

# FISKETORVET TILLÆG 1

**Forslag til tillæg til lokalplan nr. 202 'Fisketorvet' med tilhørende kommuneplantillæg**

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2013 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 202 Fisketorvet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.  
Lokalplanområdet ligger i Vesterbro Bydel.

**Offentlig høringsperiode fra den xx.xx 2013 til den xx.xx 2013**



# Indhold

## Redegørelse for tillægget til lokalplanen og kommuneplantillægget

Lokalplanens baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker .....	6
Lokalplantillæggets indhold .....	6
Bæredygtighedsvurdering.....	12
Miljøforhold .....	13
Kystnærhedszonen.....	13
Fredninger og bevaringsværdige bygninger.....	13
Vindklima.....	13
Skyggediagrammer .....	14

## Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007 .....	16
Regional udviklingsplan .....	16
Kommuneplan 2011 .....	16
Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011.....	16
Lokalplaner i kvarteret.....	18
Miljø i byggeri og anlæg .....	19
Regnvand .....	19

## Tilladelser efter anden lovgivning

Affald .....	20
Jord- og grundvandsforurening .....	20
Museumsloven .....	20
Anlæg på søterritoriet .....	20
Ledningsforhold .....	20
Rottesikring .....	20

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 202 Fisketorvet

§ 1. Formål.....	21
§ 2. Område .....	21
§ 3. Anvendelse.....	21
§ 4. Vej-, sti- og pladsforhold samt byggelinjer mv.....	22
§ 5. Vandarealer og zonestatus .....	23
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	23
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	24
§ 8. Byrum .....	28
§ 9. Ubebyggede arealer og parkering .....	30
§ 10. Ledningsforhold og tekniske anlæg.....	32
§ 11. Foranstaltninger mod forureninggener.....	32
§ 12. Bæredygtighed og regnvand .....	32
§ 13. Særlige fællesanlæg.....	33
§ 14. Grundejerforening .....	33
§ 15. Retsvirkninger .....	33
§ 16. Ophævelser af lokalplan og servitutter .....	33
Kommentarer af generel karakter .....	34

Tegning nr. 1. Lokalplantillæggets afgrænsning .....	35
Tegning nr. 2. Anvendelse.....	36
Tegning nr. 3. Vej- og stiforhold, bebyggelsesregulerende byggelinje mv. ....	37
Tegning nr. 4. Bebyggelsesplan .....	38
Tegning nr. 5. Byrum, stueetager, træbrygger og landskab .....	39
Tegning nr. 6. Sniteksempler.....	40

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011.....45

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Mindretalsudtalelser .....

## Praktiske oplysninger .....

Bagsiden

# Redegørelse for tillægget til lokalplanen og kommuneplantillægget



Luftfoto af lokalplanområdet set mod øst. Havneholmen, Fisketorvet/ Shopping Center, banearalerne, Vasbygade, Tømmergraven samt Enghave Brygge omkranser området. JW Luftfoto 2011.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

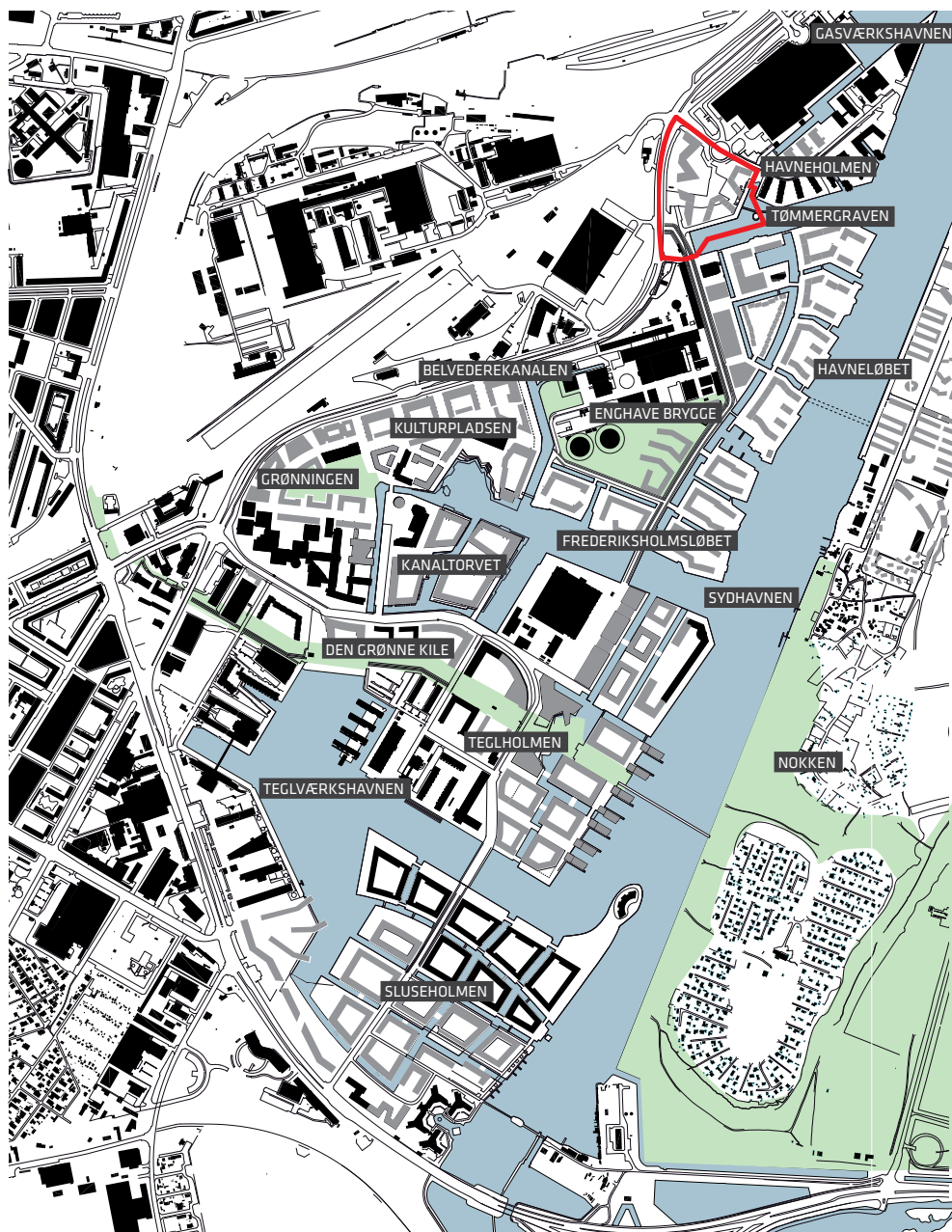
Sydhavn er udpeget som byomdannelsesområde i Kommuneplan 2011. Planerne for dette område kan færdiggøres ved, at det aktuelle planområde og Enghave Bryggeområdet udbygges. En bebyggelse her vil udnytte de store herlighedsværdier ved havnen såvel som allerede eksisterende infrastruktur og service. Området er, som nævnt, en del af byudviklingsområdet i Københavns Sydhavn, hvor der planlægges boliger og erhverv på de tidligere havne- og industriområder langs de attraktive vandflader. Omdannelsen skal ses som fuldførelsen af den helhedsplan, som Borgerrepræsentationen behandlede i 2002. Helhedsplanen blev udarbejdet i et samarbejde mellem kommunen og den hollandske tegnestue Soeters Van Eldonk Ponec Architecten.

Den gældende lokalplan nr. 202 fastlægger størstedelen af planområdet til engroshandel mv. med en maksimal

bebyggelsesprocent på 110. Kommuneplan 2011 fastlægger området til boliger og serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på 150.

Skanska ønsker at opføre en bebyggelse med ca. 170 familieboliger og 26.000 m<sup>2</sup> serviceerhverv i planområdet mellem Enghave Brygge og Havneholmen/Fisketorvet. Området ligger attraktivt ved Tømmergraven og Vasbygade og med gangafstand til Dybbølsbro Station og Fisketorvet.

Skanska har anmodet Københavns Kommune om at udarbejde en ny lokalplan samt tillæg til Kommuneplan 2011 med henblik på at opføre denne bolig- og erhvervsbebyggelse på ca. 44.000 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 185, eksklusiv arealer, hvor byggeretten er udnyttet på Havneholmen.



- Eksisterende bebyggelse
- Planlagt og foreslået bebyggelse

*Illustrationen viser den samlede plan for Sydhavn, med Sluseholmen, Teglholmen, Enghave Brygge og det aktuelle planområde angivet med rødt. Det nye område bliver således et vigtigt led mellem Havneholmen og den nye plan for Enghave Brygge.*

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Områdets beliggenhed og størrelse

Planforslaget, der er beliggende i bydelen Vesterbro, omfatter et 31.000 m<sup>2</sup> stort område begrænset af Vasbygade, Havneholmen, Tømmergraven og Kortløb. Sammen med planerne for Enghave Brygge vil planforslaget medvirke til at sammenbinde de nye udviklingsområder på Sjællandssiden af havneløbet.

Naboområdet mod nord og øst rummer bl.a. Fisketorvet Shopping Center/ Copenhagen Mall og en række nyligt opførte kontor- og boligbebyggelser på Havneholmen. Mod syd er der med planerne for Enghave Brygge såvel som for Teglholmen planlagt blandet bolig og erhverv. Teglholmen planlægges forbundet til Enghave Brygge med en ny broforbindelse over Frederiksholmsløbet, hvorved det store udviklingsområde "Sydhavn" vil være trafikalt bundet sammen.

Området grænser op til Centrumforbindelsen/ Vasbygade, der er en af de vigtigste indfaldsveje til Københavns

centrum. Vasbygade medfører gener fra trafikstøj. Nord for Vasbygade ligger banearialet, der grænser op til det tæt bebyggede Vesterbro. Tømmergraven og Havneløbet udgør med sine vandflader områdets store rekreative potentiale.

Den aktuelle byggegrund er præget af den tidligere anvendelse til havn og den nuværende anvendelse til parkeringsplads og lejlighedsvis cirkusplads. Der ligger i dag 20 husbåde med tilhørende bådskure, som giver området et særligt præg og er et aktiv for områdets maritime miljø. Husbådene bidrager således med liv og aktiviteter på kajkanten.

Mod nordvest præges området af banearialet med store haller og tekniske anlæg. Mod sydvest på Enghave Brygge ligger områdets landemærke H.C. Ørstedværket med tilhørende bygningsanlæg.



*Eksisterende promenade og kantzone langs Tømmergraven.*

Mod nordøst ligger Havneholmens nyere boligblokke, som området ligger direkte i forlængelse af, kun afbrudt af den endnu ikke fuldførte kanal, der skal gå fra Gasværkshavnen langs med Fisketorvet til Tømmergraven.

Havneholmens karakteristiske bygninger er for boligernes vedkommende orienteret mod Tømmergraven og Havneløbet med gavle i 8 etager. Boligfacaderne har pudset, hvid overflade og gule teglsten, samt store altaner og vinduespartier mod Tømmergraven og Havneløbet. Langs kanalen ligger kontordomiciler i op til 11 etagers højde. De sidste tre domiciler her er under opførelse.

Lokalplanområdet rummer ingen fredede bygninger eller bevaringsværdige træer. Københavns Roklub, der ligger i en bevaringsværdig bygning syd for den aktuelle ejendom, bidrager til Tømmergravens liv og sejlads. Roklubben vil med planerne for Enghave Brygges udbygning blive integreret i en ny havnefront på sydsiden af Tømmergraven med boligbebyggelse i 4-8 etager.

Centrumforbindelsen samt jernbanearealet mod vest er fysiske barrierer, som giver lokalplanområdet en del støjgener.

'Promenaden' langs vandet og adgangen gennem området vil lette forbindelsen fra Enghave Brygge til Fisketorvet, Bryggebroen samt Dybbølsbro Station. Dybbølsbro Station, der har stop- og omstigningsmulighed for flere S-togslinjer, ligger ca. 5-600 meter nord for området, og derfor er planområdet stationsnært.

På grund af den stationsnære beliggenhed egner stedet sig til fortætning med en bebyggelsesprocent på 185. Projektet vil medvirke til, at de mange nye udviklingsområder i Sydhavn kan hænge bedre sammen, med bedre forbindelser for de bløde trafikanter og med byrum, der inviterer til deltagelse og ophold for alle aldersgrupper. Særlig vigtig er forbindelsen langs havnefronten til Enghave Brygge og Havneholmen samt til Amager via Bryggebroen.

Forslag tillæg nr. 1 til lokalplan Fisketorvet med kommuneplantillæg

### Metro

I budget 2012 blev afsat 2 mio. kr. til forundersøgelse af en afgrening af Cityringen via Sydhavnen til Ny Ellebjerg. Der undersøges p.t. muligheder for linjeføring og placering af stationer. Finansieringen er ikke aftalt. En metrostation, der i givet fald vil blive placeret i området umiddelbart nordøst for planområdet, vil være en klar forbedring af den kollektive trafikforsyning af området. Der er ved udformningen af bebyggelsesplanen taget hensyn til, at stationen kan placeres her, og at der skal være gode forbindelser til stationen gennem området.



*Havnemiljø ved Tømmergraven. Havneholmen ses bagerst.*



*Eksisterende bådskure langs Tømmergravens nordside. De kan genopstilles på den nye 'Kvarterplads'.*



- Stationsnære områder indenfor 600 m og 1000 m fra udvalgte stationer
- ⊞ Station
- Planlagte grønne anlæg
- ▨ Lokalplanområde
- ← - - - - Evt. broforbindelse
- ← - - - - Vigtige eksisterende cykelforbindelser
- ← - - - - Eksisterende forbindelser til Enghavevej
- ← - - - - Andre vigtige fremtidige stiforbindelser

Illustrationen viser vigtige eksisterende og fremtidige forbindelser mellem den eksisterende by, herunder Vesterbro, Kongens Enghave, Sluseholmen og Vestamager, og byudviklingsområderne, bl.a. Teglnholmen, Enghave Brygge og Kalvebod Brygge Vest.

## Byggeønsker

Skanska Øresund A/S, der ejer et grundareal på ca. 31.000 m<sup>2</sup>, hvor 23.175 m<sup>2</sup> er byggeretsgivende, har med Holscher Arkitekter og Bisgaard Landskab udarbejdet en "stjerneformet" bolig- og erhvervsbebyggelse i 5-8 etager placeret omkring et grønt gårdrum. Årsagen til at det ikke er hele arealet, der er byggeretsgivende er, at byggeretten allerede er udnyttet for en del af arealet ved byggeri på Havneholmen.

Bebyggelsens gavle vender mod henholdsvis Tømmergraven (boliger) og mod Vasbygade (erhverv). I fokus er 'Promenaden' og de aktiviteter, der kan skabes langs den. Etageareal: 26.027 m<sup>2</sup> erhverv og 17.360 m<sup>2</sup> boliger samt ca. 200 m<sup>2</sup> bådskure til erstatning for eksisterende skure. Det samlede etageareal er på i alt 43.587 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten er 185 for det byggeretsgivende areal.

Bebyggelsesplanen giver mulighed for en senere etape, såfremt der bliver etableret en metrostation umiddelbart nord for ejendommen. Kommunen tager med dette lokalplantillæg ikke stilling til en anden etape af byggeriet, idet såvel metro som det planmæssige grundlag herfor p.t. er usikkert.

Området er i Kommuneplan 2011 udpeget som byudviklingsområde, og parkeringskravet er i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Det foreslås, at det i lokalplanen fastlægges, at 20 pct. af parkeringen kan placeres på terræn på de støjbelastede arealer langs Vasbygade.

20 p-pladser til de eksisterende husbåde, som ligger til kaj ved/i lokalplanområdet, foreslås også retableret på terræn (svarende til i alt 62 pladser på terræn).

Københavns Kommune

## Lokalplantillæggets indhold

### Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan med boliger og serviceerhverv. Ved placering af erhvervsbebyggelsen mod Vasbygade danner denne en støjafskærmning af 'Gårdhaven' og boligbebyggelsen.

Boligbebyggelsen henvender sig mod syd og sydøst til Tømmergraven, 'Promenaden' og de eksisterende husbåde. Ved fordeling af anvendelsen tages således hensyn til eksisterende større trafik anlæg samt herlighedsværdier i form af vandarealer og fælles grønne arealer. Der skal i alt være mindst 40 pct. boliger i området. I stueetager skal der på udvalgte steder sikres mulighed for publikumsorienterede funktioner for at tilgodese ønsket om at skabe liv og oplevelser.

### Fakta

Grundareal (byggeretsgivende)	23.175 m <sup>2</sup>
Etageareal	43.587 m <sup>2</sup>

### Foreslået fremtidig KP-ramme for området: C3

Maks. bebyggelsesprocent	185
Maks. bygningshøjde	32 m
Friareal pct. boliger	30
Friareal pct. erhverv	10
Parkeringsdækning	1:200 og opretholdelse af 20 eksisterende pladser til husbådene
Detailhandel	Udvidelse med 1.500 m <sup>2</sup>

Forslag tillæg nr. 1 til lokalplan Fisketorvet med kommuneplantillæg

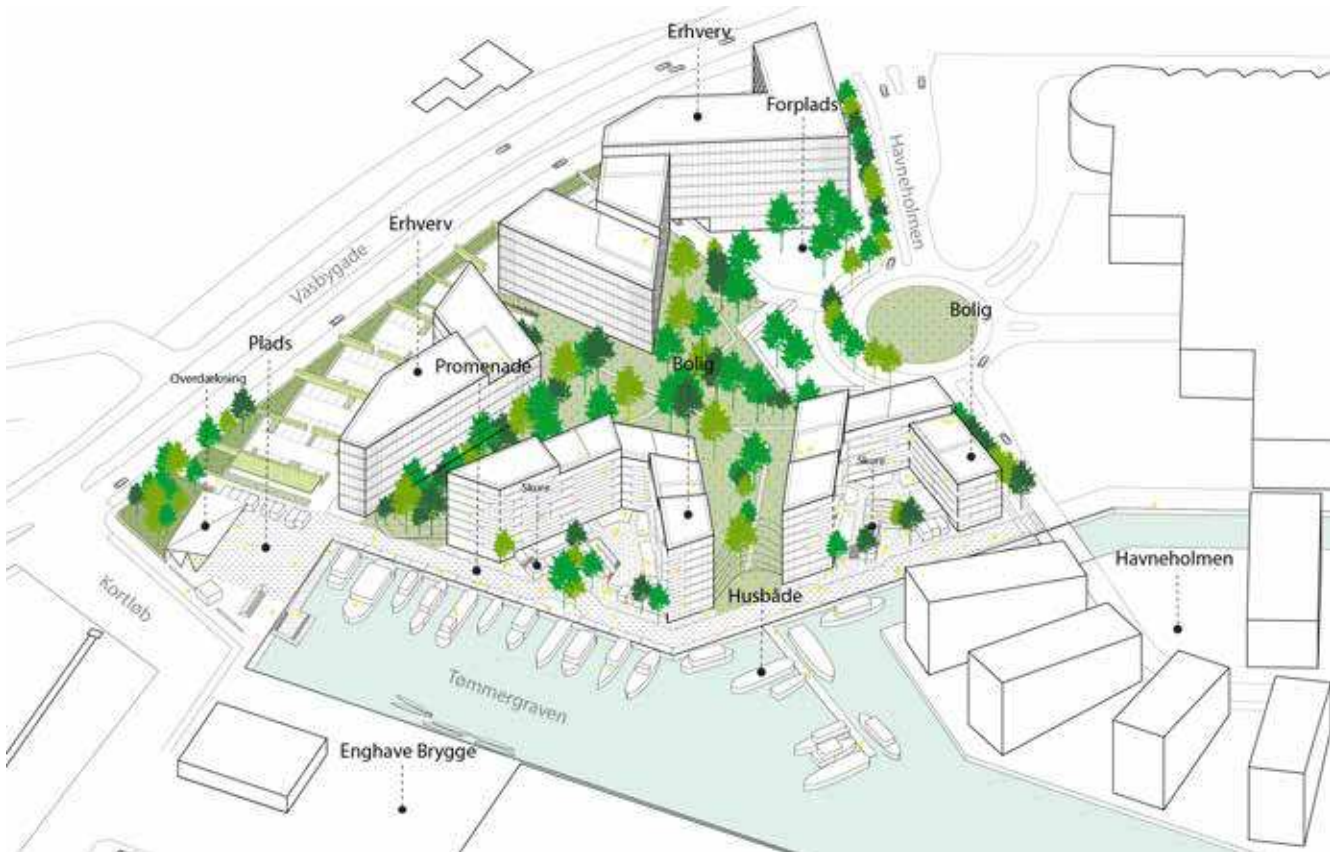


Illustration af bebyggelsen set mod nordvest. Holscher Arkitekter.

Bebyggelsen kan karakteriseres som bygningslænger placeret i en stjerneformation omkring en fælles gård. Boligbebyggelsen vil med sin udformning med gavle og "åbne nicher" mod Tømmergraven fortsætte boligbebyggelsesstrukturen fra Havneholmen. Med etablering af en promenade, en plads og fastholdelse af den eksisterende koloni af husbåde vil beliggenheden ved havnen kunne udnyttes optimalt.

### Infrastruktur

Den eksisterende vejstruktur fastholdes og tilføjes en stikvej til et parkeringsareal på terræn mellem erhversbebyggelsen og Vasbygade samt to nedkørselsramper til parkeringskældre.

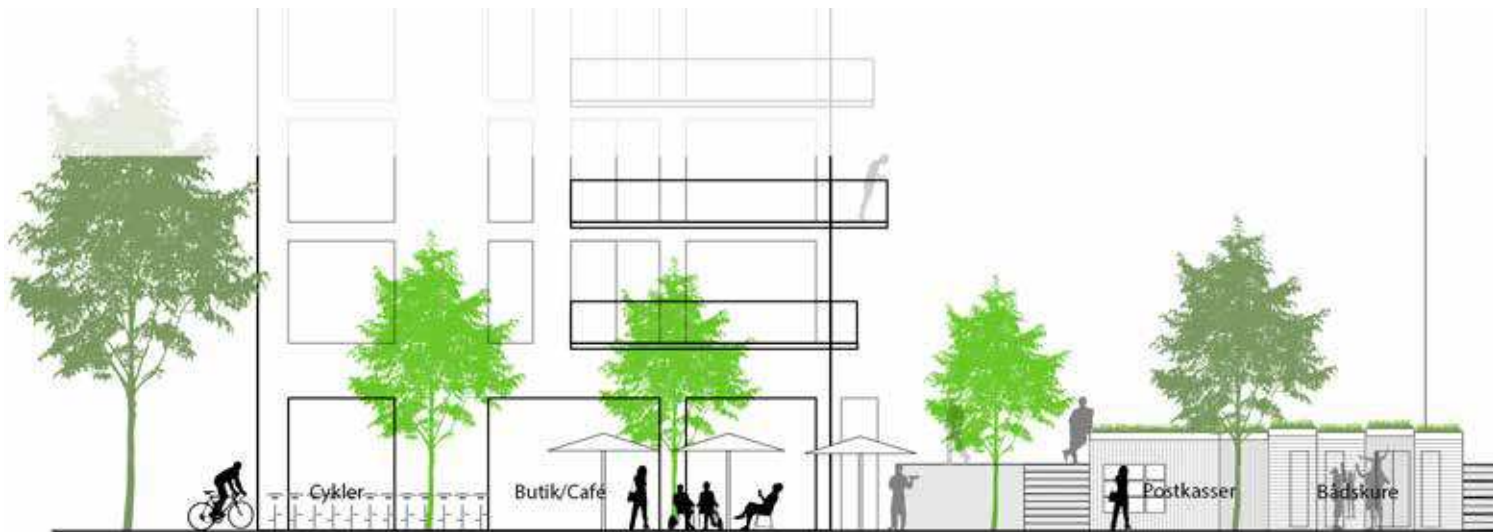
'Kvarterspladsen' indrettes med cykelsti mellem Kortløb og 'Promenaden', og forbinder området med Enghave Brygge i syd, Fisketorvet og Dybølsbro mod nord samt Bryggebroen til Islands Brygge i øst.



Illustrationen viser det overordnede koncept for bebyggelsesplanen. Holscher Arkitekter.



Eksempel på udformning af bådschure med horisontal og vertikal bræddetbeklædning samt begrønning af tagene. Holscher Arkitekter.



### Byrum og byliv

Byarkitektonisk kan projektet betragtes som en fortsættelse af Havneholmens arkitektur med boliger og bygningssavle i 8 etager langs hele Tømmergravens nordlige kaj.

'Promenaden', 'Kvarterpladsen' og husbådene rummer derudover et særligt potentiale for havnemiljø og byliv, som vil udgøre et væsentligt bindeled mellem Enghave Brygge og Havneholmen. 'Promenaden' vil udgøre en vigtig forbindelse mellem Fisketorvet/ Havneholmen

og Enghave Brygge. Den indrettes med biladgang til husbåde og bådskure. Derudover vil 'Promenaden' være det naturlige omdrejningspunkt for bylivet ved boligbebyggelsen og husbådene.

'Promenaden' inddeles i zoner: En offentlig færdselszone til cyklister og fodgængere samt to kantzoner henholdsvis langs husbådene og langs boligerne. Det er hensigten at skabe et byrum, som både kan fungere som promenade og opholdsrum for dem, der bor ud til den.



Visualisering af promenaden og bådlagzonen langs Tømmergraven. Udarbejdet af Holscher Arkitekter/Vismo.





Illustration af boligbebyggelsen set fra 'Promenaden'. Bådskure nyopføres som skure med træbeklædning i forskellige farver og med genbrug af elementer fra de eksisterende bådskure. Holscher Arkitekter.

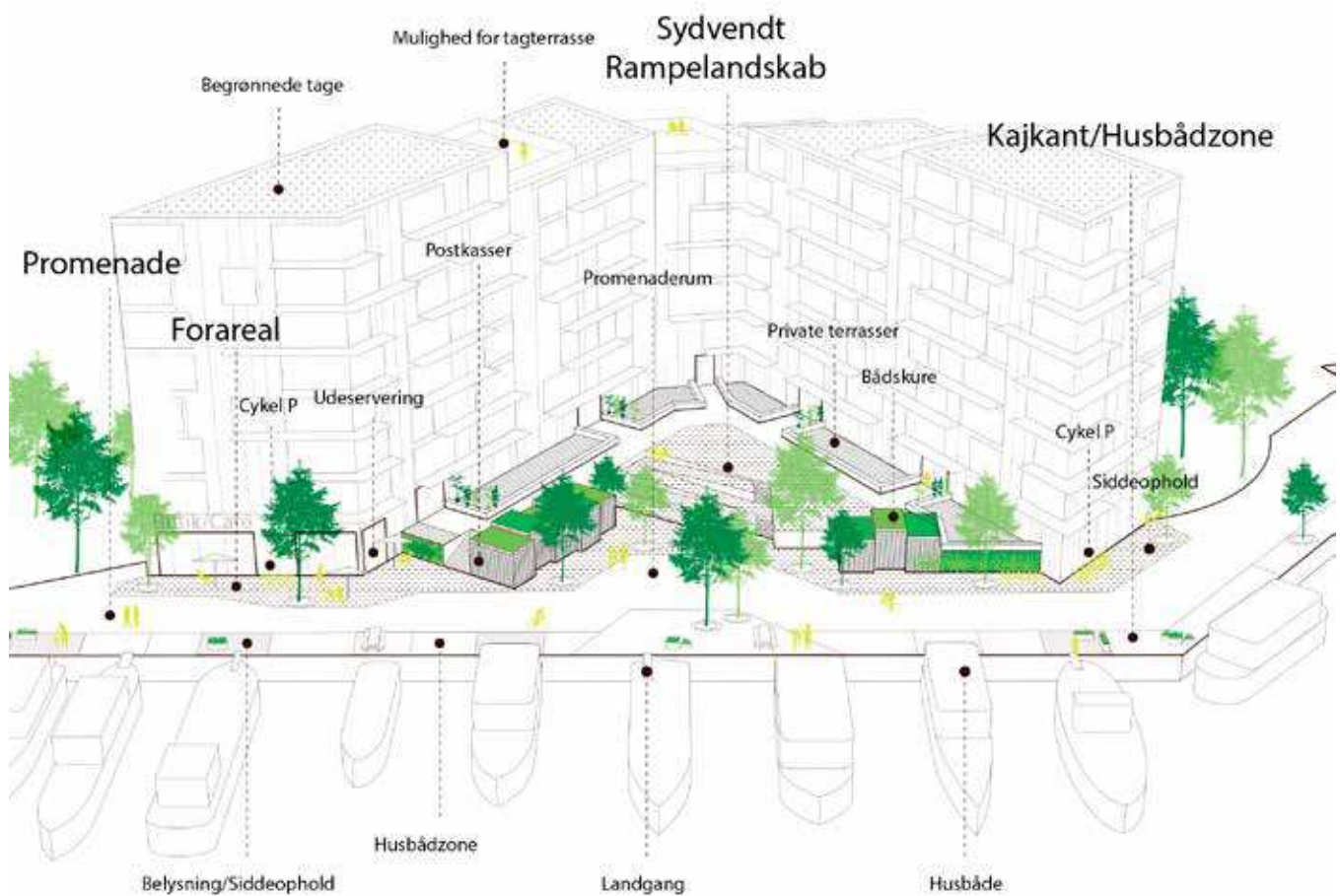
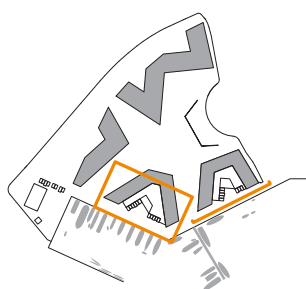


Illustration af boligbebyggelsen, promenaden og kajen ved Tømmergraven. Holscher Arkitekter.

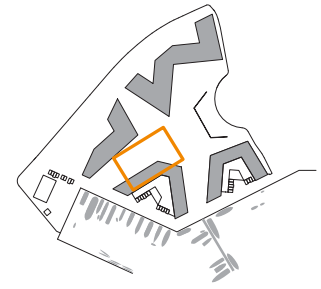
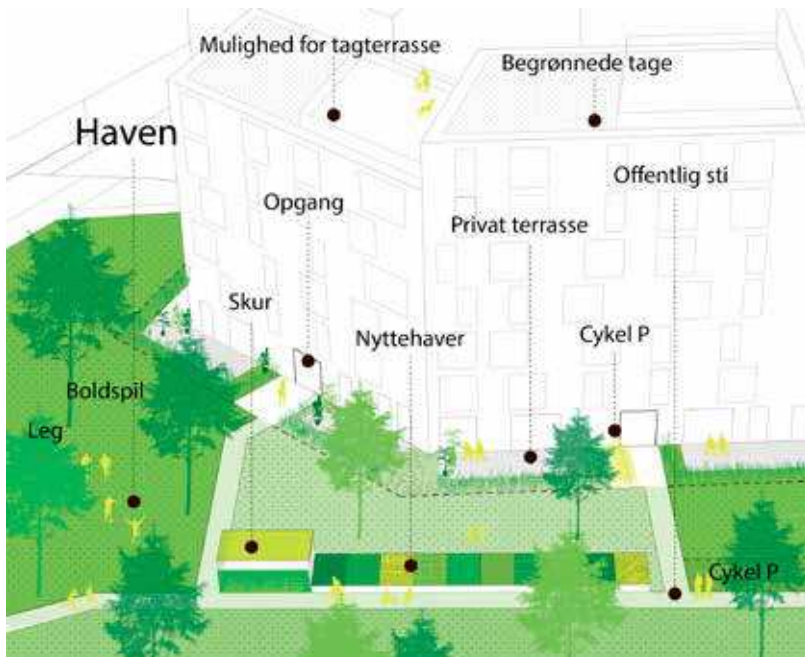


Illustration af boligbebyggelsen med nyttehaver og terrasser. Holscher Arkitekter.

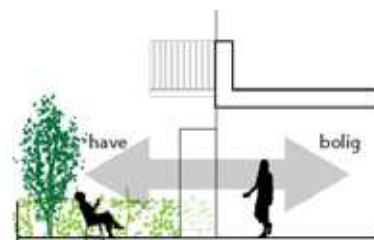
Bådskurene langs boligbebyggelsen udgør en aktiv strækning, hvor både husbådenes og boligernes beboere har ærinder.

'Gårdhaven' er fælles for erhvervs- og boligbebyggelsen. Med kantzoner i form af terrasser, cykelparkering og små nyttehaver, vil 'Gårdhaven' udgøre et mere privat og intimt byrum end 'Promenaden' og 'Kvarterspladsen'.

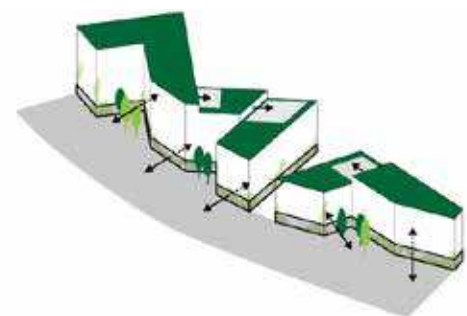
'Kvarterspladsen' danner det naturlige bindeled mellem Enghave Brygge og den aktuelle plan. Med 'Kvarterspladsens' placering i tilknytning til Tømmergraven er det tanken, at de maritime bådskure og mulige funktioner under den store tagoverdækning, såsom bådrenovering, boldspil og andre aktiviteter, vil kunne bidrage med et anderledes byliv end det, der foregår på 'Promenaden'.



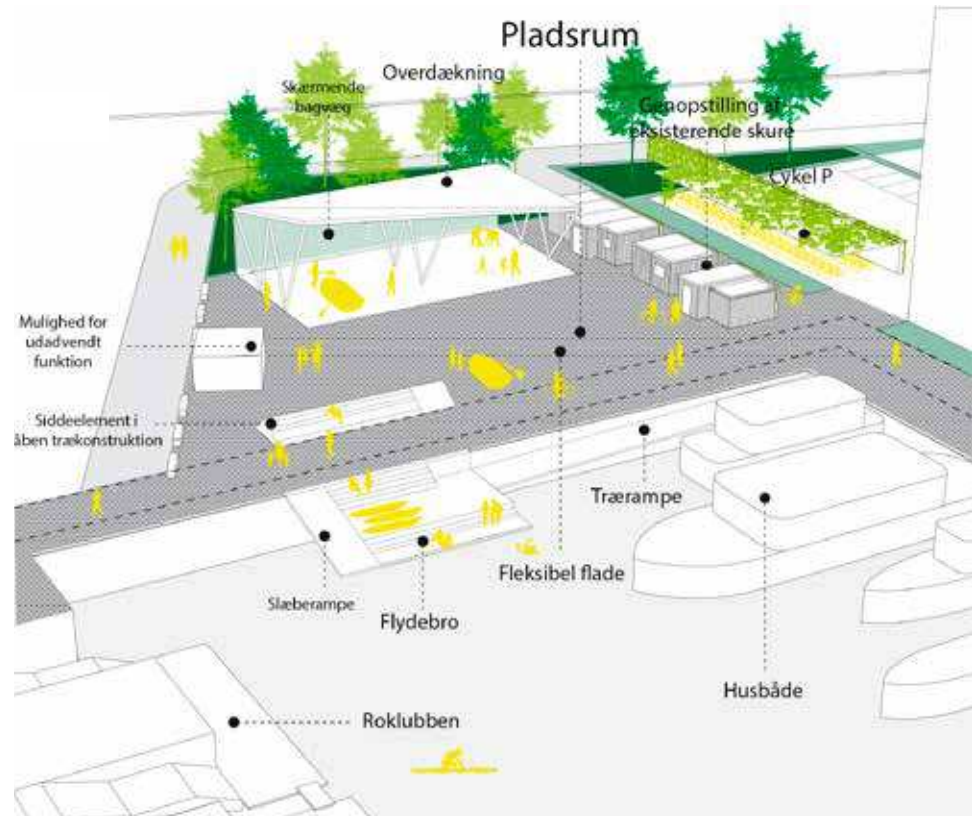
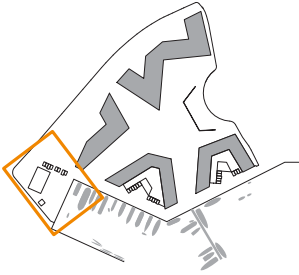
Illustrationen viser 'Kvarterspladsen', der ligger mellem Vasbygade og Tømmergraven. 1:1000. Holscher Arkitekter.



En landskabelig kantzone ved stueetagerne i boligbebyggelsen danner en naturlig sammenhæng mellem ude og inde. Holscher Arkitekter.



Stueetagen i erhvervsbebyggelsen fremstår åben og begrønnet både mod vej og have. Tagene begrønnes, og der skabes mulighed for etablering af tagterrasser med adgang fra bygningens højestliggende etager.



Visualisering af 'Kvarterspladsen'. Træbryggen og overdækningen medvirker til at understøtte bylivet i området og sammenhængen mellem pladsen og vandet. Holscher Arkitekter.



Visualisering af 'Kvarterspladsen' med Tømmergraven og Havneholmen i baggrunden og erhvervs- og boligbebyggelsen til venstre. Pladsen kan anvendes til forskellige formål bl.a. relateret til vandaktiviteter, og eksisterende bådskure kan genopstilles her. Holscher Arkitekter.



Bebyggelsesplan i 1:2000. Udarbejdet af Holscher Arkitekter.

## Bæredygtighedsvurdering

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

### Social bæredygtighed

Områdets fremtidige blanding af erhverv, etageboliger i forskellige størrelser samt husbåde, bådschure, udadvendte funktioner som café og galleri samt mulighed for dagligvarebutik vil kunne danne baggrund for en sammensat beboergruppe. Der er i planen lagt vægt på udformning af offentlige byrum, som appellerer til befolkningsgrupper med forskellige aldre og interesser. Udover områdets beboere vil promenadegæster og cyklister i transit gennem området medvirke til at skabe et varieret byliv.

Forskellige typer af pladsrum, grønne områder og en sammenhængende, grøn havnepromenade medvirker til at skabe varierede, attraktive og oplevelsesrige byrum og trygge muligheder for adgang, ophold, aktivitet og rekreation. De tre primære offentlige rum er: 'Gårdhaven' med frugttræer, plantebede samt lege- og boldspilsområder. 'Promenaden' med bådschure, beplantning, bænke

og kig til vandet. 'Kvarterspladsen' med dens fleksible belægning, det "svævende" tag som ramme og mulighed for bådreparationer, boldspil, markeder, grillpladser etc. 'Kvarterspladsen' vil også være udgangspunktet for adgangen til vandet via en mindre træbrygge med slæbested og opholdsmuligheder.

### Økonomisk bæredygtighed

På baggrund af nøgletal (fra kommuneplanens investeringsredegørelse) og på grundlag af den planlagte blandede anvendelse i området med i alt ca. 43.600 m<sup>2</sup> bolig og erhverv, skønner kommunen at kunne få en årlig skattemerindtægt på ca. 9 mio. kr. (2012 priser). Skønnet baseres på et scenarie med et fuldt udbygget lokalplansområde, og når forskellige ydelser, som for eksempel daginstitutioner, skoler og sociale ydelser, er modregnet.

Området vil indeholde ca. 170 boliger i forskellige størrelser. Heri er ikke medregnet husbåde. Områdets omdannelse indebærer investeringer i form af haveanlæg, anlæggelse af pladser og promenade, overdækning, slæbested og andre fællesanlæg, som samtidig vil være til gavn for kvaliteten og anvendeligheden af områdets rekreative arealer og dermed vil medvirke til at øge områdets attraktivitet og salgbarhed. Samtidig vil områdets omdannelse til et bolig- og erhvervsområde

samt forhøjelse af bebyggelsesprocenter medføre en stor værdiforøgelse af området. Samlet set vil udviklingen af området derved være økonomisk bæredygtig. Lokalplanlægningen i sig selv har ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser for kommunen.

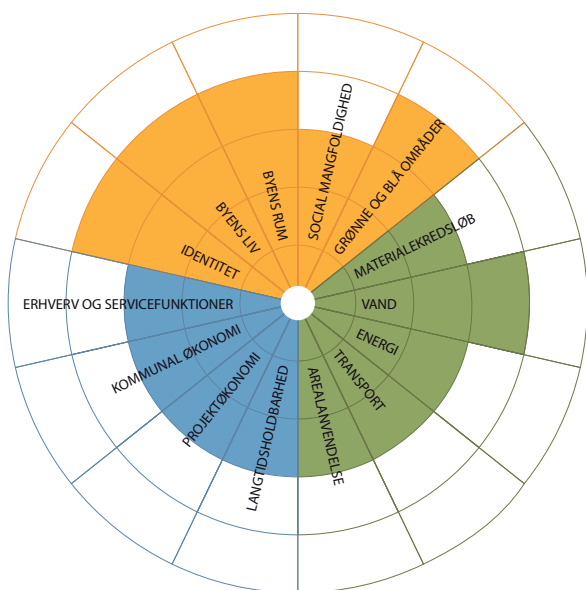
### Miljømæssig bæredygtighed

Nybyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse. Der stilles endvidere krav til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl, undtaget dog ved bygninger hvor tagfladerne anvendes til solceller, grønne tage eller tagterrasser. Overskydende overfladevand skal afledes til havnen for ikke at belaste kloaknettet. På Kvarterpladsen vurderes det, at regnvand ikke kan nedsives, men at 'Gårdhaven' samt øvrige permeable områder vil kunne opsamle og forsinke regnvand.

Der stilles krav om grønne tage og terrasser, hvor det er muligt. Bebyggelsesstrukturen egner sig til etablering af både intensive og ekstensive "grønne tage/ facade"-løsninger. Herudover kan facader og tagflader, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Herudover etableres generelt beplantning i pladsrum, herunder særligt 'Gårdhaven' og 'Promenaden' der sammen med områdets åbne struktur og adgangen til vandet vil bidrage til at mindske eventuel overophedning af området.

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Vasbygade er over  $L_{den}$  78 dB. Lokalplanområdet belastes således med et trafikstøjniveau på  $L_{den}$  78 dB faldende til  $L_{den}$  68 dB. Om natten ligger trafikstøjniveauet langs Vasbygade over 70 dB i lokalområdet på 70 dB faldende til 55 dB. Der skal således ganske væsentlige tiltag til for at overholde grænseværdierne for såvel kontorer som ikke mindst udearealer og boliger.



## ØKONOMISK SOCIAL MILJØMÆSSIG

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes. Erhvervsbebyggelsen mod Vasbygade fungerer som "støjvold" mod boligbebyggelsen, når denne er opført. Hvis boligbebyggelsen opføres først, vil det være nødvendigt at indarbejde "lydsluser" til ventilering af beboelserum mod Vasbygade.

## Miljøforhold

### VVM

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

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

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om bebyggelse, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig negativ indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Der vil være en række positive indvirkninger på lokalområdet, som følge af byggeriet.

Lokalplanen muliggør opførelse af i alt ca. 44.000 m<sup>2</sup> etageareal. Det svarer til en forøgelse på ca. 17.000 m<sup>2</sup> i forhold til den oprindelige lokalplan nr. 202.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

## Kystnærhedszonen

Området ligger i en afstand af ca. 3,1 km fra kysten ved Kalveboderne og ligger dermed ikke inden for 3 km kystnærhedszonen.

## Fredninger og bevaringsværdige bygninger

Lokalplanen rummer ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger.

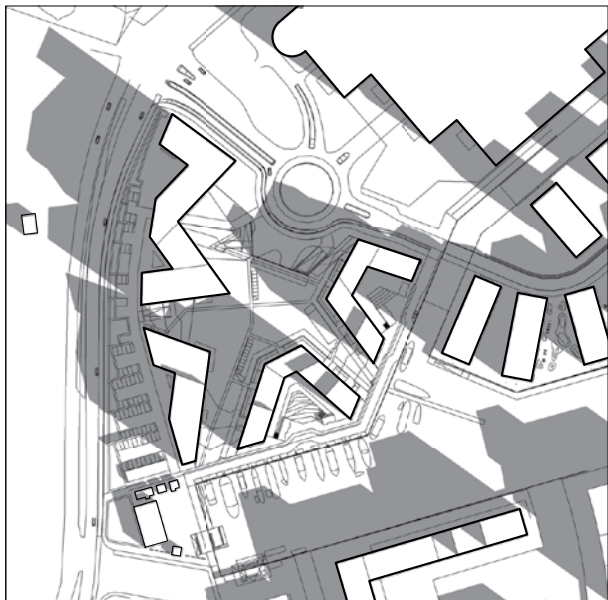
## Vindklima

Der er udarbejdet en vindanalyse, som kortlægger fremtidige vindforhold for lokalplanområdet.

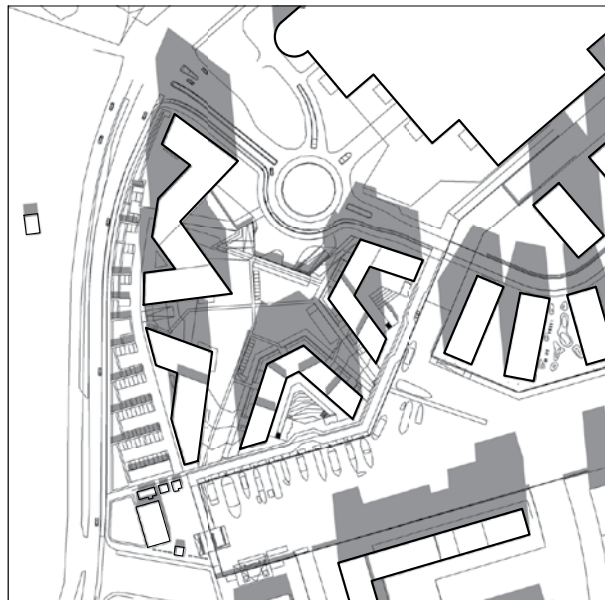
Analysen konkluderer, at der kan være problemer med vind ud for 'Kvarterpladsen' ved Tømmergraven og enkelte steder på 'Promenaden' (der hvor der er passage mellem bygningerne).

For at forbedre forholdene er der foreslået beplantning samt bygningsmæssige fremspring og terrasseskilleveje i de mest vindbelastede områder.

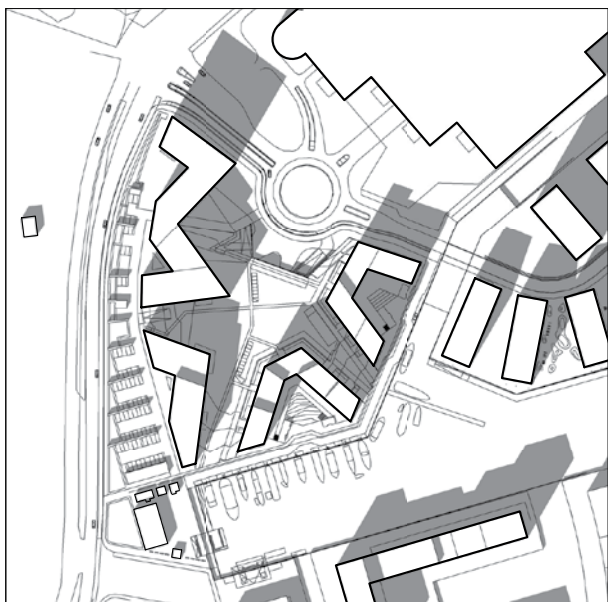
For så vidt angår 'Kvarterpladsen' ved Tømmergraven, vil der under den store tagoverdækning ud mod Vasbygade blive opsat en afskærmning, der er begrønnet og/eller af glas med henblik på at skabe læ såvel som støjafskærmning.



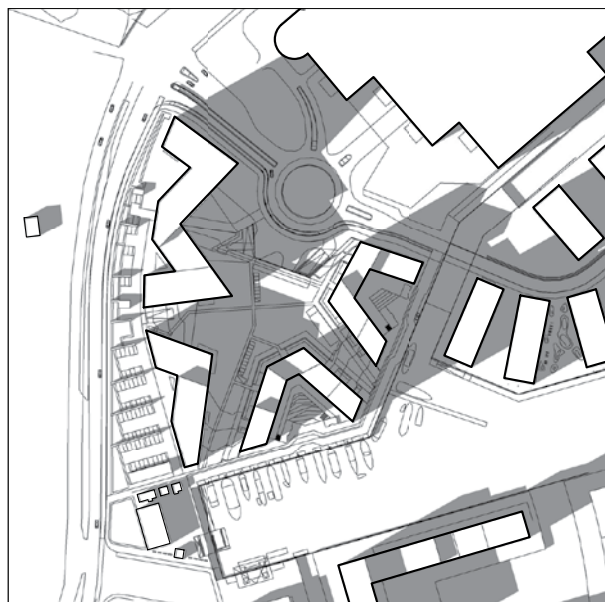
21. marts kl 09.00



21. marts kl 12.00



21. marts kl 14.00



21. marts kl 16.00

## Skyggediagrammer

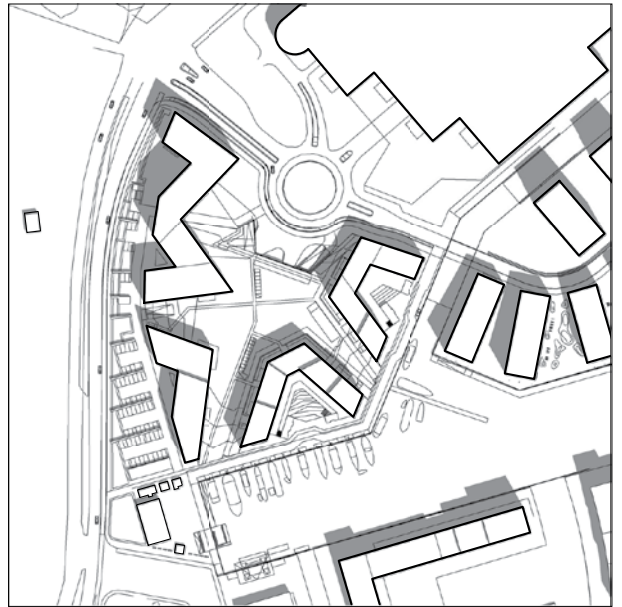
Skyggediagrammerne viser skyggevirksomheder i og omkring lokalplanområdet. Der er valgt fire tidspunkter i marts og fem i juni for at illustrere skyggevirksomhed over døgnet og over året.

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold i bygningerne, på 'Kvarterspladsen' og på 'Promenaden'. I haverummet er solforholdene gode i det centrale område, og i rummene mellem bygningerne vil der også kunne findes sol på skiftende tidspunkter på dagen. Boligernes indre gårdrum er solrige, særligt om formiddagen.

SOMMERSOLHVERV



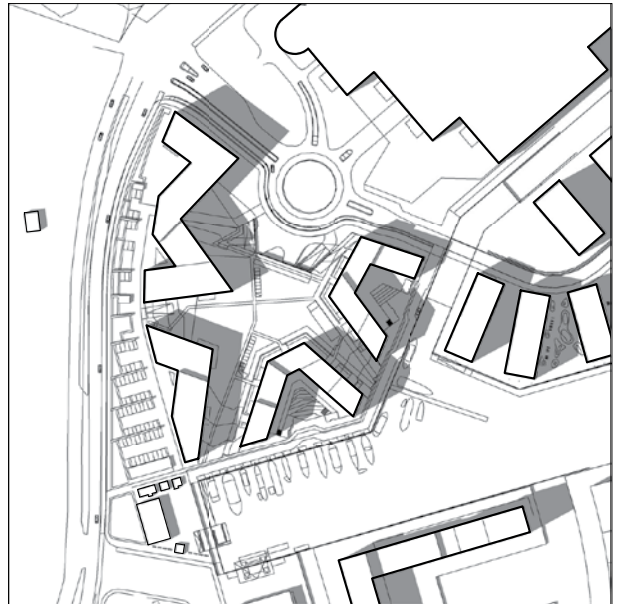
21. juni kl 09.00



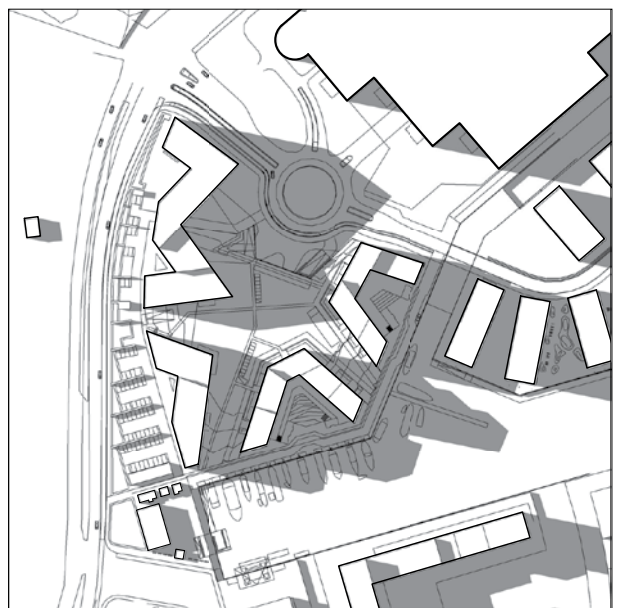
21. juni kl 12.00



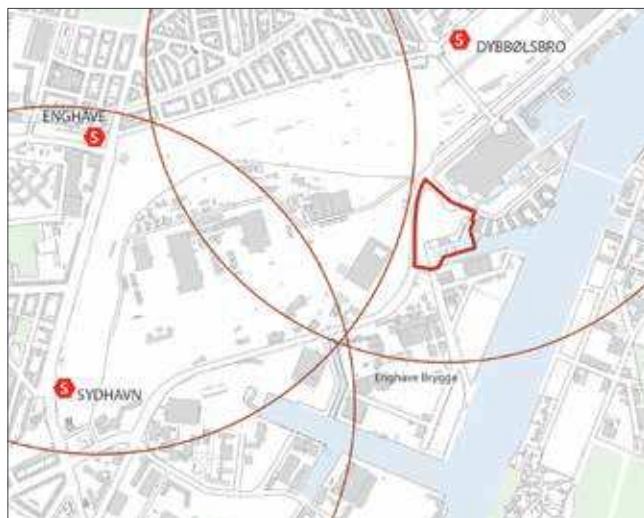
21. juni kl 14.00



21. juni kl 16.00



21. juni kl 19.00



Afgrænsning af det stationsnære område (1000 m) i Kommuneplan 2011

## Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Det stationsnære område afgrænses med udgangspunkt i et cirkelslag på op til 1.000 m fra stationen. Lokalplanområdet ligger inden for denne afstand.

## Regional udviklingsplan

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan "Danmarks Hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst". Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafikal infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd. Københavns Kommunes planer for dette lokalplanområde er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

## Kommuneplan 2011

### Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2011 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2011-16).

Med baggrund i dette stiller lokalplanen krav om oprettelse af en grundejerforening, hvor samtlige grundejere inden for området skal være medlemmer. Grundejerfor-

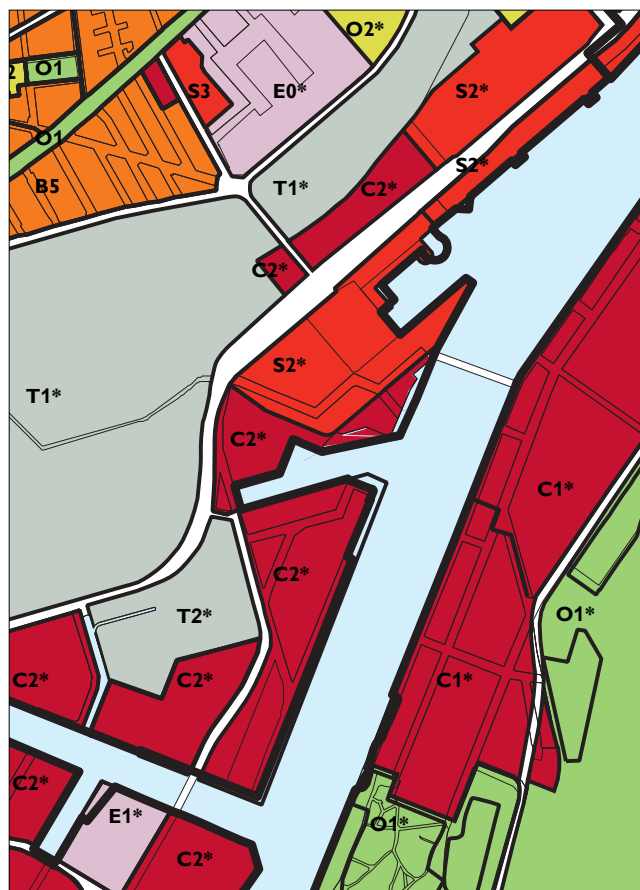
eningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg. Pligten for grundejerne til medlemskab af grundejerforeningen indtræder, når lokalplanens muligheder udnyttes.

Der kan i grundejerforeningsvedtægterne optages bestemmelser om, at foreningen hos medlemmerne kan opkræve de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt kræve fornøden sikkerhed herfor. Vedtægterne skal godkendes af Københavns Kommune.

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011

For at kunne imødekomme de udviklingsønsker, der er i området, foreslås der foretaget ændringer i kommuneplanens bestemmelser som tillæg til Kommuneplan 2011.

Med kommuneplantillægget forøges muligheden for at rumme den vækst i befolkningen, som København oplever i disse år. Ifølge de seneste prognoser vokser København med op mod 100.000 nye indbyggere frem mod 2025. Med et blandet bolig- og erhvervsbyggeri i området bindes udviklingen af Sydhavnens havnefront fra Sjællandsbroen til Fisketorvet sammen, hvor blandingen af funktioner bidrager til visionen om et godt hverdagsliv.



Kommuneplanrammer 2011

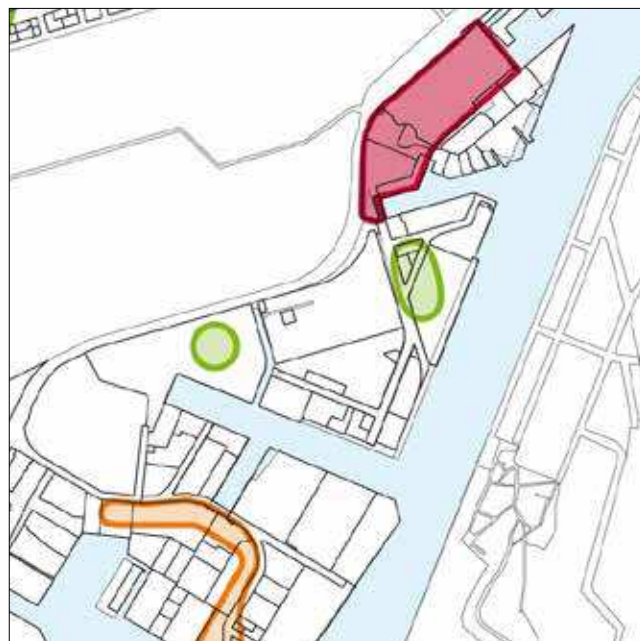


Udover forøgelsen af boligmassen sikrer kommuneplantillægget også muligheden for at etablere attraktive erhvervslokaler, som kan bidrage med arbejdspladser og vækst til byen.

Der er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg for den vestlige del af Havneholmen, som udskilles til en ny kommuneplanramme. Området er afgrænset af Vasbygade, Kortløb, Tømmergraven og Havneholmen.

Kommuneplanrammen udlægger området til boliger og erhverv (C3\*) i overensstemmelse med den eksisterende ramme. Området ligger tæt på Dybbølsbro Station og er således stationsnært og gør området velegnet til en højere bebyggelsesprocent, hvorfor denne forhøjes fra 150 (C2\*) til 185 (C3\*). Hermed understøttes brug af den kollektive trafik, samtidig med at gode cykelforbindelser i området understøtter bæredygtig transport. Det resterende rammeområde på Havneholmen bibeholdes udlagt til boliger og erhverv med den eksisterende bebyggelsesprocent. Kommuneplantillægget muliggør byggeri op til 32 meter i overensstemmelse med den foreslåede bebyggelsesplan, som viderefører motiverne fra den eksisterende bebyggelse på Havneholmen.

For at muliggøre etablering af detailhandel direkte i gaden ind til området og herved styrke bylivet i området foreslås detailhandelsrammen for bymidten Fisketorvet udvidet med 1.500 m<sup>2</sup>. Dette muliggør en lokal betjening af beboerne i området og resten af Havneholmen. Denne udvidelse forudsættes primært placeret på sydsiden af

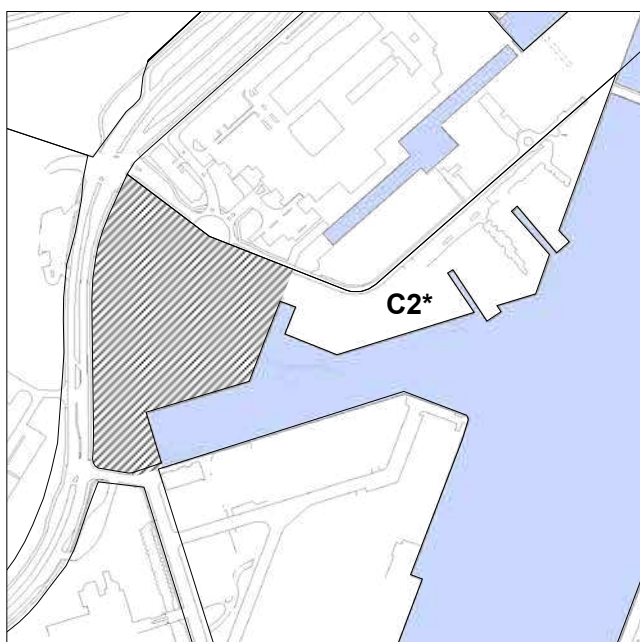


Bydelscenter Lokalcenter Bymidte

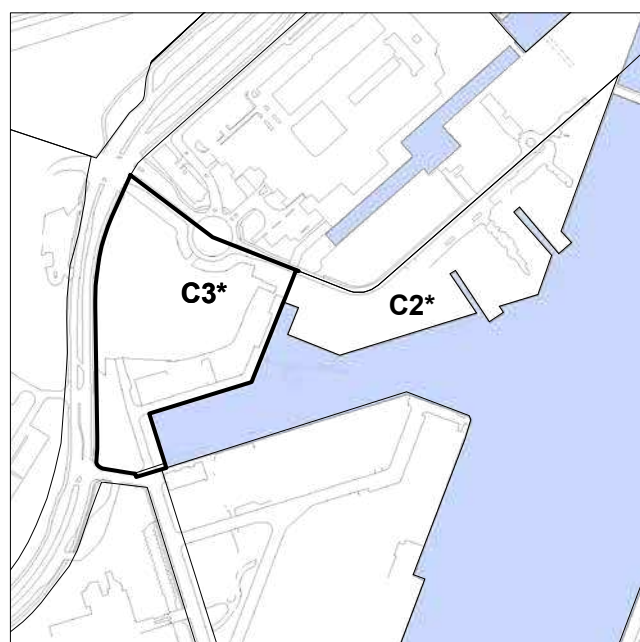
*Detailhandelsrammer og afgrænsninger i Kommuneplan 2011*

Havneholmen inden for lokalplanens område. De øvrige bestemmelser for bymidten og de særlige bestemmelser for hele City om butiksstørrelser berøres ikke af denne ændring.

Området indgår i bymidten "Fisketorvet", som rummer 55.000 m<sup>2</sup>. Dette er en af de større bymidter i kommuneplanen, men i modsætning til de øvrige bymidter er der ikke muliggjort en udvidelse af bymidtens butiksareal i



*Eksisterende rammer*



*Forslag til nye rammer*

Kommuneplan 2011. Planområdet er det sidste område på Havneholmen, som udvikles. Områdets beliggenhed giver mulighed for placeringen af detailhandel i områdets hovedstrøg.

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 indbyggere frem mod år 2025, ifølge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster.

København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende. Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet, med plads til aktiv udfoldelse.

### Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

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

Ifølge Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, nr. 690 af 21/06/2011, skal kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra tilslutningspligten til fjernvarme for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Blokvarmecentraler (større end 250 kW) skal dog forsynes med fjernvarme, medmindre samfundsøkonomiske hensyn taler imod dette. Etablering af blokvarmecentraler samt omlægning og udvidelse af fjernvarmenettet kræver, at der udarbejdes et projektforslag, typisk af HOFOR, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Fjernvarme anses stadig for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

### Bydelsplan

Vesterbro og Kgs. Enghave Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne i 2010 udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen er sammen med de øvrige bydelsplaner vedlagt som bilag til Kommuneplan 2011.

I bydelsplanen fremhæves følgende generelle ønsker:

- Styrkelse af byliv og mangfoldighed.
- Vandet skal være en aktiverende faktor, og den grønne identitet skal forstærkes.
- Styrkelse af byområdets kulturelle liv og forretningslivet samt stor variation i boligbestanden.

- Forbedring af de offentlige rum for afholdelse af sociale og kulturelle aktiviteter.
- Mindskning af trafikbelastning og barriereeffekt.
- Generel udvikling, der fremmer bæredygtighed og miljø i byens fysiske og sociale udvikling.

### Lokalplaner i kvarteret

Nord og nordøst for området fastlægger lokalplan nr. 202 "Fisketorvet", der er vedtaget i Borgerrepræsentationen i 1992, området til serviceerhverv, boliger og butikker. Den nye lokalplan "Enghave Brygge" (forventes vedtaget 2013) fastlægger naboområdet mod syd til boliger, serviceerhverv og offentlige tekniske anlæg herunder anlæg til kraftvarmeproduktion. Denne lokalplan skal afløse den eksisterende lokalplan nr. 28 "H. C. Ørstedværket", som er vedtaget af Borgerrepræsentationen i 1981. Den fastlægger området til offentlige tekniske anlæg herunder anlæg til kraftvarmeproduktion samt til industri.

De tilstødende områder mod syd er omfattet af lokalplan nr. 310, 1 & 2 "Teglværkshavnen" med tillæg nr. 3 & 4, der er vedtaget i Borgerrepræsentationen i henholdsvis 2009 og 2011. Lokalplanen med tillæg fastlægger de berørte områder til blandet anvendelse, såsom boliger, erhverv og servicefunktioner.

Nordvest for området fastlægger lokalplan nr. 485 "Kalvebod Brygge Vest" området til serviceerhverv og kulturelle og fritidsprægede funktioner med henblik på at omdanne en del af banearbejdet ved Kalvebod Brygge til et attraktivt byområde.

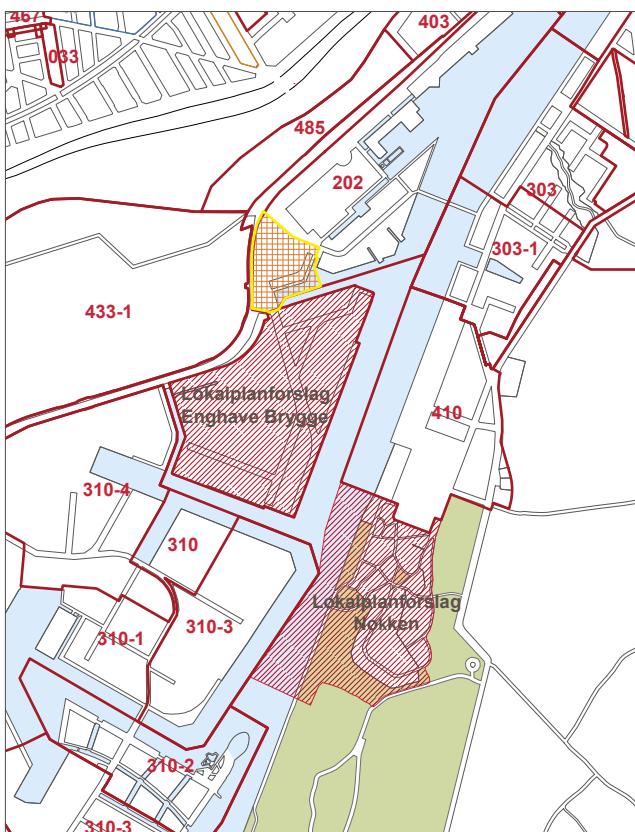


Illustration af gældende lokalplaner vist med rødt. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med gul markering.

Sydvest for området fastlægges lokalplan nr. 433 "Otto Busses Vej" med tillæg 1 et område til tekniske anlæg af offentlige/almen karakter, såsom kollektive trafik anlæg, herunder spor anlæg, tog og busstationer m.v. i forbindelse med etablering af et kontrol- og vedligeholdelsescenter for Metro Cityring m.v.

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).

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

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sup>2</sup>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](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 indenfor egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

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.

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 husholdningsaffald 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. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald. Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

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

## Jord- og grundvandsforurening

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

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

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som 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. Jordforureningslovens § 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.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-

sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse

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

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## 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 Arealudviklingselskabet I/S (By og Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Transport- og Energiministeriet.

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

## Ledningsforhold

Der er i området kloak- og andre forsyningsledninger, som kræver omlægninger eller hensyntagen under anlægsarbejderne.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme herunder brønde og stikledninger således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt jf. Miljøbeskyttelsesloven, Bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1 § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende, vil det være nødvendigt at tænke på rottesikring for at forhindre rotteangreb på bygninger. Tagfladeafvandning som udledes til recipient som for eksempel havnen, skal sikres så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 202 Fisketorvet

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området begrænset af Vasbygade, Havneholmen, kanalen mellem Tømmergraven og Gasværkshavnen, Tømmergraven og Kortløb.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 202 udgør den planmæssige ramme for omdannelsen af det tidligere havne- og industriområde omkring Fisketorvet til et område med boliger og serviceerhverv samt engroshandel med fisk på arealer nord for Tømmergraven.

Fisketorvsv funktionen er flyttet til Nordhavnen og tillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for udbygningen af området nord for Tømmergraven med boliger og serviceerhverv og en større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 202. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- I sammenhæng med de øvrige udbygningsområder i Sydhavnen, herunder Enghave Brygge og resten af området omfattet af lokalplan nr. 202, ønskes et område med boliger og serviceerhverv m.v., der udnytter beliggenheden ved havnen optimalt, med etablering af promenade, torv, træbrygge og fastholdelse af den eksisterende koloni af husbåde.
- Ved fordeling af anvendelsen tages der hensyn til eksisterende større trafikanelæg samt herlighedsværdier i form af vandarealer og fælles grønne arealer.
- I stueetager skal der på udvalgte steder sikres mulighed for publikumsorienterede funktioner for at tilgodese ønsket om at skabe liv og oplevelser.
- Der skal sikres offentlig adgang langs kajer og kanaler på havnepromenader og træbrygger og sammenhæng til naboområdernes øvrige promenader og stiforløb.
- Bebyggelsesplanen skal bidrage til et kvalitetsmæssigt løft af kvarteret og arkitektonisk forholde sig til de omkringliggende store elementer, vandet og den overordnede infrastruktur.
- Begrænsning af terrænparkering skal medvirke til, at ubebyggede arealer fremstår attraktive.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Området skal udvikles efter miljøjortige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikere en bæredygtig by. Det skal ske gennem fastholdelse af eksisterende husbåde, ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, ved at prioritere fodgængere og cyklister i udformning af vej- og stinetet, ved begrænset parkeringsdækning samt ved krav om miljømæssige servicefunktioner.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. ne 1564 og 1565, dele af 1592, 1647 og 1692 samt umatrikulerede land- og vandarealer, herunder offentlige vejarealer, Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 1. juni 2013 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Mindst 40 pct. af den samlede rummelighed i området skal anvendes til boliger beregnet for området under ét.

Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 2.

### Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 2.

For husbåde, jf. § 6, stk. 9, gælder særligt, at de må anvendes til helårsboliger, erhverv, kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan husbåde anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, cafeer, og restauranter.

### Stk. 3.

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup>. Mindst 20 pct. af boligerne skal være mellem 50 og 70 m<sup>2</sup>, og ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Bestemmelserne gælder for lokalplanområdet under ét.

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

Boliger på husbåde må højst være 150 m<sup>2</sup>. Boliger indrettet ved ombygning af fartøjer, der oprindeligt er bygget til sejlads, er ikke omfattet af bestemmelserne om boligernes mindste størrelse.

Boligstørrelser regnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

#### Stk. 4.

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

### Kommentar

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

#### Stk. 5.

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

### Kommentar

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

#### Stk. 6.

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).

#### Stk. 7.

For de stueetager, der er markeret med fuldt optrukket blå linje på tegning nr. 2, gælder, at mindst 75 pct. af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer, institutioner og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/ fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stueetager markeret med blå stiplede linje kan anvendes til de nævnte publikumsorienterede serviceerhverv.

#### Stk. 8.

Langs 'Promenaden', på husbåde og langs Havneholmen kan der i de på tegning nr. 3 med blå linje samt blå stiplede linje markerede stueetager indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 1500 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 1000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder regler for beregning af bruttoetageareal til butikksformål.

### § 4. Vej-, sti- og pladsforhold samt bygge- og stier mv.

#### Stk. 1.

Mod Vasbygade opretholdes den eksisterende vejlinje, som vist på tegning nr. 3.

#### Stk. 2.

Kortløb fastlægges med en vejudvidelseslinje svarende til en samlet bredde på 25 m, jf. tegning nr. 3.

#### Stk. 3.

Havneholmen fastlægges med en vejudvidelseslinje som vist på tegning nr. 3 og indrettes i princippet som vist på tegning nr. 6 snit G-G og F-F.

#### Stk. 4.

Den interne trafikbetjening af områderne skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje, fællesstier i princippet som vist på tegning nr. 3.

Vejene er angivet med grå farve og anlægges i overensstemmelse med principsnittene angivet på tegning 6 snit G-G, I-I og J-J.

'Promenaden' anlægges som vejareal med et friholdt areal på mindst 6,5 meter og indrettes som lege- og opholdsområde med mulighed for kørsel i begge retninger, i princippet som vist på tegning nr. 3.

#### Stk. 5.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

#### Stk. 6.

Overkørsler til bebyggelsens parkeringskældre placeres i princippet som vist på tegning nr. 3.

#### Stk. 7.

De arealer der er markeret med gul farve på tegning nr. 3, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

#### Stk. 8.

Uanset ovenstående bestemmelser kan der i forbindelse med udstykninger ske justeringer af eksisterende veje samt yderligere vejudlæg efter vejlovens nærmere bestemmelser.

### Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje, stier og broer overtages som offentlige. Vej- og stinettet suppleres med de i § 8 fastlagte stier, promenader og pladser.

#### Stk. 9.

Langs Vasbygade fastlægges en bebyggelsesregulerende bygge- og stierlinje som vist på tegning nr. 3.

## Kommentar

Byggelinjen er begrundet i de i arealerne langs Vasbygade beliggende store ledningsanlæg.

### Stk. 10.

Der skal etableres stier for fodgængere med en bredde på ca. 2,5 m, som vist på tegning nr. 3. Stierne skal have forbindelse til 'Promenaden' som vist på tegningen.

## § 5. Vandarealer og zonestatus

### Stk. 1.

Vandarealer opretholdes som sådanne med de i de efterfølgende stk.'er angivne undtagelser.

### Stk. 2.

Ved fornyelser af bolværker er en begrænset fremrykning tilladt på naturligt sammenhængende strækninger.

### Stk. 3.

Opfyldte arealer overføres til byzone.

### Stk. 4.

Den generelle terrænkote for arealer langs havnen og kanaler skal være ca. + 2,1.- + 2,3 m.

### Stk. 5.

Ved Tømmergravens afslutning mod vest skal der etableres en træbrygge som vist på tegning nr. 3, jf. også tegning nr. 5.

## Kommentar

Træbrygger kan udformes med bærende konstruktioner mv. af andre materialer end træ, men det forudsættes, at de beklædes med træ.



Eksempel på en træbrygge. Västra-Hamnen i Malmö.

### Stk. 6.

Afgrænsningen mod havnen og kanaler skal udføres med lodrette kajsider afsluttet med bolværkshammer i granit, hårdt træ eller bearbejdet beton. Den synlige del af kajsiderne skal beklædes med granit, anden form for sten, bearbejdet beton eller træ. Eksisterende bolværker i granit skal så vidt muligt bevares eller genanvendes i området.

### Stk. 7.

I Tømmergravens kan der inden for de arealer, der på tegning nr. 2 er markeret med rød signatur, placeres husbåde vinkelret på og langs og med kaj og træbrygger. Placeringsmulighederne fremgår af tegningen.

## Kommentar

Husbådene kan placeres i overensstemmelse med eksisterende forhold, som vist på tegning nr. 2 m. fl. For så vidt angår husbådernes størrelse, udseende og placering henvises til § 6, stk. 9.

### Stk. 8.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade etablering af anløbspladser for mindre rutebåde, herunder bådbus samt oplæg af permanent karakter af mindre skibe ved bolværker. Der kan i den forbindelse stilles krav til friarealernes indretning mv.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Det samlede etageareal for området under ét må ikke overstige 43.600 m<sup>2</sup>.

Det maksimale etageareal må overskrides med det etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bådschure, parkering herunder cykelparkering, åbne fælles tagterrasser/opholdsareal samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Det samme gælder den i stk. 2 fastlagte overdækning mrk. E.

## Kommentar

I henhold til lokalplan nr. 202 beregnes den maksimale bebyggelsesprocent til 150 for området I under ét. Med tilladte byggerier er byggeretten udnyttet for størstedelen af de arealer i område I, som indgår i lokalplantillægsområdet. Med det fastlagte maksimale etageareal er der taget højde herfor samt for kommuneplantillæggets maksimale bebyggelsesprocent på 185. Husbåde indgår ikke ved beregning af de maksimale etagearealer.

### Stk. 2.

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste bebyggelsesplan som åbne karréer mrk. A og B og viklede bygning er mrk. C og D, der kan bygges sammen som vist på tegning nr. 4, samt som bådschure og overdækning mrk. E.

### Stk. 3.

For bebyggelsen gælder det på tegning nr. 4 viste etageantal. Bygningshøjden for boliger må ikke overstige:

- 9 m for bebyggelse i 1- 2 etager
- 19 m for bebyggelse i 5 etager
- 23 m for bebyggelse i 6 etager
- 26 m for bebyggelse i 7 etager
- 29 m for bebyggelse i 8 etager

Bygningshøjden for erhverv må ikke overstige:

- 9 m for bebyggelse i 1- 2 etager
- 22 m for bebyggelse i 5 etager
- 26 m for bebyggelse i 6 etager
- 29 m for bebyggelse i 7 etager
- 32 m for bebyggelse i 8 etager

De angivne etageantal og højder er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trapperum hertil. Højden regnes fra hævede gårdrum/ gårdhaven i kote + 3,6.

#### Stk. 4.

Stueetager, der i henhold til § 3, stk. 7, er fastlagt eller muliggjort anvendt til publikumsorienterede serviceerhverv mv., jf. tegning nr. 2, skal have en etagehøjde på mindst 4 m, og gulve skal være i terrænniveau.

#### Stk. 5.

Husdybden for boligbebyggelse må ikke overstige 13 m. For de på tegning nr. 4 særligt markerede bygningsdele, må den ikke overstige 12 m. For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Ved atriumbebyggelse, glaskarnapper og lignende, parkeringshuse, idrætsanlæg, institutioner og ved stueetager med publikumsorienterede serviceerhverv mv. kan Teknik og Miljøforvaltningen tillade, at husdybden øges.

#### Stk. 6.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade en anden afstand under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold.

#### Stk. 7.

Ud over de i stk. 2 muliggjorte bebyggelser kan der opføres enkelte bygninger såsom bådskure samt tilbygninger i én etage til fællesanlæg, publikumsorienterede funktioner og lignende.

#### Stk. 8.

Såfremt erhvervsbebyggelsen C og D etableres som sammenhængende bebyggelse, skal der etableres en portåbning til 'Gårdhaven'. Porten skal have en bredde på mindst 3,5 m og en højde på mindst 3,5 m mod gadesiden og mindst 2,4 m mod 'Gårdhaven'.

#### Stk. 9.

De eksisterende husbåde, der er markeret på tegning nr. 2, indgår som en del af havnefronten. Den indbyrdes afstand mellem bådene må som hovedregel ikke være under 5 m. Hvor en funktionel sammenhæng mellem flere husbåde taler for det, kan flere husbåde forbindes indbyrdes, hvis det brandsikkerhedsmæssigt er muligt. Husbåde må maksimalt have et bruttoetageareal på

150 m<sup>2</sup>, en maksimal højde på 5,4 m og en maksimal længde på 30 m. For ombyggede fartøjer kan det tillades, at den maksimale højde kan overskrides for så vidt angår oprindelige dele af bådens konstruktion og tidligere funktion. Bygningsdelene kan f.eks. være master, styrehuse, tekniske opbygninger og soldæk.

## Kommentar

Nogle af husbådene ligger helt eller delvis på arealer udenfor for tillægsområdet. Disse både reguleres i forhold til de her gældende lokalplanbestemmelser samt rammer i kommuneplanen

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

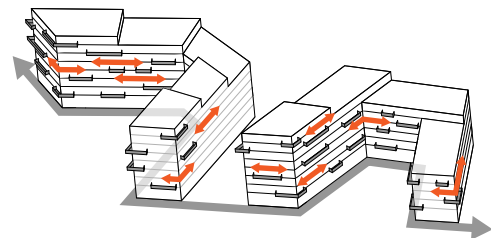
Som overordnet retningslinje gælder, at bygningerne facademæssigt skal fremstå med et arkitektonisk formsprog, der medvirker til, at området samlet set fremstår som en byarkitektonisk helhed.

Proportionering samt facade- og tagudformning skal tage udgangspunkt i beliggenheden ved havnen og den skala og karakter, som præger de omkringliggende byrum. Variation i facadehøjden skal opnås ved forskellige etageantal, jf. tegning nr. 4.

Facader skal udformes med en stor grad af stoflighed f.eks. med træelementer eller lign. mod 'Promenaden', kanalen og gaderne med vægt på den arkitektoniske detaljering og variation i altan- og vinduesplacering. Facaderne skal udformes med vandrette og lodrette elementer, der medvirker til bymæssighed og nedbrydning af den store skala, herunder fremspring og forsætninger på facaden med særlig vægt på en variation i stueetagen.

## Kommentar

Hensigten med bestemmelsen er at skabe en varieret men på samme tid sammenhængende bebyggelse. Således skal facadeudtryk sammen med bearbejdningen af stueetagen og kantzonen skabe variation og oplevelser i øjenhøjde. Der er særskilte bestemmelser for stueetagen i stk. 6 og for kantzonen i § 8, stk. 5.



Ill. 1. Altaner på boligbebyggelsen indikerer en horisontal retning, som virker samlende for bebyggelsen.

### Stk. 2.

For boligbebyggelsen gælder særligt: Bebyggelsen skal udformes med altaner og med en bygningsmæssig udformning, der medvirker til at skabe åbenhed og kontakt til livet på 'Promenaden' samt i 'Gårdhaven'.





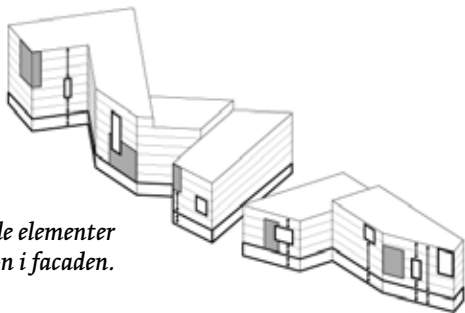
Eksempel på en facade med en høj grad af stoflighed. CBS på Frederiksberg.

Boligernes gavle skal gives særlig arkitektonisk opmærksomhed og fremstå med en stor grad af åbenhed i form af glasarealer mod 'Promenaden'.

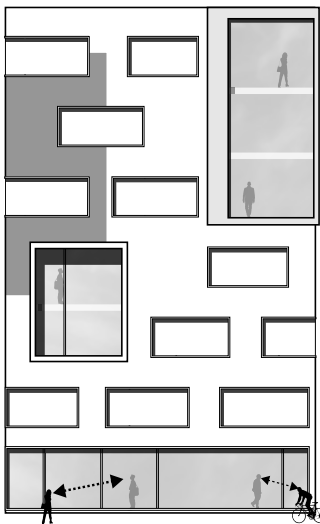
### Stk. 3.

For erhvervsbygningerne gælder særligt, at bygningerne skal forholde sig til Vasbygade samt 'Gårdhaven'. Erhvervsbygningernes facader skal markere sig med vertikale inddelinger og skift i etageantallet i sammenhæng med f.eks. bygningsmæssige frem- og tilbagetrækninger af facadeplanet, jf. ill. 2 og 3.

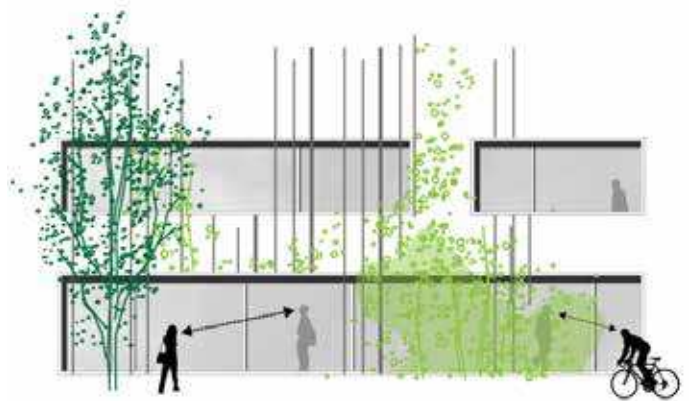
Facader skal overvejende udformes i materialer med et let og maritimt udtryk og gavle skal gives særlig arkitektonisk opmærksomhed. Facader skal begrønnes, jf. ill. 4.



Ill. 2. Vertikale elementer giver variation i facaden.



Ill. 3. Eksempler på bygningsmæssige frem- og tilbagetrækninger. Stueetagen fremstår åben. Holscher Arkitekter.



Ill. 4. Forslag til begrønning af facader i erhvervsbebyggelsen. Holscher Arkitekter.

### Stk. 4.

Pavilloner og bådschure og mindre bygninger skal fremstå som lette bygninger af træ, stål eller lignende med en detaljering, der signalerer tilknytning til havnen. Ved ombygning af bådschurene, skal der anvendes materialer, der har reference til de oprindelige huse, og de skal have grønne tage.

### Stk. 5.

Overdækningen mrk. E på lokalplantegning nr. 4 skal fremstå som et let og arkitektonisk afbalanceret hovedelement på 'Kvarterpladsen'. Den kan opføres i stål, træ, glas eller lignende og med en detaljering, der signalerer tilknytning til havnen. Mod Vasbygade skal der som en del af tagoverdækningen udføres støj- og vindskærm, der skal kunne begrønnes.

### Stk. 6.

For stueetager mod offentligt tilgængelige arealer på terræn i form af veje og pladser, 'Promenaden' og 'Gårdhaven' og passager mv. gælder følgende: Udformningen af stueetagerne skal afspejle stueetagens anvendelse, jf. § 3, stk. 7 og 8, og skal ske i samspil med kantzonerne, jf. § 8, stk. 5. Stueetagen skal fremtræde med en høj detaljeringsgrad og overvejende vertikal opdeling.



Eksempel på en let overdækning. Naoshima Ferry Terminal i Japan tegnet af Sanaa.



Bygningen er et eksempel på en facademæssig variation. FN byen af 3XN.

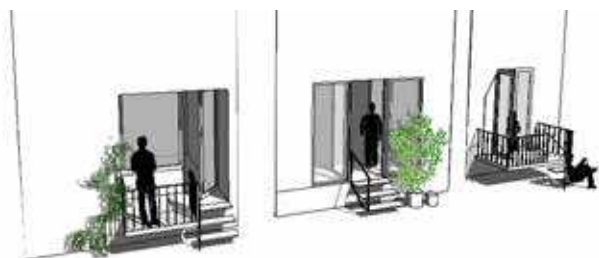
Facaderne skal fremtræde med større, transparente partier i klart glas og gives en særlig arkitektonisk bearbejdning med en høj grad af variation, detaljering, indgange og eventuelle facadeforskydninger.

Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes. Transparente partier i stueetager muliggjort til publikumsorienterede serviceerhverv må dog afblændes og indrettes med brystning eller lignende i forbindelse med anvendelse til boliger. Desuden skal der etableres trappe fra boligen til terræn via repos.

Indgange skal etableres som 'indgangszoner' med tilbagetrækninger eller fremspring, som markerer grænsen mellem offentligt og privat område jf. ill. 6.

## Kommentar

Hensigten med at stille krav om udformningen af stueetagens facader vedr. åbenhed, detaljering og facadeforskydninger er at understøtte det ønskede byliv. Gennemsigtige facadepartier understøtter interaktion og visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og mennesker, som færdes i byrummet udenfor. Variation skabes med særlige udformninger af indgangspartier, siddemuligheder, særlige detaljer, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for lodrette skift i facaden. Tilbagetrækninger af stueetagens facade kan danne nicher, der markerer indgangspartier, giver ly og læ samt skaber plads til barnevogne mv.



Ill. 5. Eksempler på trappenedgange i kantzonen fra boliger til terræn. Københavns Kommune.

## Stk. 7.

Husbådernes udformning, materialekarakter og øvrige ydre fremtræden skal have et moderne arkitektonisk eller maritimt udtryk og må ikke være skæmmende for omgivelserne. Udvendige materialer på overbygningen af husbåde skal være træ, stål, glas og ikke reflekterende metal.

## Stk. 8.

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunder, 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. Flade tage skal så vidt muligt begrønnes.

## Kommentar

Solceller 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.

## Stk. 9.

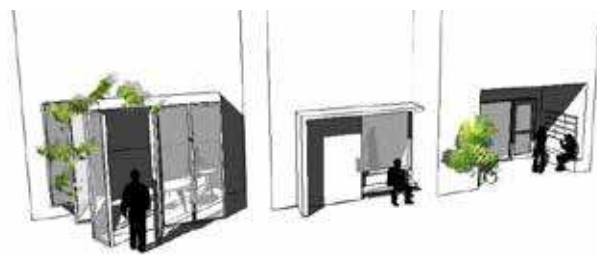
I vinduer må der kun anvendes planglas. I boligbebyggelser må vinduer derudover kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelser kan der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

## Stk. 10.

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom blank, filtset, pudset eller malet murværk, natursten, beton med en bearbejdet overflade, træ, kobber, zink, stål, andre typer metal og glas.

Farverne skal være i nuancer, der varierer fra område til område men tilsammen danner et harmonisk hele.

Metal må ikke være reflekterende. I særlige tilfælde kan pudning af lette facader tillades.



Ill. 6. Eksempler på markante indgangspartier med integrerede hverdagsfunktioner og beplantning. Københavns Kommune.



På disse to fotos ses et eksempel på et naturligt materiale i form af kobberfacade. 'Sydporten' i Sydhavnen, Henning Larsen Architects.

### Stk. 11.

Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Ved placeringen af altanerne gælder, at de indbyrdes skal fremstå med horisontale forskydninger i forhold til den samlede facade, jf. ill. 7.

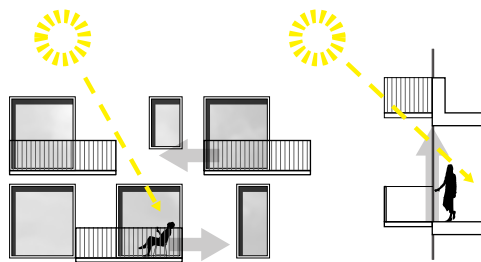
I boligbebyggelser skal vinduer, karnapper, tagterrasser, balkoner, altaner og lignende bygningsdele medvirke til en stor grad af variation samtidig med, at disse bygningsdele fremtræder som integrerede dele af arkitekturen i den enkelte bygning. Tilsvarende gælder eventuelle altangange. Karnapper og altaner kan have et fremspring mod 'Promenaden'/havnefronten på op til 1,2 m og fra facaden mod 'Gårdhaven' på op til 1 m. Altaner, der placeres i overensstemmelse med ill. 7, som forskudte altaner, tillades fremspring fra facaden vendt mod 'Promenaden' på op til 1,5 m.

### Stk. 12.

Springet i etageantal skal gives særlig arkitektonisk opmærksomhed.

### Stk. 13.

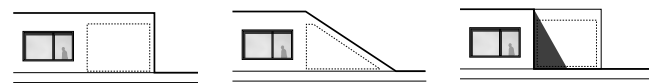
Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. Hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til 'Gårdhaven', kan adgangen fra gårdrummet udelades.



Ill. 7. Forskudte altaner giver facaderne en horisontal fremtoning, der underbygger bygningernes dynamiske form samt skaber sammenhæng og kontinuitet mellem de enkelte bygningskroppe. Forskydningerne sikrer gode dagslysforhold i boligens primære opholdsrum og sol på altanerne. Holscher Arkitekter.



Ill. 8. Eksempler på porte med kig til gårdene, adgang og funktioner for beboerne. Københavns Kommune.



Ill. 9. Her vises tre forskellige måder, hvorpå teknik kan integreres i bygningens arkitektur. Holscher Arkitekter.

### Stk. 14.

Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal så vidt mulig placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal placeres og udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### Stk. 15.

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning 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 f.eks. lysaviser eller animerede reklamer. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse eller virksomheder, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign.

## § 8. Byrum

### Stk. 1.

Der fastlægges en byrumsstruktur med to særlige byrum og et særlige byrumsforløb som angivet på byrumstegning A-C:

- En kvarterplads ved Tømmergraven mellem det nye område og Enghave Brygge.
- Et promenadeforløb langs Tømmergravens nordside.
- Et lokalt byrum, der spænder ud mellem bygningernes bagside og udformes som en gårdhave.

Byrummenes udstrækning og indretning fremgår af byrumstegningerne, hvor også de primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister er angivet.

Der er i stk. 2-4 fastlagt bestemmelser for disse byrum og forløb.

### Kommentar

De forskellige byrum har deres egen skala og identitet og er herudover defineret i forhold til et indbyrdes hierarki. Kvarterpladser retter sig mod kvarteret og dækker hverdagens behov for mødesteder, legepladser, opholdspladser, bevægelse og uformel idræt mv. Lokale byrumdannelser er mindre byrum eller 'lommer', som tilbyder samme indhold som kvarterpladser, men er væsentligt mindre og indrettet ud fra lokale behov.

### Stk. 2.

'Kvarterpladsen' - Byrumstegning A:

Byrummet skal gives en maritim karakter med kontakt til Tømmergraven. 'Kvarterpladsen' skal indrettes med mulighed for ophold og for aktiviteter, der naturligt er

tilknyttet havnen. Der skal etableres træbrygger som angivet på principsnit H-H, tegning nr. 5 og byrumstegning A. Træbryggen skal anlægges som en overgang/adgang til vandet og tilbyde sidde- og opholdsmuligheder på trin og plateauer. Der kan i forbindelse med træbryggen etableres slæberampe og faciliteter for vandsport.

Der skal etableres en niveaufri, fast belægning (jf. § 9 stk. 8), der giver mulighed for, at 'Kvarterpladsen' kan rumme større begivenheder.

Der skal etableres faste sidde- og opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder bænke. Sidde- og opholdsmuligheder skal placeres, så de understøtter bevægelseslinjer, opholdszoner og udsigtspunkter.

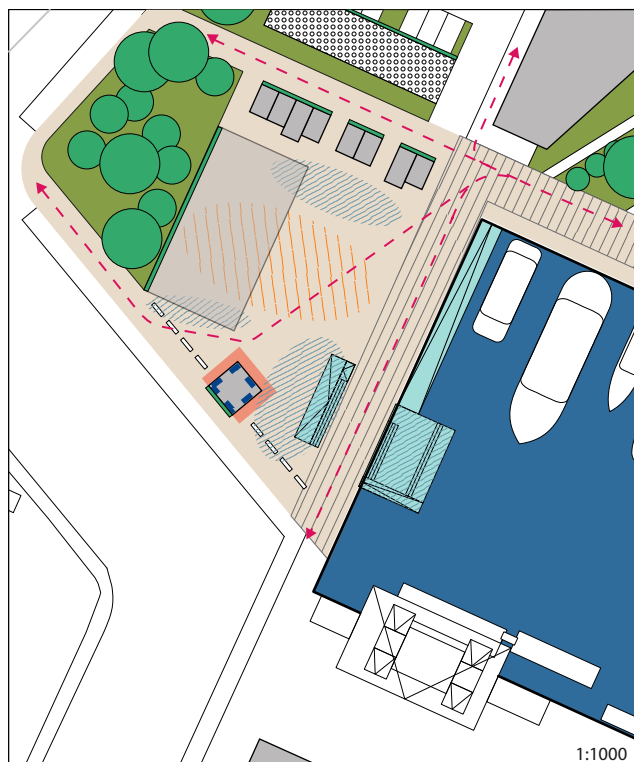
Der skal etableres sammenhængende trægrupper med lav beplantning inden for de markerede zoner. Træer skal være mellemstore arter som f.eks. sølvrøn og pil. Arealet under overdækningen, jf § 7, stk. 5 skal anlægges med mulighed for rekreation, ophold og bevægelse i sammenhæng med resten af 'Kvarterpladsen' og tilknytningen til Tømmergraven.

### Stk. 3.

'Promenaden' - Byrumstegning B:

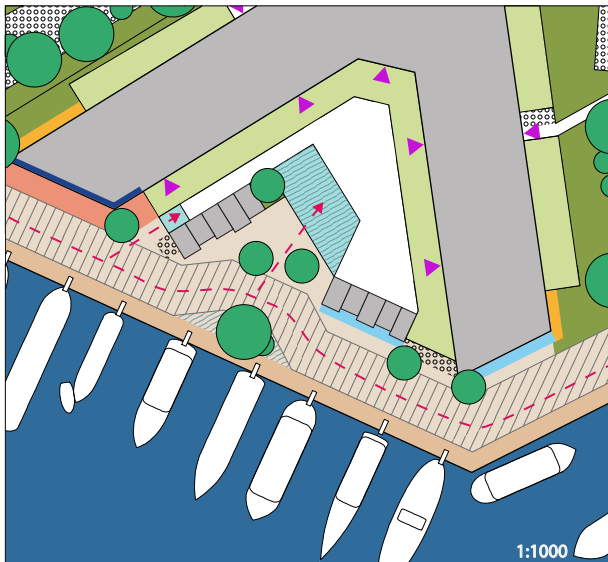
'Promenaden' fastlægges som et offentligt tilgængeligt promenadeforløb langs kajkanten, som markeret på tegning nr. 3 og med profiler som angivet på tegning nr. 6. Promenadeforløbet skal friholdes for bebyggelse og hegn. Tømmergraven, bådschure og husbådene skal indgå som vigtige elementer i promenadernes udformning, herunder skal der etableres en 2,5 m bred kantzone på 'Promenaden' langs med husbådene til landgangsbroer og løst inventar, og der skal skabes sammenhæng til aktiviteter på og ved vandet.

### A) 'KVARTERPLADSEN'



- Bygningsflader
- Overdækning
- Byrummets udstrækning
- Forareal til butikker, udeservering, udstilling
- Trappeanlæg/træbrygge
- Grønne områder/ gårdhave
- Grønne beplantningsvægge
- Principiel placering af træer
- /// Promenade
- /// Zone for ophold
- /// Zone for aktiviteter
- Principiel placering af cykelparkering
- - - Primære bevægelseslinjer
- - ■ Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv

## B) UDSNIT AF 'PROMENADEN'



Den overordnede indretning på denne illustration gælder også for den anden boligbebyggelse.

- Bygningsflader
- Byrummets udstrækning
- Forareal til butikker, udeservering, udstilling
- Trappeanlæg
- Fælles gårdhave
- Kantzoner/ private terrasser
- Kantzoner
- Landskabelige kantzoner
- Kantzone til bådene
- Principiel placering af træer
- /// Promenade
- /// Zone for ophold
- Principiel placering af cykelparkering
- - - Primære bevægelseslinjer
- Krav om publikumsorienterede serviceerhverv
- ▶ Principiel placering af indgangspartier

Tekniske anlæg og installationer til husbådene skal integreres i 'Promenaden's' udformning, minimeres og anbringes inden for kantzonen.

'Promenaden' udformes som en grøn promenade med belægningssten/-fliser og med træbeplantning i princippet som vist på tegning nr. 5.

På 'Promenaden' skal placeres træer, som vist på tegning 5 i form af store og mellem store træarter som f.eks. pil og andre trætyper, der tåler vind samt er modstandsdygtige over for kortere perioder med oversvømmelser.

'Promenaden' skal udformes i en sammenhæng med de bagvedliggende boligers "forpladser" og opholdssteder, jf. principsnit C-C, D-D og E-E på tegning nr. 6.

'Promenaden' kan udformes med rekreative tilbud, herunder faciliteter for ophold, aktivitet, leg og bevægelse.

### Stk. 4.

'Gårdhaven'- Byrumstegning C:

'Gårdhaven' skal anlægges som friareal for bebyggelsen og skal være offentligt tilgængelig, jf. § 9, stk. 10 samt anlægges som en urban park i form af et overvejende græsbelædt område med grupper af træer og kantzoner mv., jf. lokalplantegning nr. 5.

Udformning skal understøtte ophold og aktivitet i rummet såsom uformel sportsudfoldelse, leg mv. Der skal indrettes mulighed for nyttehaver som vist på lokalplantegning nr. 5 og på byrumstegning C.

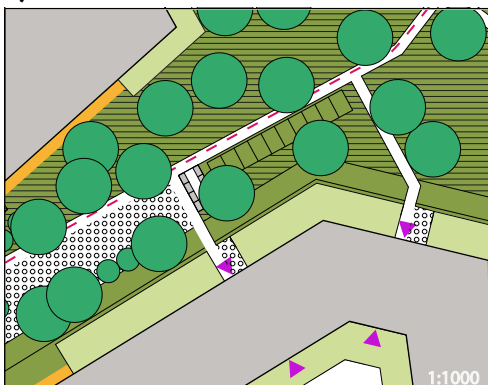
### Stk. 5.

Ved nybyggeri skal der indrettes kantzoner langs alle facader mod 'Promenaden' og mod 'Gårdhaven'. Kantzoner skal etableres i minimum 0,6 meters bredde og som angivet på principsnit A-A og D-D, tegning nr. 6. Kantzoner skal udformes i sammenhæng med stueetagens facade, jf. § 7 stk. 6, og markeres tydeligt i forhold til færdselsarealet. Kantzoner, skal etableres på minimum 50 pct. af den enkelte facadestrækning.

Ved stueetager, der er fastlagt eller anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv mv., skal kantzonen udformes med urban karakter og tilgodese behovet for midlertidige og varierede aktiviteter som f.eks. udeservering, løs møblering og vareudstilling, og kantzonen skal friholdes for fast inventar og beplantning.

Kantzoner ved boliger i stueetagen skal fremtræde med en karakter, som formidler overgangen mellem den private zone og det offentlige byrum.

## C) UDSNIT AF 'GÅRDHAVEN'



- Bygningsflader
- Fælles gårdhave
- Kantzoner/ private terrasser
- Landskabelige kantzoner
- Nyttehaver
- Skure til nyttehaver
- Principiel placering af træer
- /// Zone for ophold
- Principiel placering af cykelparkering
- - - Primære bevægelseslinjer
- ▶ Principiel placering af indgangspartier

Ved brede kantzoner i en bredde af over 2 m må der hegnenes med hæk, åbent gitter/ hegn eller lignende i op til 1,2 meters højde, og der må foretages terræændringer ved at hæve kantzonsniveau med op til 40 cm over det omgivende areal. Denne bestemmelse gælder ikke for kantzonen langs med husbådene.

Eventuel cykelparkering i kantzonen skal deles i sektioner af maksimalt 4 meters længde og integreres i stueetagens arkitektur eller indrammes med begrønning. Cykelparkering må ikke optage mere end 50 pct. af kantzonen langs hver enkelt facade og bør som hovedregel ikke placeres i forbindelse med bygningsgavle.

## Kommentar

Kantzonen er en arkitektonisk bearbejdning af overgangen mellem bygning og byrum. Kantzoner bidrager til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets bymæssige og grønne kvaliteter, formidler ejerskab og understøtter livet langs byrummets kanter. Kantzoner har forskellige bredder og karakteristika som beskrevet i redegørelsens afsnit om byrum.

## § 9. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 30 pct. af boligetagearealet samt 10 pct. af erhvervsetagearealet plus 5600 m<sup>2</sup>.

Til friarealet medregnes kanaler, træbrygger, trappeanlæg samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, samt halvdelen af 'Promenaden'. Dette gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealerne som offentlig vej.

Friarealet beregnes for området under ét.

## Kommentar

Af kommentaren til § 6, stk. 1 fremgår, at dele af områdets byggeret allerede er udnyttet. Det samme gælder 5.600 m<sup>2</sup> friareal.

### Stk. 2.

Parkeringsdækningen i området skal være i størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup>, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel. Højest 20 pct. af parkeringsdækningen beregnet for området



Eksempel på begrønnede "opdelinger" mellem parkeringsbåsene.

under ét må indrettes på terræn, som angivet på tegning nr. 3. Uanset disse bestemmelser må der på parkeringsarealet langs Vasbygade etableres yderligere 20 pladser på terræn.

Parkeringsarealerne skal indpasses i forhold til mødet med Vasbygade og skal begrønnes og forsynes med "begrønnede opdelinger" mellem parkeringsbåsene som vist på tegning nr. 5, jf. eksempel nedenfor.

## Kommentar

Det kan blive aktuelt at dispensere til midlertidige parkeringspladser på terræn i fremtidige byggefeltet, mens der afventes etablering af et fælles parkeringsanlæg i konstruktion.

### Stk. 3.

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bolig og 1,5 pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder, cykelskur eller stueetager, af størrelsesordenen 50 pct.

For detailhandel og andre intensive publikumsorienterede besøgsmaal er kravet 5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 pct. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal. Cykelparkering kan etableres fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal med hensyn til placering og udformning indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til det pågældende byrums indretning og aktiviteter.

Krav til cykelparkering i kantzoner er fastlagt i § 8.

Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

## Kommentar

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

### Stk. 4.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelser indgå i fællesanlæg.

### Stk. 5.

Som overordnet retningslinje for træbeplantning på friarealerne gælder de på tegning nr. 5 viste principper. Gennem hele bebyggelsen skal anvendes forskellige træarter, som understreger byrummets brug, skala og karakter og bidrager til variation i bybilledet.

Træer på promenader skal plantes i rækker eller i små grupper i sammenhængende plantehuller. Arterne skal være robuste overfor salt og vind og skal passe til byrummets skala og karakter.

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed. Der er fastlagt særlige bestemmelser for beplantningen i de udpegede byrum, jf. § 8. stk. 2-4.

## Kommentar

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers væksthoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og væksthoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag. Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

### Stk. 6.

Arealer udlagt til bebyggelse kan anlægges med beplantning bl.a. med henblik på en rekreativ udnyttelse, indtil nybyggeri bliver aktuelt.

### Stk. 7.

Der udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Belysningsstrategien skal medvirke til at give kvarteret 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.

## Kommentar

Der bør udarbejdes en belysningsstrategi med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lyssætning af byrummene. Strategien bør beskrive grundbelysning og effektbelysning og inkludere vejbelysning, særlige markeringer af forpladser, stiforløb, andre færdselslinjer, afsætningszoner, indgange og træbeplantning mv. Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning evt. i forbindelse med en event.

I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning. Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed.

For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt og afvejet med arkitektoniske hensyn.

### Stk. 8.

Belægninger skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden og styrker bydelens egenart.

For de på principsnit B-B, C-C, E-E og H-H, tegning nr. 6, benævnte "lege-opholdsområde" skal belægninger etableres som sammenhængende flader i ét niveau. Kantzoner, parkeringsarealer, flexzoner, ledelinjer mv. kan markeres ved skift i belægningen.

Belægningerne skal udføres i robuste materialer med reference til det maritime miljø og den omkringliggende bebyggelse som eksempelvis belægningssten/-fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern.

Der er fastlagt bestemmelser for belægninger i de udpegede byrum, jf. § 8. stk. 2-4.



Eksempel på en træække, som vil kunne plantes langs 'Promenaden'.



Enkeltstående træer som fx pil ønskes ved 'Promenaden'.



Frugttræer kan plantes i 'Gårdhaven' og komplementere nyttehaverne.

## Kommentar

Belægningerne skal understrege bydelens egenart ved at videreføre havnens æstetik og byggeskik i et moderne formsprog. Dette kan gøres ved at kombinere solide materialer og robuste detaljer med mere raffinerede materialer og moderne formsprog. Belægningens karakter og egenskaber skal medvirke til at understøtte byrummernes forskellige funktioner og skabe variation i oplevelsen og i billedet af en moderne by ved vandet.

### Stk. 9.

Byinventar skal udformes i samspil med bebyggelsens ydre fremtræden og områdets særlige karakter som tidligere havneområde og medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden.

### Stk. 10.

Ubebyggede arealer som byrum samt bådebroer og træbrygger med adgang fra 'Promenaden' skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. I øvrigt må arealer med brede kantzoner, jf. § 8. stk. 5, hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende maksimalt 1,2 m over terræn på det omgivende areal.

### Stk. 11.

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 12.

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 13.

Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for nedsivning, fordampning og afledning af regnvand.

## § 10. Ledningsforhold og tekniske anlæg

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

## Kommentar

Gennemførelse af planen medfører omlægning mv. af eksisterende ledninger og tekniske anlæg. Dette kræver, at der indgås aftaler mellem grundejer og ledningsejerne. Kravene vil typisk blive stillet i forbindelse med nedlæggelse af vejarealer, jf. § 4, stk. 8.

## § 11. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik. Det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer må i sove- og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige 46 dB fra vej-



*Eksempel på hvordan en rampe kan integreres i et trappeanlæg, så tilgængelighed opnås. Dette kan bruges som ankomstforhold til bygningerne.*

trafik. Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB fra vejtrafik. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis, end ved oplukkelige vinduer. Det udendørs støjniveau på opholdsarealer må ikke overstige 58 dB fra vejtrafik.

## Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvori der er indført en støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

## § 12. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1.

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste lavenergiklasse, jf. bygningsreglementet.

## Kommentar

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

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

I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse, hvis der ansøges herom. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

### Stk. 2.

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine. Undtaget herfra er bygninger, hvor tagfladerne anvendes til solceller og eller grønne tage.



## Kommentar

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

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsi- ves blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet.

Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

## § 13. Særlige fællesanlæg

### Stk. 1.

Ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er:

- Etableret den i § 8, stk. 2 fastlagte plads med tilhørende træbrygger og halvtag.
- Etableret den i § 8, stk. 3 fastlagte 'Promenade'.
- Etableret den i § 8, stk. 4 fastlagte 'Gårdhave'.

## Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres for bestemmelserne.

## § 14. Grundejerforening

### Stk. 1.

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

## Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at grundejerne indgår i fælles grundejerforening med tilgrænsende områder, hvis bestemmelserne for denne forening opfylder de i de efterfølgende stk. er stillede krav.

### Stk. 2.

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

## Kommentar

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med, at det forventes, at området udbygges etapevis.

### Stk. 3.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4 fastlagte veje stier og promenader samt de i § 13 fastlagte fællesanlæg.

## Kommentar

Såfremt veje mv. overtages som offentlige udgår de af grundejerforeningens ressort.

### Stk. 4.

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

### Stk. 5.

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

### Stk. 6.

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

### Stk. 7.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

### Stk. 8.

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

## § 15. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

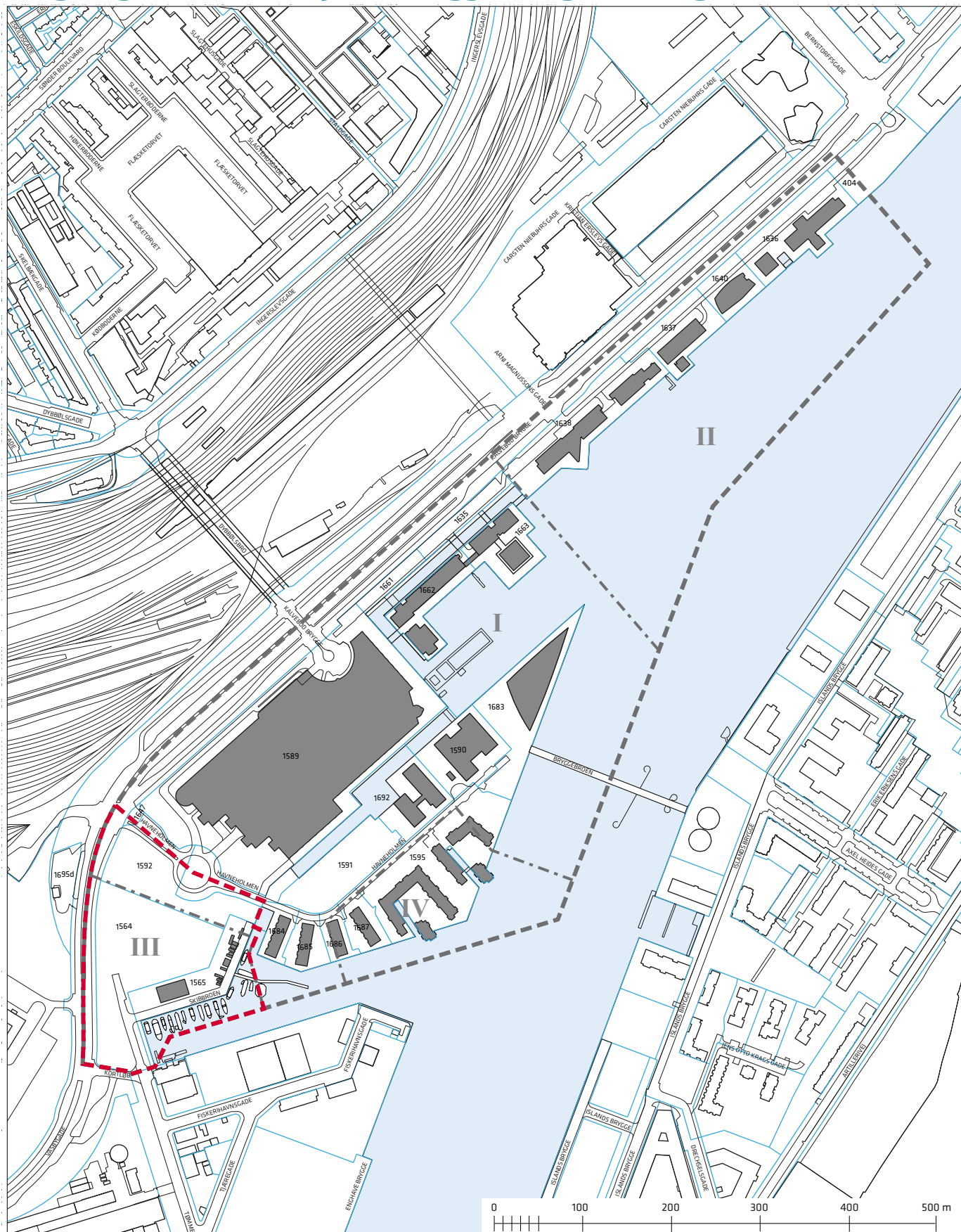
## § 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplantillægget ophæver, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer, lokalplan nr. 202, tinglyst den 4. december 1992.

## Kommentarer af generel karakter

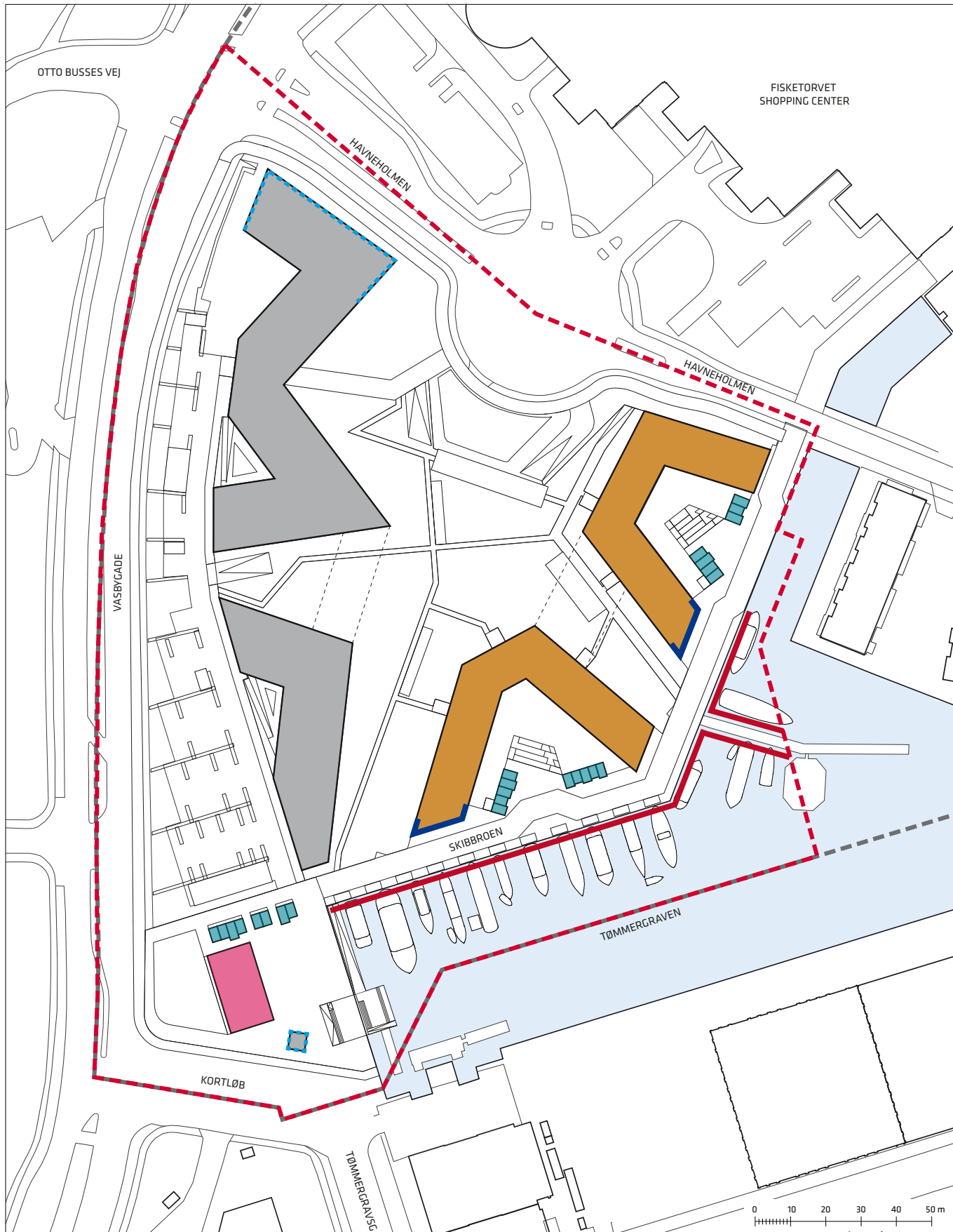
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning nr. 1 - Lokalplantillæggets afgrænsning



- — — — — Grænse for lokalplan nr. 202
- - - - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 202
- II Angivelse af underområder i lokalplan nr. 202
- - - - - Lokalplantillæggets område
- Matrikelskel

## Tegning nr. 2 - Anvendelse



--- Grænse for lokalplan nr. 202

- - - Grænse for lokalplantillægsområdet

— Krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen i min. 75% af facadelængden

- - - Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen

— Mulighed for husbåde

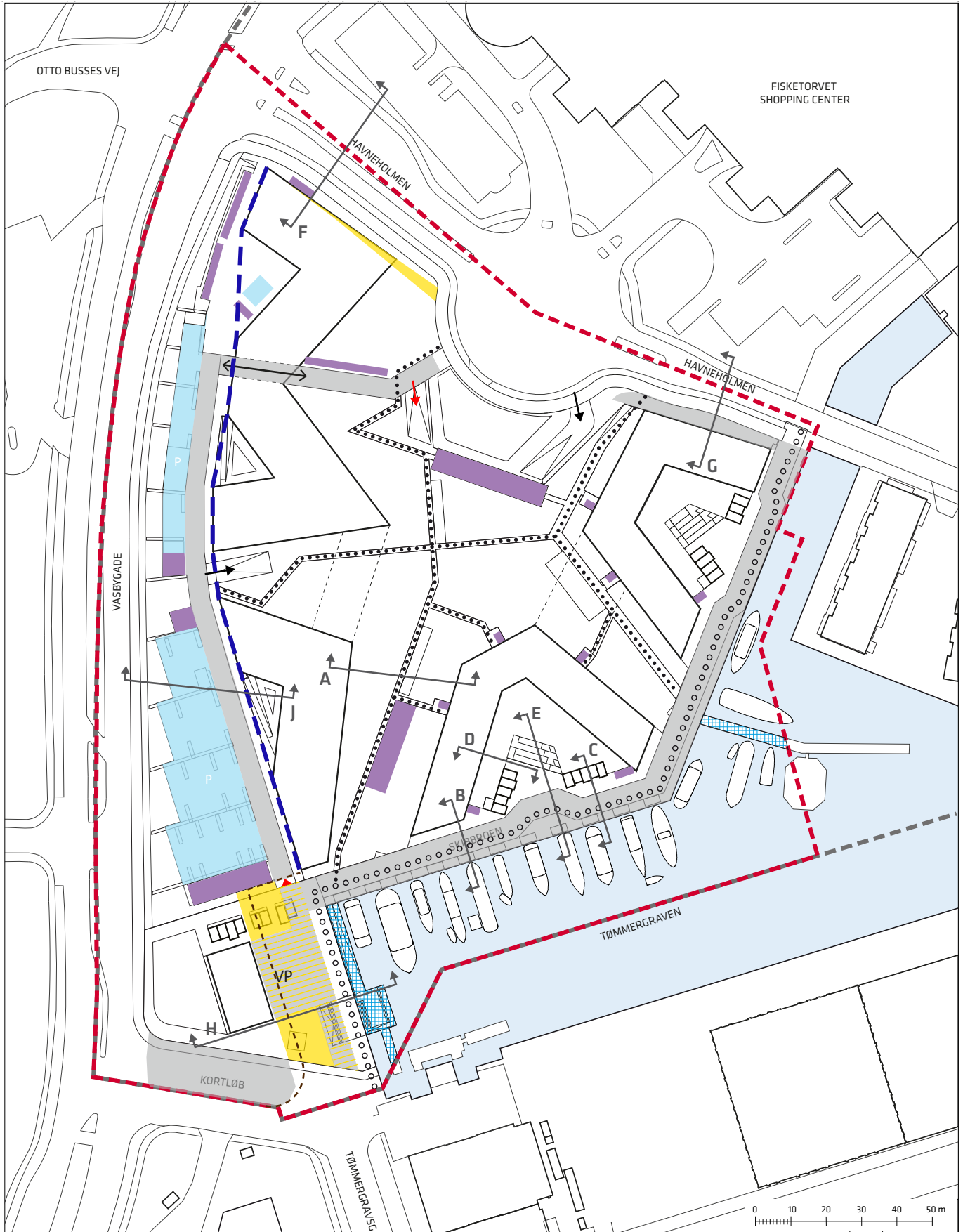
■ Boliger

■ Serviceerhverv

■ Bådskure

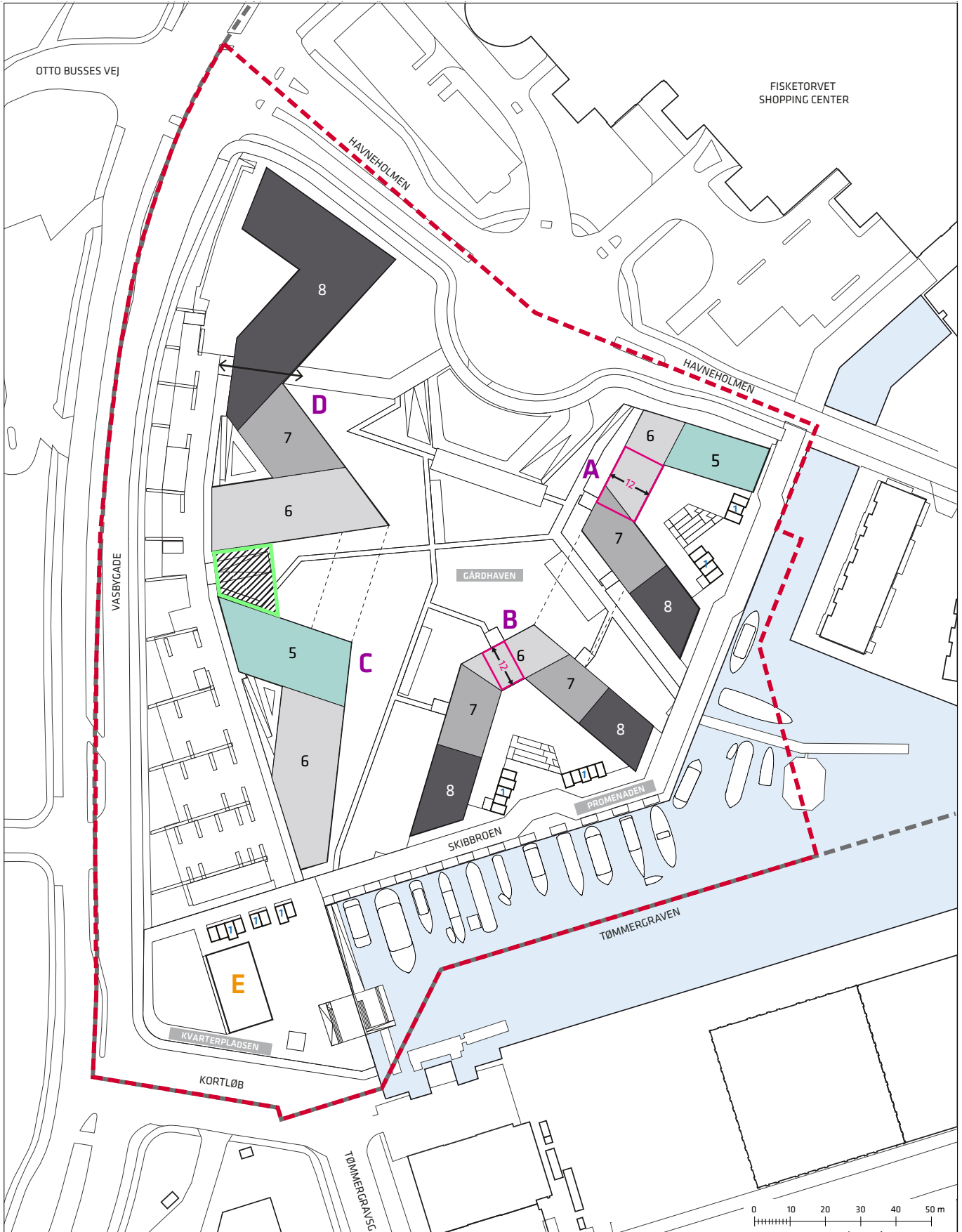
■ Overdækning

# Tegning nr. 3 – Vej- og stiforhold, bebyggelsesregulerende byggelinje mv.



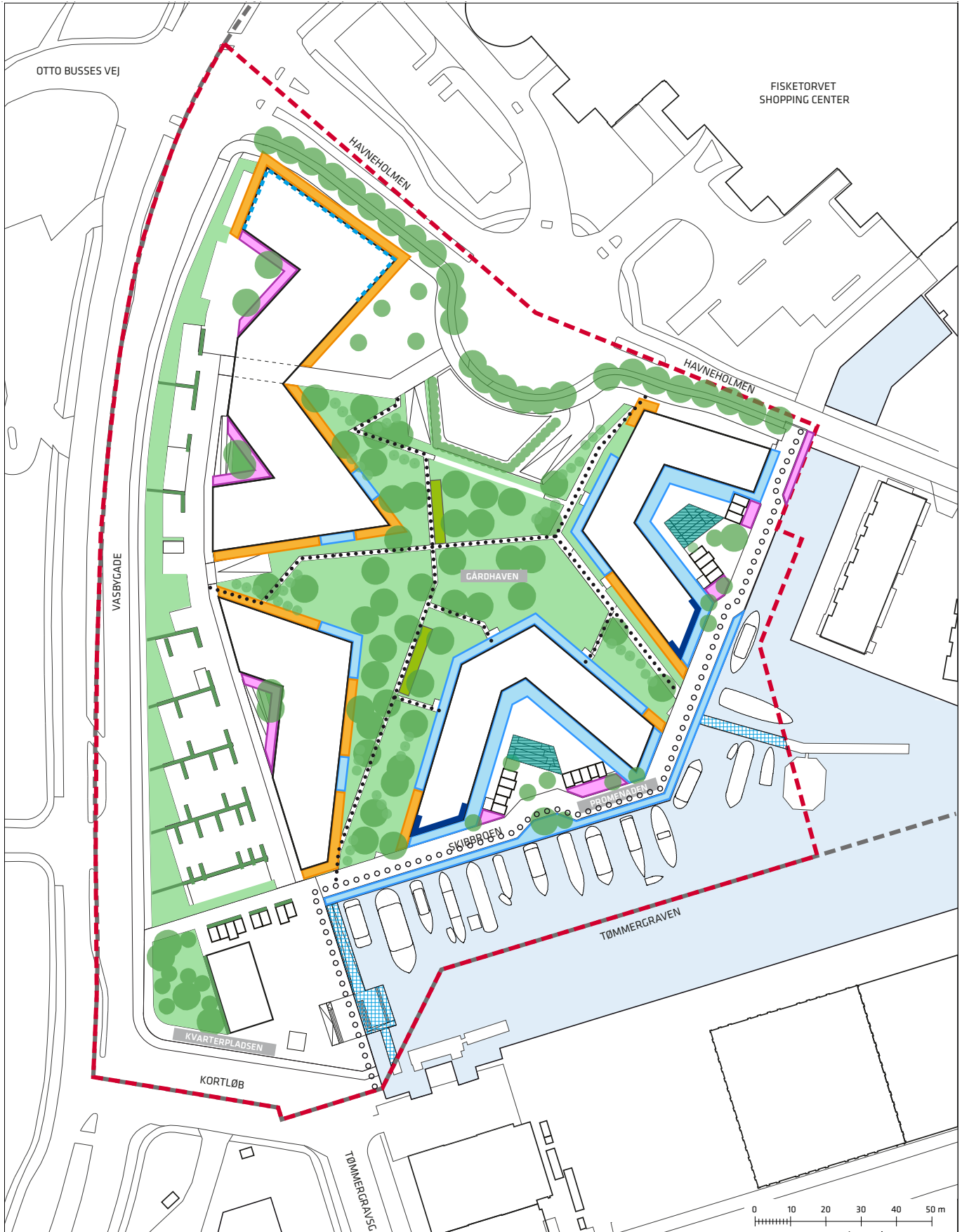
- |           |                                    |    |  |
|-----------|------------------------------------|----|--|
| ---       | Grænse for lokalplan nr. 202       | P  | P-areal på terræn  |
| ---       | Grænse for lokalplantillægsområdet | ■  | Cykelparkering   |
| ---       | Bebyggelsesregulerende byggelinje  | ↑  | Angivelse af snit  |
| ○ ○ ○ ○ ○ | Promenade/ cykelsti                | ↔  | Principper for placering af port/off. passage            |
| ● ● ● ● ● | Stier                              | VP | Vendeplads   |
| ■         | Nyt vejareal                       | ■  | Træbrygger til ophold og anløb af mindre både og kajaker |
| ■         | Eksisterende vejareal              | →  | Principiel placering af overkørsel til p-kælder          |
| ■         | Vejarealer der kan nedlægges       | →  | Mulighed for overkørsel til p-kælder                     |
|           |                                    | ▶  | Mulighed for overkørsel                                  |

# Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



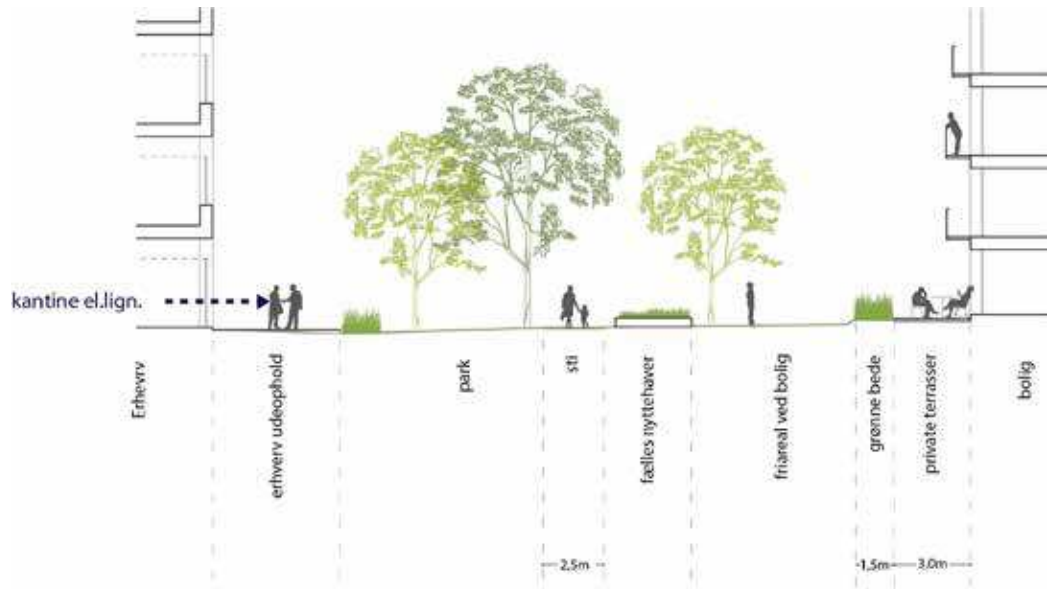
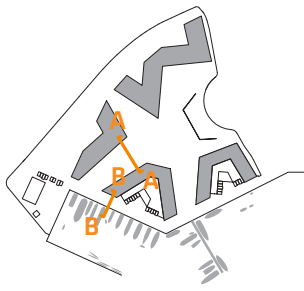
- |                 |   |             |   |
|-----------------|---|-------------|---|
| -----           | Grænse for lokalplan nr. 202  | XXXXX       | Særlige byrum, som beskrives nærmere i § 8    |
| - - - - -       | Grænse for lokalplantillægsområdet                                    | ↔           | Principper for placering af port/off. passage |
| 1               | Bådschure i 1 etage   | B           | Bygningsbetegnelse                            |
| ■ (light blue)  | Ny bebyggelse i 5 etager - max 19 m for boliger / 22 m for erhverv    | E           | Bygningsbetegnelse                            |
| ■ (light grey)  | Ny bebyggelse i 6 etager - max 23 m for boliger / 26 m for erhverv    | ←12→        | Maks. 12 m husdybde                           |
| ■ (medium grey) | Ny bebyggelse i 7 etager - max 26 m for boliger / 29 m for erhverv VP | ■ (hatched) | Mulighed for sammenbygning                    |
| ■ (dark grey)   | Ny bebyggelse i 8 etager - max 29 m for boliger / 32 m for erhverv    |             |   |

# Tegning nr. 5 - Byrum, stueetager, træbrygger og landskab



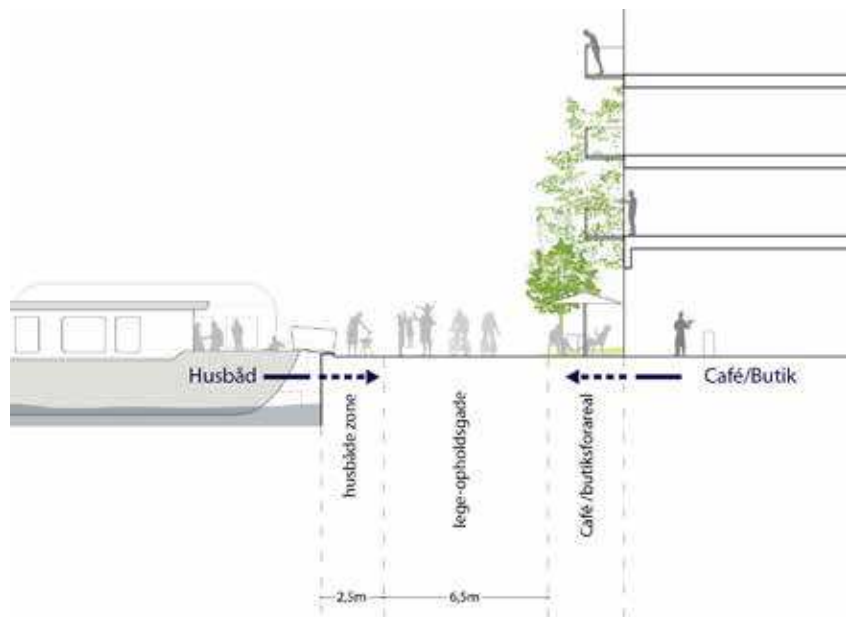
- Grænse for lokalplan nr. 202
- - - - Grænse for lokalplantillægsområdet
- ..... Havnepromenader
- ..... Stier
- Fælles grønne friarealer
- Grønne elementer på parkeringsanlæg
- Dyrkningshaver
- Principper for træbeplantning
- Trappe- og rampeanlæg i gårdrum
- Krav om publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen
- Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
- Kantzone
- Landskabelig kantzone
- Mulighed for kantzone
- Træbrygger til ophold og anløb af mindre både og kajaker

# Tegning nr. 6 - Sniteksempler



**Snit A-A: Erhverv - Have - Bolig**

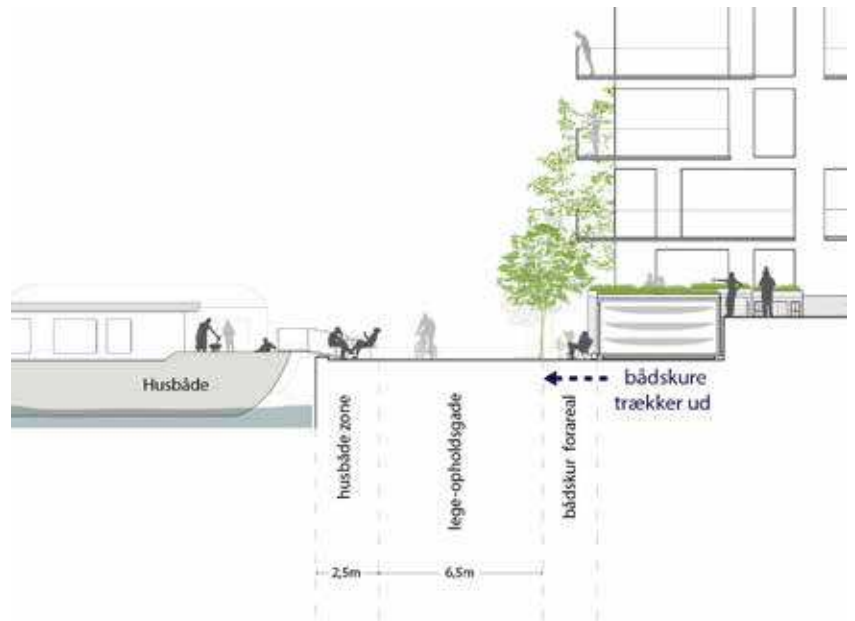
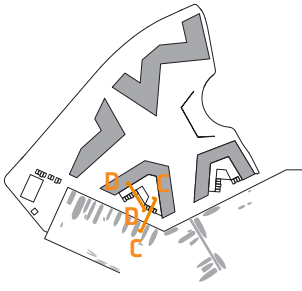
**1:300**



**Snit B-B: Gavl - 'Promenaden' - Kajkant**

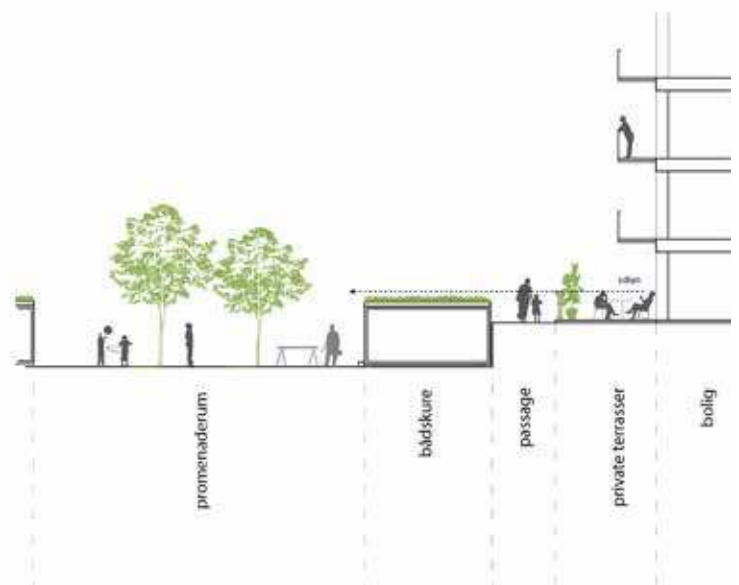
**1:300**





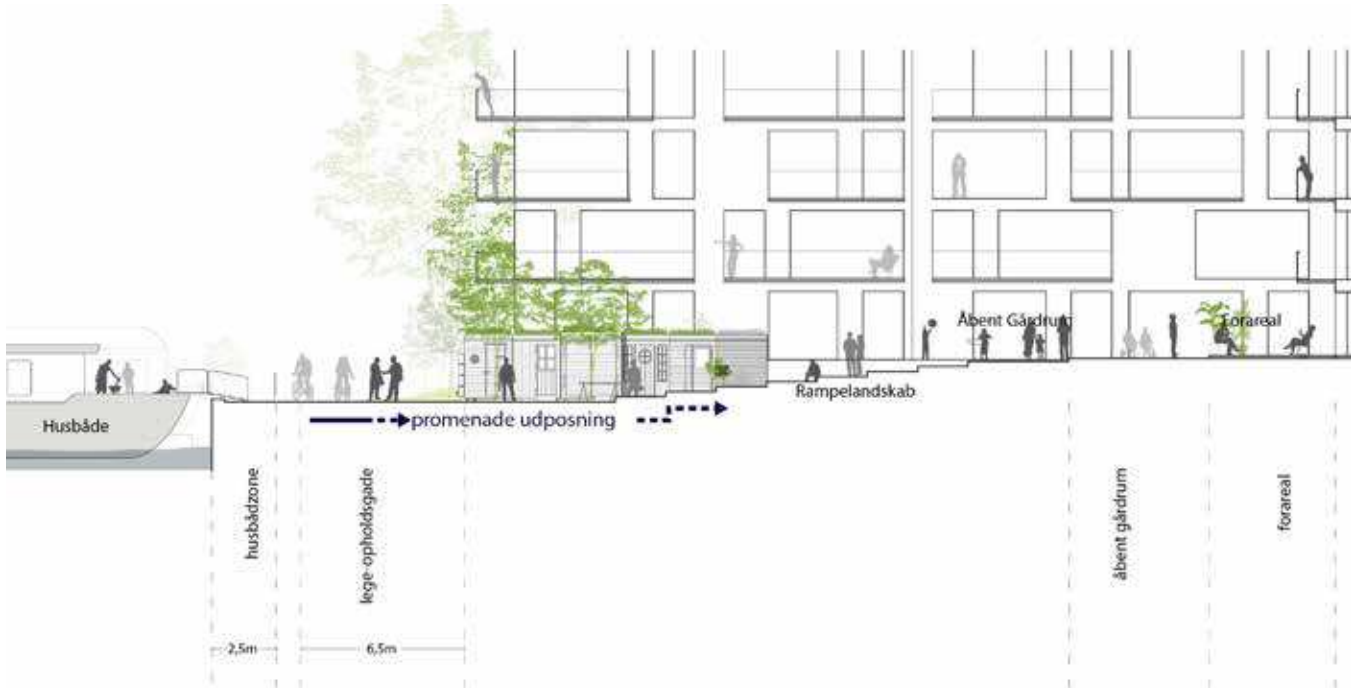
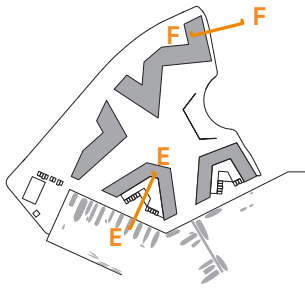
**Snit C-C: Bådskure - 'Promenaden**

**1:300**



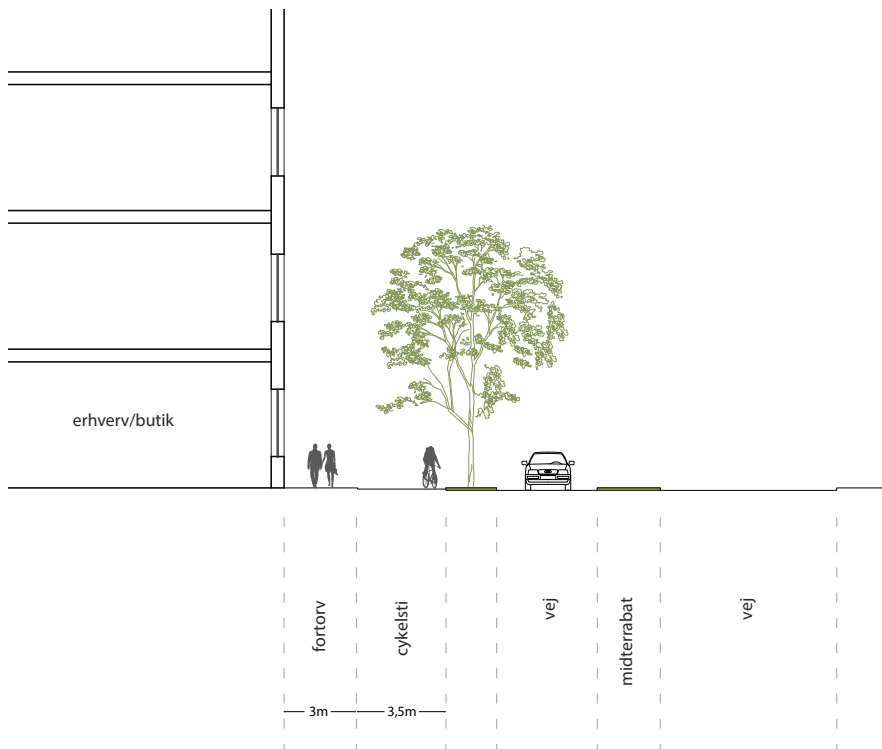
**Snit D-D: Bolig - Terrasse - 'Promenaden'**

**1:300**



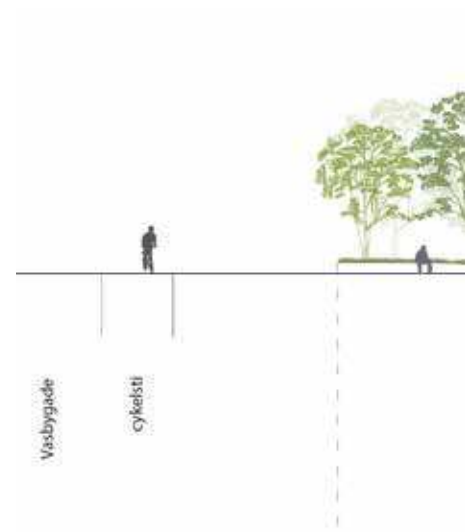
**Snit E-E: 'Promenaden' - Forplads**

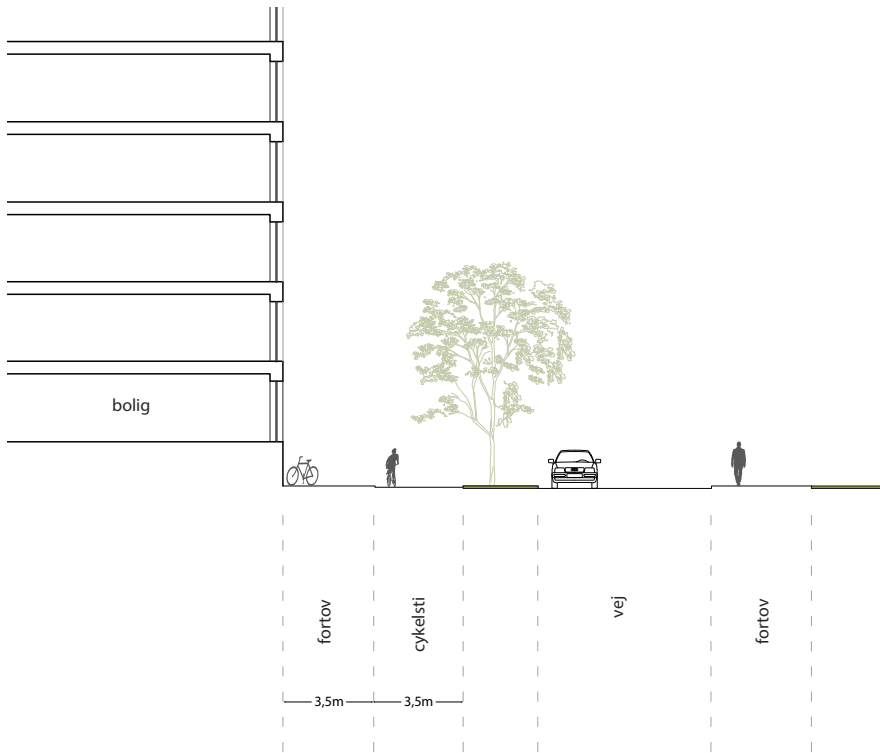
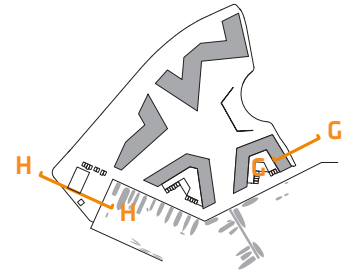
**1:300**



**Snit F-F: Erhverv - Havneholmen**

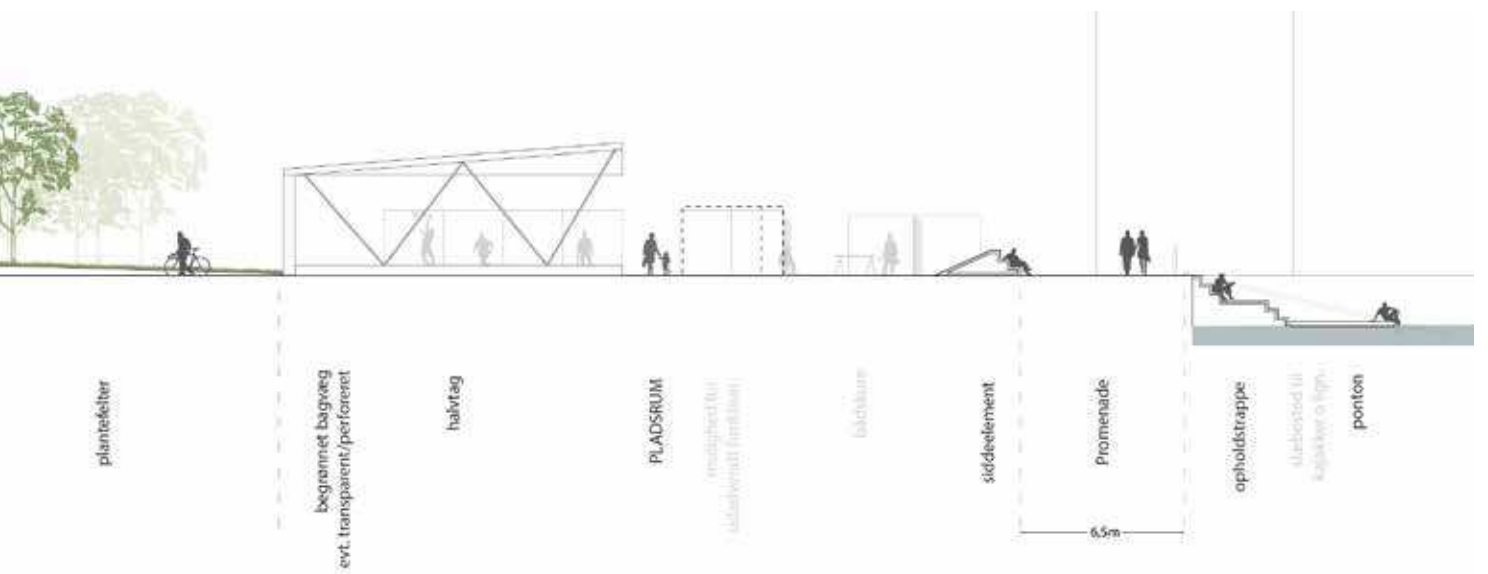
**1:300**





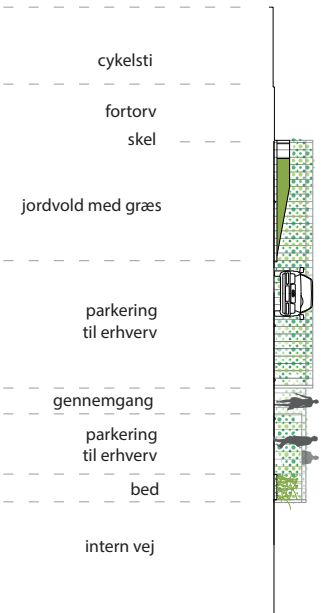
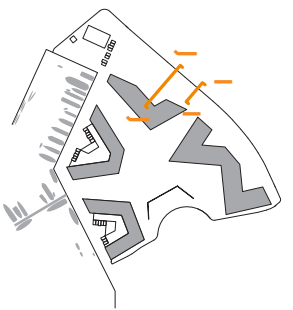
**Snit G-G: Bolig - Havneholmen**

**1:300**



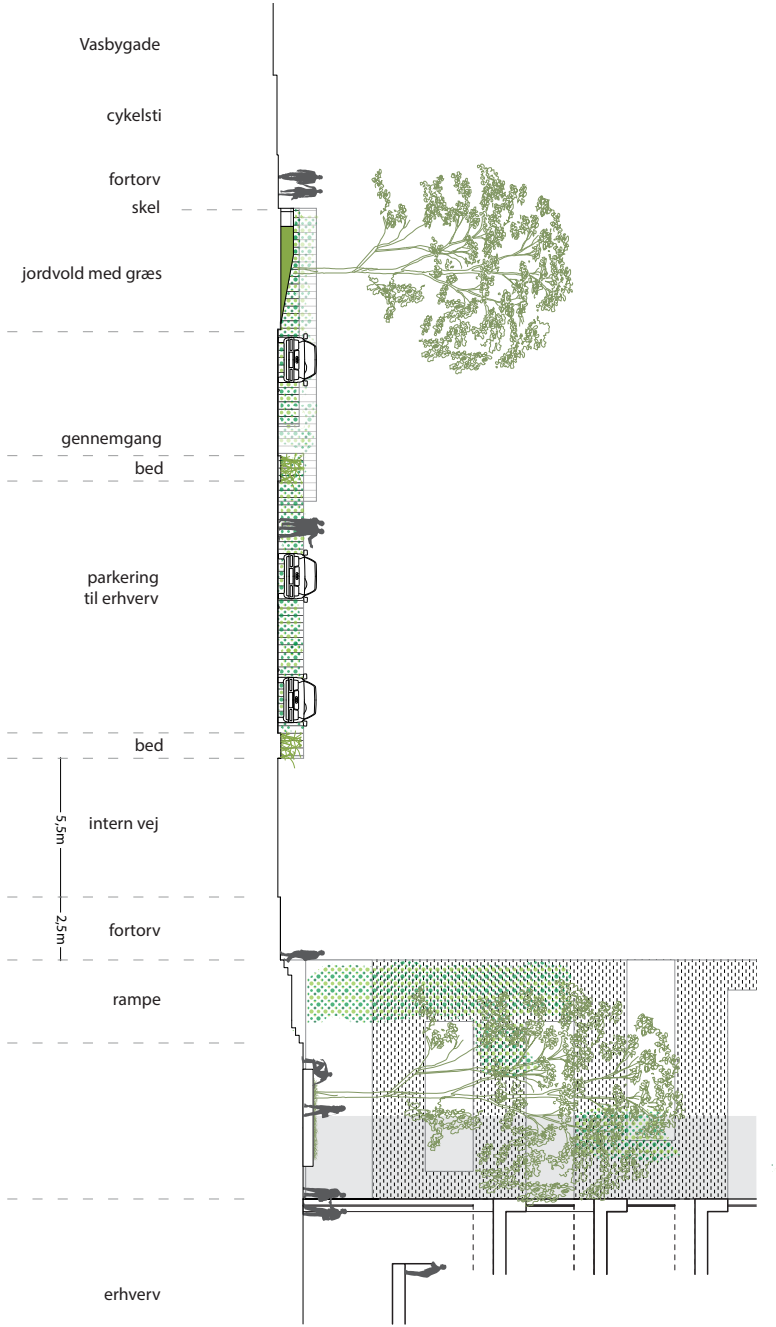
**Snit H-H: 'Kvarterspladsen'**

**1:300**



**Snit I-I: Parkering**

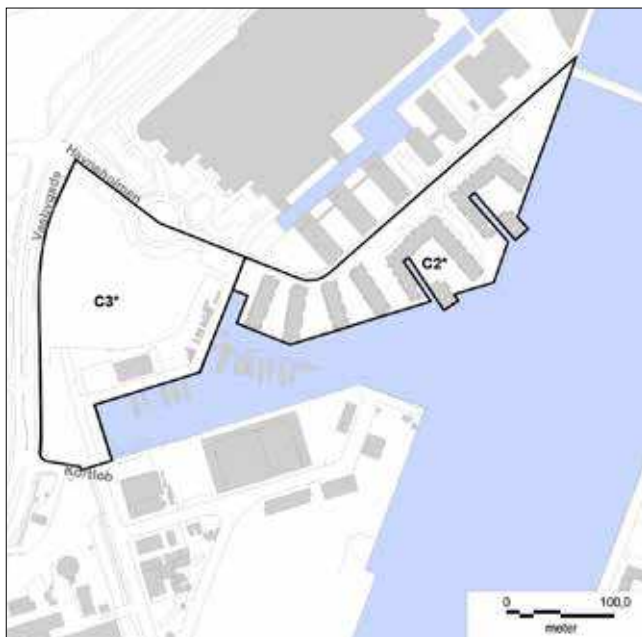
**1:300**



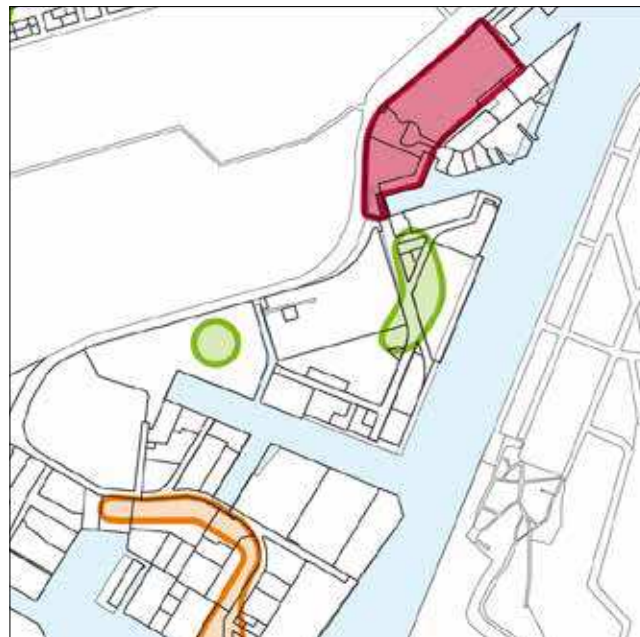
**Snit J-J: Parkering - Erhverv**

**1:300**

# Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.



Detailhandelsafgrænsningen.

Bydelscenter Lokalcenter Bymidte

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres følgende rammer:

## C2\* Havneholmen

C2\*-området i den østlige del af Havneholmen (ramme id nr. 680) afgrænses som vist på kortet.

## C3\* Fisketorvet tillæg 1

Den vestligste del af Havneholmen udgør et C3\*-rammeområde med en maksimal bygningshøjde på 32 meter (ramme id nr. XX), som vist på kortet med følgende særlige bestemmelser.:

”Området indgår i byomdannelsesområdet Sydhavnen. Boliger placeres fortrinsvis langs havnefronten”.

## Detailhandel

Bymidten Fisketorvet.

Detailhandelsrammen for Bymidten Fisketorvet (ramme id nr. 4002) kan maksimalt udvides med et bruttoetageareal på 1.500 m<sup>2</sup> til butiksmål.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx.xx.2013.  
Center for Byudvikling, den xx.xx.2013.

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 202 Fisketorvet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den .... til den.....

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i/på ....

Mødet foregår xx dag den xx 20xx kl. 19-21.

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

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene og miljørapporten...

## Høringssvar

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

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

tlf.: 33 66 33 66

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

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx 20xx**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen