden urtelag og buske.

Langs Kalvebod Brygge

Langs Kalvebod Brygge begrønnes dele af facaden. Fortovet afgrænses af en bred græsramme af parklignende karakter med mindst ni træer placeret solitært og i mindre grupper. Der er fastlagt bestemmelser herom, jf. afsnit byrum.

Langs Carsten Niebuhrs Gade

Langs Carsten Niebuhrs Gade begrønnes dele af facaden, og der skal være et bredt fortov mellem facade og cykelsti. Mod cykelstien skal der være bede med grupper af træer placeret langs vejen. I alt plantes 6 træer her.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Tagparken vist med de to tagbygninger, tre naturtyper, stiforbindelser og opholdsterrasser.
Illustration: 1:1 Landskab.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området serviceområde S3*. I Kommuneplan 2019 er området udlagt til serviceerhverv (S3*-ramme) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185. Den maksimale bygningshøjde er 24 m. I lokalplaner kan den maksimale bygningshøjde dog fastsættes op til 47 m for det pågældende område. Friarealet skal indgå i et sammenhængende, offentligt tilgængeligt grønt strøg gennem områderne og kan beregnes for områderne under ét.

Miljøforhold

VVM

Der kan være anlæg indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af bestemmelserne om konkrete projekter efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023). Disse skal i så fald screenes efter lovens § 21, inden de kan realiseres.

Københavns Kommune har i forbindelse med udarbejdelse og bekendtgørelse af lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II udarbejdet en VVM-redegørelse, som er offentliggjort samtidig med lokalplanen.

VVM-redegørelsen er vedtaget af Borgerrepræsentationen i juni 2017. Bygherre er forpligtet til at ansøge om ændringer til projektet, når de kan have væsentlige skadelige indvirkninger på miljøet, jf. miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 13 a).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Det, lokalplanen muliggør, er omfattet af bilag 2, punkt 10 b anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Tillægget indeholder mindre ændringer i forhold til den oprindelige lokalplan, så som anvendelsen, facadeudtrykket og indretning af tagstrøget.

Tillægget skal muliggøre hotel, serviceerhverv, et TV Movie Center, publikumsorienteret serviceerhverv og en udsalgsvarebutik på ca. 200 m².

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med forslag til tillæg.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Kalvebod Brygge og jernbanenettet. Støjniveauet er op til 72 dB på dele af friarealet ud mod Kalvebod Bygge og op til 68 dB på dele af facaderne, 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.

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

Miljømæssige gener fra virksomheder

Umiddelbart op til lokalplanområdet ligger virksomhederne Købbyens Maskincentral og H.C. Ørsted Værket, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Der er følgende miljøforhold, der vil kunne påvirke omgivelserne i lokalplanområdet:

Købbyens Maskincentral

Lokalplanområdet ligger lige inden for en afstand på 500 m fra ammoniakkeolanlægget i Købbyens Maskincentral, der defineres som et risikoanlæg. Der er i 2013 udarbejdet VVM-redegørelse for omlægning af køleanlægget. Heri er der fastlagt en sikkerhedsafstand 187 m, og lokalplanområdet ligger dermed uden for risikozonen.

H.C. Ørsted Værket

Støj

Støj fra H.C. Ørsted Værket udgør for tillægsområdet under 40 dB.

Luft

Beregning af luftforurening fra røgfanen fra H.C. Ørstedsværket viser, at de vejledende B-værdier for NO₂, som erfaringsmæssigt er dimensionerende, kan overholdes med stor margin indenfor tillæggets område.

Byggeriet kan opføres i kote 28 og overholde grænseværdier for luft- og lugtemissioner.

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af dette tillæg ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

Bæredygtighed

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i denne lokalplan:

- Tryghedsskabende fællesfunktioner
- Attraktive forbindelser
- Genbrug af regnvand
- Mere biodiversitet

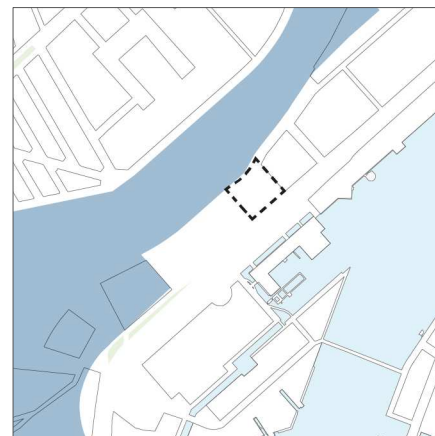
Det er indarbejdet i lokalplanen, at:

- Der skal være publikumsorienteret serviceerhverv i de to tagbygninger og i stueetagen ud mod Carsten Niebuhrs Gade.
- Der skal være en tagpark med hjemmehørende arter, attraktive opholdssteder og stiforbindelser, hvor genbrug af regnvand indgår.

Kulturmiljø

Tillægsområdet grænser op til kulturmiljøet 'Hovedbanegården og banestrækningen til Valby'. Kulturmiljøet omfatter Hovedbanegården og baneterrænet til kommunegrænsen med bygninger og anlæg. Det umiddelbare område afgrænses af Banegårdspladsen, Bernstorffsgade, Godsbanegården, Vasbygade, Enghavevej, Ingerslevsgade og Reventlowsgade. Kulturmiljøet er en del af jernbanestrækningen mellem København og Korsør, som er et af Kulturarvsstyrelsens 25 nationale industriminder, der i fremtiden kan stå som 'fyrtårne' for industrisamfundets historie.

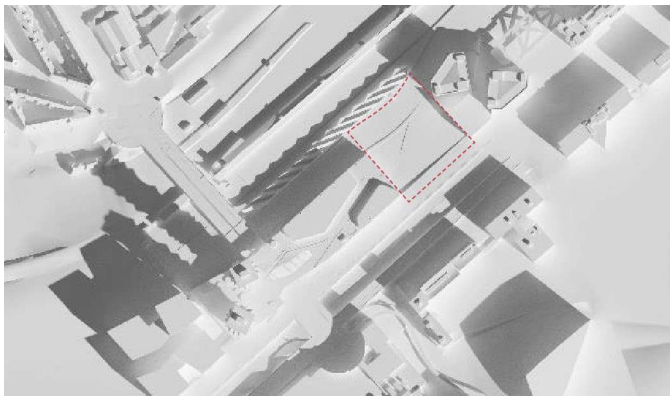
Strækningen er fremhævet som kulturmiljø i Kommuneplan 2019.



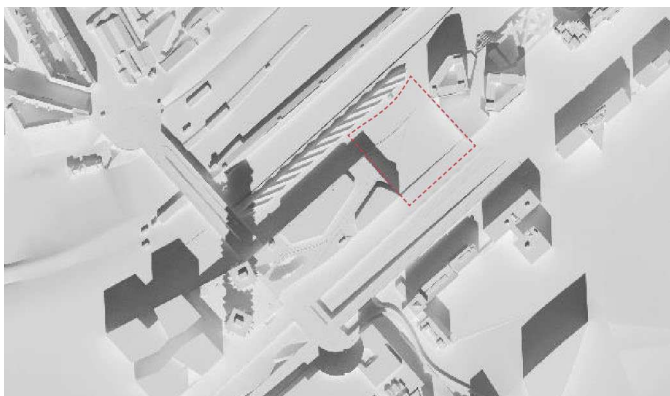
- Det aktuelle lokalplanområde
- Kulturmiljø 'Hovedbanegården og banestrækningen til Valby'

Kulturmiljø i Kommuneplan 2019.

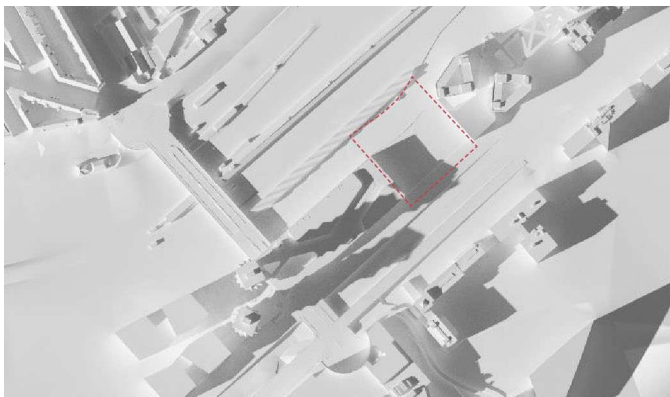
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

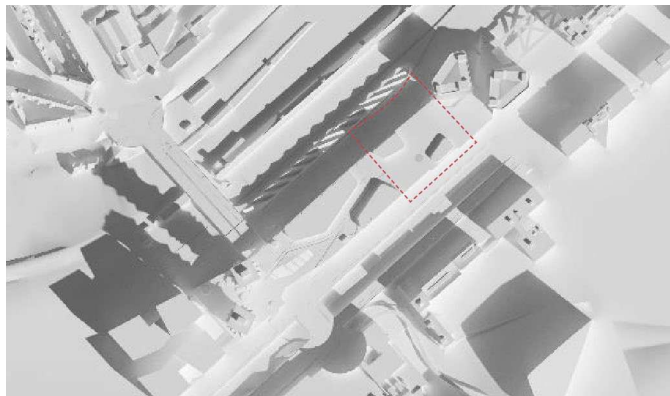


21. marts kl. 12.00.

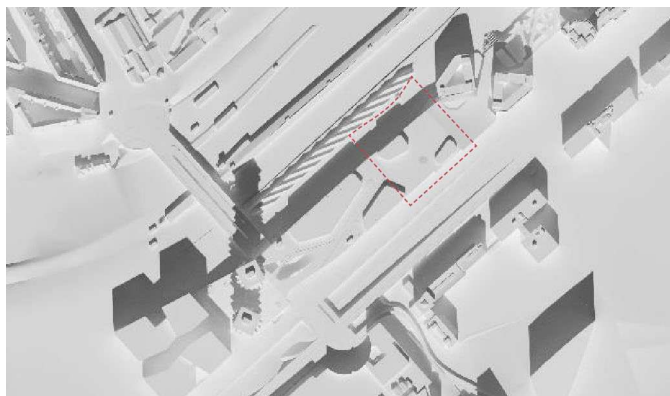


21. marts kl. 16.00.

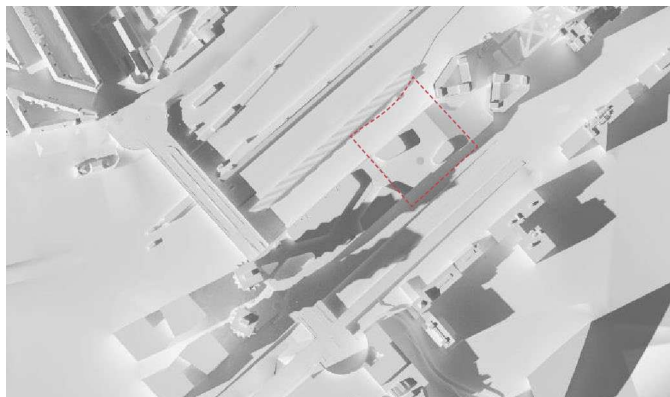
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



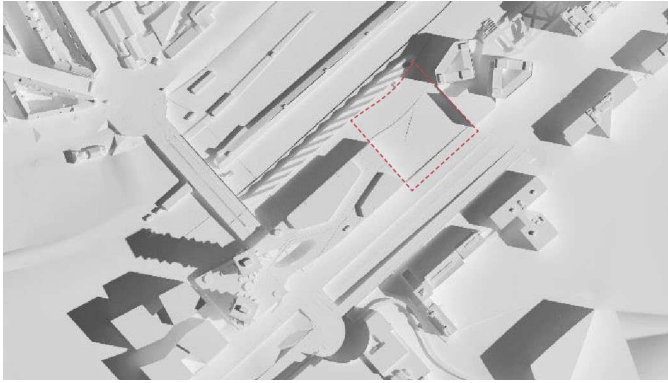
21. marts kl. 16.00.

Skyggediagrammer

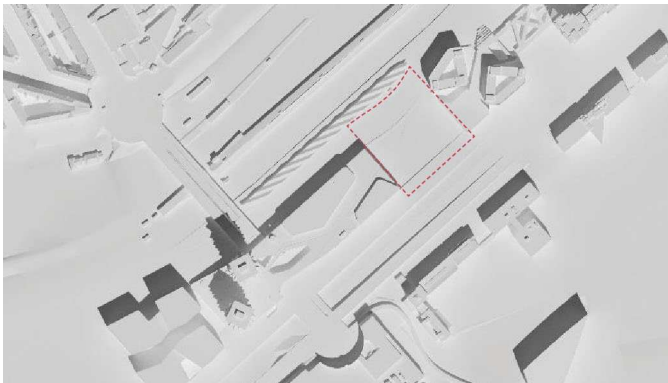
Skyggediagrammerne viser, at det primært vil være jernbaneterrænet og vejarealer, der påvirkes af skygger, og at tagbygningernes skyggepåvirkning af det grønne strøg på bygningens tag vil være begrænset.

Illustrationer: Bay Arch.

Eksisterende forhold



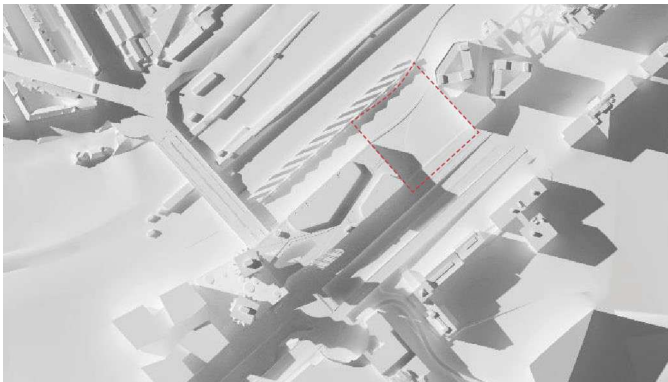
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.

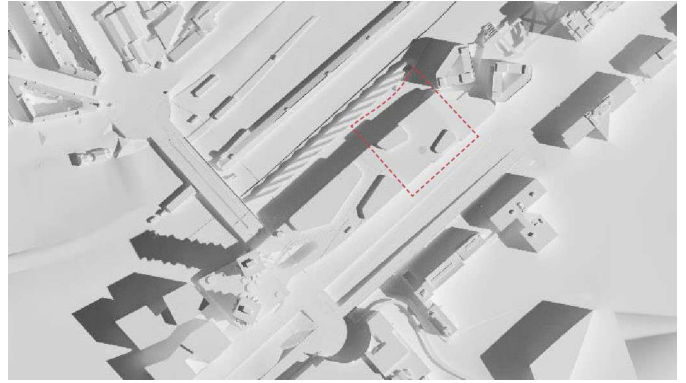


21. juni kl. 16.00.

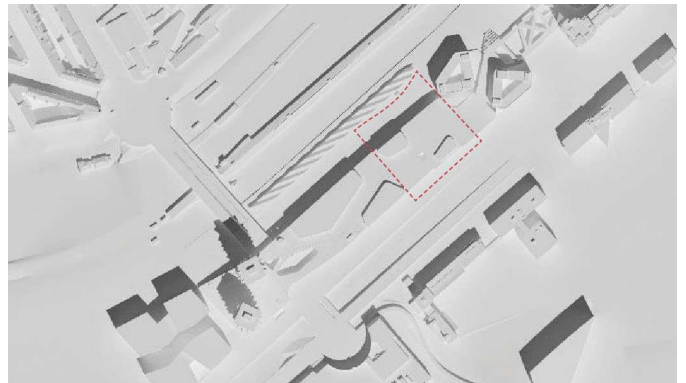


21. juni kl. 19.00.

Muliggjort med lokalplanen



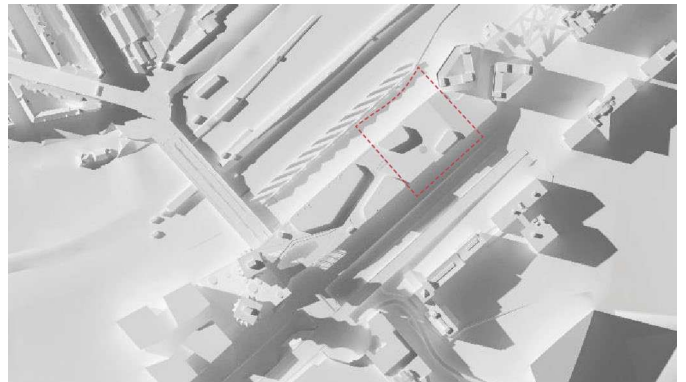
21. juni kl. 9.00.



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 tillægget til lokalplanen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 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

Tillægget ligger indenfor kommuneplanens detailhandelsområde Bymidte 'Fisketorvet', som har til formål at fastholde og udvikle et overordnet og moderne butiksudbud for kommunens borgere, forbrugere i Øresundsregionen samt de mange turister i byen. Rammen giver mulighed for et butiksareal herunder udvalgsvarer på op til 37.000 m².

Bebyggelsesprocent

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 185, og kan overskrides med op til 20 procentpoint, hvis dette areal benyttes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art eller til idrætsformål.

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-24).

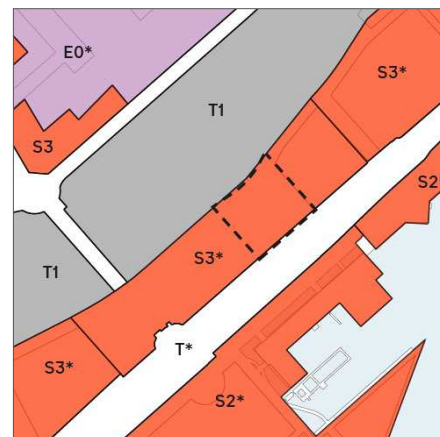
Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

Hermed er der mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger mv., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

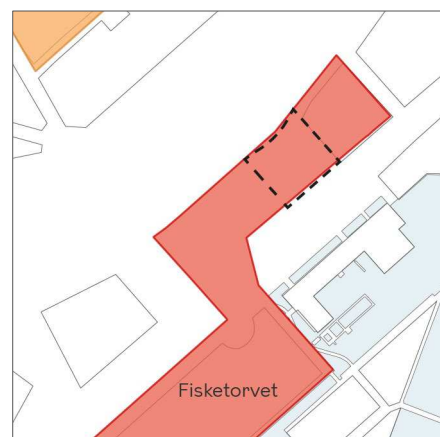
Bydelsplan

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.

Vesterbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at Vesterbro skal søge at optimere brugen af sine friarealer blandt andet ved at skabe bedre plads til bevægelse og fritidsaktiviteter, og ved at byrum skal kunne anvendes fleksibelt. Lokalplanen bidrager hertil ved at løfte kvaliteten af opholdsarealerne inden for området.



- S, S1-3** Områder til serviceerhverv
 - E, EO-2** Områder til blandet erhverv
 - T, T1-4** Områder til tekniske anlæg
 - T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
 - *** Områder med særlige bestemmelser
 - - - -** Lokalplanområdets afgrænsning
- Gældende rammer i Kommuneplan 2019.*



- Bymidte 'Fisketorvet'**
 - Bydelscenter**
 - - - -** Lokalplanområdets afgrænsning
- Detailhandel i Kommuneplan 2019.*

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 585 Pumpestationen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre et pumpeanlæg mellem Kalvebod Brygge 45 og 47. Pumpestationen er led i Københavns Kommunes overordnede klimatilpasningsplan for København og Frederiksberg. Lokalplanen fastlægger pumpestationens placering, omfang samt principper for opholdsarealer og havnepromenaden.

Lokalplan 562 Den Hvide Kødbý

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvikling af Den Hvide Kødbý til et miljø for kreative virksomheder og fødevarerproduktion, herunder sikre at eksisterende byggeri af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi bevares, og at området kan udvikles med nybyggeri på to hjørnegrunde, henholdsvis 3.000 m² erhvervsbyggeri og 14.000 m² skole og idrætshal.

Lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II

Formålet med lokalplanen er at skabe grundlag for udvikling af et centralt beliggende område med erhvervsfunktioner og ungdomsboliger, der kan understøtte den gode kollektive trafikbetjening. Lokalplanen konkretiserer desuden muligheden for at placere et stort varehus (IKEA) i området.

Lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II, Tillæg I

Formålet med lokalplanen er at skabe grundlag for placering af IKEA i området. Et nyt koncept for varehuset reducerer varehusets oprindelige størrelse med ca. 45 % til ca. 19.000 m². De resterende 16.500 m² byggeret forudsætter en supplerende lokalplan og udgør dette tillæg II.

Lokalplan 485 Kalvebod Brygge Vest med tillæg 1

Lokalplanen udgør det planlægningsmæssige grundlag for omdannelse af baneareal ved Kalvebod Brygge til et attraktivt byområde bestående af serviceerhverv, offentlige formål og rekreative arealer. Et afgørende strukturelement er et offentligt tilgængeligt landskabeligt og rekreativt grønt strøg med et stiforløb i hele området længde. Formålet med tillæg 1 er at konkretisere et kontordomicil for en del af den oprindelige lokalplan samtidig med at det grønne strøg videreføres.

Lokalplan 403 Rigsarkivet

Formålet med lokalplanen er at omdanne den tidligere godsbanegård ved Kalvebod Brygge til et attraktivt integreret byområde, der udnytter beliggenheden nær Hovedbanegården og Dybbølsbro Station på grænsen mellem Vesterbro og Indre By. Med en blanding af offentlige formål i form af Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland mv. søges et varieret område. Et afgørende strukturelement er et landskabeligt grønt strøg med et stiforløb i hele områdets længderetning, som sikrer rekreative kvaliteter for områdets brugere.

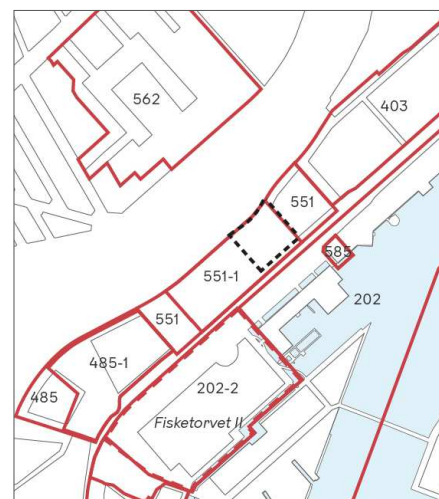
Lokalplan 202 Fisketorvet med tillæg 2

Lokalplan 202 muliggør en total fornyelse af Fisketorvsområdet mhp. opførelse af erhverv, hotel og butikscenter.

Formålet med tillæg 2 til lokalplanen er at skabe bedre muligheder for udnyttelse af arealerne i umiddelbar nærhed til stationen. Lokalplanen muliggør endvidere, at Fisketorvet udvides med i alt ca. 70.000 m² serviceerhverv, herunder med 15.000 m² butiksareal. Derudover færdiggøres bebyggelsesplanen på Cirkuspladsen umiddelbart syd for den nye metrostation og vejen Havneholmen med en bygning til serviceerhverv på i alt 15.000 m².

Lokalplanforslag Fisketorvet II

Lokalplanen skal skabe grundlag for udvikling af Fisketorvet med nybyggerier til serviceerhverv langs Kalvebod Brygge og metroforpladsen med en højde på op til 42 m. Desuden muliggøres et nybyggeri til boliger og/eller serviceerhverv ved



— Gældende lokalplaner

— Lokalplanforslag

— Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Fisketorvets sydligste hjørne ned mod kanalen. Fisketorvets eksisterende etageareal er ca. 81.000 m². Med de nye byggeønsker fjernes der godt 1.000 m² og tilføjes op til ca. 43.000 m².

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

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.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om den grønne taghave. Det grønne strøg skal være biologisk mangfoldigt, hvorfor bygherre arbejder med en mangfoldighed af hjemmehørende arter, både træer, buske og urter, som tilsammen vil skabe et naturligt miljø med en høj grad af biodiversitet.

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 enterprisesum 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 projektyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Spildevandsplan

Kloakering

Projektområdet skal fortsat forsynes af HOFOR. Det er beliggende tæt ved havnen og skal derfor separatkloakeres efter det 3-strengede princip for spildevand, vejvand og tagvand. Regnvandet bør indtænkes som en ressource, inden bortledning.

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, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, 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. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil 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.

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

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

Der ligger en stor afløbsledning på tværs af baneterrænet til havnen under CABINN Hotel, øst for tillægsområdet.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i tillægsområdet er ikke til hinder for gennemførelse af skybrudsledningen.

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets 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 har tidligere huset jernbaneterræn til rangering med videre af forskellige tog. Arealet kan derfor være forurenset med olieprodukter, tjærestoffer, tungmetaller og opløsningsmidler.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenset, 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@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.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 hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

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.

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklings-selskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder 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. 1466 af 6. december 2018.

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 Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II er at omdanne et banereale ved Kalvebod Brygge til et attraktivt byområde beliggende mellem Vesterbro og de nye kvarterer på havnefronten i samspil med planerne for de tilstødende arealer herunder en udsalgsvarebutik på op til 37.000 m².

Formålet med tillæg 1 til lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II er at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv, herunder en udsalgsvarebutik på op til 19.000 m²

Formålet med tillæg 2 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv og kulturelle formål,
- at sikre adgang gennem området med offentligt tilgængelige veje og offentlig tilgængelig sti på taget af bygningen, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at tillægsområdet udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri udformes, så det 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 stueetagerne (1. etagerne) 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

Områdeafgrænsning

Tillægsområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 1695ba, Udenbys Vester Kvarter, København, samt umatrikulerede arealer og offentlig vej og alle parceller, der efter den 6. marts 2024 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

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

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

Der skal være min. 1.350 m² til kulturelt formål med direkte offentlig adgang fra terræn og/eller tagpark.

Anvendelser skal placeres som vist på tegning 2a, 2b, 2c og 2d.

Stk. 2. Forurenende virksomhed

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

Stk. 3. Det samlede butiksareal og størrelse på den enkelte butik

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for tillægsområdet, er 5.200 m². Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 5.000 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 5.000 m² etageareal.

For en del af stueetagen (1. etage), vist på tegning 2a, gælder, at der må indrettes en butik med et samlet etageareal, der ikke må overstige 200 m².

For en del af stueetagen (1. etage), vist på tegning 2a, gælder, at der må indrettes en butik med et samlet etageareal, der ikke må overstige 5.000 m².

For 2.-6. etage, vist på tegning 2b, gælder, at der må indrettes en butik med et samlet etageareal, der ikke må overstige 5.000 m².

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m² etageareal til personalekantine, personaletogiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

Der må indrettes butikker til særlig pladskrævende varer med et etageareal der ikke må overstige 5.000 m². Den enkelte butik må ikke overstige 5.000 m². Særlig pladskrævende varer er: Motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.

Stk. 4. Publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen (1. etage)

For stueetagen (1. etage) vist på tegning 2a, gælder, at mindst 35 % skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

For stueetagen (1. etage) vist på tegning 2a, gælder, at såfremt der ikke etableres butik på 200 m², skal mindst 70 % anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Stueetager (1. etage) udpeget som publikumsorienteret serviceerhverv må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 5. Publikumsorienteret serviceerhverv i tagbygninger

For tagbygning A og B som vist på tegning 2c gælder, at der skal være publikumsorienteret serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer i stueetagen.

Stueetagen i tagbygning A, vist på tegning 2c, må også anvendes til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler samt fælles køkken.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinje

Mod Carsten Niebuhrs Gade opretholdes den eksisterende vejlinje, bortset fra to strækninger på henholdsvis ca. 30 m og ca. 50 m, som vist på tegning 3a.

Der må ikke etableres overkørsler mod Kalvebod Brygge.

Stk. 2. Fastlæggelse af vej

Carsten Niebuhrs Gade fastlægges i en bredde af 22 m med kørespor, afsætningsspor til busser, handicapbus, taxaer og afhentning af renovation, cykelsti, træbeplantning og fortov, som vist på tegning 3a.

Udformningen skal ske som vist i snittene på tegning 3b.

Snit A-A skal have et kørespor på 7,2 m, et afsætningsspor på 2,5 m, en helle på 1m, en cykelsti 2,5 m og et fortov på min. 2 m.

Snit B-B skal have et kørespor på 7,3 m, et afsætningsspor på 2,5 m, en helle på 1,4 m, en cykelsti 2,5 m og et fortov på min. 2,2 m.

Snit C-C skal have et kørespor på 7,3 m, et afsætningsspor på 2,5 m, en helle på 2,8 m, en cykelsti 2,5 m og et fortov på min. 2,5 m.

Stk. 3. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

- Erhverv: 1 plads pr. 214 m²
- Hoteller: 1 plads pr. 211 m²
- Butikker: 1 plads pr. 143 m²
- Kulturelle funktioner: 1 plads pr. 127 m²

Ud af det samlede krævede antal pladser, skal der mindst være følgende pladser til el-delebilspladser:

20 % af pladser til kontorerhverv skal være til el-delebilspladser.

Af de øvrige pladser til parkering skal 20 % være til elbiler.

Alle pladser til parkering skal være forberedt til el.

Parkeringspladserne skal etableres i konstruktion i kældere, og af dem skal 4 etableres som almindelige pladser til handicaparkering.

Der skal være én plads til handicapbus på terræn, som vist på tegning 4.

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 m² etageareal:

- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Hoteller: 0,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)
- Kulturelle funktioner: 5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Cykelparkering på terræn må ikke overdækkes.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 for den enkelte matrikel.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 185 for de involverede ejendomme under et. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering overholdes.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Den maksimale bebyggelsesprocent må forøges med op til 20 procentpoint (fra 185 % til 205 %) for etageareal, der opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Kommentar

Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter mv.

Stk. 2. Bygningens placering

- a) Hovedbygningen skal placeres indenfor byggefelt Hovedbygning, som vist på tegning 5a.
- b) Tagbygning skal opføres med facade mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefelt A som vist på tegning 5a. Dog skal der være mellem 1,5 m til 2 m afstand mellem facade og værn mod Carsten Niebuhrs Gade.
- c) Tagbygning skal opføres med facade mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefelt B, som vist på tegning 5a.
- d) Dele af facaden mod Kalvebod Brygge skal være tilbagetrukket min. 1 m som vist på tegning 5a.
- e) Tilbagetrækning af facade mod Kalvebod Brygge og tilstødende nabobygninger skal være med bløde afrundinger som vist på tegning 5a.
- f) Port og hovedindgange skal placeres indenfor områder vist på tegning 5b.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygningerne skal opføres med de på tegning 5a viste bygningshøjder målt fra kote 2. Dog skal hovedbygningens tagniveau være i niveau med de tilstødende nabobygningers tagniveau.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 3,8 m, inklusive sokkel.
- c) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres på taget af tagbygning A og B, som vist på tegning 5a, i en afstand på mindst 0,5 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 1 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag. Materialer må ikke blænde.
- d) Der må ikke etableres teknik på tag af hovedbygningen som vist på tegning 5a, bortset fra mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget eller i kælder.

Stk. 4. Husdybde

Husdybder skal være som vist på tegning 5a og må ikke overstige 56 m for hovedbygningen.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må ikke opføres mindre, fritliggende bygninger som fx cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Hovedbygningen vist på tegning 6a skal være indfarvet råhvid beton og facaderne skal afsluttes med en siddeplint.
- b) Tagbygninger vist på tegning 6a skal være i lyst træ og have træets naturlige farve.
- c) Hovedbygningen skal have lodrette vinduesbånd fra hovedgesims til taggesims. Vinduesbåndene skal have emalitglas fyldninger mellem vinduesbrystninger og etageadskillelser i farven antracit grå. Vinduesbånd skal være mindst 140 cm i bredden. Placering af vinduesbånd skal være som vist på tegning 6b. Dog må afstanden mellem to vinduesbånd gerne variere.
- d) På tagbygningerne skal der være lodrette vinduesbånd fra gulv til taggesims i farven antracit grå. Vinduesbånd skal være mindst 140 cm i bredden.
- e) Hovedbygningen skal fra hovedgesims til taggesims have lodrette hvidlakerede aluminiumslameller i farven hvid. Dog skal mellem 40-55 % af lamellerne gå fra taggesims til siddeplint jf. §7, stk. 1 a). Lamellerne skal have en rund front. Lameller på facaden skal have samme dybde og være mellem 25 og 35 cm. Lameller på facaden skal have samme bredde og være mellem 8 og 12 cm. Der skal være en lamel i midten af vinduesbåndet. Disse lameller skal have samme dybde og være mellem 16 og 20 cm og have samme bredde på mellem 6 og 10 cm. Afstand mellem lameller skal være som vist på tegning 6b. Dog må intervallet gerne variere.
- f) Tagbygninger skal fra gulv til taggesims have lodrette lameller i træ i farven hvid. Lamellerne skal have en rund front. Lameller på facaden skal have samme dybde og være mellem 25 og 35 cm. Lameller på facaden skal have samme bredde på mellem 8 og 12 cm. Der skal ikke være en lamel i midten af vinduesbåndet. Afstand mellem lameller på lukkede facadedele skal være som vist på tegning 6b.
- g) På hovedbygningen skal der være en taggesims på begge facader, som i udformningen (størrelse og form) skal være identisk med nabobygningen, IKEA. Materialet skal være hvidlakeret aluminium. Taggesims skal være i direkte forlængelse og i plan med IKEAs taggesims og CABINNs taggesims og have en dybde på mindst 35 cm fra facaden. Dog skal gesimsen have en dybde på mindst 1 m og have bløde afrundinger, så den bliver et tagudhæng på området vist på tegning 6a.
- h) Fra tagudhæng til terræn mod Kalvebod Brygge skal der være tre søjler med samme afstand til hinanden.
- i) Der skal være en taggesims på tagbygninger. Materialet skal være hvidlakeret aluminium. Taggesimser skal have samme dybde på mellem 30 og 35 cm målt vinkelret fra facaden.
- j) Der skal på tagbygning B være et tagudhæng som vist på tegning 6a. Tagudhæng skal have samme udformning og farve som taggesims.
- k) Der skal på hovedbygningen, vist på tegning 6a, være to gesimsbånd i begge facaders fulde længde. Gesimsbånd skal være placeret ud for de bagvedliggende etageadskiller mellem 2. og 3. etage samt mellem 4. og 5. etage.
- l) Der skal på tagbygning A, vist på tegning 6a, være et gesimsbånd placeret ud for etageadskillelsen.

- m) Gesimsbånd på hovedbygning og på tagbygning A skal have samme højde og være mellem 20-30 cm i højden og have samme dybde fra facaden på mellem 10-15 cm. Materialet skal være hvidlakeret aluminium.
- n) På hovedbygningen skal der være en hovedgesims mellem stueetagen og 1. etage mod Kalvebod Brygge i facadens fulde længde. Gesimsen skal have en højde på mellem 40-50 cm. Materialet være hvidlakeret aluminium. Gesimsen skal have en dybde på 10-15 cm fra facaden. Dog skal gesimsen have en dybde på mindst 1 m og have bløde afrundinger, så den bliver en baldakin på det område, som vist på tegning 6a.
- o) På hovedbygningen skal der være en hovedgesims mellem stueetagen og 1. etage mod Carsten Niebuhrs Gade i facadens fulde længde. Gesimsen skal have en højde på mellem 60-70 cm. Materialet være hvidlakeret aluminium. Gesimsen skal have en dybde på 10-15 cm fra facaden. Dog skal gesimsen følge udformning af baldakin som vist på tegning 6a.
- p) Mindre bygningsdele som for eksempel elevatorer kan være i andre materialer i lyse farver.
- q) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For hovedbygningen vist på tegning 6a, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være fra gulv til loft. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) Vinduer på hovedbygningen fra 1.-6. etage skal placeres lodret over hinanden og have en højde på mindst 150 cm og en bredde på mindst 140 cm.
- c) Vinduer i tagbygningerne skal placeres lodret over hinanden i vinduesbånd fra gulv til loft og have en bredde på mindst 150 cm. Mindst 50 % af facadelængden skal være gennemsigtig, klart glas.
- d) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- e) Hovedbygningens stueetage (1. etage) skal have en siddekant i facadernes fulde længde i lys beton på nær ved indgangspartier.
- f) Vinduer må ikke være i plastik. Vinduer skal have farven antracitgrå.
- g) Døre må ikke være i plastik. Døre skal have farven antracitgrå.
- h) Indgangspartier på hovedbygningen skal have en tilbagetrækning på mindst 30 cm fra facaden, dog kan indgangspartier under baldakiner vist på tegning 6a flytte med facaden.

Stk. 3. Tage

- a) Tage skal være flade. Taget på hovedbygningen skal have en hældning, der sikrer, at tag på hovedbygningen møder taget på nabobygningen, CABINN.
- b) Tagbygningernes tagflader, der ikke anvendes til udnyttelse af solenergi eller teknik, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.

- c) Der skal være en lysgård som vist på tegning 7a. Den skal have en cirkelformet eller organisk udformning på mellem 9-14 m i diameter.
- d) Eventuelle tagnedløb skal være integreret i facadens lodrette lameller.
- e) Der skal indrettes terrasser som vist på tegning 7b.

Stk. 4. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 2. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum/stier/kantzoner/beplantning skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b, 7c og 7d.

Byrum skal være offentligt tilgængelige 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 på stier, pladser, promenader og broer.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Stk. 3. Indretning af byrum

Der skal være byrum som vist på tegning 7a.

Byrum A

Befæstede arealer skal være i beton og/eller betonfliser og/eller betonsten og/eller natursten i grå nuancer. Betonfliseformat skal være 62,5 cm x 80 cm.

Byrum B

Befæstede arealer skal være i beton og/eller betonfliser og/eller betonsten og/eller natursten i grå nuancer. Betonfliseformat skal være 62,5 cm x 80 cm.

Der skal være en støttemur i beton og/eller betonsten og/eller natursten i grå nuancer.

Byrum C

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Højst 50 % af det på tegning 7a viste areal må være befæstet.

Befæstede arealer og græsarmering skal være i beton og/eller betonsten i grå nuancer og/eller natursten i form af granit. Terrasserne vist på tegning 7b skal være i tegl eller granit. Stiforbindelse A skal være in situ støbt beton i lys grå eller asfalt med lyst tilslag

Der skal være et legeareal som vist på tegning 7a på mindst 30 m² i materialer af træ og/eller beton og /eller kampesten og/eller natursten.

Der kan være kunst og skulpturer i området vist på tegning 7a

Der skal være møblering som vist på tegning 7a.

Møblering skal være i materialer af stål og/eller træ og/eller beton og/eller natursten.

Møblering A

Møblering skal være siddeplinte mellem 5 og 10 m i længden som vist på tegning 7a.

Møblering B

Der skal være siddemuligheder bestående af terrassering og siddemuligheder i mindst to niveauer og udformet buet og/eller organisk. Siddemulighederne skal udgøre mindst 6 m², som vist på tegning 7a.

Stier

Der skal være en hovedsti som vist på tegning 7b. Hovedstien skal have en bredde på mindst 3 m og forbindes med tilstødende stisystem. Stien må højst have en hældning på 4 %.

Der skal være et stisystem, der sikrer forbindelse på tværs og langs med området. Stisystemet skal være indenfor området vist på tegning 7b og med en bredde på mellem 1,3 m og 15 m.

Hegn og værn

På tag må hegnes med lodrette spinkle balustre i metal i farven hvid, som vist på tegning 7b. Der må være støjskærm i glas, som vist på tegning 8. Balustre og støjskærm må højst være 1,1 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

På terræn ved trappen vist på tegning 7a mod Kalvebod Brygge må der være værn i lodrette spinkle balustre i metal i farven hvid.

Belysning

Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses. Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt. Der skal være pullertbelysning langs hovedstien vist på tegning 7b.

Kommentar

Belysningen skal medvirke til at give området en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryk karakter, herunder skal portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Stk. 4. Indretning af kantzoner

Der skal være kantzoner som vist på tegning 7c.

Mindst 23 % af siddeplinten skal være bede til beplantning. Bede skal have en beddybde på mindst 60 cm og en dybde målt vinkelret fra facaden på mindst 40 cm og en længde på mindst 60 cm. Beplantningen skal være klatreplanter. Der skal være wire.

Stk. 5. Træer og buske

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7d.

Der skal i alt plantes mindst 78 nye træer, som ikke må fældes.

Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade

Træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Mindst 60 % af nye træer i beplantningszonerne skal være af følgende arter:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk- dunbirk (*Betula pubescens*), Birk- vortebirk (*Betula pendula*), Blomme (*Prunus domestica* og underarter), Bævreasp (*Populus tremula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg- stilkeg (*Quercus robur*), Eg- vintereg (*Quercus petraea*), Elm- småbladet (*Ulmus minor*), Elm- storbladet (*Ulmus glabra*), Ene (*Juniperus communis*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn- almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn- engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn- koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hyld (*Sambucus nigra*), Hæg- almindelig (*Prunus padus*), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Kvalkvæd (*Viburnum opulus*), Lind- småbladet (*Tilia cordata*), Lind- storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn- spidsløn (*Acer platanoides*), Løn- natur (*Acer campestre*), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pil- femhannet (*Salix pentandra*), Pil- grå (*Salix cinerea*), Pil- selje (*Salix caprea*), Pære (*Pyrus communis* og underarter), Rød-el (*Alnus glutinosa*), Røn- almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn- selje (*Sorbus intermedia*), Skovfyr (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble (*Malus* og arter/underarter).

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

Beplantningszone A (Læhegn), B (Overdrev) og C (Park):

Der skal plantes mindst 25 træer i beplantningszoner A, mindst 25 træer i beplantningszone B og mindst 15 træer i beplantningszone C, som ikke må fældes.

Mindst 60 % af nye træer skal være af følgende arter:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk- dunbirk (*Betula pubescens*), Birk- vortebirk (*Betula pendula*), Blomme (*Prunus domestica* og underarter), Bævreasp (*Populus tremula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg- stilkeg (*Quercus robur*), Eg- vintereg (*Quercus petraea*), Elm- småbladet (*Ulmus minor*), Elm- storbladet (*Ulmus glabra*), Ene (*Juniperus communis*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn- almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn- engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn- koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hyld (*Sambucus nigra*), Hæg- almindelig (*Prunus padus*), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Kvalkvæd (*Viburnum opulus*), Lind- småbladet (*Tilia cordata*), Lind- storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn- spidsløn (*Acer platanoides*), Løn- natur (*Acer campestre*), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pil- femhannet (*Salix pentandra*), Pil- grå (*Salix cinerea*), Pil- selje (*Salix caprea*), Pære (*Pyrus communis* og underarter), Rød-el (*Alnus glutinosa*), Røn- almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn- selje (*Sorbus intermedia*), Skovfyr (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus*

baccata), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble (*Malus* og arter/underarter).

Mindst 60 % af nye buske skal være af følgende arter:

Benved, (*Euonymus europaeus*), Blåbær (*Vaccinium myrtillus* og underarter), Brombær (*Rubus plicatus* og underarter), Gedeblad du-net (*Lonicera xylosterum*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hindbær- vild (*Rubus idaeus* og underarter), Hyld (*Sambucus nigra* og underarter), Kornel- rød (*Cornus sanguinea*), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Ribs (*Ribes rubrum/spicatum* og underarter), Rose- blågrøn (*Rosa dumalis*), Rose- hunde (*Rosa canina*), Rose- æble (*Rosa rubiginosa*), Slåen (*Prunus spinosa*), Solbær (*Ribes nigrum* og underarter), Stikkelsbær (*Ribes uva-crispa* og underarter), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)

Mindst 50 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.

For henholdsvis beplantningszone A, B og C gælder, at mindst henholdsvis 30 %, 75 % og 30 % af bedene skal være beplantet med stauder og urter.

Beplantningszone D (Plæne)

Der skal være et areal på mindst 250 m² med græsplæne.

Generelt for plantninger

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Nye træer plantet i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 80 cm tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 20 cm, så den samlede beddybde er mindst 100 cm.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rod-vækst.

Nye træer på konstruktion, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 60 cm tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 80 cm tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 150 cm. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

Stk. 6. Anlæg til opsamling af regnvand

Der skal være et anlæg til opsamling af regnvand. Det er en betingelse for ibrugtagning, at anlægget er etableret.

Stk. 7. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7d viste nye træer er plantet.

Stk. 8. Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

§ 9. 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 ($0,35 \text{ m}^2$):

- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hoteller, opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Støj og anden forurening 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 tillægsområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af tillægget.

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, jf. stk. 2, er overholdt.

Stk. 4. Krav om indretning af bygninger som betingelse for ibrugtagning

- a) Det er en betingelse for ibrugtagning, at der er etableret mekanisk ventilation i bygninger til hotel og kontorformål. Luftindtag skal placeres i en højde, hvor grænseværdierne for lugt, støv og anden luftforurening er overholdt.
- b) Det er en betingelse for ibrugtagning, at bygninger til hotel- og kontorformål er hermetisk lukkede således, at luft, hvor grænseværdierne for lugt, støv og anden luftforurening er overskredet, ikke kommer ind i bygningen.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må ikke udstykkes yderligere.

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

§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Tillæg 1 til lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II, bekendtgjort den 26. maj 2021, ophæves i sin helhed for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II, bekendtgjort den 30. juni 2017, ophæves for så vidt angår:

- § 3
- § 4
- § 5, stk. 2-5
- § 6
- § 7, stk. 2-13
- § 8
- § 9
- § 10

Kommentarer af generel karakter

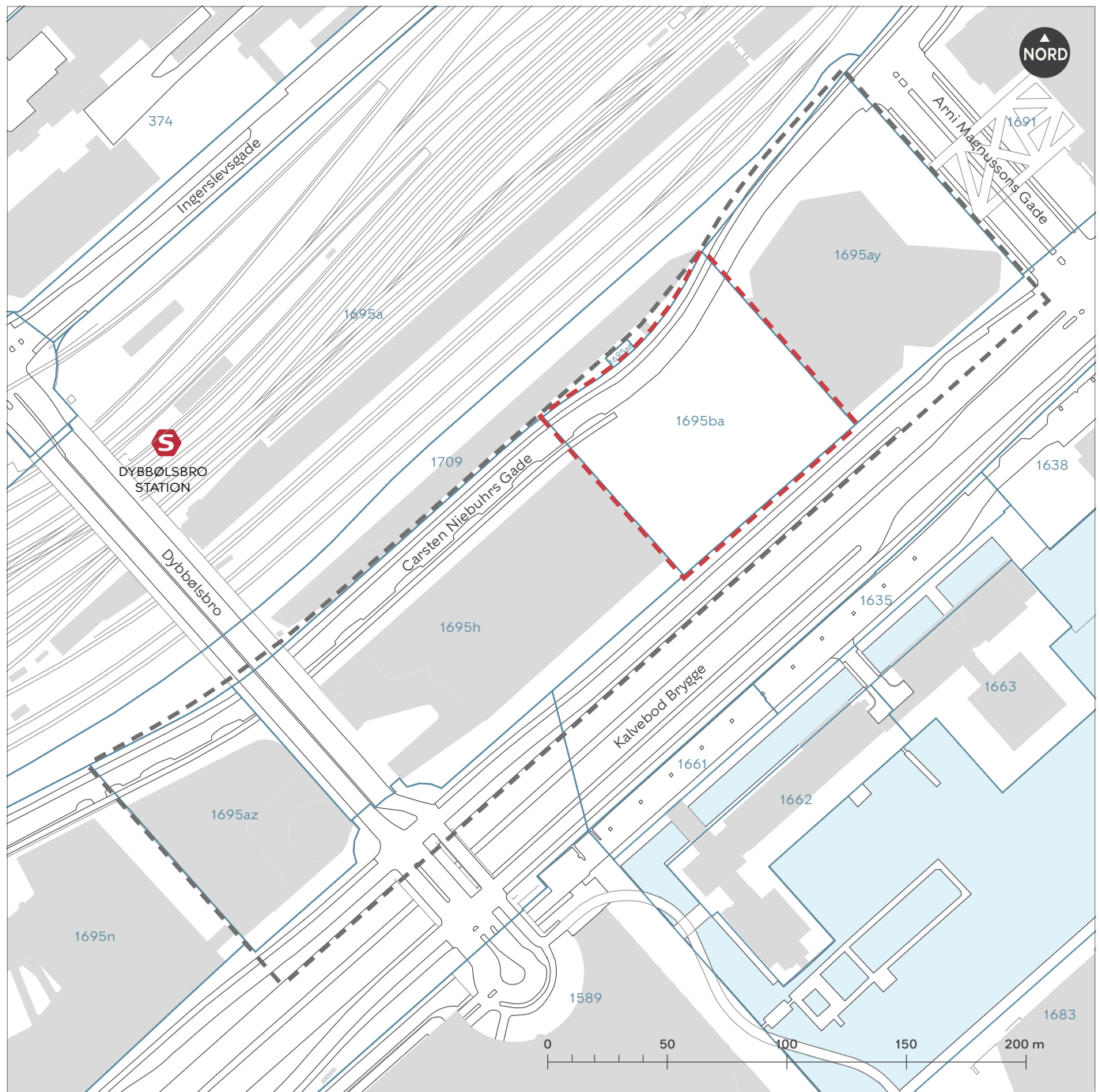
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

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



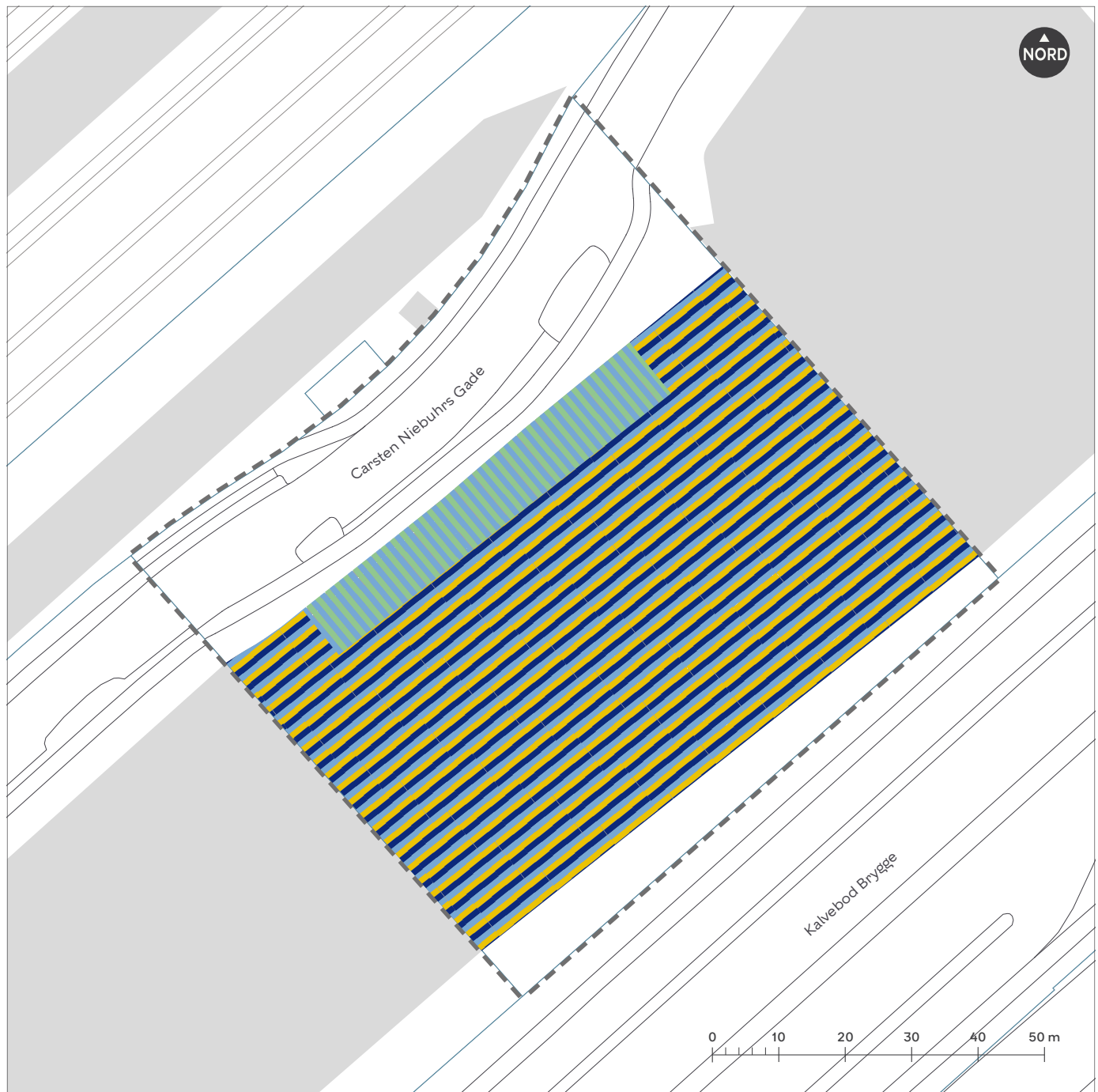
--- Lokalplanområdets afgrænsning

--- Lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II

XX Matrikel

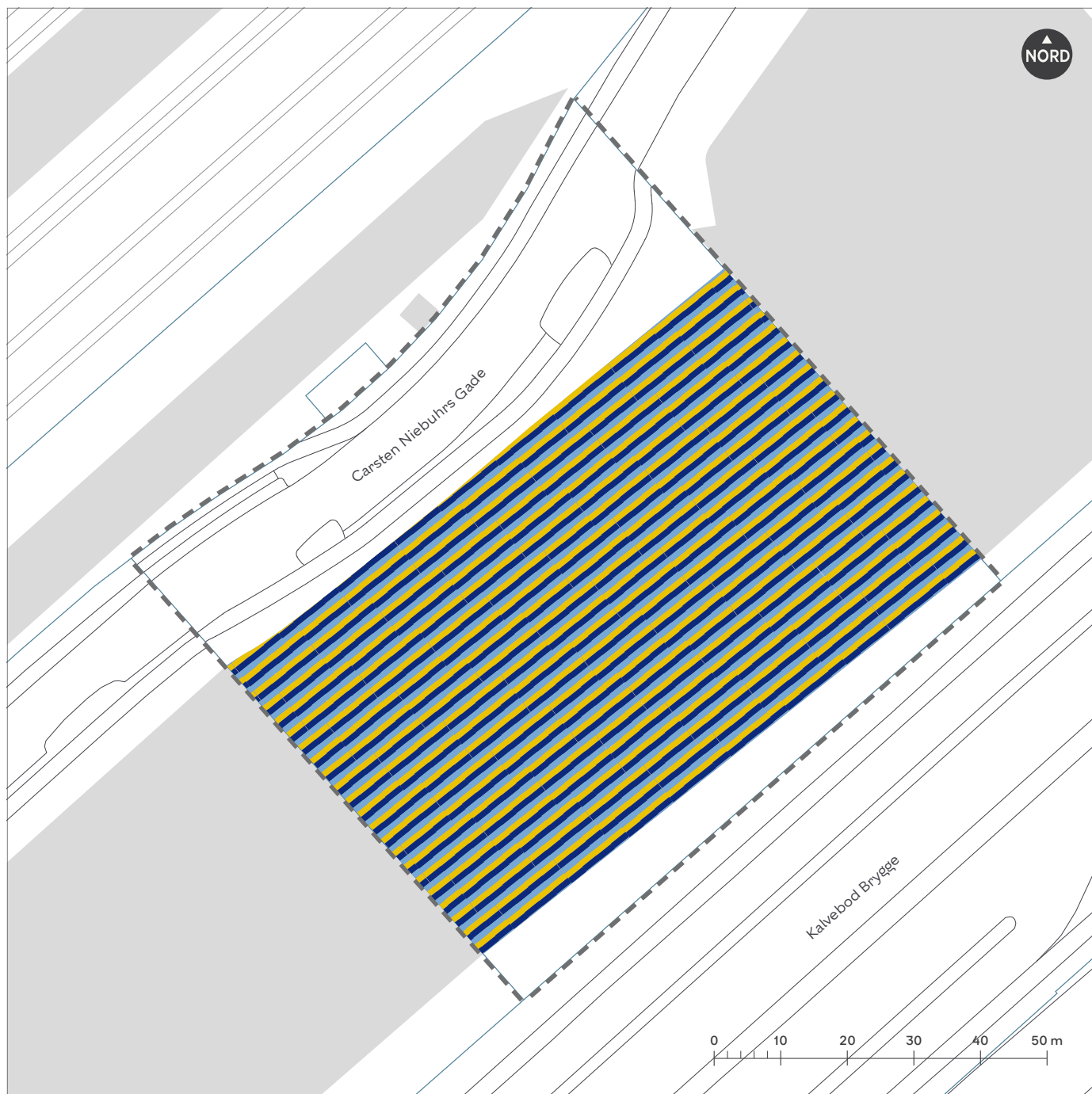
■ Eksisterende bygning

Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



- | | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv/Butiksareal maks. 200 m ² |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Serviceerhverv/Kulturelt formål/Butiksareal maks. 5.000 m ² |  | Eksisterende bygning |
| | |  | Matrikelskel |

Tegning 2b • Anvendelse 2.-6. etage



Serviceerhverv/Kulturelt formål/Butiksareal maks. 5.000 m²

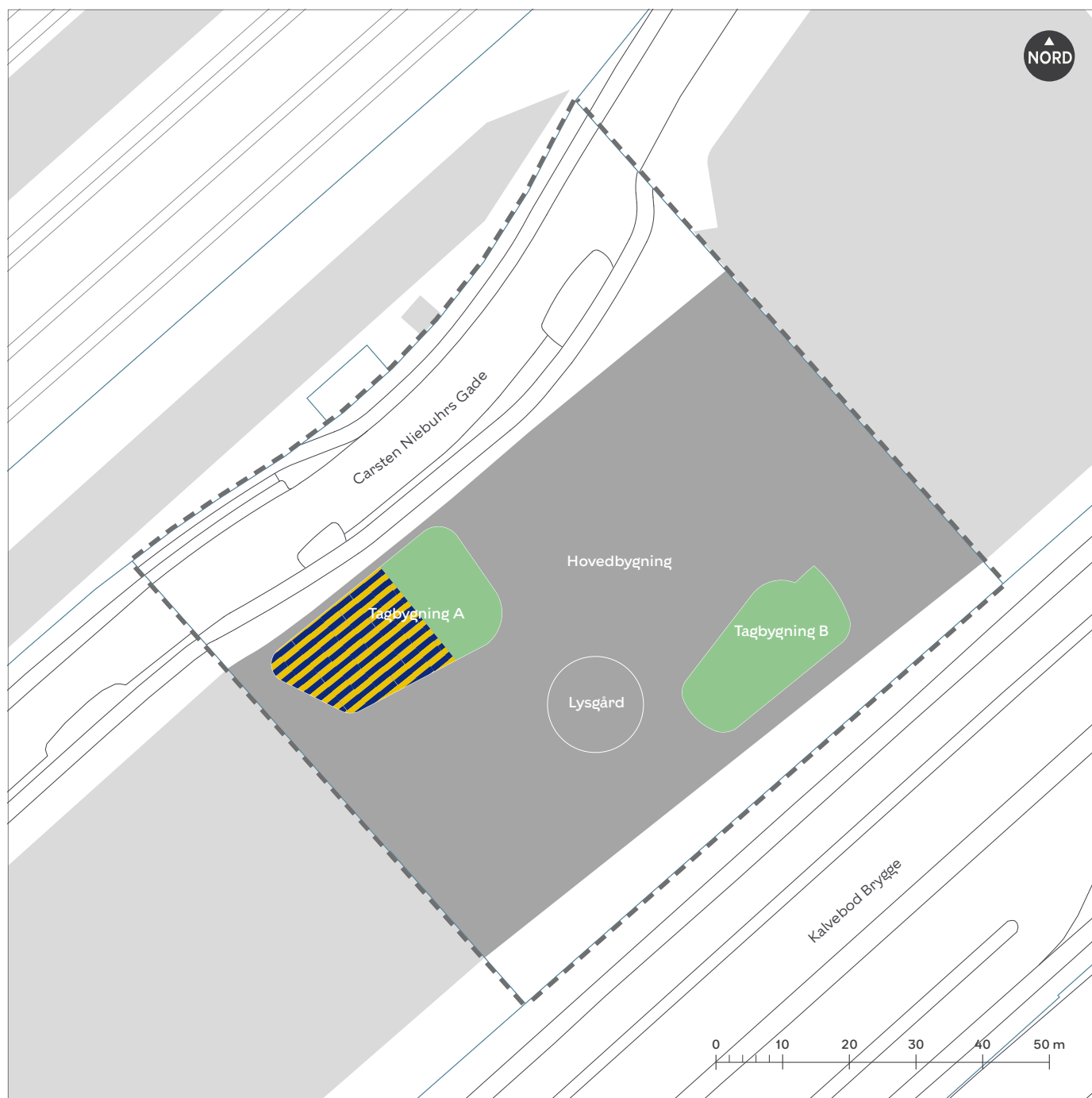
--- Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygning

— Matrikelskel

----- Baldakin

Tegning 2c • Anvendelse tagbygninger (stueetage)



Serviceerhverv/Kulturelt formål



Publikumsorienterede serviceerhverv

--- Lokalplanområdets afgrænsning



Eksisterende bygning

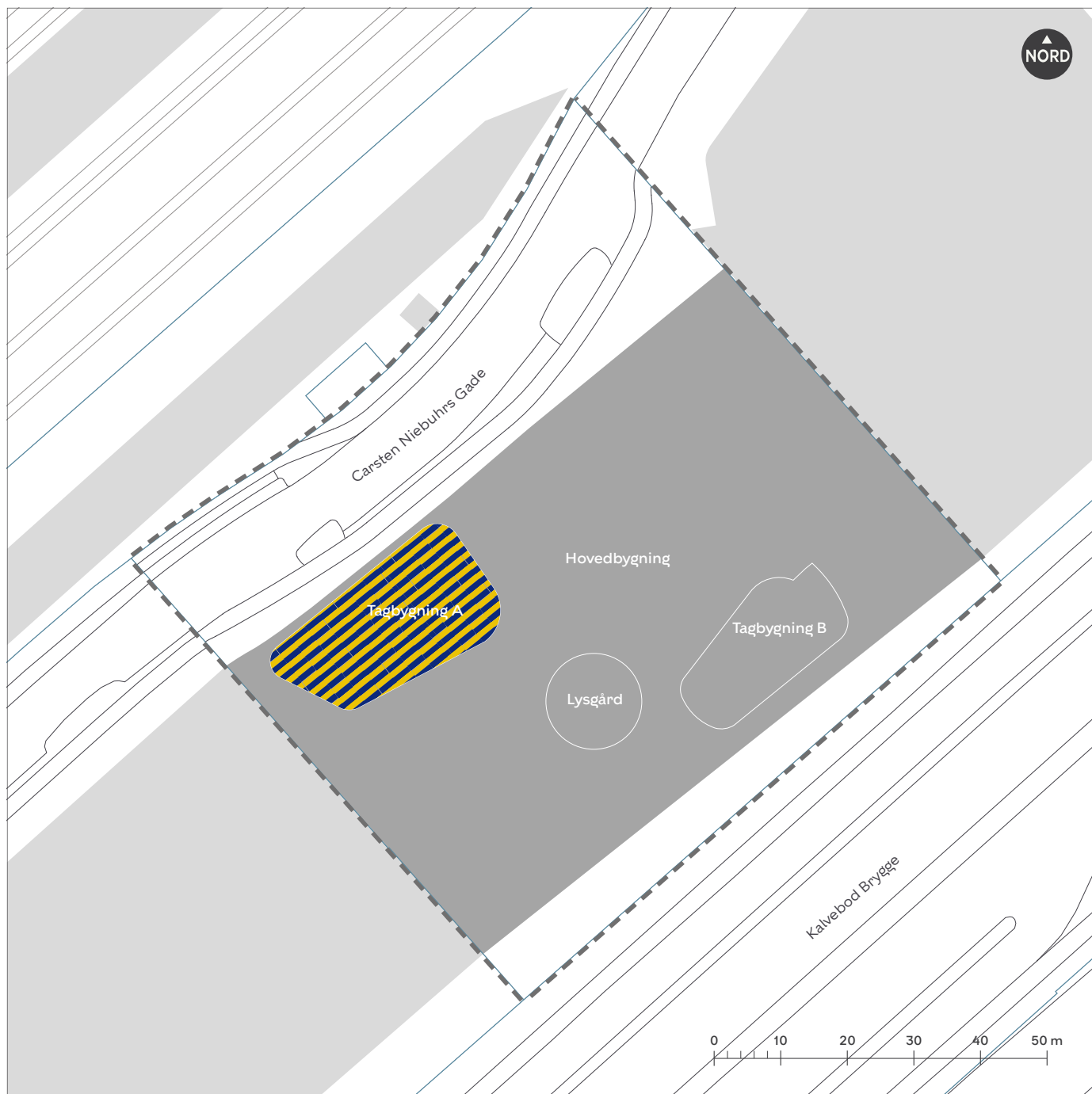


Matrikelskel



Byggefelt i stueetagen (1.etage)-6.etage

Tegning 2d • Anvendelse tagbygninger (2. etage)



Serviceerhverv/Kulturelt formål

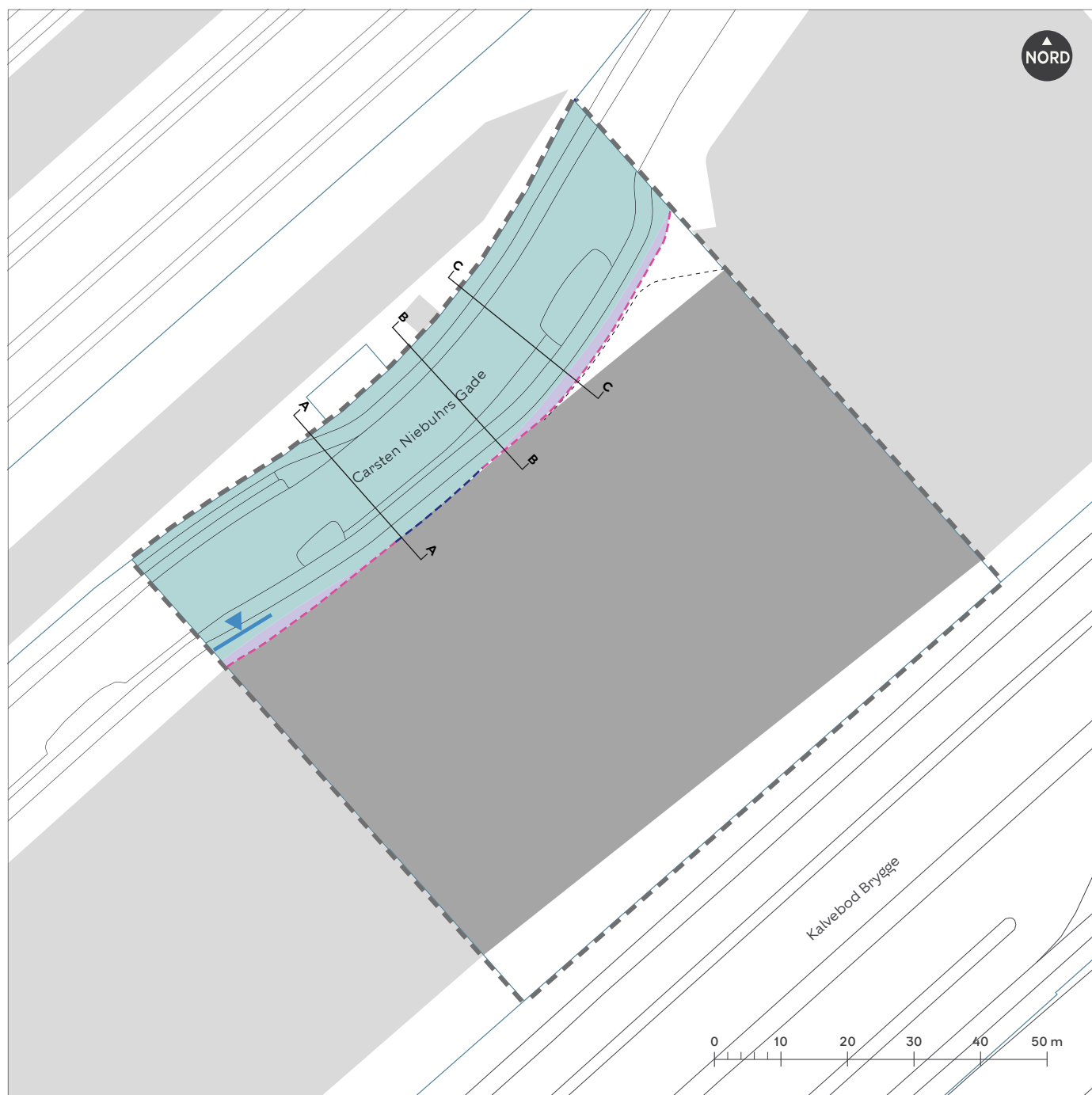
--- Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygning

— Matrikelskel

■ Byggefelt i stueetagen (1.etage)-6.etage

Tegning 3a • Veje



--- Eksisterende vejlinje som opretholdes

--- Ny vejlinje

■ Vejareal

■ Vejudlæg

A A Angivelse af snit

▼ Overkørsel

--- Lokalplanområdets afgrænsning

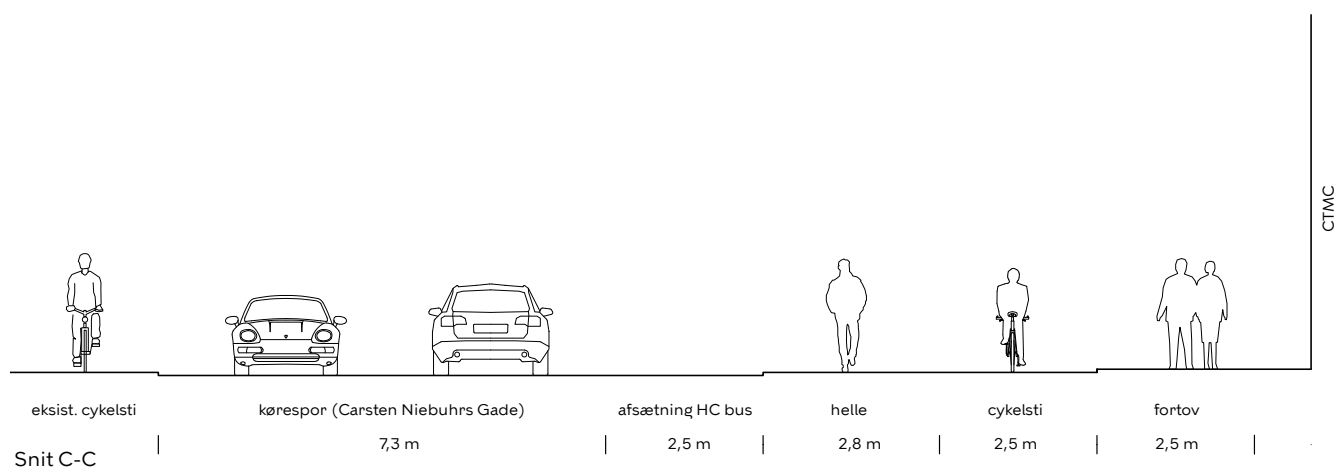
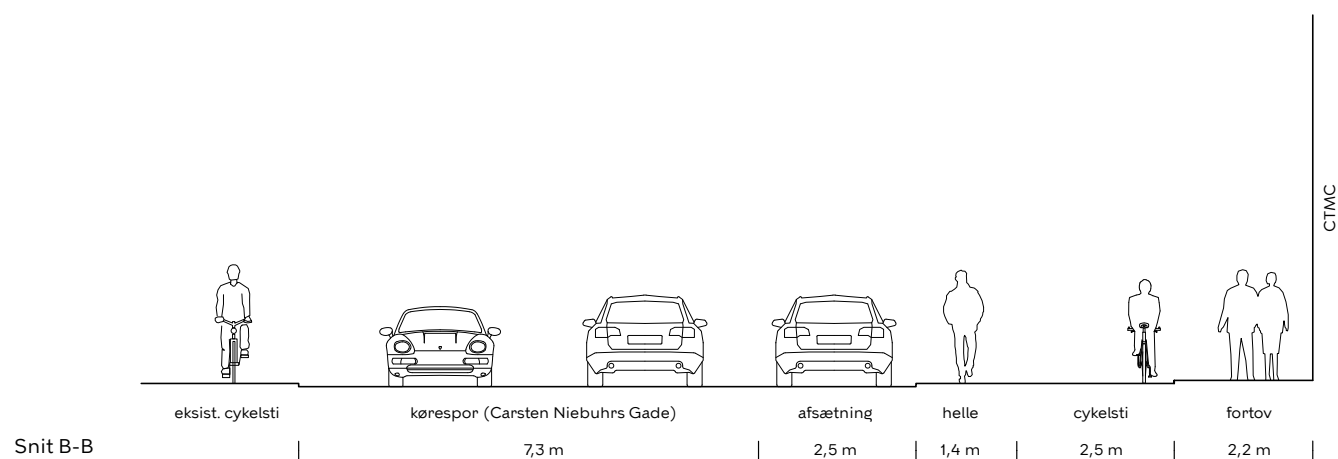
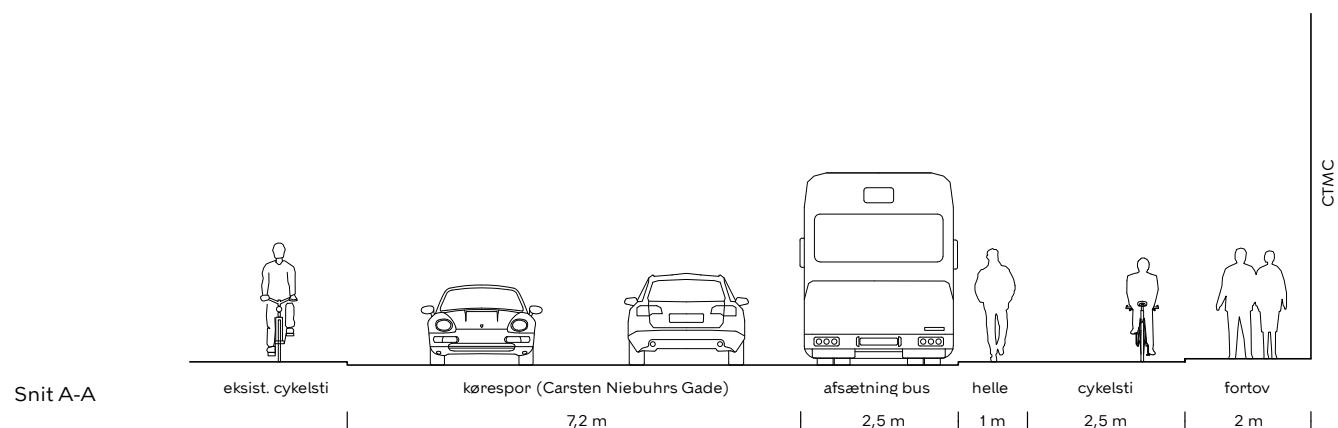
■ Eksisterende bygning

— Matrikelskel

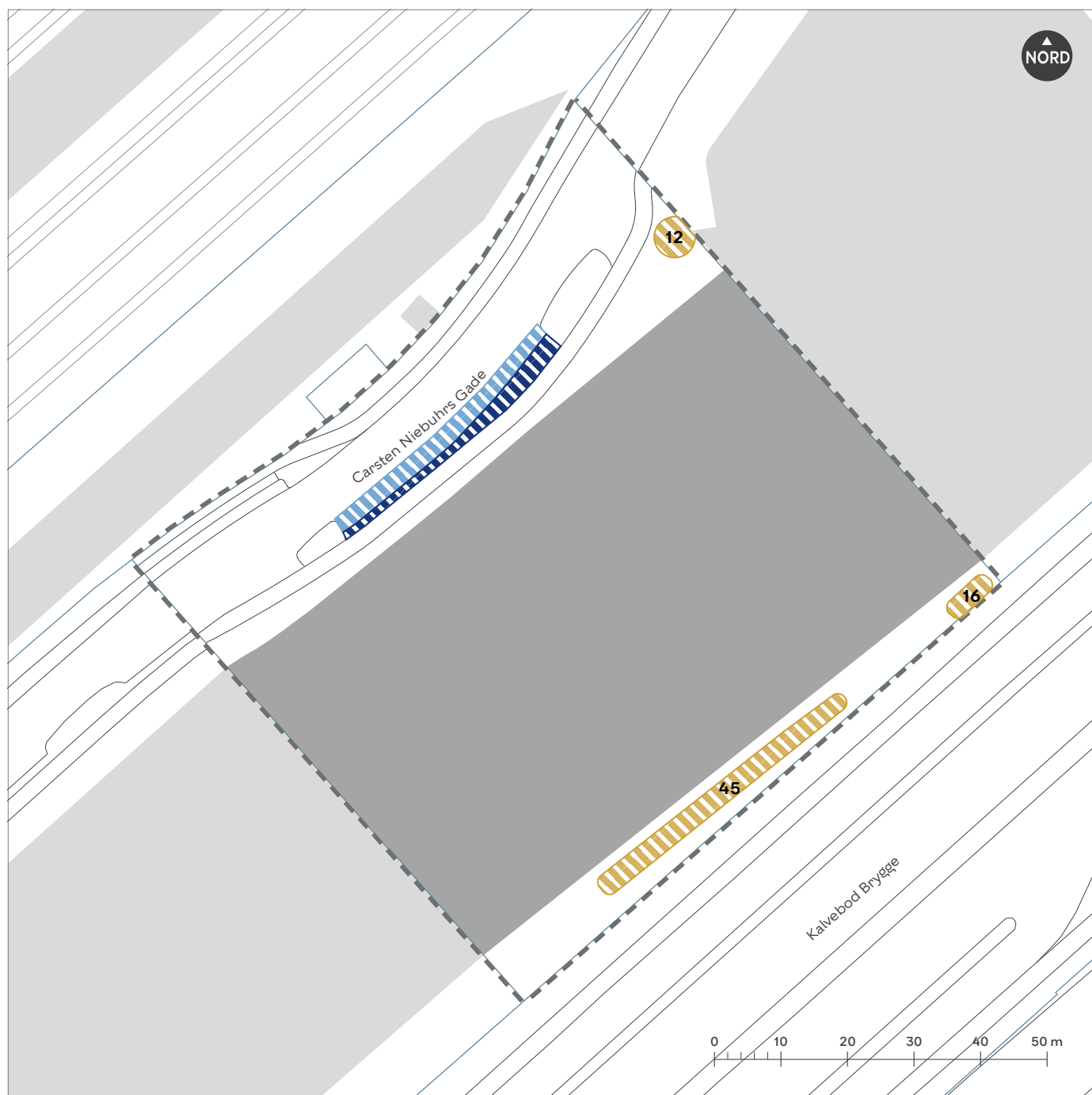
■ Byggefelt

--- Baldakin

Tegning 3b • Vejsnit



Tegning 4 • Bil- og cykelparkering



 Afsætningsspor og 1 handicapbus

 Cykelparkering på terræn med angivelse af min. antal pladser

 Perron

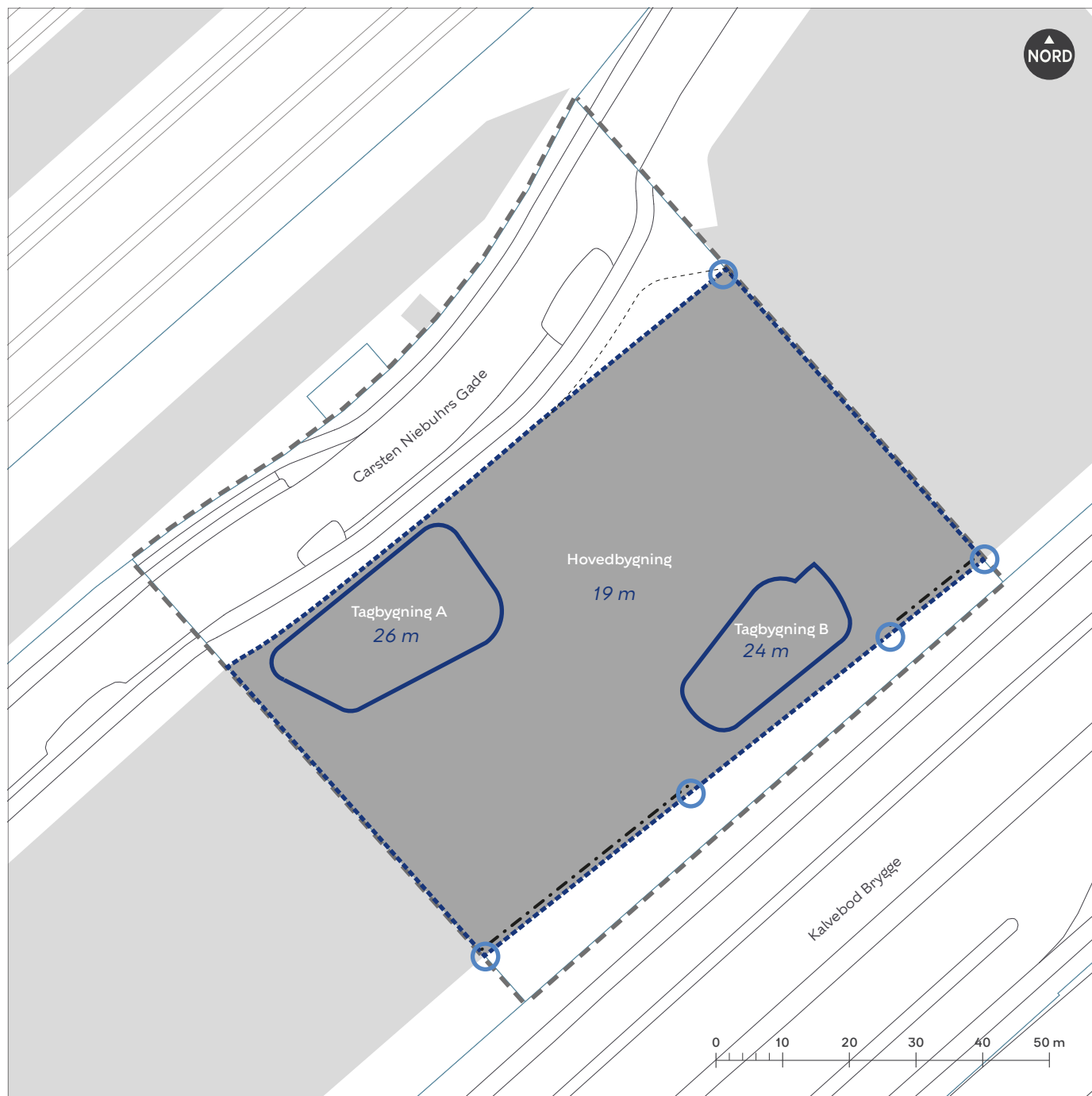
 Lokalplanområdets afgrænsning

 Eksisterende bygning

 Matrikelskel

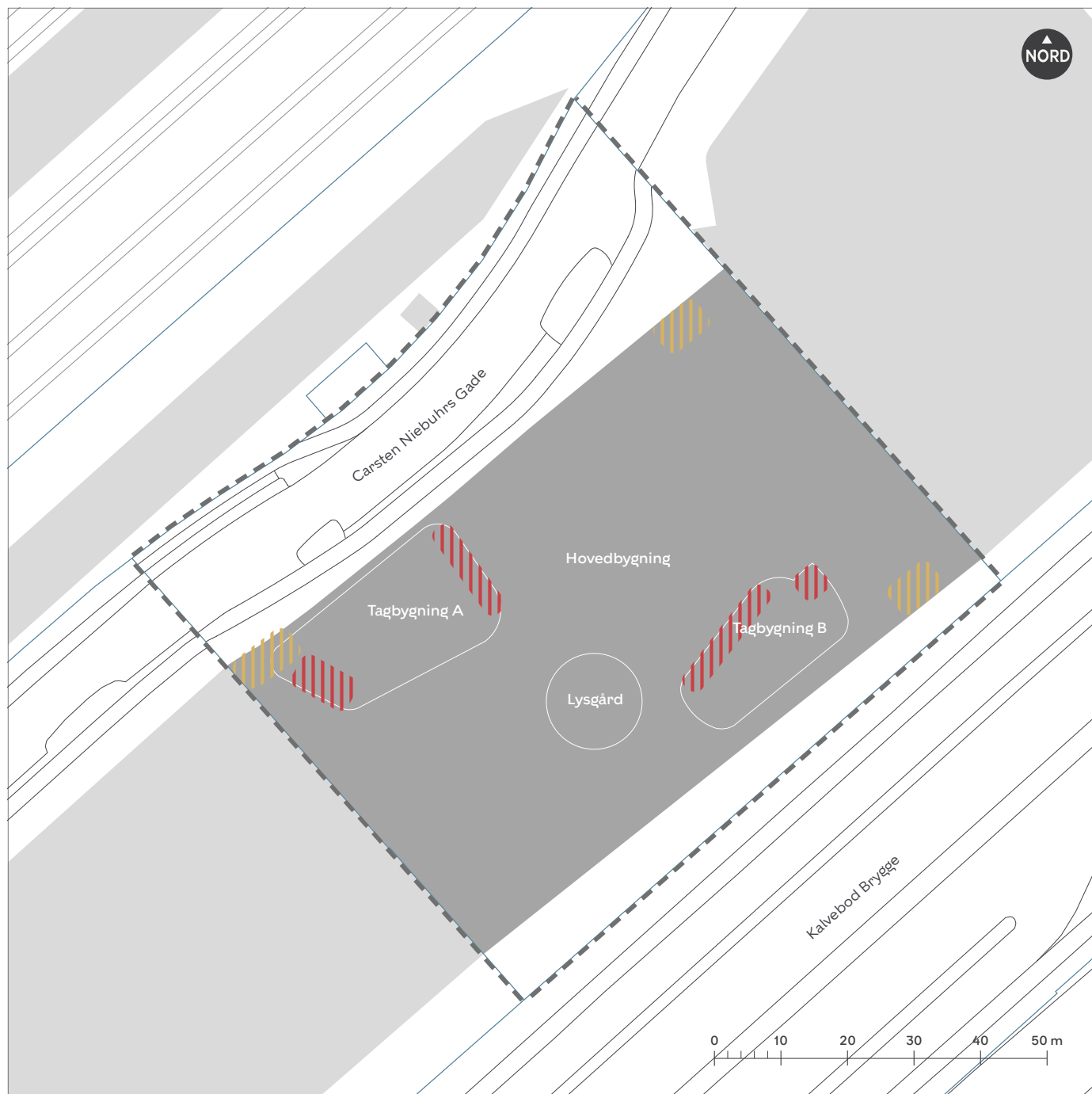
 Byggefelt

Tegning 5a • Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt
- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- X Bygefelt
- xx m Maksimal højde
- - - - · Tilbagetrækning min. 1 m
- Blød afrunding ved facadeforskydning
- - - Lokalplanområdets afgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Baldakin

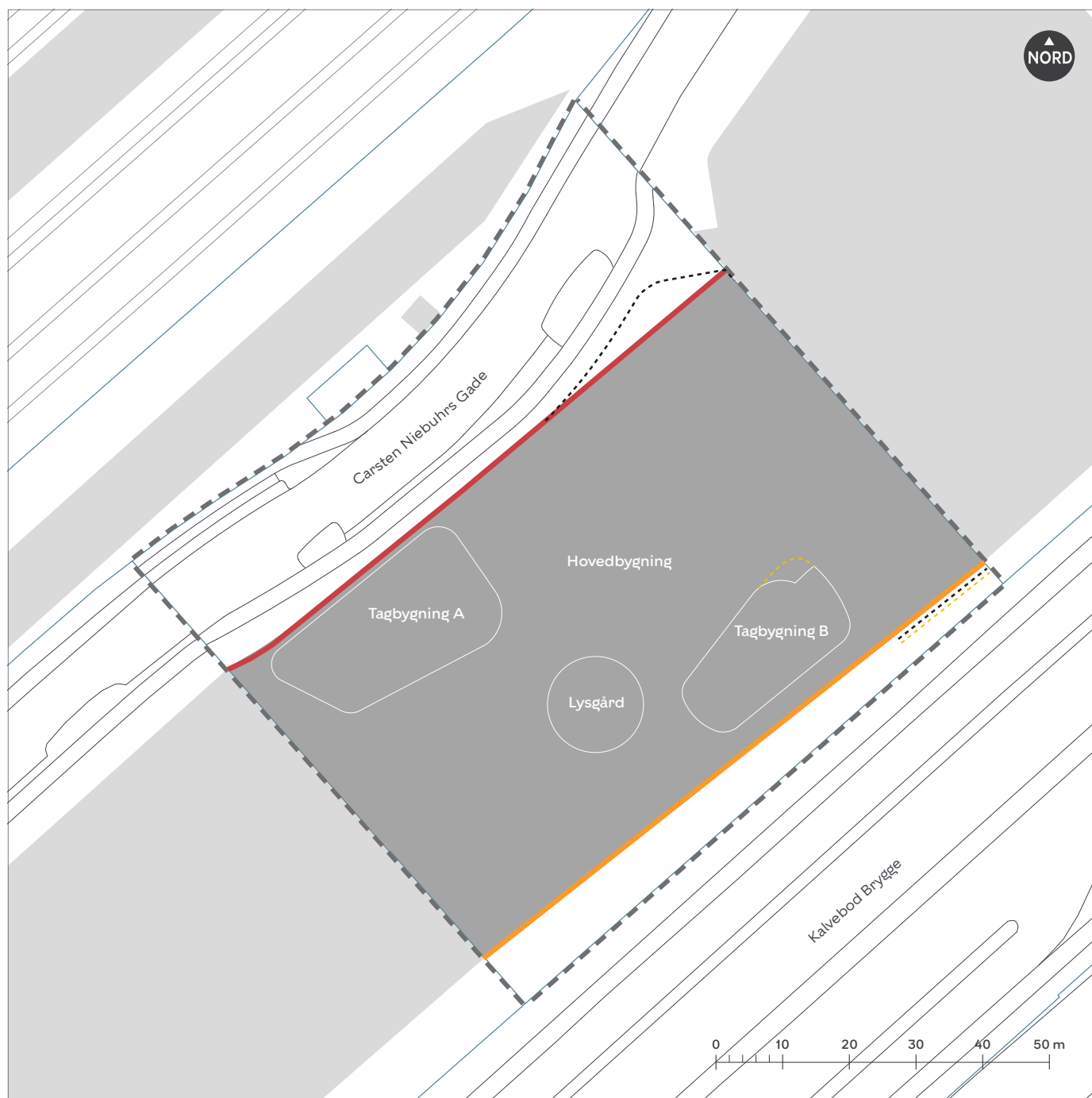
Tegning 5b • Porte og åbninger



-  Område til placering af åbning - terræn
-  Område til placering af åbning - tagbygning

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt

Tegning 6a • Bebyggelsens ydre fremtræden



— Facade mod Carsten Niebuhrs Gade

— Facade mod Kalvebod Brygge

..... Baldakin

- - - - Tagudhæng

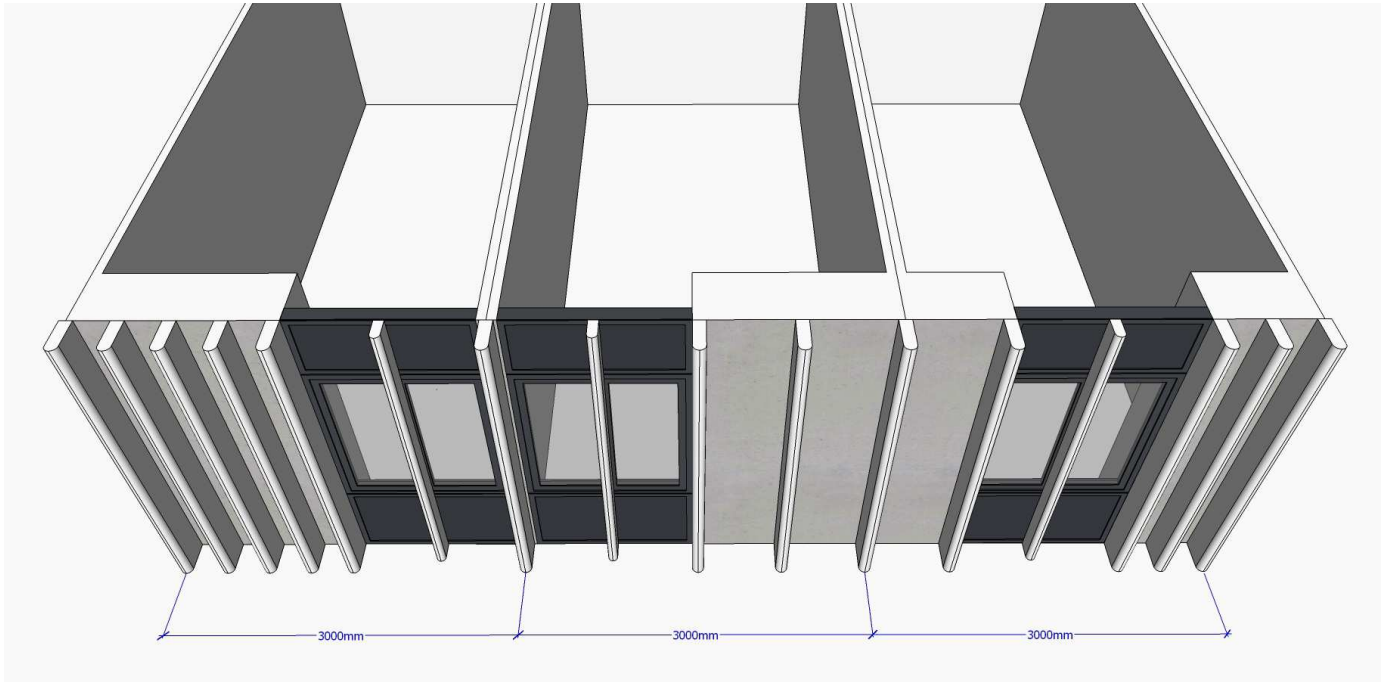
- - - - Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygning

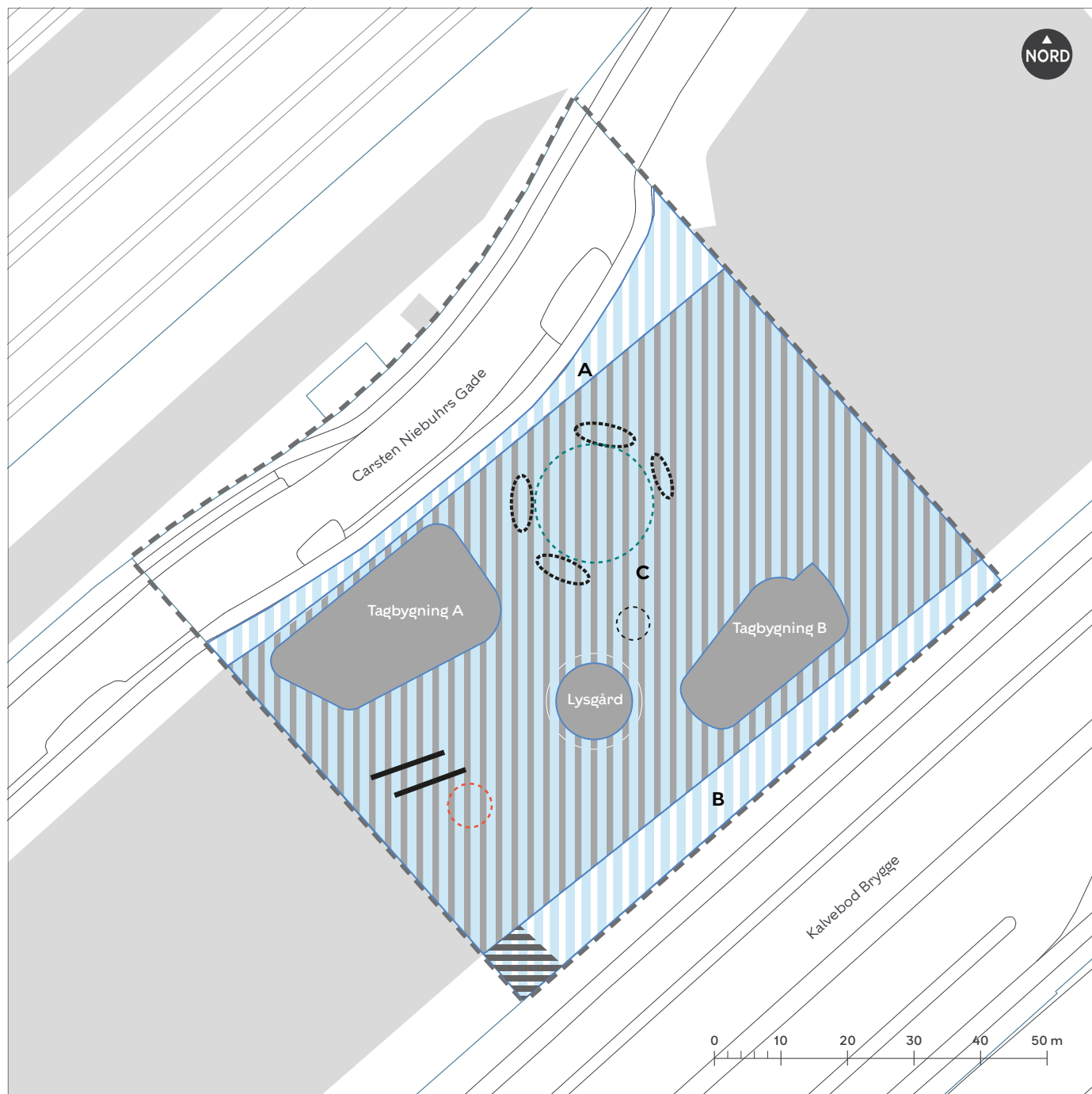
— Matrikelskel

■ Byggefelt

Tegning 6b • Facadeudsnit

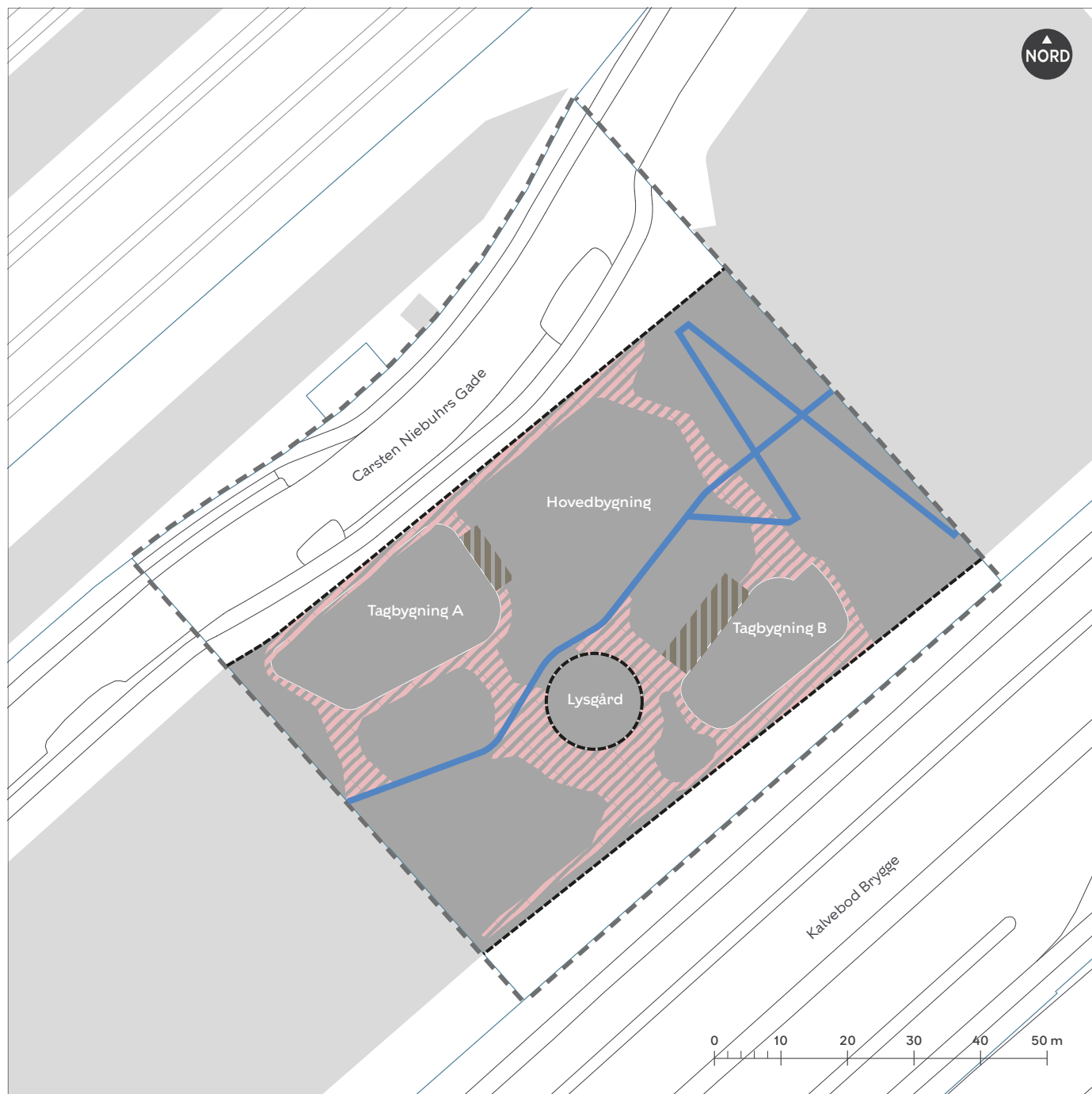


Tegning 7a • Byrum



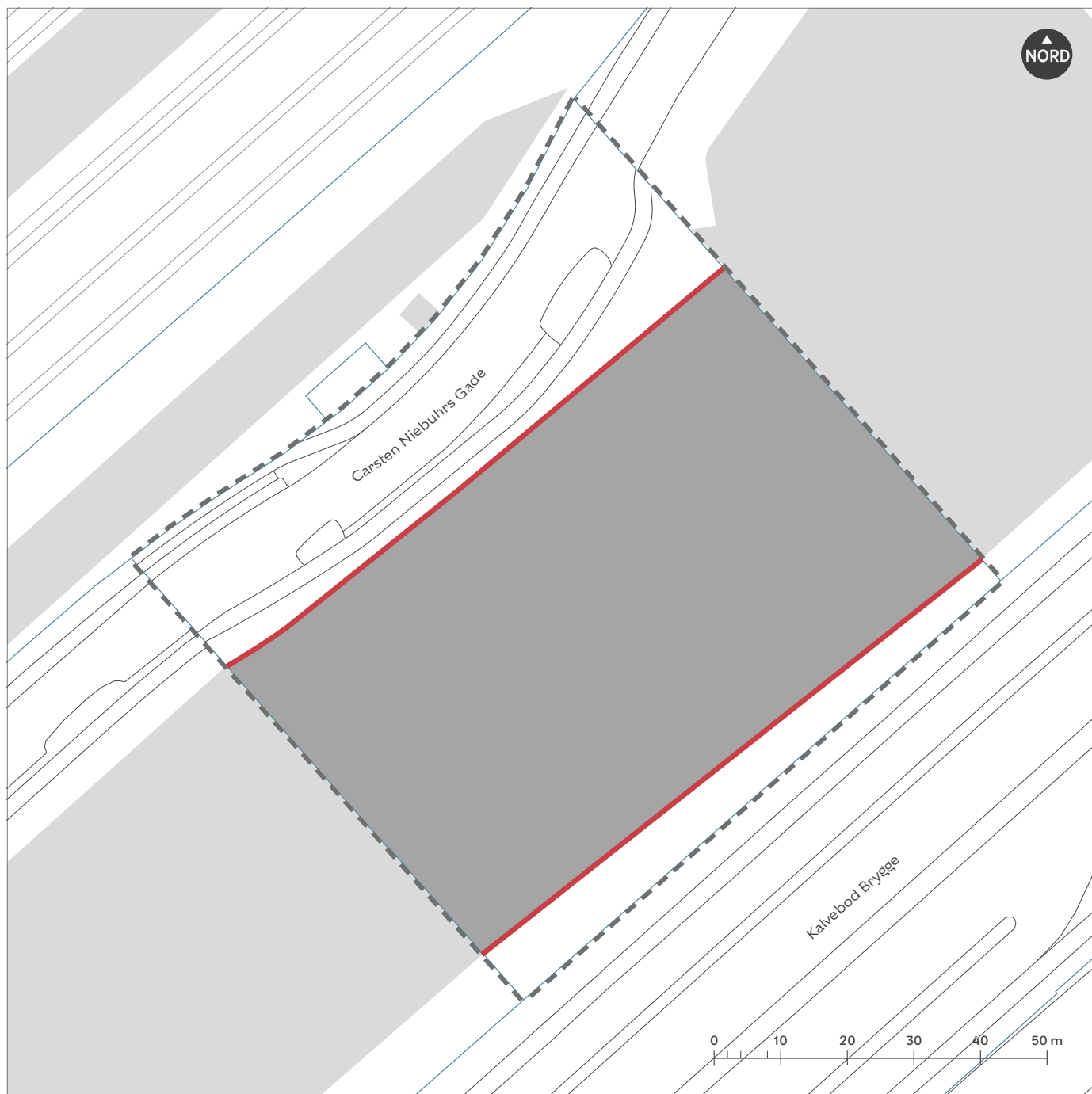
- | | | | |
|------------|---------------------------|-----|-------------------------------|
| A-C | Byrum | --- | Lokalplanområdets afgrænsning |
| | Møblering A | | Eksisterende bygning |
| | Møblering B | | Matrikelskel |
| | Plæne | | Byggefelt |
| | Legeareal | | |
| | Område for kunst/skulptur | | |
| | Trappe | | |

Tegning 7b • Stier



- | | |
|---|---|
|  Hovedsti |  Lokalplanområdets afgrænsning |
|  Område for placering af stisystem |  Eksisterende bygning |
|  Terrasse |  Matrikelskel |
|  Værn |  Byggefelt |

Tegning 7c • Kantzoner



— Kantzone

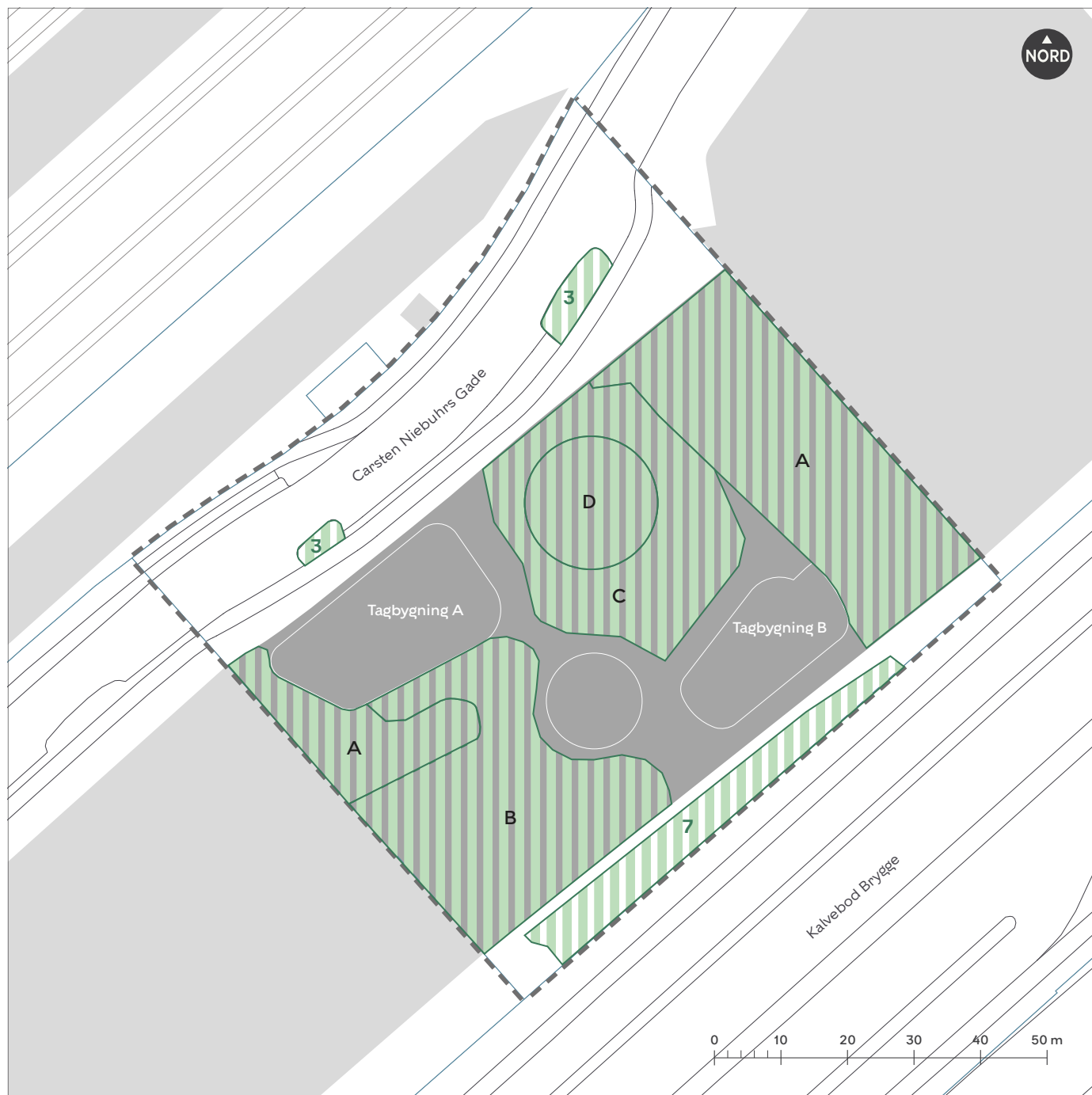
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygning

— Matrikelskel

■ Byggefelt

Tegning 7d • Beplantning



 Beplantningszone, hvor der skal plantes min. antal træer

X Beplantningszone, navn

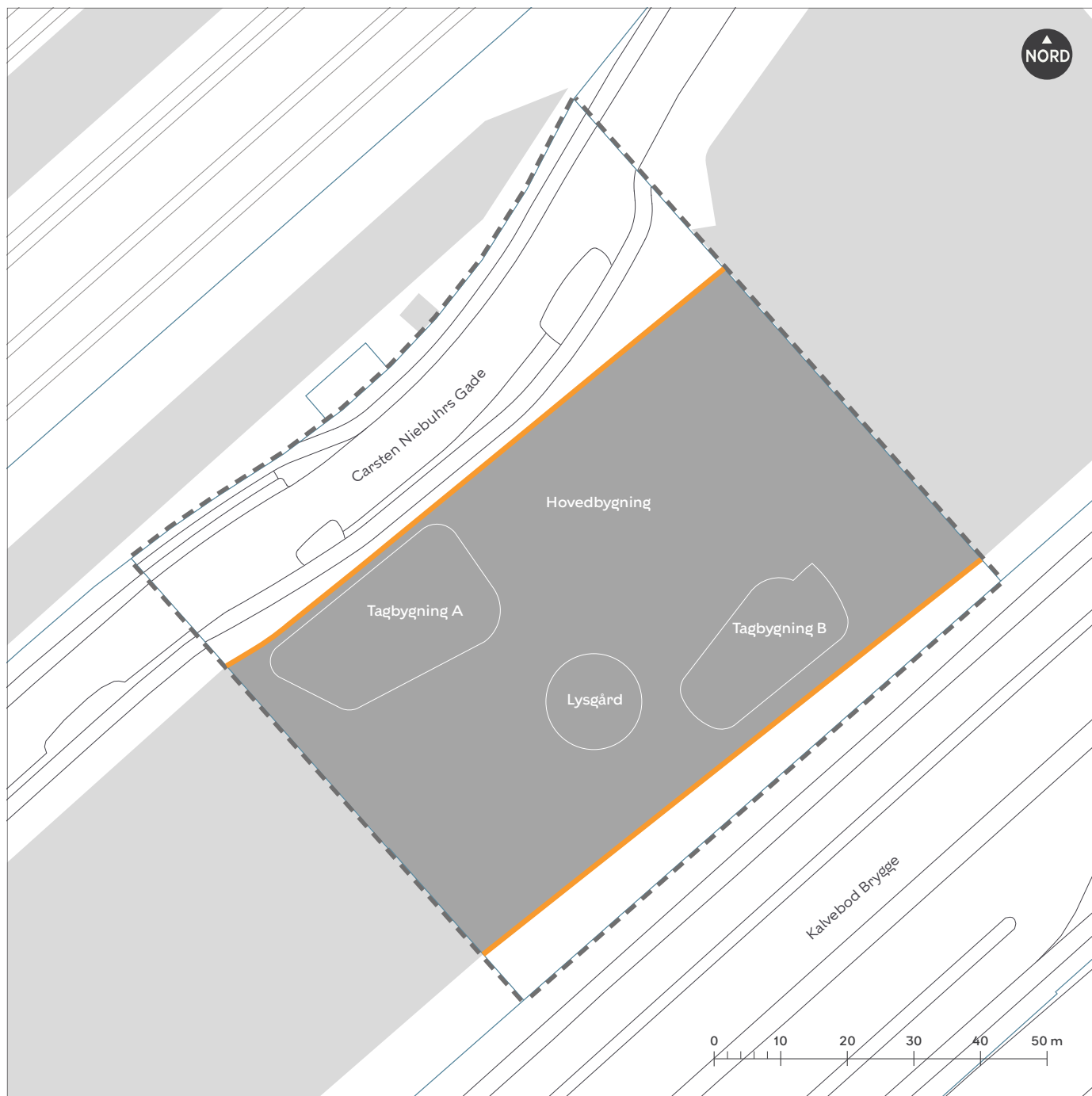
 Lokalplanområdets afgrænsning

 Eksisterende bygning

 Matrikelskel

 Byggefelt

Tegning 8 • Støjskærm



— Støjskærm

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygning

— Matrikelskel

■ Byggefelt

Hvad er en 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 indsigts 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.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 2 til lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II.

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

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget

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

Offentlig høring

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

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

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

Borgermøde

Københavns Kommune 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]