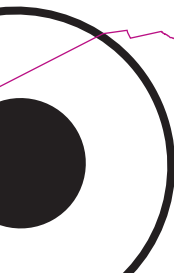


## **FORSLAG**

Den tænkende storby  
KØBENHAVNS KOMMUNEPLAN 2009

**RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING**



# INDHOLD





---

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING .....	4
OMRÅDER .....	12
B. ....	14
C. ....	16
S. ....	18
E. ....	20
J. ....	22
H. ....	24
T. ....	25
O. ....	26
OK .....	27
INDRE BY / CHRISTIANSHAVN .....	30
ØSTERBRO .....	36
NØRREBRO. ....	42
VESTERBRO / KONGENS ENGHAVE .....	46
VALBY .....	52
VANLØSE .....	56
BRØNSHØJ / HUSUM. ....	60
BISPEBJERG .....	64
AMAGER ØST. ....	68
AMAGER VEST. ....	74

# RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING





---

## GENERELLE RAMMER KOMMUNEPLAN 2009

---

Kommuneplanens hovedstruktur og byudviklingsstrategi skal konkretiseres i rammer for lokalplanlægningen. Kommuneplanen, herunder rammerne for lokalplanlægningen, er ikke umiddelbart juridisk bindende for den enkelte grundejer. Kommunen er imidlertid forpligtet til at arbejde for kommuneplanens virkeliggørelse, og den vil derfor også danne grundlag for behandling af alle sager vedrørende byggeri og anlæg m.v. Kommunen kan modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, som er i strid med kommuneplanens rammer, herunder tidsrækkefølgen for byudviklingen.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det skønnes nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Ved fortolkning af ordet "større" er det i høj grad vurderingen af, om det påtænkte arbejde skønnes at ville fremkalde væsentlige ændringer i det bestående miljø, der er afgørende for lokalplanpligtens indtræden. Kommunen kan i øvrigt altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan.

Kommuneplanen samt bestemmelser i en lokalplan er ikke til hinder for bibeholdelse af den hidtidige lovlige anvendelse af arealer og bygninger. Kommuneplanens rammer indeholder retningslinier, der skal følges ved lokalplanlægningen, og angiver det råderum, inden for hvilket der i lokalplaner fastsættes bestemmelser om bl.a. anvendelse og bebyggelsesregulerende forhold. Rammerne giver derfor ikke i sig selv ret for den enkelte grundejer til at anvende og bygge sin ejendom som anført. Lokalplaner eller byggesagsbehandling kan således begrænse eller præcisere de dispositionsmuligheder, som fremgår af rammebestemmelserne.

Kommunen kan også nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et sådant forbud kan nedlægges for en periode på indtil et år med henblik på inden periodens udløb at udarbejde et lokalplanforslag, der regulerer forholdet. Denne reguleringsmulighed vil kunne anvendes, når byggeønsker i deres karakter og omfang vurderes at være i strid med målene for kommunens udvikling, herunder de fastlagte byudviklingsstrategier. Det bemærkes, at dispositionsmulighederne, der er fastlagt i en lokalplan også kan være afhængige af tilladelser fra andre myndig-

heder efter anden lovgivning, eksempelvis lov om naturbeskyttelse og lov om bygningsfredning.

Kommunen kan vedtage lokalplaner for såvel små områder (helt ned til en del af en enkelt ejendom) som større områder, men normalt vil lokalplaner omfatte hele karreer. Bestemmelserne i lokalplaner om bebyggelsens bebyggelsesprocent, placering og højde samt om parkering og friarealer træder i stedet for bygningslovgivningens almindelige bestemmelser herom. Tilsvarende gælder for byplaner og reguleringsplaner, der er tilvejebragt i henhold til tidligere lovgivning.

En lokalplan, hvori der fastlægges en større bebyggelsesprocent end 110, vil normalt indeholde bestemmelser, der enten fastlægger en bebyggelsesplan eller hovedretningslinierne for bebyggelsens fremtidige placering, højde og udstrækning samt friarealernes størrelse for hele lokalplanens område.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er fastsat i en lokalplan, herunder vedrørende bebyggelsesprocenten, gælder normalt for den enkelte ejendom. I områder med særlige planlægningsmæssige forhold kan der også i en lokalplan fastlægges bestemmelser, som gælder for hele området under ét, f.eks. for at indpasse nybyggeri i en eksisterende bebyggelsesstruktur.

I den kommende planperiode vil kommunens områder blive gennemgået med henblik på en vurdering af, om der er overensstemmelse mellem den faktiske udnyttelse af en ejendom og de fastsatte planbestemmelser, og - såfremt dette ikke er tilfældet - om kommuneplanen i højere grad bør afspejle dette.

#### RAMMERNES INDHOLD

Rammerne for lokalplanlægning er fastlagt inden for hver af kommunens 10 bydele, som er delt op i enkeltområder. Denne opdeling i enkeltområder er fastlagt således, at områderne har eller ønskes at få en nogenlunde ensartet anvendelse og bebyggelsesart.

I rammerne fastlægges for hvert enkeltområde retningslinier for arealernes anvendelse og bebyggelsesmuligheder bestemt ved maksimal bebyggelsestæthed (bebyggelsesprocent), maksimal bygningshøjde (defineret som antal etager i boligområ-

der -B- og områder for boliger og serviceerhverv -C), friarealstørrelse og parkeringsdækning.

Arealanvendelserne er bestemt ved 8 anvendelseskategorier:

- Områder for boliger (B)
- Områder for boliger og serviceerhverv (C)
- Områder for serviceerhverv (S)
- Områder for blandet erhverv (E)
- Områder for industri (J)
- Områder for havneformål (H)
- Områder for tekniske anlæg (T)
- Områder for institutioner og fritidsområder (O)

I O-områderne er endvidere optaget en særlig underramme for kolonihaveområder (Ok1 og Ok2).

Den enkelte anvendelseskategori specificeres med en række eksempler på funktioner, der kan omfattes af kategorien, samt retningslinier for den højst tilladelige forurening fra virksomheder og anlæg. Herudover vil det bero på en konkret vurdering, om andre funktioner kan henføres til den pågældende anvendelseskategori eller anses for forenelige med det pågældende områdes anvendelse.

I den forbindelse bemærkes, at rammebestemmelserne for eksempelvis jernbanearealer og underjordiske parkeringsarealer, der er overdækkede eller kan overdækkes, er fastlagt med den anvendelse, der kan tillades på det overdækkede areal. Det er herved forudsat, at det underliggende areal fortsat kan anvendes til kollektive trafikanlæg m.v.

Når det fastlægges, at boliger skal anvendes som helårsboliger, må boligen ikke benyttes til feriebolig eller anden form for midlertidig beboelse.

I rammerne for lokalplanlægningen er der med henblik på at øge antallet af familieegnedede boliger i kommunen fastlagt mindstestørrelser for nye boliger samt en mindste gennemsnitlig boligstørrelse ved etablering af flere boliger. Herudover er der fastlagt rammer for boligstørrelser samt om etablering af boliger for unge. Anvendelseskategorierne er underopdelt, hvorved bebyggelsesmulighederne er fastlagt med bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal / bygningshøjde, samt friarealkrav, parkeringsdækning, miljøforhold og særlige bebyggelsesforhold.

Størstedelen af Indre By og nogle områder på Christianshavn er friholdt for standardiserede rammebestemmelser, fordi der i disse områder er ekstraordinære bevaringshensyn, og fordi der i disse områder ønskes en mere fleksibel anvendelse, primært for at muliggøre en yderligere boliganvendelse. De rammer, der hidtidigt har været gældende, opretholdes som udgangspunkt, men generelt tilstræbes en øget mulighed for indretning af beboelse i de øverste etager. Der henvises til de efterfølgende opslag om rammer for lokalplanlægningen for disse bydele samt til de generelle mål for udviklingen i det centrale byområde.

Nogle B-, C- og S-områder, bl.a. størstedelen af Indre Vesterbro, er omfattet af byfornyelsesbeslutninger eller handlingsplaner herfor, vedtaget af Borgerrepræsentationen. I disse enkeltområder er der særlige hensyn, der kan begrunde en fravigelse af de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der henvises til de efterfølgende opslag om rammer for lokalplanlægningen for de enkelte bydele.

I enkeltområder, hvor andre specielle planlægningsmæssige forhold gør sig gældende, herunder bevaringsønsker, er der fastlagt særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer. Disse områder er beskrevet i rammerne for lokalplanlægningen for de enkelte bydele og på de tilhørende kortbilag mærket med en \*.

#### BYOMDANNELSESOMRÅDER OG LAVENERGIBEBYGGELSE

Som følge af planlovens bestemmelser om byomdannelse er der udarbejdet særlige bestemmelser herom for følgende områder i kommunen:

- Århusgade-området i Nordhavnen inkl. **Marmormolen**
- Sydhavnen
- Artillerivej Syd
- Godsbanearalerne ved Dybbølsbro Station
- **Grønttorvet**
- **Carlsberg**
- **Kløverparken**

Der henvises til de efterfølgende opslag om rammer for lokalplanlægningen i de enkelte bydele, hvor områderne er vist med skravering på rammekortene, og hvor der er fastsat nærmere bestemmelser, bl.a. om tidsrækkefølgen for omdannelsen.

Områderne udpeges endvidere til lavenergibebyggelse efter de særlige bestemmelser i plan- og byggelovgivningen. Dette indebærer, at nybyggeri vil skulle iagttage kravene hertil.

### PERSPEKTIVOMRÅDER

I kommuneplanens rækkefølge for byudvikling er der angivet perspektivområder til senere planlægning, dvs. områdernes fremtidige status fastlægges ikke i kommuneplanens 12-årige planperiode. Der er tale om områder, hvor den oprindelige anvendelse til havneformål eller industri, herunder offentlige, tekniske anlæg, er fastholdt, men hvor disse formål er under afvikling eller ophørt.

Disse områder – dele af Nordhavnen, DSB's banearealer syd for Dybbølsbro Station (Godsbanearealerne) og Refshaleøen – rummer bygninger, der kunne bruges kreativt, men som står helt eller delvist tomme.

For at imødekomme ønsker om at kunne udnytte tomme bygninger og de omgivende ubebyggede arealer og vandarealer uanset, at områdernes fremtidige status ikke er fastlagt endeligt i planlægningen, muliggøres der en bredere anvendelse end den umiddelbart fastlagte hovedanvendelse.

Disse anvendelser omfatter mindre fremstillingsvirksomheder, f.eks. kreative erhverv, samt kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, museer, teatre, gallerier, koncertsale, kulturhuse, restauranter og miljømæssige servicefunktioner. Der vil kunne indrettes enkelte boliger til indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden/anlægget.

Der vil ikke kunne opføres ny bebyggelse til de ovennævnte formål, bortset fra mindre servicebygninger til brug for anvendelsen, f.eks. til renovation, toilet- og badeforhold m.v.

De angivne funktioner er til enhver tid underlagt de miljøbestemmelser, der gælder for områdets hovedanvendelse og vil kun kunne tillades, hvor det er miljømæssigt forsvarligt.

I rammerne for de enkelte områder er således henvist til nærværende afsnit.

### PARKERING

#### Biler

Der henvises til side 83-84 i hovedstrukturen, hvor de generelle parkeringsnormer er fastsat. Endvidere er disse bestemmelser præciseret under de efterfølgende rammer for enkeltområder.

#### Cykler

Tilsvarende er i hovedstrukturen fastsat bestemmelser om cykelparkering.

### BOLIGER

Nye boliger i Københavns Kommune, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, skal mindst være på 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal ved etablering af flere boliger mindst være 95 m<sup>2</sup> med mindre:

- der i lokalplan fastlægges andre krav til boligstørrelser, idet dog boliger under 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal normalt ikke må udgøre mere end 10 procent af boligerne i lokalplaner til boligformål i B-, C- og S-områder
- særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette eller
- der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

Herudover kan der - inden for nedenstående geografiske og tidsmæssige rammer - tillades op til 2.400 nye kollegie- og ungdomsboliger i nybyggeri eller ved omdannelse af erhvervsbyggeri:

	De centrale byområder og brokvartererne	Øvrige byområder
2009 - 2012	200	600
2013 - 2016	200	600
2017 - 2020	200	600

Disse boliger skal - med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette - have en størrelse på 25 - 40 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og kan alene etableres i B-, C-, S- og O-områder, når følgende er opfyldt:

- bebyggelsesprocenten i området skal være minimum 110
- boligerne skal ligge enten inden for 600 meter fra en station eller inden for et bydelscenter
- kollegie- og ungdomsboliger vil maksimalt kunne udgøre 10 procent af det samlede antal boliger i det enkelte B-, C- og S-område.



## E0- OG J0-OMRÅDER

I rammeopslagene for E- og J-områder er fastsat 2 specielle kategorier: E0 og J0.

Dette er bl.a. for at imødekomme et udbredt ønske i de kreative vækstmiljøer - eksempelvis grafikere, designere, kunsthåndværkere, IT-virksomheder, atelierer, studier, mindre værksteder og tegnestuer o.lign. - idet disse virksomheder typisk har en mere ukonventionel / eksperimentel måde at etablere sig på end de gængse erhvervs / industrivirksomheder.

Kommunen understøtter disse virksomheders muligheder for etablering og sikrer samtidigt mulighed for mere lokalt orienterede håndværksvirksomheder o. lign. Konkret er det sket ved, at der i bydelene Østerbro, Valby, Vanløse, Bispebjerg og Sundbyvester i Kommuneplan 2005 blev udpeget områder hertil. En evaluering af områdernes funktion til formålet (jf. side 72 i hovedstrukturen) har vist behov for arealer til formålet. Som konsekvens er nu også udpeget Værkstedsbyen ved Torveporten i Valby samt Den Hvide Kødby på Vesterbro.

Som udgangspunkt gælder de generelle anvendelsesbestemmelser for E- og J-områder, men formålet med bestemmelserne er især gennem en generel nedsættelse af bebyggelsesprocenten til 60 at søge de eksisterende miljøer opretholdt og at muliggøre en mere fleksibel anvendelse med bl.a. op til 40 procent af etagearealet til boligformål, knyttet til den enkelte virksomhed.

Samme hensyn tilgodeses ved krav om bevaring af eksisterende bebyggelse, og for bebyggelse, der i lokalplaner udpeges som bevaringsværdig og fastlægges som bebyggelsesplan, kan det tillades, at denne ombygges, uanset at den maksimale bebyggelsesprocent herved overskrides, og friarealkravet fraviges.

## DETAILHANDEL

Der er fastlagt rammer for detailhandel i kommunens bydele på baggrund af planlovens bestemmelser om detailhandel og retningslinierne i landsplandirektivet om detailhandel i Hovedstadsområdet. De fastlagte maksimale m<sup>2</sup>-arealer for butikker er det bruttoareal, der fremgår af planlovens bestemmelser herom.

## Butikker i centerområder

Detailhandelsbutikker skal som hovedregel placeres inden for de afgrænsede bymidter samt bydels- og lokalcentre, der er vist på oversigtskort i rammerne om detailhandel for hver af kommunens 10 bydele.

Centerområder omfatter helt overvejende arealer, som i kommuneplanen er fastlagt til boliger (B-områder), til boliger og serviceerhverv (C-områder) og til serviceerhverv (S-områder). I centerområderne kan der med respekt for de øvrige rammebestemmelser etableres butikker i overensstemmelse med detailhandelsbestemmelserne.

I City skal butikker og andre publikumsorienterede funktioner normalt placeres i de nederste etager i facadebebyggelsen, og butikkernes størrelse og udformning skal respektere den eksisterende bygningsstruktur og det nuværende gademiljø. Samlede butiksarealer over 500 m<sup>2</sup> i en ejendoms kælder, stueetage, 1. og 2. sal skal fastholdes til butiksformål.

Stueetagen i bebyggelse langs primære butiksstrøg i andre centerområder skal i videst muligt omfang anvendes til butikker og andre publikumsorienterede funktioner. I bymidter uden for City kræver nedlæggelse af samlede butiksarealer over 500 m<sup>2</sup> på en ejendom en nærmere planlægningsmæssig vurdering.

For alle bymidter og bydelscentre er der fastlagt rammer for den maksimale udvidelse af bruttoarealet til butiksformål ved nybyggeri eller ved omdannelse eksisterende bebyggelse. Disse rammer er eksklusive tomme butikslokaler og tilladt butiksbyggeri den xx. juni 2009. I lokalcentre må det samlede butiksareal ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

For hvert centerområde er der fastlagt maksimale butiksstørrelser for de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker. I enkelte tilfælde er der også fastlagt minimale butiksstørrelser for udvalgsvarebutikker.

I den kommende 4 års periode kan der - på grundlag af nærmere vurdering af konkrete projekter - med kommuneplantulæg åbnes mulighed for at etablere udvalgsvarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup> inden for følgende områder og puljer:

City og Fisketorvet 3 butikker  
Ørestad City Center 3 butikker  
Øvrige bymidter 3 butikker tilsammen

### Butikker i andre områder

Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde.

Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup> - i villaområder dog maksimalt 100 m<sup>2</sup> for alle butikker.

I nogle bydele er der med specielle bestemmelser åbnet mulighed for butikker over 500 m<sup>2</sup>.

### Områder til butikker med særlig pladskrævende varer

I bydelsopslagene er der udpeget områder, hvori der kan etableres butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varer – biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (møbler dog kun i de tilfælde, hvor butikker der alene forhandler møbler ikke kan indpasses i de nærmest liggende bymidter eller bydelscentre). Der er fastlagt maksimale butiksstørrelser mellem 1.000 m<sup>2</sup> og 5.000 m<sup>2</sup> i disse områder. Varegrupperne er udtømmende.

### Mindre butikker til salg af egne produkter

I områder, hvor der kan placeres produktionserhverv, kan der i tilknytning til en virksomhed tillades en mindre butik til salg af virksomhedens produkter. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 procent af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 500 m<sup>2</sup>.

### Bruttoarealer til butiksformål

Bruttoarealerne er de etagearealer, der indgår i beregningen af en ejendoms bebyggelsesprocent, samt alle kælderarealer, dog ikke kælderarealer der hidtil har tjent som sikringsrum.

Ved beregningen kan fradrages arealer til kantine, toiletter, fitnessfaciliteter og pauserum for butikkens personale, dog maksimalt i alt 200 m<sup>2</sup>.

### HUSBÅDE

Husbåde er den samlede betegnelse for alle fartøjer og flydende konstruktioner, der har en bygningsmæssig anvendelse, som er af mere end rent forbigående karakter. Betegnelsen omfatter således alle bygningsmæssige anvendelser (bolig, museum, klubhus, cafe osv.), uafhængigt af om husbåden er et skib ombygget til dette formål eller fra starten er konstrueret til formålet.

Der gælder følgende særlige bestemmelser for husbåde og indholdet i lokalplaner herfor:

Kommunen kan vedtage lokalplaner for såvel små områder (helt ned til en del af en enkelt kajstrækning/ejendom) som større områder, men normalt vil lokalplaner omfatte længere kajstrækninger/flere ejendomme. Bestemmelserne om bådenes placering og højde samt om parkering træder i stedet for bygningslovgivningens almindelige bestemmelser herom. En lokalplan vil normalt indeholde bestemmelser om bådenes placering, hovedretningslinjer for højde og længde mv. De bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er fastsat i en lokalplan, gælder normalt for den enkelte båd. I områder med særlige planlægningsmæssige forhold kan der også i en lokalplan fastlægges bestemmelser, som gælder for hele området under ét, f.eks. for at indpasse både i en eksisterende historisk bebyggelsessammenhæng.

### RAMMERNES INDHOLD

Rammerne for lokalplanlægning er vist på særskilte bydelsopslag for hver af de bydele, hvor der udpeges kajstrækninger og øvrige områder til oplæg af husbåde. I rammerne fastlægges for hvert enkelt område/kajstrækning retningslinier for de særlige bebyggelsesforhold.

I en række områder i Indre By/Christianshavn, Vesterbro/Kongens Enghave og Amager Vest er der alene mulighed for at placere fartøjer, der oprindeligt er bygget til sejlads. Fartøjerne kan være ombyggede, men de skal have et maritimt præg. Der henvises til de konkrete opslag for disse bydele.

### ANVENDELSE

Husbåde anvendt til boliger skal være til helårsbrug. Herudover kan de tillades anvendt til kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljø -

---

mæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan husbåde anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, cafeer, restauranter, hoteller og vandrerhjem. Funktionerne tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit og de særlige rammeopslag for hver bydel.

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), der skønnes forenelig med boliganvendelsen eller på nærmere vilkår højst virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende).

### PLACERING

Inden for de enkelte rammeområder kan husbåde oplægges langs kaj, vinkelret på kaj eller ved flydende eller faste broer. De konkrete forhold, herunder behovet for plads til sejlad, vil være bestemmende for, om alle muligheder vil kunne anvendes. For enkelte kajstrækninger/områder fastsættes placeringen specifikt på baggrund af hensynet til omgivelserne.

Den indbyrdes afstand må som hovedregel ikke være under 5 meter. Hvor en funktionel sammenhæng mellem flere husbåde taler for det, kan den dog under hensyn til bl.a. brandsikkerhed fastlægges ud fra de konkrete forhold og det kan tillades, at flere husbåde forbindes indbyrdes.

### Etageareal

Husbåde, der anvendes til boliger, må have et etageareal på højst 150 m<sup>2</sup>. Husbåde, der helt eller delvis anvendes til andet end boliger, må have et etageareal på højst 300 m<sup>2</sup>.

Der kan placeres op til 15 større ombyggede fartøjer med publikumsrettede funktioner indenfor en del af de udpegede områder. For disse husbåde fastsættes der ikke et etageareal.

### Længde og højde

Den maksimale længde er som udgangspunkt 30 meter. For ombyggede fartøjer kan det dog tillades at længden overskrides med op til 10 meter for så vidt angår de oprindelige dele af fartøjet. Den maksimale højde er som udgangspunkt 5,4 meter. Den maksimale højde kan overskrides med den del af en båd, der er en naturlig del af bådens konstruktion og tidli-

gere funktion, f.eks. som fyrskib. Bygningsdelene kan f.eks. være master, udkigsposter, styrhuse, skulpturelt udformede dele i øvrigt, tekniske opbygninger og terrasser/soldæk. Afvigelse fra den generelle maksimale længde og højde fastsættes i en række tilfælde konkret for de enkelte kajstrækninger, jf. de tilhørende bydelsopslag.

Der kan placeres op til 15 større ombyggede fartøjer med publikumsrettede funktioner indenfor en del af de udpegede områder. Den maksimale længde er 70 meter. For disse husbåde fastsættes der ikke en maksimal højde.

### Parkering

Normerne for parkeringsdækningen for husbåde følger som udgangspunkt de generelle bestemmelser fastlagt i hovedstrukturen side 83-84. **Endvidere er disse bestemmelser præciseret under de efterfølgende rammer for enkeltområder.** Kravene til parkeringsdækning kan dog reduceres, hvis anlæg af parkeringspladser kan vanskeliggøre offentlighedens adgang til vandet, hindre skabelsen af attraktive havnemiljøer mv. Parkeringsmuligheder på kajstrækninger og på private veje og grundarealer kan indgå i parkeringsdækningen. I lokalplaner kan parkeringsdækningen efter en konkret vurdering maksimeres generelt.

### Miljøforhold

Bådene skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder.

### Eksisterende husbåde

Husbåde placeret i havnen forud for ikrafttræden af den kommunale planlægning for husbåde (Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 32 den 28. april 2005), som siden er eller bliver bygge Lovmæssigt godkendt og ikke i den forbindelse eller senere er ændret i omfang og størrelse, kan forblive på deres nuværende placering eller om fornødent flyttes til et udpeget område til husbåde, uagtet at de ikke overholder kommuneplanens rammebestemmelser (længde, højde, etageareal, type, parkeringsdækning mv.).

# OMRÅDER





B

OMRÅDER TIL BOLIGER

C

OMRÅDER TIL BOLIGER OG SERVICEERHVERV

S

OMRÅDER TIL SERVICEERHVERV

E

OMRÅDER TIL BLANDET ERHVERV

J

OMRÅDER TIL INDUSTRI

H

OMRÅDER TIL HAVNEFORMÅL

T

OMRÅDER TIL TEKNISKE ANLÆG

O

OMRÅDER TIL INSTITUTIONER OG FRITIDSOMRÅDER

OK

OMRÅDER TIL KOLONIAVER

# B

## OMRÅDER TIL BOLIGER

Områdebetegnelse	B1	B2	B3	B4	B5	B6
Maksimal bebyggelsesprocent	40	60	110	130	150	185
Maksimalt etageantal ekskl. tagetage	2	3	5	5	6	6
Friarealprocent, boliger	100	100	60	50	40	30
Friarealprocent, erhverv	20	20	15	10	10	10

### ANVENDELSE

Boligerne skal anvendes som helårsboliger; idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 procent af boligerne på en ejendom anvendt til bolig uden helårsstatus. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel (side xx ff. i hovedstrukturen).

For samtlige områder gælder, at der kun må udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), der skønnes forenelig med boliganvendelsen eller på nærmere vilkår højst virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende). Erhverv må ikke placeres over bebyggelsens stueetage. Arealet af den enkelte virksomhed må i B1-områderne ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder; bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. I lokalplaner kan der tillige stilles krav om boligernes størrelse (herunder gennemsnittet), helårsstatus, lejlighedssammenlægning, støjsolering samt om indretning af fælleslokaler for bebyggelsens beboere.

I lokalplaner kan den nærmere erhvervsanvendelse specificeres.

I randbebyggelse langs de udpegede bydelscentre, jf. det særlige opslag for de enkelte bydele, gælder, at stueetagen normalt skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Der vil desuden efter en konkret vurdering kunne tillades yderligere erhverv på 1. sal.

I bebyggelsen langs de særligt støjbelastede regionale veje kan det efter en konkret vurdering tillades, at stueetagen og 1. sal anvendes til erhverv.

Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

### BOLIGSTØRRELSER

Der henvises til det foran på side 8 anførte.

### ETAGEANTAL

Det maksimalt tilladelige etageantal er eksklusive tagetage. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformning af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

I den for B6-områder kan der i lokalplaner optages bestemmelser om, at der ved større, samlede bebyggelser kan opføres enkelte bygninger i op til 8 etager ekskl. tagetage. Dette skal i hvert enkelt tilfælde bero på en konkret vurdering, der tager udgangspunkt i stedets arkitektoniske og byrumsmæssige forhold.

### FRIAREAL

En bebyggelses ubebyggede grundareal (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre et friareal, hvis størrelsesorden angives som procent af etagearealet.

I områder med etagehusbebyggelse er friarealkravet fastsat under hensyn til, at friarealerne forudsættes indrettet som fællesarealer for flere ejendomme.

Friarealet til børneinstitutioner skal normalt være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal.

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større, fælles tagterasser kan medregnes i friarealet. Det samme gælder den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

## PARKERING

Der skal etableres mindst 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, og højst 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. I forbindelse med byggeri til butikksformål kan der maksimalt etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

I lokalplaner kan parkeringsmuligheder på private fællesveje i særlige tilfælde, eksempelvis i nye og større byudviklingsområder, indgå i parkeringsdækningen.

Der henvises i øvrigt til det foran på side 8 anførte.

## MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder, herunder forlystelser og lignende. Det indendørs støjniveau i lokaler til liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 dB(A). Det indendørs støjniveau for boliger må ifølge bygningslovgivningen ikke overstige 30 dB(A).

## RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE

### BEBYGGELSESFORHOLD

**Kulturelle, primært publikumsorienterede, formål og idræt m.v.:**

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent, såfremt dette etageareal opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, og til idrætsformål. Kulturelle formål forstås i bred forstand og kan – foruden biblioteker, museer, koncertsale og teatre – også omfatte gallerier, biografteatre og lignende.

### Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger og lignende.

### Åbne forbindelser m.v.:

Det kan i lokalplaner kræves, at nærmere angivne dele af en bebyggelses underetage skal udføres f.eks. som åben forbindelse

gennem bygningen eller som arkade. Den maksimale bebyggelsesprocent kan i sådanne tilfælde overskrides med det hertil medgåede areal.

### Huludfyldning:

Ved en i en lokalplan fastlagt udfyldning af hul i randbebyggelse i eksisterende karreer kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

### Tagetager:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende tagetager; og der kan ses bort fra de heraf affødte friarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

### Tekniske anlæg m.v.:

For tekniske anlæg, bil- og cykelparkeringsanlæg og lignende fastlagt i en lokalplan kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent.

### Pulterrum m.v.:

I lokalplaner kan det efter en konkret vurdering tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af tagetagearealet, der fastlægges til pulterrum og lignende.

### Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

### Offentlige veje:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.



## OMRÅDER TIL BOLIGER OG SERVICEERHVERV

Områdebetegnelse	C1	C2	C3
Maksimal bebyggelsesprocent	110	150	185
Maksimalt etageantal ekskl. tagetage	5	6	6
Friarealprocent, boliger	60	40	30
Friarealprocent, erhverv	15	10	10

### ANVENDELSE

Områderne anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. **Boligerne skal anvendes som helårsboliger, idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 procent af boligene på en ejendom anvendt til bolig uden helårsstatus.** Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel.

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

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende).

Langs stærkt trafikerede gader og i områder, der grænser op til erhvervsområder, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 meter til boliger og lignende).

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. Der kan endvidere stilles krav om boligernes størrelse (heunder gennemsnit) helårsstatus, lejlighedssammenlægninger, støjsolering samt om indretning af fælleslokaler for bebyggelsens beboere.

I randbebyggelse langs de udpegede bydelscentre, jf. det særlige opslag for de enkelte bydele, gælder, at stueetagen normalt skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

Fordelingen af grund- og/eller etageareal til bolig- og erhvervsanvendelse kan fastsættes i lokalplaner, idet det generelt tilstræbes at tilgodese intentionerne om et øget antal boliger. Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent men vil efter nærmere vurdering kunne fastlægges mellem 40 og 75 procent.

### BOLIGSTØRRELSER

Der henvises til det foran på side 8 anførte.

### ETAGEANTAL

Det maksimalt tilladte etageantal er eksklusive tagetage. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformning af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

**I den for C3-områder kan der i lokalplaner optages bestemmelser om, at der ved større, samlede bebyggelser kan opføres enkelte bygninger i op til 8 etager ekskl. tagetage. Dette skal i hvert enkelt tilfælde bero på en konkret vurdering, der tager udgangspunkt i stedets arkitektoniske og byrumsmæssige forhold.**

### FRIAREAL

En bebyggelses ubebyggede grundareal (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre et friareal, hvis størrelsesorden angives som procent af etagearealet.

Friarealkravet til boliger er fastsat under hensyn til, at friarealerne forudsættes indrettet som fællesarealer for flere ejendomme.

Friarealet til børneinstitutioner skal normalt være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal. Friarealet til grundskoleundervisning (jf. skolelovgivningen) skal i de enkelte områder mindst svare til friarealkravet for boliger, jf. ovenfor.

**I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større, fælles tagterrasser kan medregnes i friarealet. Det samme gælder den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.**

### PARKERING

**I de afgrænsede områder, jf. oversigtskortet i hovedstrukturen side 87, kan der etableres maksimalt 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Uden for disse områder kan der etableres maksimalt 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. I forbindelse**



med byggeri til butiksformål kan der maksimalt etableres 100 m<sup>2</sup> etageareal.

I lokalplaner kan parkeringsmuligheder på private fællesveje i særlige tilfælde, eksempelvis i nye og større byudviklingsområder, indgå i parkeringsdækningen.

Der henvises i øvrigt til det foran på side 8 anførte.

## MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder, herunder forlystelser og lignende. Det indendørs støjniveau i lokaler til liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 dB(A). Det indendørs støjniveau for boliger må ifølge bygningslovgivningen ikke overstige 30 dB(A).

## RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

**Kulturelle, primært publikumsorienterede, formål og idræt m.v.:**

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent, såfremt dette etageareal opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, og til idrætsformål. Kulturelle formål forstås i bred forstand og kan – foruden biblioteker, museer, koncertsale og teatre – også omfatte gallerier, biografteatre og lignende.

### Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger og lignende.

### Åbne forbindelser m.v.:

Det kan i lokalplaner kræves, at nærmere angivne dele af en bebyggelses underetage skal udføres f.eks. som åben forbindelse

gennem bygningen eller som arkade. Den maksimale bebyggelsesprocent kan i sådanne tilfælde overskrides med det hertil medgående areal.

### Huludfyldning:

Ved en i en lokalplan fastlagt udfyldning af hul i randbebyggelse i eksisterende karreer kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

### Tagetager:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende tagetager, og der kan ses bort fra de heraf affødte friareal krav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

### Tekniske anlæg m.v.:

For tekniske anlæg, bil- og cykelparkeringsanlæg og lignende fastlagt i en lokalplan kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent.

### Pulterrum m.v.:

I lokalplaner kan det efter en konkret vurdering tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af tagetagearealet, der fastlægges til pulterrum og lignende.

### Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

### Offentlige veje:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

# S

## OMRÅDER TIL SERVICEERHVERV

Områdebetegnelse	S1	S2	S3
Maksimal bebyggelsesprocent	110	150	185
Maksimal bygningshøjde (meter)	20	24	24
Friarealprocent, boliger	60	40	30
Friarealprocent, erhverv	15	10	10

### ANVENDELSE

Områderne anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel.

Indtil 15 procent af etagearealet - i Indre By og på Christianshavn dog indtil 50 procent - kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. **Boligerne skal anvendes som helårsboliger, idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 procent af boligerne på en ejendom anvendt til bolig uden helårsstatus.** Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Langs stærkt trafikerede gader og i områder, der grænser op til andre erhvervsområder, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til boliger, institutioner og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

I randbebyggelse langs de udpegede bydelscentre, jf. det særlige opslag for de enkelte bydele, gælder, at stueetagen normalt skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

### BOLIGSTØRRELSER

Der henvises til det foran på side 8 anførte.

### ETAGEANTAL

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, og der kan optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

**I den for S3-områder kan der i lokalplaner optages bestemmelser om, at der ved større, samlede bebyggelser kan opføres enkelte bygninger i op til 8 etager ekskl. tagetage. Den maksimale bygningshøjde kan herved overskrides. Dette skal i hvert enkelt tilfælde bero på en konkret vurdering, der tager udgangspunkt i stedets arkitektoniske og byrumsmæssige forhold.**

### FRIAREAL

En bebyggelses ubebyggede grundareal (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre et friareal, hvis størrelsesorden angives som procent af etagearealet (friarealprocenten). Friarealet til børneinstitutioner skal normalt være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal. Friarealet til grundskoleundervisning (jf. skolelovgivningen) skal i de enkelte områder mindst svare til friarealkravet for boliger, jf. ovenfor.

**I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større, fælles tagterrasser kan medregnes i friarealet. Det samme gælder den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.**

### PARKERING

**I de afgrænsede områder, jf. oversigtskortet i hovedstrukturen side 87, kan der etableres maksimalt 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Uden for disse områder kan der etableres maksimalt 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. I forbindelse**

med byggeri til butiksformål kan der maksimalt etableres 100 m<sup>2</sup> etageareal.

I lokalplaner kan parkeringsmuligheder på private fællesveje i særlige tilfælde, eksempelvis i nye og større byudviklingsområder, indgå i parkeringsdækningen.

Der henvises til det foran på side 8 anførte.

### MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder; herunder forlystelser og lignende. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 dB(A). Det indendørs støjniveau for boliger må ifølge bygningslovgivningen ikke overstige 30 dB(A).

### RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

#### Kulturelle, primært publikumsorienterede, formål og idræt m.v.:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent, såfremt dette etageareal opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, og til idrætsformål. Kulturelle formål forstås i bred forstand og kan – foruden biblioteker, museer, koncertsale og teatre – også omfatte gallerier, biografteatre og lignende.

#### Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger og lignende.

#### Åbne forbindelser m.v.:

Det kan i lokalplaner kræves, at nærmere angivne dele af en bebyggelses underetage skal udføres f.eks. som åben forbindelse gennem bygningen eller som arkade. Den maksimale bebyggelsesprocent kan i sådanne tilfælde overskrides med det hertil medgående areal.

#### Tagetager:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende tagetager; og der kan ses bort fra de heraf affødte friareal krav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

#### Tekniske anlæg m.v.:

For tekniske anlæg, bil- og cykelparkeringsanlæg og lignende fastlagt i en lokalplan kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent.

#### Pulterrum m.v.:

I lokalplaner kan det efter en konkret vurdering tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af tagetagearealet, der fastlægges til pulterrum og lignende.

#### Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer; der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

#### Offentlige veje:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

# E

## OMRÅDER TIL BLANDET ERHVERV

Områdebetegnelse	E0	E1	E2
Maksimal bebyggelsesprocent	60	110	150
Maksimal bygningshøjde (meter)	20	20	24
Friarealprocent,	20	15	10

### ANVENDELSE

Områderne anvendes til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af of-fentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 meter til boliger og lignende).

Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel.

Fordelingen af grund- og / eller etagearealet til ovennævnte anvendelser kan fastsættes i lokalplaner.

I E1 og E2-områder kan det på hver ejendom, hvis det er miljømæssigt forsvarligt, tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

I E0-områder kan der ske indretning af boligfunktioner i tilknytning til den enkelte virksomhed. Boligandelen må ikke overstige 40 procent af virksomhedens areal.

### BEBYGGELSESSTRUKTUR

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

For bebyggelse i E0-områder, der i lokalplaner udpeges som bevaringsværdig og fastlægges som bebyggelsesplan, kan det tillades, at denne ombygges, uanset at den maksimale bebyggelsesprocent herved overskrides, og friarealkravet fraviges.

### ETAGEANTAL

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, og der kan optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

### FRIAREAL

En bebyggelses ubebyggede grundareal (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre et friareal, hvis størrelsesorden angives som procent af etagearealet. Hvor der muliggøres børneinstitutioner, skal friarealet hertil normalt være af samme størrelsesorden som institutionens etageareal.

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større, fælles tagterrasser kan medregnes i friarealet. Det samme gælder den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

### PARKERING

Der skal generelt etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Der henvises i øvrigt til det foran på side 8 anførte.

### MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder, herunder forlystelser og lignende. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 dB(A).

Miljøhensyn kan sætte visse grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forureningsfølsom anvendelse. Derfor vil der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

---

## RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

### Kulturelle, primært publikumsorienterede, formål og idræt m.v.:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent, såfremt dette etageareal opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, og til idrætsformål. Kulturelle formål forstås i bred forstand og kan – foruden biblioteker, museer, koncertsale og teatre – også omfatte gallerier, biografier og lignende.

### Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger og lignende.

### Åbne forbindelser m.v.:

Det kan i lokalplaner kræves, at nærmere angivne dele af en bebyggelses underetage skal udføres f.eks. som åben forbindelse gennem bygningen eller som arkade. Den maksimale bebyggelsesprocent kan i sådanne tilfælde overskrides med det hertil medgående areal.

### Tekniske anlæg m.v.:

For tekniske anlæg, bil- og cykelparkeringsanlæg og lignende fastlagt i en lokalplan kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent.

### Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

### Offentlige veje:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

## OMRÅDER TIL INDUSTRI

Områdebetegnelse	J0	J1	J2
Maksimal bebyggelsesprocent	60	110	150
Maksimal bygningshøjde (meter)	20	20	24
Friarealprocent	20	15	10

### ANVENDELSE

Områderne anvendes til industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros-, transport- og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration og lignende. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter såsom tekniske anlæg, værkstedsskoler o. lign., der er forenelige med anvendelsen til industri. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 5 (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 m til boliger og lignende). Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel.

I J1- og J2-områder kan det på hver ejendom, hvis det er miljømæssigt forsvarligt, endvidere tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

I J0-områder kan der ske indretning af boligfunktioner i tilknytning til den enkelte virksomhed. Boligandelen må ikke overstige 40 procent af virksomhedens areal.

### BEBYGGELSESSTRUKTUR

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

For bebyggelse i J0-områder, der i lokalplaner udpeges som bevaringsværdig og fastlægges som bebyggelsesplan, kan det tillades, at denne ombygges, uanset at den maksimale bebyggelsesprocent herved overskrides, og friarealkravet fraviges.

### ETAGEANTAL

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, og der kan optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

### FRIAREAL OG PARKERING

En bebyggelses ubebyggede grundareal (ekskl. parkerings-, tilkørsels- og oplagsareal) skal mindst udgøre et friareal, hvis størrelsesorden angives som procent af etagearealet.

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større, fælles tagterrasser kan medregnes i friarealet. Det samme gælder den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Der skal generelt etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Vedrørende parkering i øvrigt henvises til det foran på side 8 anførte.

### MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg. Miljøhensyn kan sætte visse grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder; der grænser op til forureningsfølsom anvendelse. Derfor vil der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

### RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

#### Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte nærmere angivne bygningsdele, hvis overskridelsen er begrundet i arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger, skorstene, kraner o. lign.

---

### **Tekniske anlæg m.v.:**

For tekniske anlæg, bil- og cykelparkeringsanlæg og lignende fastlagt i en lokalplan kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent.

### **Kanaludgravninger:**

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

### **Offentlige veje:**

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

# H

## OMRÅDER TIL HAVNEFORMÅL

Områdebetegnelse	HI
Maksimal bebyggelsesprocent	60
Maksimal bygningshøjde (meter)	20

### ANVENDELSE

Områderne anvendes til havneformål, herunder sådanne handels-, lager-, oplags-, transport-, værksteds- og industrivirksomheder med dertil hørende administration og lignende, som har særlig tilknytning til havnen som følge af særligt behov for skibstransport eller som naturligt hører hjemme i et havneområde. Endvidere kan der tillades sådanne virksomheder af offentlig / almen karakter, der er forenelige med anvendelsen til havneformål. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 5 (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 meter til boliger og lignende). **Der kan dog være eksisterende virksomheder, som kræver større afstandskrav.** På hver ejendom kan det, hvis det er miljømæssigt forsvarligt, tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

Færgedrift med trailer-, lastbil- og personbiltrafik kan kun etableres i nærmere udpegede områder efter bestemmelser fastsat i lokalplan, jf. de \* mærkede enkeltområder for Østerbro.

### BEBYGGELSESSTRUKTUR

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

### ETAGEANTAL, FRIAREAL OG PARKERING

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, friarealets størrelse og om parkeringsforhold. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

### MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at anlæg og bebyggelse placeres, udføres og indrettes efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, således at beboe-

re og brugere uden for lokalplanområdet i fornødent omfang skærmes med forurening. Derfor vil der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

### RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

#### Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelsen om maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte nærmere angivne bygningsdele, hvis overskridelsen er begrundet i arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger, skorstene, kraner, siloer og lignende.

#### Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent **overskrides og friarealprocenten fraviges** med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

#### Offentlige veje:

**I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.**



# T

## OMRÅDER TIL TEKNISKE ANLÆG

Områdebetegnelse	T1	T2	T3	T4
Maksimal bebyggelsesprocent	-	60	110	150
Maksimal bygningshøjde (meter)	-	24	24	24

### ANVENDELSE

Områderne anvendes til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 5 (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 meter til boliger og lignende). **Der kan dog være eksisterende virksomheder, som kræver større afstandskrav.**

T1-områder anvendes til oplagspladser samt kollektive trafik-anlæg, såsom sporanlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende. På stationer og busterminaler kan der tillades indrettet publikumsorienterede servicefunktioner, som har naturlig tilknytning til de enkelte typer stationer og terminaler.

T2-T4-områder anvendes til forsynings- og rensningsanlæg, affaldsdeponerings- og affaldsbehandlingsanlæg, oplagspladser, garage- og værkstedsanlæg med dertil hørende administration og lignende.

Hvis det er miljømæssigt forsvarligt, kan det tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til det tekniske anlæg.

### BEBYGGELSESTRUKTUR

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen. For T1-områder fastsættes endvidere ved lokalplanlægning i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent og bygningshøjde under hensyn til de for områdets anvendelse nødvendige bygninger og anlæg.

### ETAGEANTAL, FRIAREAL OG PARKERING

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, friarealets størrelse og om parkeringsforhold. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

### MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at anlæg og bebyggelse placeres, udføres og indrettes efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, således at beboere og brugere uden for lokalplanområdet i fornødent omfang skærmes mod forurening. Derfor vil der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

### RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

#### Specielle bygningsdele:

I lokalplaner for T2-T4-områder kan bestemmelsen om maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte nærmere angivne bygningsdele, hvis overskridelsen er begrundet i arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f. eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger, kedelbygninger, skorstene, kraner, siloer og lignende.

#### Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent **overskrides og friarealprocenten fraviges** med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

#### Offentlige veje:

**I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.**

# O

## OMRÅDER TIL INSTITUTIONER OG FRITIDSOMRÅDER

Områdebetegnelse	O1	O2	O3	O4	O5
Maksimal bebyggelsesprocent	-	60	110	130	150
Maksimal bygningshøjde (meter)	-	24	24	24	24

### ANVENDELSE

Områderne O1-O5 anvendes til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område.

Områderne O1 anvendes til parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, kirkegårde og andre grønne anlæg, sportsanlæg, ikke-varige kolonihaver samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner.

Områderne O2-O5 anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, ikke varige kolonihaver, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt administration.

Det kan tillades, at der til hver institution/anlæg opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### BEBYGGELSESSTRUKTUR

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent i O1-områderne, hvor der kun må opføres de for arealets anvendelse fornødne bygninger og anlæg.

### ETAGEANTAL, FRIAREAL OG PARKERING

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, friarealets størrelse og om parkeringsforhold. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

### MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal der sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes med støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder, herunder forlystelser og lignende. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration og lignende må ikke overstige 38 dB(A). Det indendørs støjniveau for boliger må ifølge bygningslovgivningen ikke overstige 30 dB(A).

Miljøhensyn kan sætte visse grænser for omfanget og arten af den fritidsaktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forureningsfølsom anvendelse. Derfor vil der i lokalplaner blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden, eller at der etableres støjafskærmning.

### RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

#### Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte nærmere angivne bygningsdele, hvis overskridelsen er begrundet i arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være særlige anlæg til idrætsformål, tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover- / inddækninger og lignende.

#### Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent **overskrides og friarealprocenten fraviges** med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

#### Offentlige veje:

**I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.**

# OK

## OMRÅDER TIL KOLONIHAYER

Områdebetegnelse	OK1	OK2
Maksimal parcelstørrelse (m <sup>2</sup> )	400	150
Maksimal bebyggelsesprocent	15	15
Maksimal bebygget areal (m <sup>2</sup> )	60	25
Maksimal bygningshøjde (meter)	4	4

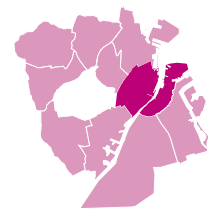
### ANVENDELSE

Områderne OK1 og OK2 anvendes til varige kolonihaver samt tilhørende fællesanlæg med offentlig adgang til stier og fællesarealer. Overnatning er kun tilladt i områderne OK1 og kun i perioden 1. april - 31. oktober. Bebyggelse må maksimalt være i en etage med mulighed for tårne, spir og kupler m.v. indenfor den maksimale bygningshøjde. Det maksimale bygningsareal er eksklusivt åbne og overdækkede terrasser.

Nye haver skal anlægges som en del af den grønne struktur i kommunen. Der må ikke udøves virksomhed i områderne, bortset fra enkelte mindre butikker i fællesbebyggelsen til områdernes forsyning. Uanset ovennævnte bestemmelser må fællesbebyggelse have et maksimalt bebygget areal på 100 m<sup>2</sup>.







# INDRE BY / CHRISTIANSHAVN

## RAMMER

For Indre By inden for Voldgaderne og det centrale Christianshavn gælder, at de fleste områder mellem havnen og Voldgaderne er friholdt for standardiserede rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og friarealprocent. Inden for disse områder med betydelige kulturhistoriske værdier og helt særlige bevaringshensyn stilles ekstraordinære krav til den arkitektoniske udformning.

Sikring af disse hensyn skal ved nybyggeri, ombygninger og nedrivninger; der har særlig indflydelse på omgivelserne, ske gennem udarbejdelse af lokalplaner; der bl.a. skal indeholde en bebyggelsesplan, hvori indgår fredede og bevaringsværdige bygninger og anlæg, samt detaljerede retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden. Bebyggelsesplanen muliggør retablering samt ved karrebebyggelse opførelse af sluttet randbebyggelse med et etageantal og en husdybde svarende til det i karreen sædvanlige, afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold. Der kan tillades enkelte mindre, arkitektonisk motiverede afvigelser herfra samt opførelse af mindre bygninger; skure og lignende i gårdrummene. Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg.

Langs kanaler og havnestrækninger forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader:

De stjernemærkede enkeltområder på rammekortene har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

### INDRE BY UDEN FOR "MIDDELALDERBYEN"

**B\*** - "Kartoffelrækkerne": Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdernes særlige karakter.

**O5\*** - **Statens Museum for Kunst**: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 240.

**S2\*** - **Nansensgade**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 210.

**S1\*** - **Israels Plads**: Der kan efter bestemmelser i lokalplan opføres to torvehaller i en etage med et overdækket areal på maksimalt 3.000 m<sup>2</sup>.

**O3\*** - **Planetarieret**: Den maksimale bygningshøjde er 35 m.

**S2\*** - **Axeltorv**: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 660. Det maksimale etageantal er 7 samt tagetage. Bestemmelser om friarealer og parkering fastsættes i fornødent omfang i lokalplan. Butiksarealet på matr. nr. 66 Vestervold Kvarter, København, skal udgøre mindst 1.200 m<sup>2</sup> efter nærmere bestemmelse i lokalplan.

**S2\*** - **Tivoli**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 225.

**C2\*** - **Edvard Falcks Gade**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 315.

**S2\*** - **Kalvebod Brygge nord**: Det maksimale etageantal er 14 inklusive tagetage.

**S2\*** - **Hambrogade**: Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 190, beregnet for området under ét, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 35 meter.

**S\*** - **Sankt Annæ Plads**: Boligandelen af det samlede etageareal skal være af størrelsesordenen 20 procent.

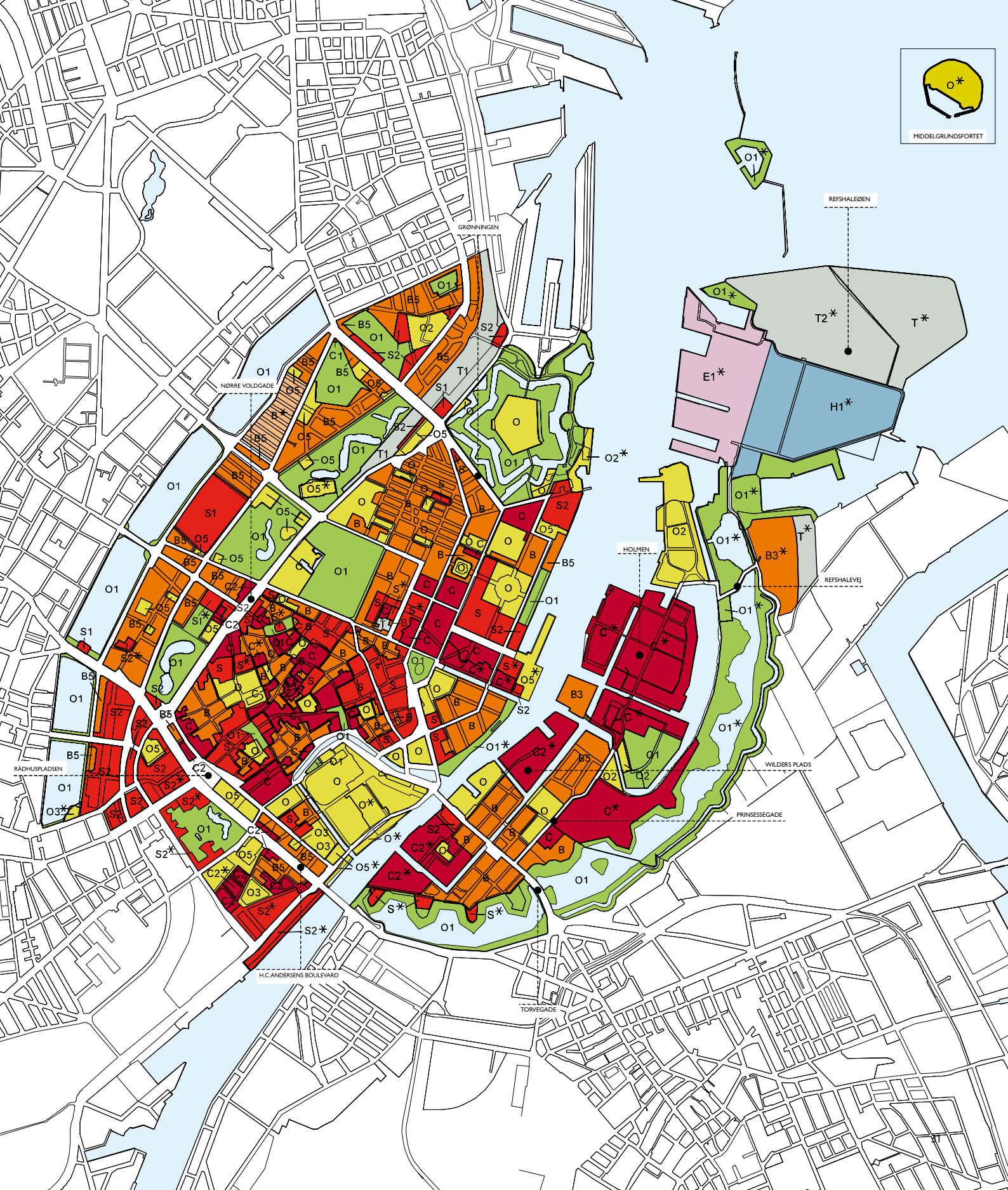
**O5\*** - **Kvæsthusbroen**: Der er i overensstemmelse med VVM-tilladelse opført et skuespilhus med en maksimal bygningshøjde på 30 meter; dog 36 meter for scenetårn. Endvidere er i overensstemmelse med VVM-tilladelse sket opfyldning af et op til 7.000 m<sup>2</sup> stort vandareal samt etableret et forsinkelsesbassin.

**O2\*** - **Nordre Toldbod**: Serviceerhverv - primært til engros-handel og publikumsorienterede formål - kan indrettes i eksisterende lagerrum under den hævede promenade.

**S\*** - **Borgergade**: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 600. Der kan i overensstemmelse med VVM-tilladelse opføres et parkeringshus.

**S\*** - **Borgergade/Adelgade**: Der kan påbygges 2 etager på eksisterende randbebyggelse.

**C\*** - **Nyhavn**: I bebyggelsen mod Nyhavn i en afstand af 15 meter fra vejlinjen fastlægges etager over 1. sal til boligformål. De underliggende etager kan anvendes til boligformål eller publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, butikker og lignende. Imod de øvrige gader i en afstand af 15 meter fra vejlinjen fastlægges etager over stueetagen til boligformål.



## CHRISTIANSHAVN

**C\* - Arsenaløen og Frederiksholm:** Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 60 eksklusiv de 6 kanonbådsskure langs Erdkehlgraven. Boligandelen skal for området under ét mindst være 40 procent. Det maksimale etageantal er 4 samt udnyttet tagetage. Friarealer (eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 100 procent af boligarealet og 20 procent af erhvervsarealet.

**C\* - Dokøen:** I området er der opført et operahus med indtil 32.000 m<sup>2</sup> etageareal og med en bygningshøjde på 30 meter, dog 41 meter for scenetårn. Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 100. Boligandelen skal for området under ét være 40 procent. Bortset fra operahuset er det maksimale etageantal 5 samt udnyttet tagetage. Friarealer (eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 60 procent af boligarealet og 15 procent af erhvervsarealet.

**C2\* - Wilders Plads:** Bebyggelsesprocenten kan beregnes for hele området under ét efter nærmere bestemmelser i lokalplan.

**C2\* - Christiansbro:** Den maksimale bebyggelsesprocent er 180.

**C2\* - Langebrogade:** 30 procent af etagearealet skal anvendes til boliger. Den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommen matr. nr. 202 A Christianshavns Kvarter, København, er 120 og for ejendommene inden for resten af området 170.

**S\* - Kalvebod, Enhjørningens og Panterens Bastioner:** Der må ikke opføres ny bebyggelse, bortset fra småskure og lignende. Alle ubebyggede arealer på Kalvebod og Panterens Bastioner skal være offentligt tilgængelige. Såfremt al bebyggelse på en ejendom nedrives, overgår ejendommen til parkformål. I bebyggelsen på ejendommen matr. nr. 203 B Christianshavns Kvarter, København, kan der indrettes fremstillingsvirksomhed og lignende, som er forenelig med anvendelsen til serviceerhverv.

**O1\* - Quintus/Charlotte Amalies Bastioner og Sømindedepotet:** I områderne kan indrettes boliger og erhverv i eksisterende bebyggelse samt opføres mindre bygninger til brug bl.a. herfor.

**E1\* - Refshaleøen vest:** Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes i overensstemmelse med det i det indledende rammeafsnit på side 8 anførte. Den nærmere anvendelse i øvrigt beror på miljømæssige forhold inden for om-

rådet og i relation til omgivelserne. Lokalplaner, der muliggør serviceerhverv, afventer, at der sker en væsentlig forbedring af områdets trafikale tilgængelighed, herunder med kollektiv trafikbetjening.

**H1\* - Refshaleøen øst:** Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes i overensstemmelse med det i det indledende rammeafsnit på side 8 anførte.

**O1\* - Margretheholm Havn:** Der kan i området tillades en mindre opfyldning af vandareal ud mod Margretheholm Havn, samt reserveres areal til en ca. 50 meter bred trafikkorridor fra Forlandet til Refshaleøen.

**B3\* - Margretheholm:** Der skal etableres støjvold og/eller andre afskærmende foranstaltninger langs det tilgrænsende T\*-område. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 90. 10 procent af det samlede etageareal skal anvendes til serviceerhverv. Der kan i lokalplan fastlægges bestemmelser, som tillader bebyggelse i op til 8 etager.

**T\* - Forlandet:** Se bemærkning under opslaget vedrørende Amager Øst.

**C\* og O1\* - "Christiania":** Den sydlige del anvendes til boliger, værksteder og servicefunktioner, såsom butikker og restauranter samt institutioner m.v. Voldterrænet anvendes til offentlige rekreative formål med mulighed for, at særligt i lokalplan udpegede boliger og andre bygninger kan bibeholdes.

**T2\* - Renseanlæg Lynetten:** Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav.

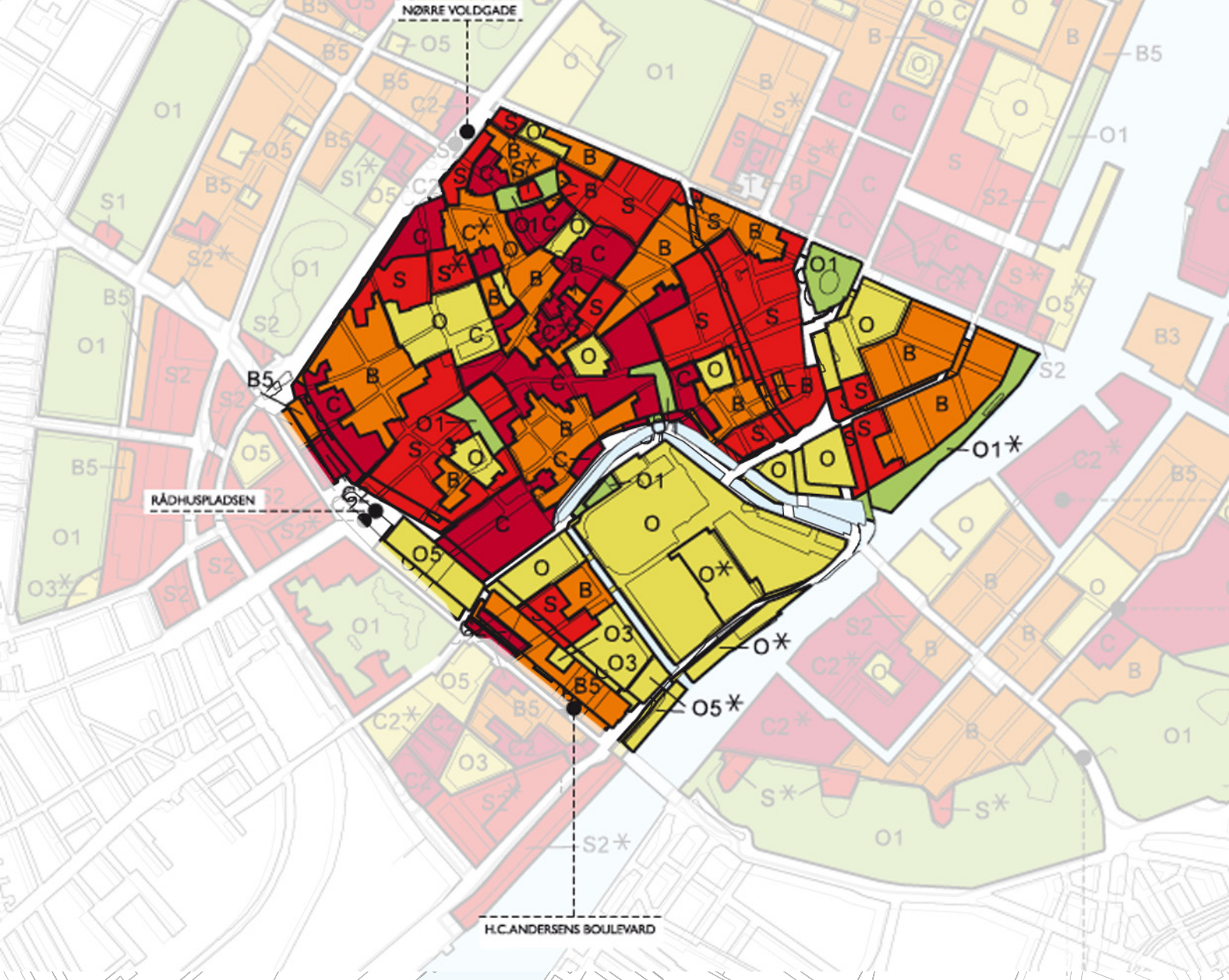
**T\* - Ved Renseanlæg Lynetten:** Området anvendes til depot for havneslam og aske i overensstemmelse med VVM-redegørelse og miljøgodkendelser herfor. De 7 eksisterende vindmøller langs kysten kan udskiftes, jf. hovedstrukturens retningslinjer side 92. Der kan endvidere opføres enkelte bygninger, der er nødvendige i forbindelse med områdets drift.

**O\* - Middelgrundsfortet:** Området kan anvendes til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området og som er forenelige med de fredningsmæssige og rekreative værdier, og er offentligt tilgængelige.

**O1\* - Lynettefortet:** Eksisterende bygninger kan anvendes til boliger og serviceerhverv med tilknytning til lystbådehavns funktioner under forudsætning af, at offentlig adgang til området sikres.

**O1\* - Trekronerfortet:** Nord for fortanlægget kan opstilles en op til 75 meter høj skulptur efter nærmere planlægning.





**"MIDDELALDERBYEN":**

**O5\*** - Christians Brygge syd og "Bryghusgrunden": Bebyggelse forudsættes disponeret i sammenhæng. I lokalplaner kan fastsættes bestemmelser om opfyldninger.

**O\*** - Christians Brygge nord: Den maksimale bebyggelsesprocent er 165, og den maksimale bygningshøjde er 25 meter.

**O\*** - Det Kongelige Bibliotek: Den maksimale bebyggelsesprocent er 195, og den maksimale bygningshøjde er 25 meter.

**O1\*** - Havnegade: Området kan anvendes til anløbsplads for passagerbåde med tilhørende mindre terminalanlæg i 1. etage.

**S\*** - Nørregade/Krystalgade: Boligandelen af det samlede etageareal skal udgøre mindst 10 procent.

**C\*** - Krystalgade: Der kan opføres bebyggelse i gårdrum og evt. etableres parkering efter bestemmelser fastsat i lokalplan.

**C\*** - Gråbrødretorv: I bebyggelsen mod Gråbrødretorv langs Kejsergade, Gråbrødretorv, Niels Hemmingsens Gade og Gråbrødrestræde kan kælder, stueetage og 1. sal anvendes til boligformål eller publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, butikker og lignende. Etager over 1. sal skal anvendes til boligformål.

**S\*** - Kultorvet: Der kan påbygges 1 etage på eksisterende bebyggelse.

## DETAILHANDEL OG HUSBÅDE

Butikker skal altovervejende placeres i de på oversigtskortet afgrænsede centerområder. Mulighederne for butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (side 10).

### BYMIDTER

**City:** Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 40.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgsvarebutikker med over 2.000 m<sup>2</sup> inden for den pulje, der er beskrevet i de generelle rammer (side 9).

**Østerbrogade:** Rammerne for detailhandel for bymidten omkring Østerbrogade er beskrevet under bydelen Østerbro.

### BYDELSCENTRE

**Torvegade:** Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 3.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.500 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

**Øster Farimagsgade:** Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 1.500 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### LOKALCENTRE

**Holbergsgade, Nansensgade, Politortorvet, Krøyers Plads, Arsenaløen og Classensgade:** Bruttoetagearealet til butikformål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

**Østerport Station:** Bruttoetagearealet til butikformål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

### SPECIELLE BESTEMMELSER

**Israels Plads:** Det samlede areal til butikformål må ikke overstige 2.600 m<sup>2</sup>, og højst 25 procent heraf må anvendes til udvalgsvarebutikker. Arealet i de enkelte butiksenheder må ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.

### HUSBÅDE

Der kan først placeres husbåde i Nyhavn, i kanalerne omkring Slotsholmen og i Christianshavns Kanal inkl. Wilders Kanal og Trangraven, når fredningsforholdene er afklarede.

**Toldbodens Bådehavn:** Her kan placeres op til 4 husbåde.

**Nyhavn:** Her kan placeres op til 12 husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads. Alle husbåde skal ligge på langs af kajen.

**Børsgraven:** Her kan placeres op til 8 husbåde. Alle husbåde skal ligge på langs af kajen.

**Frederiksholms Kanal:** Her kan samlet placeres op til 8 husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads. Alle husbåde skal ligge på langs af kajen.

**Christians Brygge/Kalvebod Brygge:** Husbådene må højst være 7 meter høje. Området kan også anvendes til enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner.

**Refshaleøen:** Her kan ikke placeres husbåde til boligformål, før miljøforholdene giver mulighed for det. Husbådene må højst være 7 meter høje. Området kan også anvendes til enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner.

**Krudtløbet:** Her kan placeres op til 24 husbåde.

**Søminegraven:** Alle husbåde skal ligge på langs af kajen.

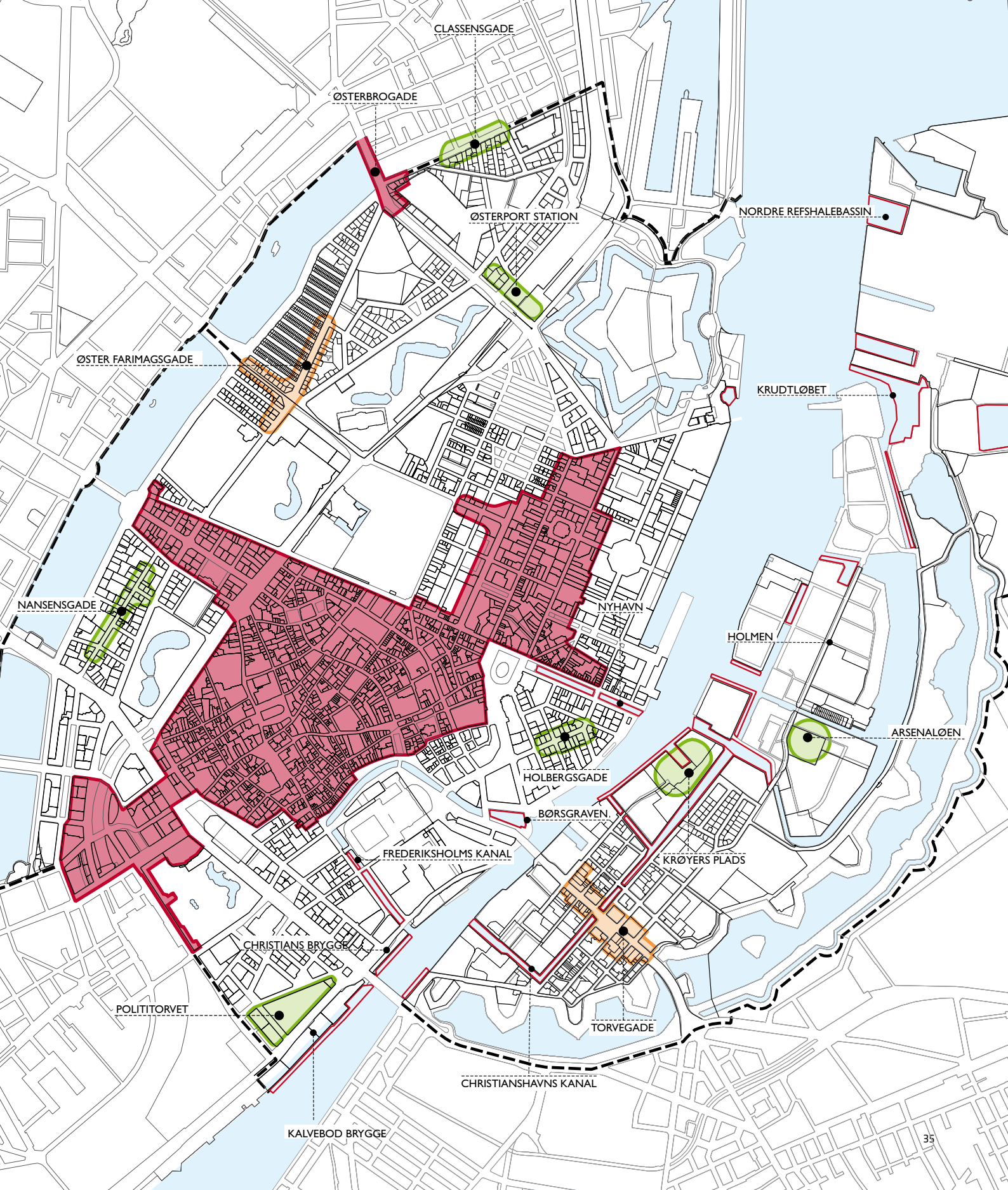
**Margretheholm Havn:** Her kan placeres op til 20 husbåde i lystbådehavnen. De kan ikke anvendes til boligformål, før miljøforholdene giver mulighed for det.

**Trangraven:** Her kan placeres op til 10 husbåde i lystbådehavnen. Husbådene må højst være 7 meter høje.

**Inderhavnen Christianshavn:** Her kan placeres op til 12 husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads. Husbådene må højst være 7 meter høje. Området kan også anvendes til enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner.

**Christianshavns og Wilders Kanal:** Her kan samlet placeres op til 20 husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads. Alle husbåde skal ligge på langs af kajen.

**Langebrogade:** Her kan placeres op til 4 husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads. Husbådene må højst være 7 meter høje.



CLASSSENSGADE

ØSTERBROGADE

ØSTERPORT STATION

NORDRE REFSHALEBASSIN

ØSTER FARIMAGSGADE

KRUDTLØBET

NANSENSGADE

NYHAVN

HOLMEN

ARSENALØEN

HOLBERGSGADE

BØRSRAVEN

FREDERIKSHOLMS KANAL

KRØYERS PLADS

CHRISTIANS BRYGGE

POLITITORVET

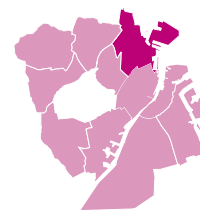
TORVEGADE

CHRISTIANSHAVNS KANAL

KALVEBOD BRYGGE

# ØSTERBRO

## RAMMER



Langs havne- og kyststrækninger uden for de egentlige erhvervshavneområder forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader:

De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**H1\* - Nordsøvej:** Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav.

**H1\* - Færghavn Nord:** Der er mulighed for at etablere bilfærgeterminaler. Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes i overensstemmelse med det i det indledende rammeafsnit på side 8 anførte.

**H1\* - Nordhavnsvej:** Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes i overensstemmelse med det i det indledende rammeafsnit på side 8 anførte.

**H1\* - Færghavnsvvej:** Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes i overensstemmelse med det i det indledende rammeafsnit på side 8 anførte.

**T4\* - Svanemølleværket:** Området kan anvendes til vinteropstilling af lystbåde og parkering efter bestemmelser i lokalplan.

**S2\* - Kalkbrænderihavnen:** Det samlede etageareal må ikke overstige 65.000 m<sup>2</sup>, og bygningshøjden må ikke overstige 35 meter. Indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til boliger. Parkeringsdækningen til en marina skal være 1 plads pr. 10 bådpladser.

**C2\* - Byomdannelsesområdet omkring Århusgade i Nordhavnen:** Det med skravering viste område i Nordhavnen udlægges til byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser herom.

For området gælder følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

Byudvikling og omdannelse kan finde sted i I. del af planperioden, forudsat at den sker efter en samlet planlægning og under forudsætning af, at der sker en opgradering af adgangsforholdene fra Nordhavn Station og Østerbro til havneområdet samt under forudsætning af, at der foreligger en beslutning om anlæg af en ny, overordnet vejforbindelse mellem Nordhavnen og Lyngbyvej.

**S3\* og C3\* - Byomdannelsesområdet Marmormolen:** Det med skravering viste område udlægges til byomdannelsesom-

råde efter planlovens bestemmelser herom. For området gælder følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

Byudvikling og omdannelse kan finde sted i I. del af planperioden, forudsat at den sker efter en samlet planlægning og en samtidig tilvejebringelse af en gang- og cykelstiforbindelse til Nordhavn Station. Udgravede kanaler, træbrygger, promenader m.v. inden for en ejendoms matrikulære areal kan medregnes som friarealer.

**S3\* - Marmormolen:** Der kan opføres op til 120.000 m<sup>2</sup> etageareal og ét højhus med en maksimal højde på 150 meter. Parkering for et byggeri til FN indrettes i det tilstødende C3\* - område Marmormolen. Friarealprocenten beregnes for området under ét. På nordsiden og østspidsen af Marmormolen kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan opfyldes 8.200 m<sup>2</sup>. Der kan endvidere efter bestemmelser fastsat i lokalplan udgraves ca. 3.000 m<sup>2</sup> kanaler.

**C3\* - Marmormolen:** Bebyggelse mod Kalkbrænderihavnsgade kan opføres med en maksimal bygningshøjde på 90 meter. Uanset øvrig parkeringsdækning kan etableres 300 p-pladser i konstruktion under terræn i forbindelse med byggeri for FN i ovennævnte S3\* - område. I Nordbassinet kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan opfyldes 3.700 m<sup>2</sup> samt etableres op til 2.000 m<sup>2</sup> træbrygge. Der kan endvidere efter bestemmelser fastsat i lokalplan udgraves ca. 5.000 m<sup>2</sup> kanaler.

**H1\* - Mellembassinet:** Der kan etableres passager- og bilfærgeterminal samt administration med forbindelse hertil i overensstemmelse med VVM-redegørelse herfor. Det samlede etageareal må ikke overstige 8.000 m<sup>2</sup>.

**C2\* - Amerika Plads:** I lokalplan kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og friareal fraviges, såfremt der opføres nybyggeri med dimensioner som de bevarede bygninger. Inden for området kan der i lokalplan udpeges to byggemuligheder for højhuse med en maksimal højde på henholdsvis 40 og 60 meter. Det samlede etageareal inden for området må ikke overstige 145.000 m<sup>2</sup>, hvoraf mindst 50.000 m<sup>2</sup> skal indrettes til boligformål. Der skal indrettes mindst 10.000 m<sup>2</sup> til publikumsorienterede serviceerhverv samt offentlige og kulturelle formål. Mindst 75 procent af parkeringspladserne i området skal etableres i underjordiske anlæg eller i konstruktion.

**C2\* - Søndre Frihavn:** Der kan opføres bebyggelse med en højde på indtil 45 meter på den yderste del af Midtermolen.



Bebyggelses- og friarealprocenten beregnes for området under ét.

**O1\*** - **Østmolen/Langelinie kaj**: Serviceerhverv - primært af publikumsorienteret art - kan indrettes i eksisterende lagerrum under den hævdede promenade. Kajen kan desuden anvendes til erhvervsmæssig havneudnyttelse i forbindelse med skibsanløb.

**S3\*** - **Langeliniespidsen**: Der kan opføres op til 35.000 m<sup>2</sup>, etageareal, herunder ét højhus med en maksimal højde på 120 meter, betinget af en samtidig tilvejebringelse af en gang- og cykelstiforbindelse fra området via Marmormolen til Nordhavn Station.

**S2\*** - **Østmolen/Pakhuskaj**: Det samlede etageareal må ikke overstige 52.000 m<sup>2</sup>, og bygningshøjden må ikke overstige 35 meter. Mindst 10 procent af det samlede etageareal skal anvendes til boligformål.

**O5\*** - **"Rigshospitalet"**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 175 for området som helhed, og det maksimale etageantal er 8.

**C2\*** - **Øster Fælled**: Etagearealet til kulturelle formål skal udgøre mindst 10 procent af det samlede mulige etageareal på 70.350 m<sup>2</sup>.

**O3\*** - **Københavns Idrætspark**: Der kan opføres et fodboldstadion og en multihal i 6 etager og med en maksimal bygningshøjde på 35 meter. Ved beregning af byggemuligheden indgår stadionanlæggets eksisterende skydetag udover den maksimale bebyggelsesprocent på 110. I lokalplan kan det tillades, at bebyggelsesprocenten beregnes for flere ejendomme under ét. Der kan i de to bygningsanlæg - fodboldstadion og multihal - indrettes etageareal til serviceerhverv på maksimalt 30.000 m<sup>2</sup> etageareal sammenlagt.

**B\*** - **"Brumleby", Olufsvej, Kildevældsgade og F. F. Ulriks**

**Gade**: Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdernes særlige karakter.

**S2\*** - **"Tietgens Have"**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 175.

**B5\*** - **Strandboulevarden**: Det maksimale etageantal er 7 inklusive tagetage.

**C2\*** - **"Hjørringgade"**: På ejendommen matr. nr. 4738 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan tillades bebyggelse på op til 3.100 m<sup>2</sup> etageareal med et tårnhus på højst 16 etager

og en maksimal bygningshøjde på 58 meter. Denne bebyggelse kan indrettes til hotellejligheder uden krav om helårsstatus. Den maksimale bebyggelsesprocent i øvrigt er 165.

**B5\*** - **Silkeborggade**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 240. Bestemmelser om friarealer fastsættes i fornødent omfang i lokalplan.

**O3\*** - **Krausesvej**: Der kan opføres eller indrettes boliger efter bestemmelser fastsat i lokalplan.

**B3\*** - **Viborggade**: På ejendommen matr. nr. 2572 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan der indrettes liberale erhverv, undervisning samt håndværk.

**B2\*** - **"Heibergs Have"**: Erhverv kan tillige indrettes på 1. sal i den på ejendommen matr. nr. 109 L Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende bevaringsværdige bebyggelse (Heiberg-villaen).

**B2\*** - **Rosenvængets Allé**: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70.

**O1\*** - **Svanemøllens Kaserne**: Området kan fortsat anvendes til samling og udbygning af forsvarets aktiviteter og er at betragte som et område til offentlige formål, kaserne. Der kan umiddelbart ske en supplerende udbygning i tilknytning til det bestående bygningskompleks. Hvis forsvaret på længere sigt måtte vælge at forlade området, overgår det til offentligt rekreativt område.

**B5\*** - **Tåsingegade**: Udover stueetagen kan 1. sal i bebyggelse mod Tåsingegade og Reersøgade anvendes til serviceerhverv.

**S2\*** - **Ragnagade**: Den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommen matr. nr. 4105 Udenbys Klædebo Kvarter, København, er 285 under forudsætning af, at den overvejende del af den eksisterende bebyggelse bevares med henblik på opførelse og indretning af bebyggelse til hotel.

**C2\*** - **Lyngbyvej/Jagtvej**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 230 for karreen som helhed, og den maksimale bygningshøjde er 25 m.

**C2\*** - **Omøgade**: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130. Friarealkravet er henholdsvis 50 procent af etagearealet til boliger og 10 procent til erhverv.

**C2\*** - **Lyngbyvej/Rovsingsgade**: I lokalplan kan der fastlægges byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 60 meter. Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent og højst 40 procent af det samlede etageareal. Langs Rovsingsgade fastlægges et

10 meter bredt beplantnings- og afskærmningsbælte, som senere skal kunne anvendes til en grøn stiforbindelse.

**S1\*** - Rovsingsgade: Der åbnes mulighed for værkstedsvirksomhed. Længs Rovsingsgade fastlægges et 10 meter bredt beplantnings- og afskærmningsbælte, som senere skal kunne anvendes til en grøn stiforbindelse.

**B6\*** - Østre Gasværk: Der kan opføres bebyggelse i op til 13 etager. I den videre planlægning skal det belyses, hvordan boligbebyggelsen og de tilgrænsende boldbaners udformning kan sammentænkes til størst gavn for såvel beboere som boldklubbens brugere.

**T2\*** - **Borgervænget**: Der kan etableres boliger til særlige formål (midlertidige boliger for udsatte grupper m.m.), såfremt det er miljømæssigt forsvarligt.

**B\*** - **Svanevænget**: Ved ombygning og reetablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som oprettholder områdernes særlige karakter.

---

## DETAILHANDEL OG HUSBÅDE

Butikker skal altovervejende placeres i de på oversigtskortet afgrænsede centerområder. Mulighederne for butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer [side 10](#).

### BYMIDTER

**Østerbrogade og Nordre Frihavsgade:** Bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 10.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgsvarebutikker med over 2.000 m<sup>2</sup> inden for den pulje, der er beskrevet i de generelle rammer [side 9](#).

### BYDELSCENTRE

**Lyngbyvej:** Bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 5.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

**Ryesgade:** Bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 1.000 m<sup>2</sup>, og Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

**Søndre Frihavn og Kalkbrænderihavnen:** Bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 2.500 m<sup>2</sup>. Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

### LOKALCENTRE

**Classensgade, Århusgade, Marmormolen, Tåsingegade, Venemindevej, Strandvejen, og Rymarksvej:**

Bruttoetagearealet til butikksformål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

**Nordhavn Station:** Bruttoetagearealet til butikksformål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

### OMRÅDER TIL BUTIKKER MED SÆRLIG

#### PLADSKRÆVENDE VARER

**Middelfartsgade:** I det afgrænsede område kan der placeres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Bruttoetageareal til disse butikksformål må maksimalt udgøre 10.000 m<sup>2</sup>, og arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

**Rovsingsgade:** I det afgrænsede område langs Rovsingsgade kan der placeres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Bruttoetageareal til disse butikksformål må maksimalt udgøre 30.000 m<sup>2</sup>, og arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5000 m<sup>2</sup>.

### SPECIELLE BESTEMMELSER

**Parken:** I stadionanlægget må indrettes udvalgsvarebutikker med tilknytning til fodboldanvendelsen og andre sportslige ak-

### HUSBÅDE

**Kalkbrænderiløbskaj:** Her kan placeres op til 10 husbåde, når miljøforholdene giver mulighed for det. Husbådene må højst være 7 meter høje. Området kan også anvendes til enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner.

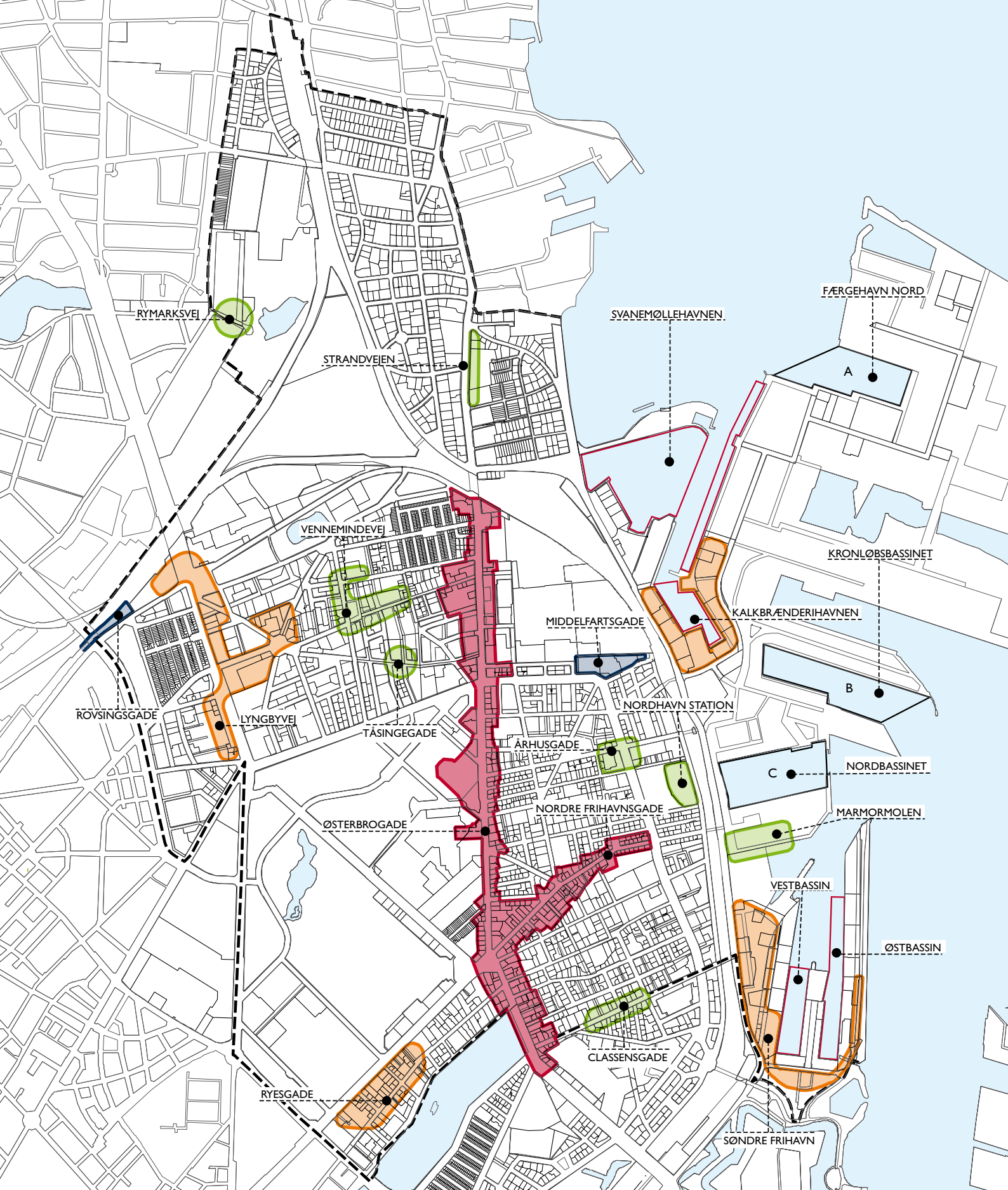
**Svanemøllehavnen:** Her kan placeres op til 10 husbåde i lystbådehavnen. Husbådene må højst være 7 meter høje.

**Kalkbrænderihavnen:** Her kan placeres op til 12 husbåde i lystbådehavnen. Husbådene må højst være 7 meter høje.

**Søndre Frihavn:** Her kan placeres op til 20 husbåde.

**Nordhavn område A, B og C:** Her kan udarbejdes rammer for et større antal husbåde som led i en kommende kommuneplanlægning for byomdannelse af Nordhavnen.





RYMARKSVEJ

STRANDVEJEN

SVANEMØLLEHAVNEN

FÆRGEHAVN NORD

VENNEMINDEVEJ

KRONLØBSBASSINET

MIDDELARTSGADE

KALKBRÆNDERIHAVNEN

RØVSINGSGADE

LYNGBYVEJ

TÅSINGEGADE

NORDHAVN STATION

ÅRHUSGADE

NORDRE FRIHAVNSGADE

NORDBASSINET

ØSTERBROGADE

MARMORMOLEN

VESTBASSIN

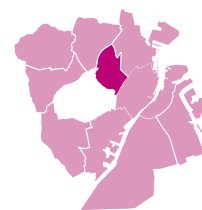
RYESGADE

CLASSENSGADE

ØSTBASSIN

SØNDRE FRIHAVN

# NØRREBRO



## RAMMER

De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**B5\*** - **Prinsesse Charlottes Gade**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 181, og friarealprocenten skal mindst udgøre 30 for boliger og 10 for erhverv.

**B5\*** - **Møllegade**: Ejendommen matr. nr. 1900 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan anvendes til grundskoleundervisning. Den maksimale bebyggelsesprocent er 225.

**B5\*** - **Tjørnegade**: Den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommen matr. nr. 831 Udenbys Klædebo Kvarter, København, er 245, og friarealprocenten skal mindst udgøre 16.

**B5\*** - **Brohusgade vest**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 490.

**O5\*** - **Hans Egedes Gade**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 175 og kan beregnes for området under ét.

**B5\*** - **Ahornsgade**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 220. Bestemmelser om friareal fastsættes i fornødent omfang i lokalplan.

**O1\*** - **Stengade**: Den eksisterende bebyggelse inden for området kan anvendes til kulturelle formål samt publikumsorienterede servicefunktioner mv. efter bestemmelser fastsat i lokalplan.

**B5\*** - **Peter Fabers Gade**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 350. Bestemmelser om friareal fastsættes i fornødent omfang i lokalplan.

**B5\*** - **byfornyelsesområde ved Nørrebros Runddel**: Der lægges i byfornyelses- og lokalplanlægningen vægt på i vidt omfang at bevare karré- og bebyggelsesstrukturen samt bevaringsværdig bebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 340 for området som helhed, og ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg.

**B5\*** - **Odinsgade**: Den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommene matr. nr. 260 og 1383 Udenbys Klædebo Kvarter, København, er 260 og friarealprocenten skal mindst udgøre 18.

**O5\*** - **"Panum-Instituttet"**: Der kan opføres ny bebyggelse i området, men der afventes grundlag herfor fra grundejeren.

**O5\*** - **"Nørre Campus"**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 180.

**B\*** - **"Vibekevang"**: Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter.

**J1\*** - **Rovsingsgade**: Langs Rovsingsgade fastlægges et 10 meter bredt beplantnings- og afskærmningsbælte, som senere skal kunne anvendes til en grøn stiforbindelse.

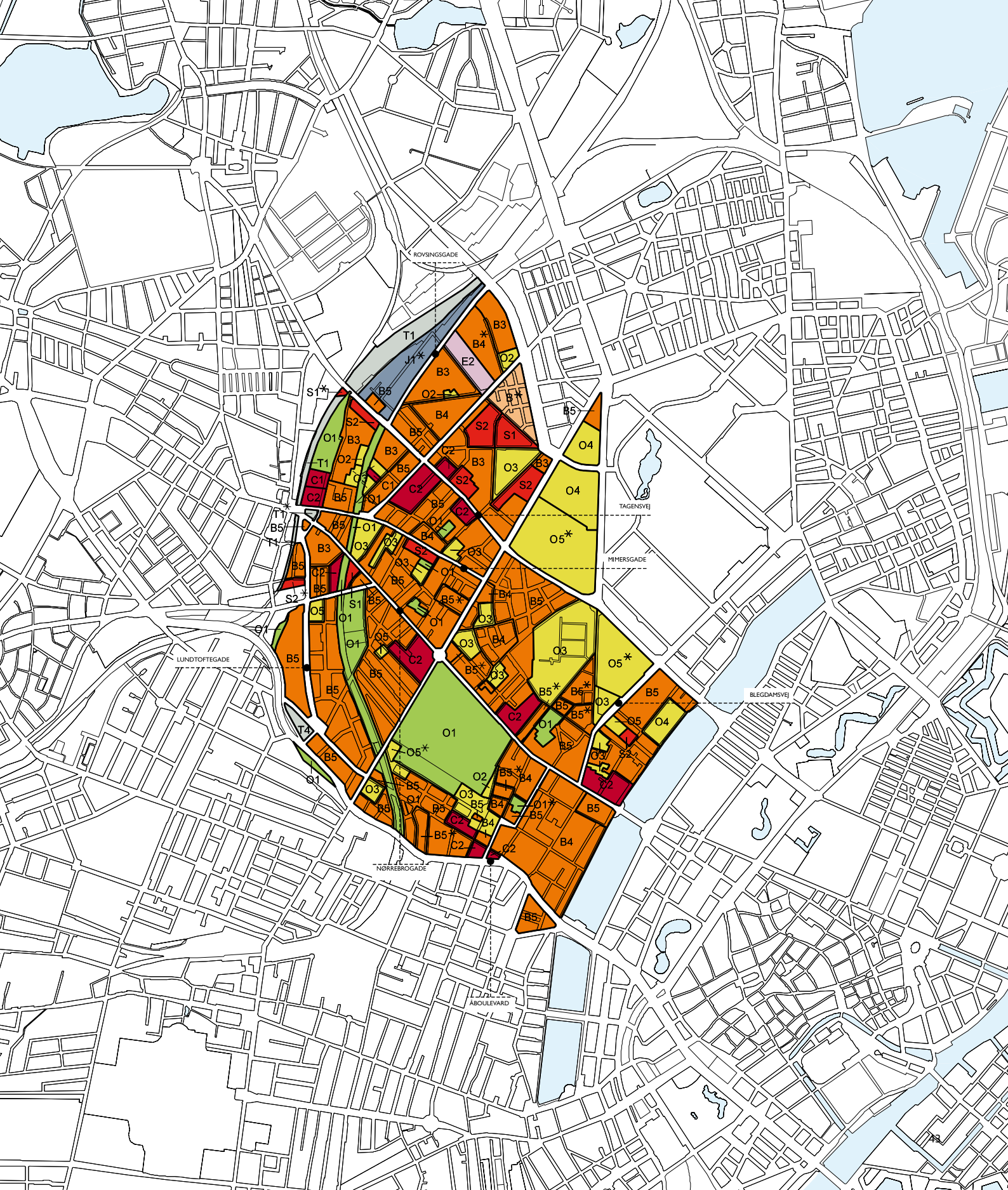
**B4\*** - **Ragnildgade**: Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager, og friarealet for boliger skal udgøre 40 procent af boligarealet. I lokalplan kan der dog tillades byggeri med op til 6 etager i et udpeget lokalt centerområde ved Haraldsgade og med op til 4½ etager langs Rovsingsgade.

**S1\*** - **Lygten**: Indenfor området kan opføres bygninger eller bygningsdele med indtil 12 etager i forhold til baneterrænet.

**T1\*** - **Under højbanen**: Buerne under højbanen ved Nørrebro Station kan anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

**T1\*** - **"Basargrunden"**: Området kan tillige anvendes som offentligt opholdsareal.

**S2\*** - **Tikøbgade**: Langs Højbanen skal sikres areal til en planlagt cykelrute mellem Nørrebro Station og Bispeengbuen.



ROVSINGSGADE

TAGENSVEJ

MIMERSGADE

BLEGGANSVEJ

LUNDTOTTEGADE

NORREBOEGADE

ABOLLEVAR

---

## DETAILHANDEL

Butikker skal altovervejende placeres i de på oversigtskortet afgrænsede centerområder. Mulighederne for butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer side 10.

### BYMIDTER

#### Nørrebrogade – Frederikssundsvej/Lyften:

Bruttoetagearealet til butiksformål må øges med 15.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgsvarebutikker med over 2.000 m<sup>2</sup> inden for den pulje, der er beskrevet i de generelle rammer side 9.

### BYDELSCENTRE

#### Rantzausgade:

Bruttoetagearealet til butiksformål må øges med 2.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

#### Tagensvej:

Bruttoetagearealet til butiksformål må øges med 2.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

### LOKALCENTER

#### Blågårdsgade, Jagtvej Vest, Borups Plads, Hillerødgade og Ragnhildgade:

Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### OMRÅDER TIL BUTIKKER MED SÆRLIG

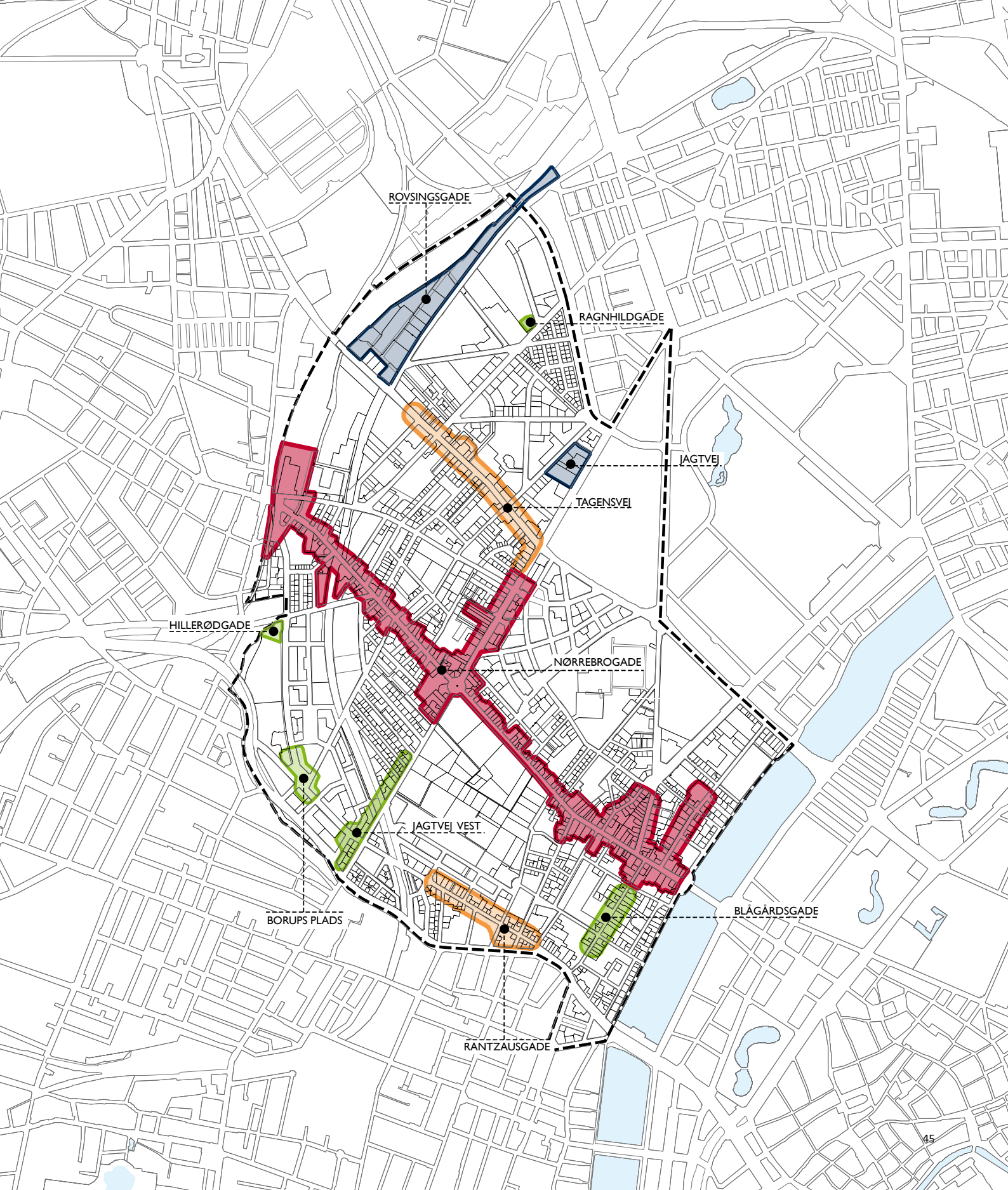
#### PLADSKRÆVENDE VARER

#### Rovsingsgade:

I det afgrænsede område kan der placeres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Bruttoetagearealet til disse butiksformål må maksimalt udgøre 30.000 m<sup>2</sup>, og arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

#### Jagtvej:

I det afgrænsede område kan der placeres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Bruttoetagearealet til disse butiksformål må maksimalt udgøre 15.000 m<sup>2</sup>, og arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.



ROVSINGSGADE

RAGNHILDGADE

JAGTVEJ

TAGENSVEJ

HILLERØDGADE

NØRREBROGADE

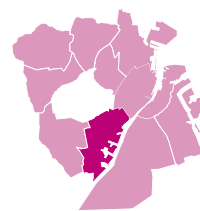
JAGTVEJ VEST

BORUPS PLADS

RANTZAUSGADE

BLÅGÅRDSGADE

# VESTERBRO / KONGENS ENGHAVE



## RAMMER

Langs kanaler samt havne- og kyststrækninger forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader. De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**B5\*, C2\* og S2\* - byfornyelsesområdet Indre Vesterbro samt Tøndergade / Hedebygade og mellem Flensborggade, Dybølsgade og Sønder Boulevard:** Der lægges vægt på i vidt omfang at bevare karre- og bebyggelsesstrukturen i byfornyelses- og lokalplanlægningen. I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og størrelsen af friarealet erstattes af en bebyggelsesplan, hvori indgår fredet og bevaringsværdig bebyggelse. Bebyggelsesplanen muliggør opførelse af sluttet randbebyggelse med et etageantal og en husdybde, der svarer til det i karreen sædvanlige, afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold. Der kan tillades enkelte mindre, arkitektonisk motiverede afvigelse herfra samt opførelse af mindre bygninger, skure og lignende i gårdrummene. Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg.

**C2\* - "Saga-karreen":** gælder endvidere, at den maksimale bebyggelsesprocent er 200, samt at bebyggelsesplanen muliggør opførelse af bebyggelse også i karreens indre.

**O3\* - Matthæusgades Skole:** Den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed er 110.

**O3\* - "Brune Kødby":** Der er mulighed for, at der i naturlig tilknytning til den fastlagte anvendelse til offentlige formål m.v. kan udøves erhvervsvirksomhed. Den maksimale bebyggelsesprocent samt friarealets størrelse beregnes for området under ét.

**S2\* - Tietgensbro:** Den maksimale bebyggelsesprocent er 200, og det maksimale etageantal er 8.

**S2\* - Kalvebod Brygge:** For særligt i en lokalplan fastsatte bygninger og byggefelter kan det maksimale etageantal forhøjes til 10 etager inklusive tagetage.

**S2\* - Fisketorvet:** Bebyggelsesprocenten beregnes for området som helhed. For særligt i lokalplaner fastlagte bygninger og byggefelter kan det maksimale etageantal forhøjes til 15 inklusive tagetage.

**T1\* - Godsbanearialet/Vasbygade:** Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes i overensstemmelse med det i det indledende rammeafsnit på side 8 anførte.

**C2\* - Sorte Hest:** Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening).

**B\* - "Humleby":** Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, der opretholder områdets særlige karakter.

**O1\* - Enghave Plads:** Der kan indrettes daginstitution i de eksisterende bygninger ved Enghavevej.

**S2\* - Sydhavnsgade:** Mod Sydhavnsgade kan bebyggelsen opføres varieret i 4-11 etager efter bestemmelser i lokalplan.

**E1\* - Bådehavnsgade/Sydhavnsgade:** Der åbnes mulighed for ændret planlægning, såfremt der placeres en station i forbindelse med området.

**O1\* - Fiskerhavnen:** Der åbnes mulighed for erhvervsfiskeri.

**C1\* - Bådehavnsgade nord og syd:** Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening).

**B\* - "Tippen":** Området disponeres til senere anvendelse til boliger. De bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægges i den videre planlægning.

**B1\* - Haveforeningerne "Mozart" og "Frederikshøj":** Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

**B1\* - Spontinisvej:** Haveforeningen "Ny Kongens Enghave's" særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

**O1\*/B1\* - Haveforeningen "Kalvebod":** Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt. Haveforeningen kan først overgå til helårsbeboelse, når frednings- og miljøforholdene er afklaret.

**OK2\* - Ved Gåsebæksrenden:** Området kan først overgå til kolonihaveformål, når frednings- og miljøforholdene er afklaret.



**C2\* - Byomdannelseområde Carlsberg:** Det på rammekortet med skravering viste område udlægges til byomdannelseområde efter planlovens bestemmelser herom. I området som helhed må det samlede etageareal ikke overstige 600.000 m<sup>2</sup> incl. eksisterende bygninger, og boligandelen skal udgøre mindst 45 procent heraf. Der kan opføres 9 højhuse (1 på maks. 120 meter, 2 på maks. 100 meter, 3 på maks. 80 meter og 3 på maks. 50 meter) med en placering, der fastlægges i lokalplan. Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Ved fuld udbygning af området kan der maksimalt etableres 4.500 parkeringspladser. Mindst 95 procent af pladserne skal være i konstruktion i form af parkeringskældre. Til driften af bryggeriet ved Gamle Carlsberg Vej kan der placeres et mindre dampvarmeværk.

**C3\* - Rahbeks Allé:** Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening). Endvidere åbnes mulighed for indretning af op til 22 etager i eksisterende silobygning på ejendommen matr. nr. 1645 Udenbys Vester Kvarter, København. Den maksimale bebyggelsesprocent beregnes for området under ét. Boligandelen skal udgøre mindst 35 procent af det samlede etageareal. Parkeringspladser skal ved ny bebyggelse placeres i konstruktion.

**Byomdannelseområdet omkring Dybbølsbro Station:** Det på rammekortet med skravering viste område langs Kalvebod Brygge udlægges til byomdannelseområde efter planlovens bestemmelser herom. For enkeltområderne indenfor afgrænsningen, der er mærket med en \* gælder følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**S2\* - Rigsarkivet m.m.:** I lokalplan kan fastlægges byggefeltet med bebyggelse i op til 12 etager og en bygningshøjde på op til 44 meter.

**C2\* - Dybbølsbro:** Området kan udbygges i I. del af planperioden. I lokalplan kan fastlægges byggefeltet med bebyggelse i op til 10 etager og en bygningshøjde på op til 36 meter. For begge områder gælder, at bebyggelse også kan anvendes til offentlige arkiver og baneformål, at den maksimale bebyggelsesprocent beregnes for områderne under ét, at friareal kravet for erhvervsbyggeri er 20 procent af etagearealet. Friarealer skal indgå i et sammenhængende, offentligt tilgængeligt grønt strøg gennem områderne og kan beregnes for områderne under ét.

**Byomdannelseområdet Sydhavnen:** Det på rammekortet med skravering viste område i Sydhavnen udlægges til byomdannelseområde efter planlovens bestemmelser herom. For enkeltområderne indenfor afgrænsningen, der er mærket med en \* gælder følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**C2\* - Kalvebod Pladsvej:** Området kan udbygges i I. del af planperioden. Boliger placeres fortrinsvis langs havnefronten. Fordelingen mellem boliger og erhverv fastlægges i den videre planlægning. Tilsvarende gælder muligheder for eventuelle opfyldninger.

**C2\*-områder Enghave Brygge:** Områderne kan udbygges i I. del af planperioden. Boligandelen i områderne under ét skal mindst være 75 procent. Erhverv skal helt overvejende placeres i den nordlige og vestligste del af området. Der kan i lokalplan tillades bebyggelse i I. etager, eksklusiv tagetage, samt ét højhus i indtil 20 etager med en maksimal højde på 75 meter, såfremt forurening fra omliggende virksomheder ikke er til hinder herfor. Bebyggelse skal overvejende placeres langs et i lokalplan fastlagt kanalsystem med størrelsesordenen 30-35.000 m<sup>2</sup> vandarealer, der udgraves. Der kan opfyldes vandarealer langs havneløbet og Frederiksholmsløbet af samme størrelsesorden. Langs kajerne kan der efter bestemmelser fastlagt i lokalplan etableres træbrygger. Den maksimale bebyggelsesprocent og friareal krav gælder for områderne under ét, inklusive udgravede kanaler mv. Mindst 80 procent af parkeringspladserne i områderne under ét skal etableres i underjordiske anlæg eller i konstruktion.

Så længe H.C. Ørstedværket forhindrer forureningsfølsom anvendelse, opretholdes det eksisterende plangrundlag i Kommuneplan 1997 - J1 og T2

**E1\* - Teglværkskaj:** Ved ikke-lokalplanpligtig udvidelse eller ombygning af eksisterende virksomhed gælder bestemmelserne i lokalplan 310.

**E1\* - Scandiagade:** I lokalplaner kan der i byarkitektonisk særligt fremtrædende områder langs vandarealerne tillades punktvis bebyggelse i indtil 7 etager. I Teglværkshavnen kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan opfyldes et areal på indtil 1.000 m<sup>2</sup> til et trappeanlæg.

**E1\* - Frederikskaj:** I Teglværkshavnen kan der indenfor det inddragne vandareal efter bestemmelser fastsat i lokalplan opfyldes et areal på indtil 1.500 m<sup>2</sup> til et trappeanlæg. Langs kajerne kan der i øvrigt efter bestemmelser fastsat i lokalplan



etableres træbrygger. Der kan placeres en station for Øresundsforbindelsens baneanlæg.

**C1\* - Tegholmen sydøst og sydvest:** I lokalplaner kan der i byarkitektonisk særligt fremtrædende områder langs vandarealerne tillades punktvis bebyggelse i indtil 7 etager. Langs kajerne kan der i øvrigt efter bestemmelser fastsat i lokalplan etableres træbrygger. Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening)

**C2\* - Tegholmegade:** Det maksimale etageantal er 9. Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af det samlede etageareal. Den nærmere placering afhænger af de miljømæssige forhold og fastlægges i lokalplan. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal mindst være 85 m<sup>2</sup>. I Teglværkshavnen kan der, efter bestemmelser fastsat i en lokalplan, opfyldes et vandareal på indtil 2.000 m<sup>2</sup> til et trappeanlæg.

**C2\* - Tegholmens Østkaj:** Den maksimale bebyggelsesprocent og friarealkrav gælder for området under ét. Det maksimale etageantal er 7. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal mindst være 85 m<sup>2</sup>. I lokalplan skal fastlægges areal til en skole med tilknyttede idræts- og kulturfaciliteter. Publikumsorienterede erhverv skal placeres i stueetagerne efter bestemmelser i lokalplan. Der kan efter bestemmelser i lokalplan udføres op til 4.000 m<sup>2</sup> opfyldninger langs Sydhavnsløbet.

**C2\* - Frederiksholmsløbet:** Det maksimale etageantal er 9. I lokalplaner kan der i byarkitektonisk særligt fremtrædende områder tillades punktvis bebyggelse i indtil 13 etager. Langs kajerne kan der efter bestemmelser fastsat i en lokalplan, etableres træbrygger. Der kan efter bestemmelser fastsat i lokalplan udgraves til kanaler inden for området samt opfyldes et vandareal op til 6.000 m<sup>2</sup>. Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af det samlede etageareal. Den nærmere placering afhænger af de miljømæssige forhold og fastlægges i lokalplan.

**C2\* - Nordre Sluseholmskaj:** Boligandelen i områderne under ét skal mindst være 70 procent. Erhverv skal overvejende placeres i den sydlige del samt på molespidsen mellem Teglværksløbet og Sluseløbet. I lokalplan skal udpeges minimum 3.000 m<sup>2</sup> i stueetager, som kan anvendes til publikumsorienterede servicefaciliteter samt til offentlige eller kulturelle formål. Langs Teglværksløbet kan der i lokalplan tillades bebyggelse i indtil 7 etager samt ét højhus med en maksimal højde på 60 meter; såfremt forurening fra omliggende virksomheder ikke er til hinder herfor. Bebyggelsen skal overvejende placeres langs et i lokalplan fastlagt kanalsystem med størrelsesordenen

15.000 m<sup>2</sup> vandarealer. Der kan endvidere opfyldes ca. 6.500 m<sup>2</sup> i områderne. Langs kajerne kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan etableres træbrygger. Den maksimale bebyggelsesprocent og friarealkrav gælder for områderne under ét, inklusive kanaler mv. Mindst 80 procent af parkeringspladserne i områderne skal etableres i underjordiske anlæg eller i konstruktion.

**C2\* - Ved Stigbordene:** Den maksimale bebyggelsesprocent og friarealkrav gælder for området under ét. Det maksimale etageantal er 9. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal mindst være 85 m<sup>2</sup>. Der skal efter bestemmelser i en lokalplan opføres en afskærmende erhvervsbebyggelse langs Sjællandsbroen/Sydhavngade. Publikumsorienterede erhverv skal placeres i stueetagerne efter bestemmelser i lokalplan. Der kan efter bestemmelser i lokalplan opfyldes et vandareal på op til 2.000 m<sup>2</sup> ved Ford-graven.

## DETAILHANDEL

Butikker skal altovervejende placeres i de på oversigtskortet afgrænsede centerområder. Mulighederne for butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer side 10.

### BYMIDTER

**Fisketorvet:** Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke udvides. Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

Rammer der tillader udvidelse af butiksarealet med store udvalgswarebutikker, herunder butikker med over 2.000 m<sup>2</sup>, samt butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer, fastlægges på grundlag af nærmere planlægning.

**Vesterbrogade og Istedgade mm.:** Bruttoetagearealet til butiksformål må øges med 5.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgswarebutikker med over 2.000 m<sup>2</sup> inden for den pulje, der er beskrevet i de generelle rammer side 9.

### BYDELSCENTRE

**Carlsberg:** I takt med den permanente byomdannelse kan der etableres op til 22.000 m<sup>2</sup> bruttoareal til butiksformål med følgende fordeling:

- 5.000 m<sup>2</sup> i dagligvarebutikker med en maksimal størrelse på 1.000 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades én dagligvarebutik med op til 3.500 m<sup>2</sup> bruttoareal i områderne nærmest Enghave Station.
- 5.000 m<sup>2</sup> i mindre udvalgswarebutikker med en maksimal størrelse på 500 m<sup>2</sup>, og 12.000 m<sup>2</sup> i større udvalgswarebutikker med butiksstørrelser mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades én butik med særlig pladskrævende varer med op til 5.000 m<sup>2</sup> bruttoareal i områderne nærmest Enghave Station.

Den overvejende del af butikkerne skal placeres i områderne nærmest Enghave Station, og alle butikker skal etableres med hovedfacade ud mod de nye bystrøg i kvarteret.

**Borgbjergsvej - Mozartsvej:** Bruttoetageareal til butiksformål må øges med 3.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.500 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

**Kødbyen:** Bruttoetageareal til butiksformål må øges med 3.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

**Tegholmen:** Bruttoetageareal til butiksformål må øges med 5.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### LOKALCENTRE

**Enghavevej, Sydhavn Station, Sluseholmen, Frederiks Brygge og Enghave Brygge:** Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### OMRÅDER TIL BUTIKKER MED SÆRLIG

#### PLADSKRÆVENDE VARER

**Fragtvej:** I det afgrænsede område kan der etableres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Bruttoetagearealet til disse butiksformål må udgøre 15.000 m<sup>2</sup>, og arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

**Sydhavnsgade:** I det afgrænsede område kan der etableres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Bruttoetagearealet til disse butiksformål må udgøre 10.000 m<sup>2</sup>, og arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

### HUSBÅDE

**Kalvebod Brygge:** Husbådene må højst være 7 meter. Området kan også anvendes til enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner.

**Enghave Brygge:** Husbådene må højst være 7 meter høje. Området kan også anvendes til enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner.

**Frederiksholmsløbet:** Her kan placeres husbåde, som i dele af området ikke kan anvendes til boligformål, før miljøforholdene giver mulighed for det.

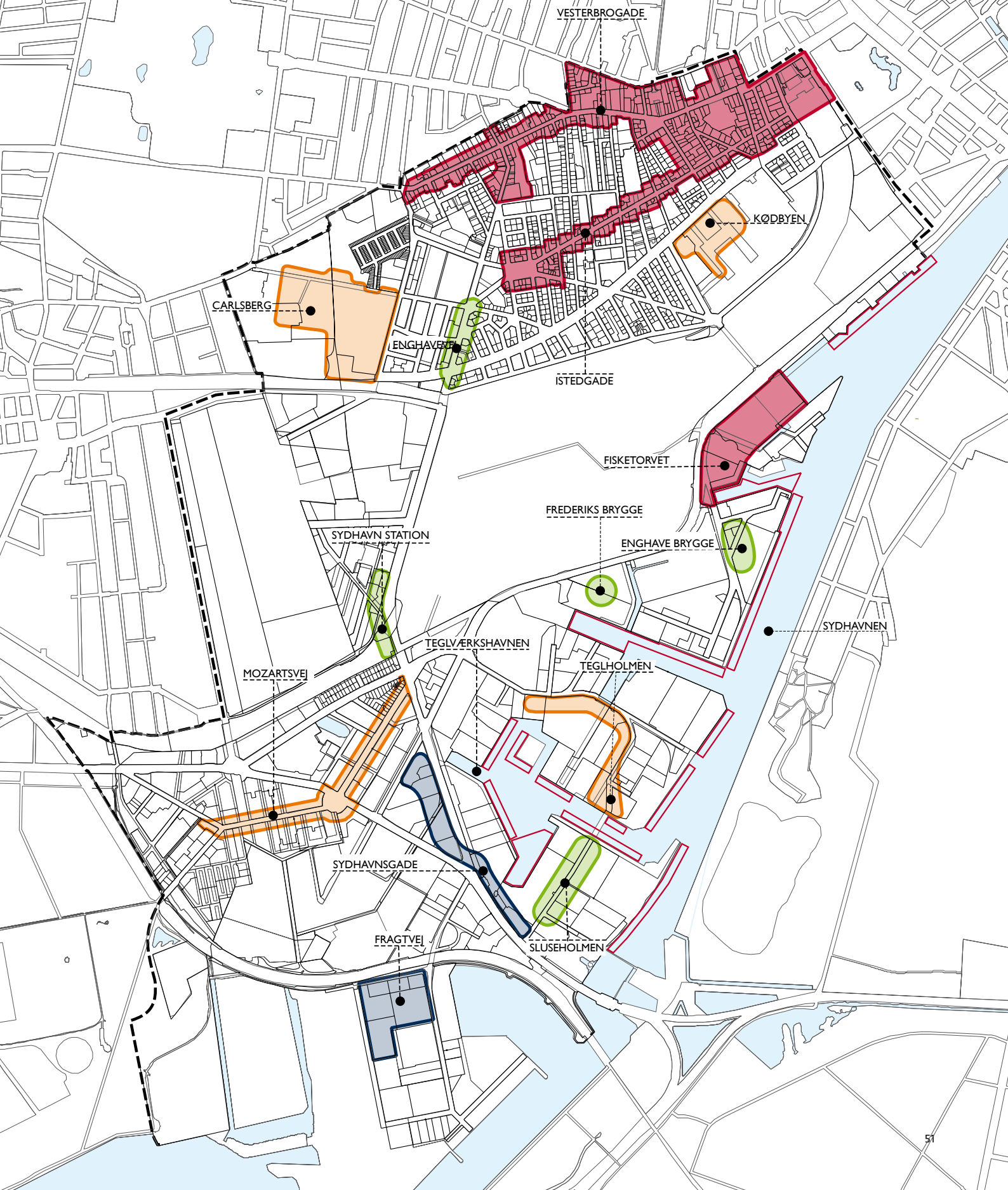
**Tegholmen Øst:** Husbådene må højst være 7 meter høje.

**Sluseløbet:** Husbådene må højst være 7 meter høje.

**Øen i Teglværkshavnen:** Her kan placeres op til 12 husbåde. Husbådene må højst være 7 meter høje.

**Fordgraven:** Her kan placeres husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads.

**Sluseholmen Øst:** Der kan placeres op til 10 husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads.



VESTERBROGADE

KØDBYEN

CARLSBERG

ENGHAVE

ISTEDGADE

FISKETORVET

FREDERIKS BRYGGE

ENGHAVE BRYGGE

SYDHAVN STATION

SYDHAVNEN

TEGLVÆRKSHAVNEN

TEGLHOLMÉN

MOZARTSVEJ

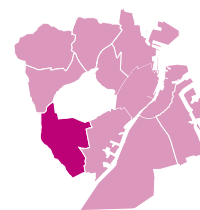
SYDHAVNSGADE

FRAGTVEJ

SLUSEHOLMÉN

# VALBY

## RAMMER



Langs kyststrækninger forudsættes der anlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader.

De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**C3\*** - Ny Ellebjerg nord: Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af etagearealet.

**C3\*** - Ny Ellebjerg syd: Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af etagearealet. Der kan opføres 1 bygning i op til 10 etager efter nærmere bestemmelser i lokalplan.

**C3\*** - Kløverbladsgade: Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af etagearealet.

**B2\*** - Folehaven: Den maksimale bebyggelsesprocent er 90, og friarealprocenten skal mindst være 70 for boliger samt 15 for erhverv.

**B2\*** - Bærhaven: Den maksimale bebyggelsesprocent er 90, og friarealprocenten skal mindst være 70 for boliger samt 15 for erhverv. Der åbnes mulighed for serviceerhverv i stueetagen og på 1. sal i bebyggelse på hjørnet af Gammel Køge Landevej og Vigerslevvej.

**B\*** - "Trekanten" og "Lyset": Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdernes særlige karakter.

**B1\*** - Kærskiftevej: Den maksimale bebyggelsesprocent er 50. Bebyggelsesprocenten og friarealprocenten beregnes for boligbebyggelsen under ét.

**B1\*** - Haveforeningen "Trekanten": Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

**O1/OK2\*** - Ved Damhusåen: De to eksisterende vindmøller kan udskiftes, jf. hovedstrukturens retningslinjer side 92. Området kan først overgå til kolonihaveformål, når frednings- og miljøforholdene er afklaret.

**O3\*** - Valby Idrætspark: I den videre planlægning åbnes mulighed for at indpasse boliger og erhverv samt mindre butikker med tilknytning til idrætsfunktionerne.

**B5\*** - Gadekærvej: I den sydøstlige del af området skal et mindst 3.000 m<sup>2</sup> stort areal anvendes til offentlige formål. Den nærmere afgrænsning fastlægges ved lokalplan.

**C2\*** - Valby Bymidte: Den maksimale bebyggelsesprocent er 130. I lokalplan kan området opdeles i underområder, hvor den maksimale bebyggelsesprocent kan beregnes for et eller flere områder under ét. Boligandelen skal udgøre mindst 35 procent af det samlede etageareal eksklusiv den del, der medgår til offentlige institutioner.

**C2\*** - F.L. Smidth / Gammel Køge Landevej: Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 120. Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af etagearealet. Friarealet skal udgøre minimum 50 procent af boligetagearealet og 20 procent af erhvervsetagearealet.

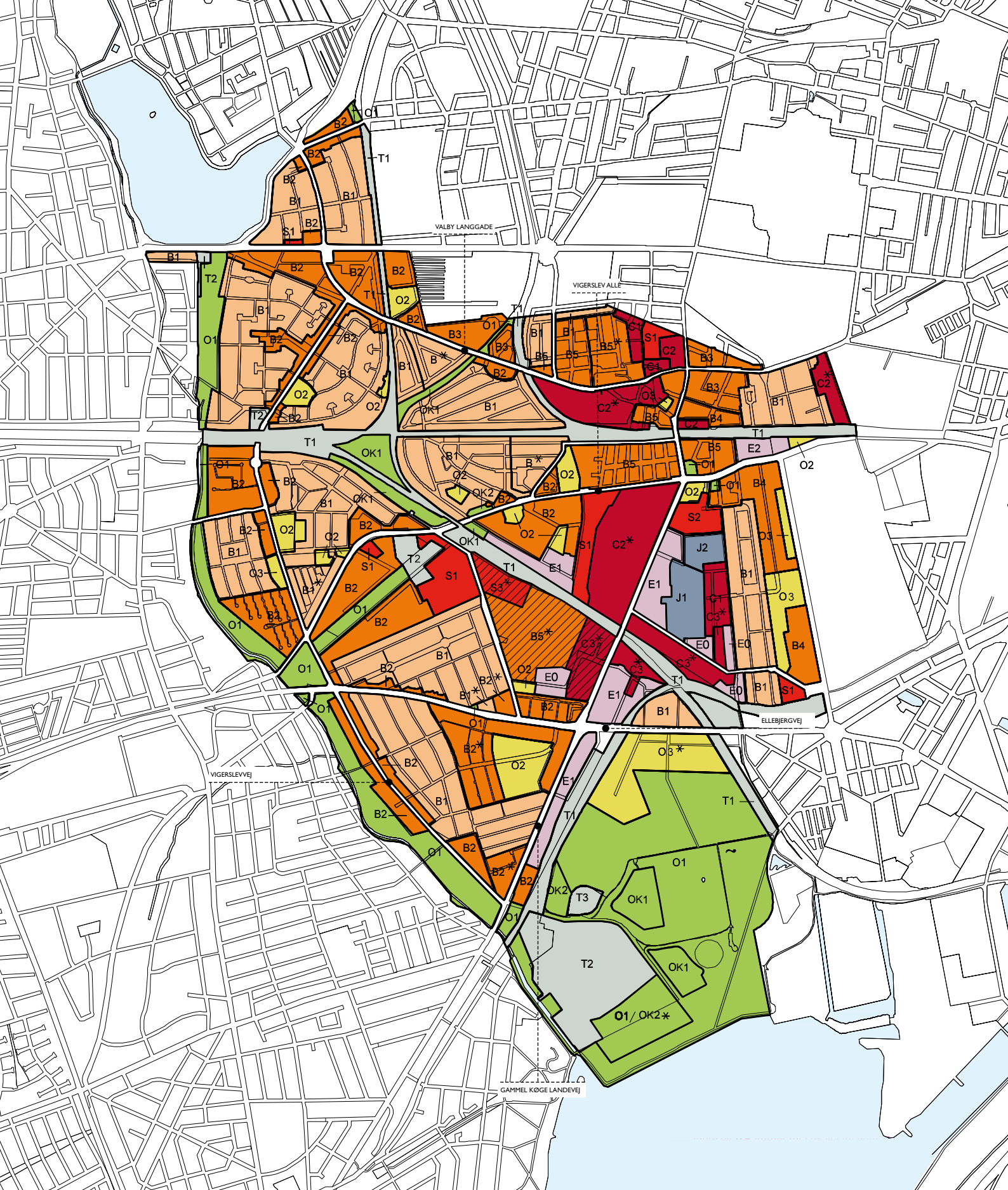
**Byomdannelsesområdet Grønttorvet:** Det på rammekortet med skravering viste område omkring Grønttorvet udlægges til byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser herom. For enkeltområderne indenfor afgrænsningen, der er mærket med en \*, gælder følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**B5\*** - Grønttorvet: Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Der kan tillades indtil 25 procent af etagearealet til serviceerhverv, placeret i såvel stueetager som i selvstændige bygninger/bygningsdele. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres i op til 8 etager, dog i op til henholdsvis 60 meters og 80 meters højde i to højhuse mod banen.

**S3\*** - Grønttorvet: Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres i op til 8 etager, dog i op til 125 meters højde i to højhuse mod banen.

**C3\*** - Torveporten: Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af etagearealet. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres i op til 8 etager, dog i op til 90 meters højde i ét højhus mod banen og en bebyggelse i op til 11 etager syd for Torveporten.

**C2\*** - Byomdannelsesområde Carlsberg: De nærmere rammebestemmelser er angivet på bydelsopslaget for Vesterbro/Kongens Enghave.



---

## DETAILHANDEL

Butikker skal altovervejende placeres i de på oversigtskortet afgrænsede centerområder. Mulighederne for butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer side 10.

### BYMIDTER

#### Valby Bymidte:

Bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 5.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgsvarebutikker med over 2.000 m<sup>2</sup> inden for den pulje, der er beskrevet i de generelle rammer side 9.

#### Gammel Køge Landevej:

Bruttoetagearealet til butikksformål må udvides med 24.000 m<sup>2</sup> med følgende fordeling.

**Torveporten nord (a):** 9.000 m<sup>2</sup> i butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer, samt 2.000 m<sup>2</sup> i større udvalgsvarebutikker.

**Torveporten syd (b) og Følager (c):** henholdsvis 4.000 m<sup>2</sup> og 3.000 m<sup>2</sup> i daglig- og i udvalgsvarebutikker. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

**Poppelstykket (d):** 4.000 m<sup>2</sup> i butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer, samt 2.000 m<sup>2</sup> i større udvalgsvarebutikker.

Arealet i de enkelte butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i større udvalgsvarebutikker skal være mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for butikker med over 2.000 m<sup>2</sup> inden for den pulje, der er beskrevet i den generelle ramme side 9.

### BYDELSCENTRE

#### Vigerslev Midtpunkt:

Bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 2.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Roskildevej - Ålholmvej:

Bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 2.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

### LOKALCENTRE

#### Vigerslevvej, Vigerslev Allé, Vinhaven, Urtehaven og Sjælør Boulevard:

Bruttoetagearealet til butikksformål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### OMRÅDER TIL BUTIKKER MED SÆRLIG

#### PLADSKRÆVENDE VARER

##### Blushøjvej:

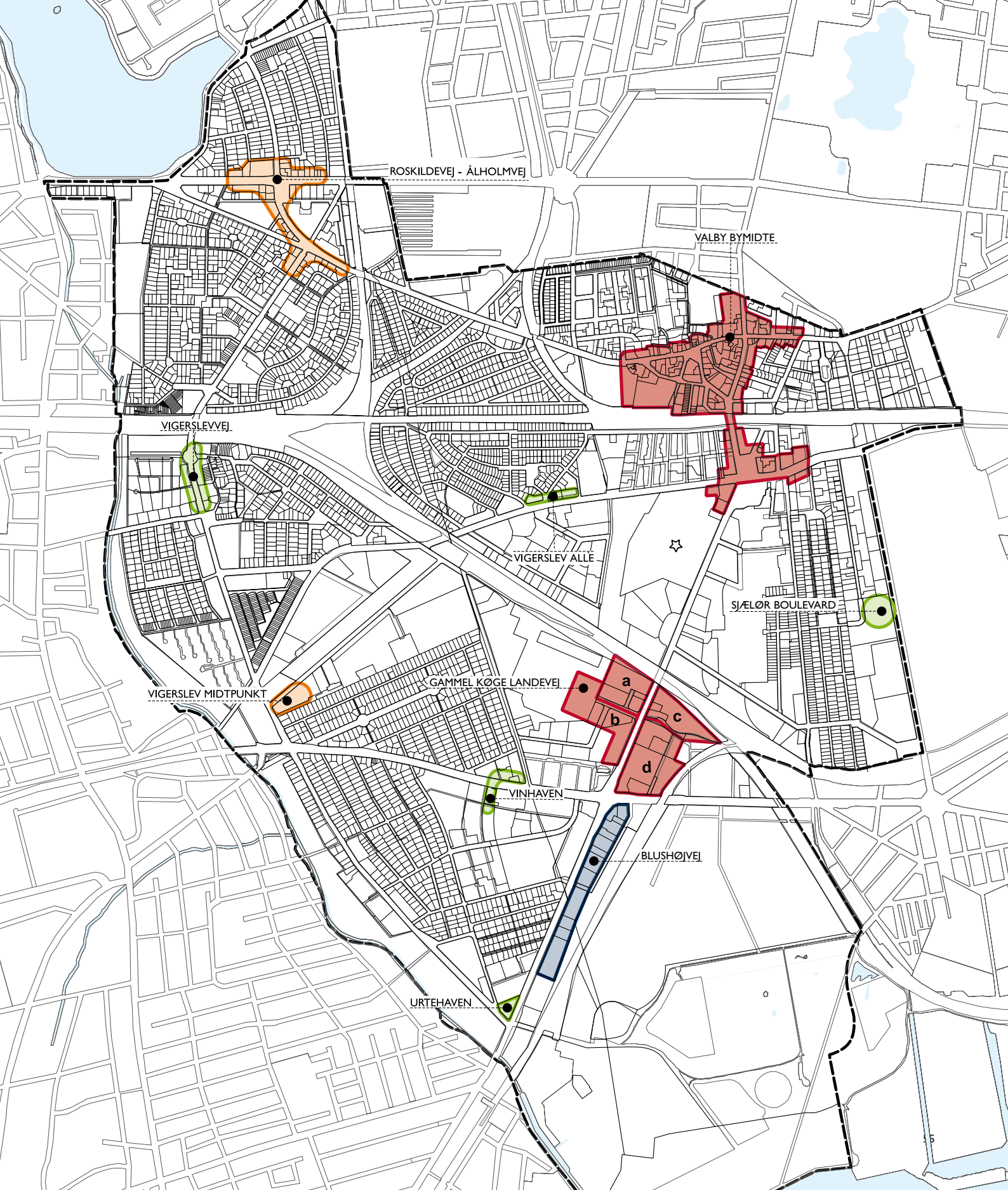
I det afgrænsede område kan der etableres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Bruttoetagearealet til disse butikksformål må udgøre 20.000 m<sup>2</sup>, og arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

### SPECIELLE BESTEMMELSER

#### F.L. Smidth:

I byudviklingsområdet langs Gammel Køge Landevej kan der etableres et samlet butikksareal på op til 3.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.



ROSKILDEVEJ - ÅLHOLMVEJ

VALBY BYMIDTE

VIGERSLEVVEJ

VIGERSLEV ALLE

SJÆLØR BOULEVARD

VIGERSLEV MIDTPUNKT

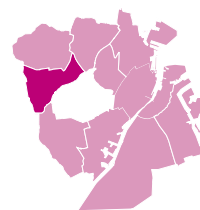
GAMMEL KØGE LANDEVEJ

VINHAVEN

URTEHAVEN

BLUSHØJVEJ

a  
b  
c  
d



## RAMMER

De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

### **O1\* og O2\* - Bellahøjmarken:**

I fredningsbestemmelser af 4. december 1981 fra Overfredningsnævnet er det udover bestemmelsen om at bibeholde arealet som grønt område bl.a. bestemt, at ny bebyggelse til erstatning for den eksisterende bebyggelse (Grøndal Centret) vil kunne opføres andetsteds inden for det fredede område. Campingpladsen kan opretholdes, og dens faciliteter kan forbedres.

### **B\* - Hasselvænget:**

Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplan fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter:

### **B\* - Bakkehusene, Genforeningspladsen samt Grøndalsvænge nord og syd:**

Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplan fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter:

### **B\* - Mimosavej:**

Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplan fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter:

### **SI\* - Vanløse Station:**

Bebyggelsesprocenten beregnes under ét for arealer på begge sider af banen. Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 6 etager.

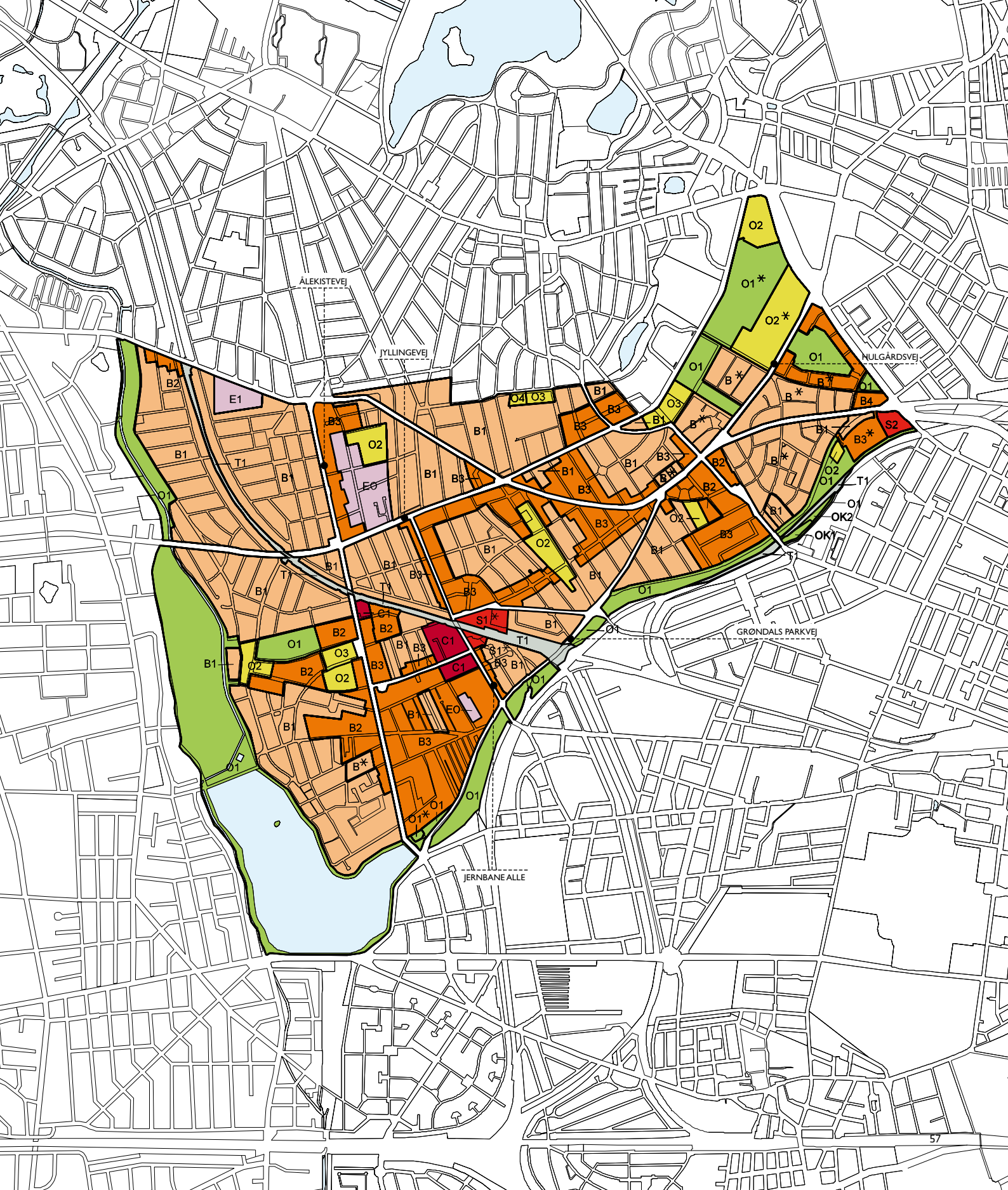
### **O1\* - Grøndalsparken:**

Området er under fredning. Den nuværende anvendelse til børneinstitution kan bibeholdes, men ophører denne anvendelse skal området overgå til parkformål.

### **B3\* - Grøndalsvænge Allé:**

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3½ etager. I lokalplan kan der dog tillades byggeri med op til 5½ etager i et udpeget område i områdets østlige del. Friarealet for boliger skal udgøre 50 procent af boligarealet.





ALEKISTEVEJ

JYLLINGEVEJ

HULGÅRDSVEJ

GRØNDALS PARKVEJ

JERNBANEALLE

---

## DETAILHANDEL

Butikker skal altovervejende placeres i de på oversigtskortet afgrænsede centerområder. Mulighederne for butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer side 10.

### BYMIDTER

#### Vanløse bymidte

Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 23.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgsvarebutikker med over 2.000 m<sup>2</sup> inden for den pulje, der er beskrevet i de generelle rammer side 9.

### BYDELSCENTRE

#### Godthåbsvej:

Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 2.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

#### Ålekistevej:

Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 1.500 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

### LOKALCENTRE

#### Jyllingevej, Islev Station:

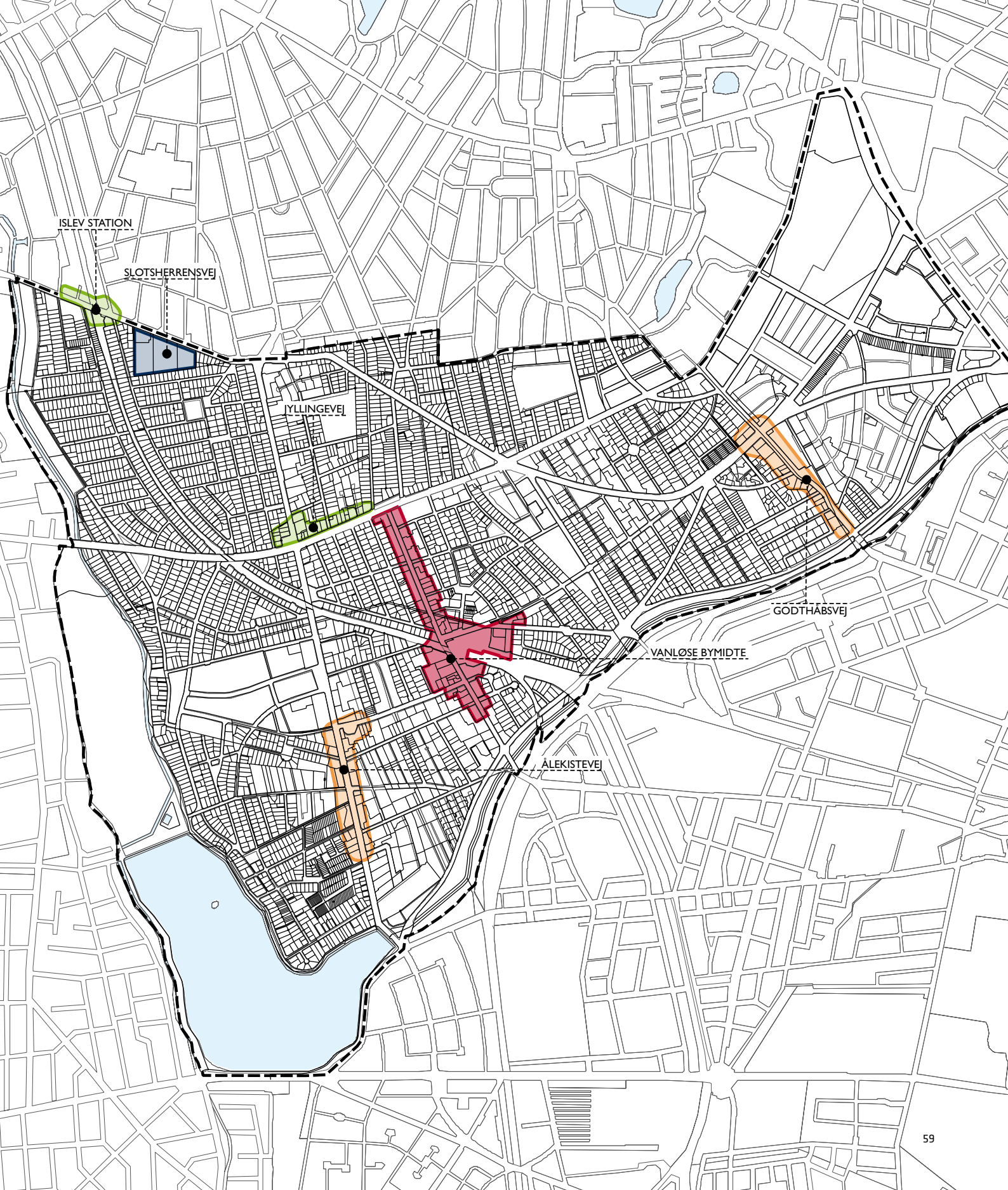
Bruttoetagearealet til butikformål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### OMRÅDE TIL BUTIKKER MED

#### SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VARER

#### Slotsherrensvej:

I det afgrænsede område kan der placeres butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Bruttoetagearealet til disse butikformål må udgøre 10.000 m<sup>2</sup>, og arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.



ISLEV STATION

SLOTSHERRENSVEJ

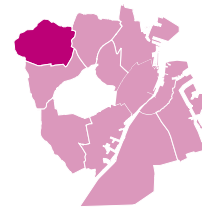
YLLINGEVEJ

GODTHÅBSVEJ

VANLØSE BYMIDTE

ALEKISTEVEJ

# BRØNSHØJ / HUSUM



## RAMMER

De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

### **O1\*** - Tingbjerg Idrætsanlæg:

Der kan opføres eller indrettes mindre bebyggelse til fritidshjem/klubber i forbindelse med eksisterende sportsklubbers lokaler.

### **B2\*** - Tingbjerg vest:

Bebyggelse må højst opføres i 4 etager.

### **B1\*** - Haveforeningen "Birkevang":

Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

### **B1\*** - Haveforeningen "Rosenvang":

Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

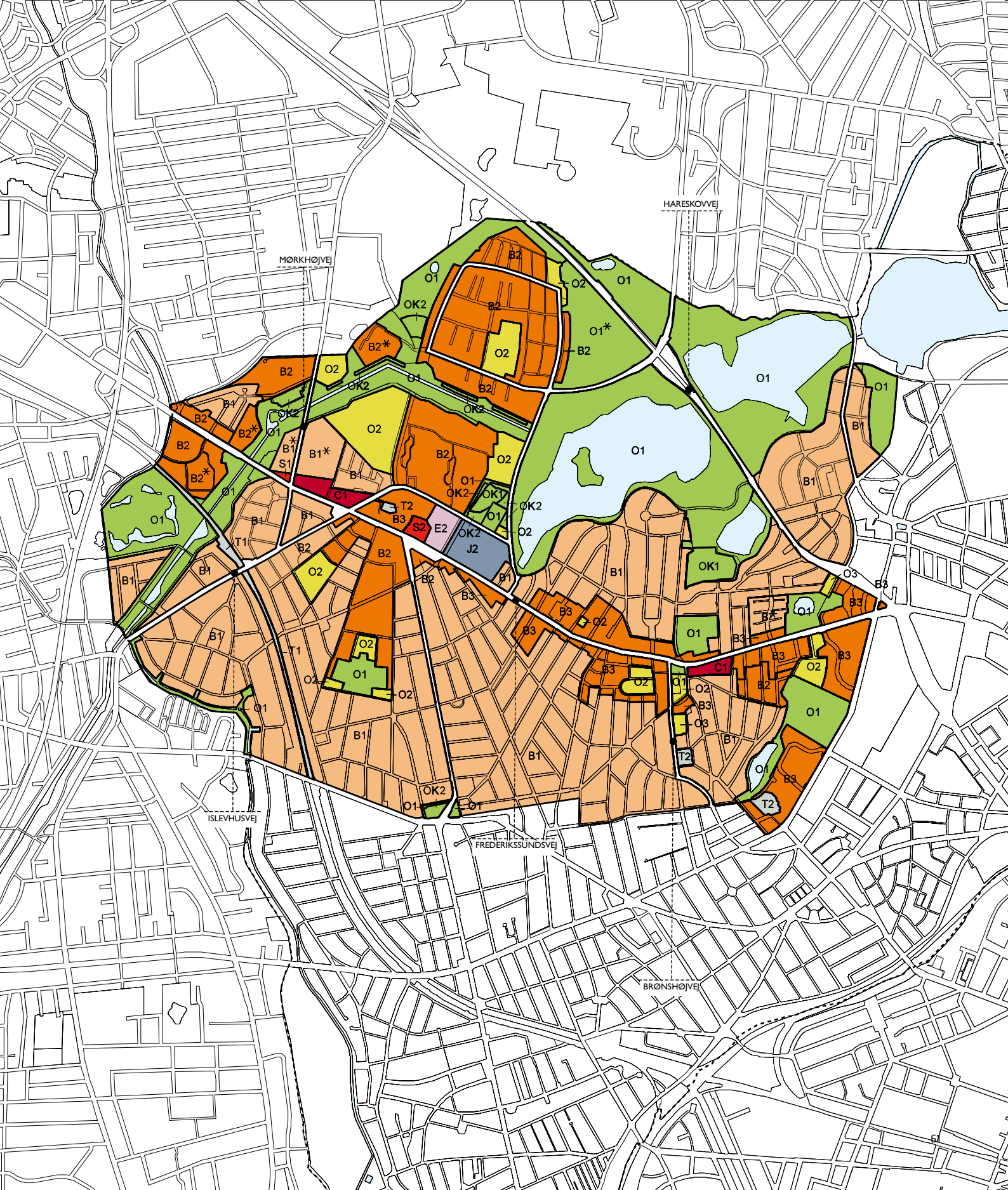
### **B\*** - "Den Engelske Haveby":

Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter.

### **B2\*** - Abildhøj:

Bebyggelsesprocent, friarealprocent og parkeringsdækning beregnes for området som helhed.

**B2\*** - Kagshusene: Det maksimale etageantal må ikke overstige 4 ekskl. evt. tagetage



---

## DETAILHANDEL

Butikker skal altovervejende placeres i de på oversigtskortet afgrænsede centerområder. Mulighederne for butikker uden for centerområderne fremgår af den generelle rammer side 10.

### BYMIDTER

#### Frederikssundsvej:

Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 8.000 m<sup>2</sup>.  
Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.  
Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgsvarebutikker med over 2.000 m<sup>2</sup> inden for den pulje, der er beskrevet i de generelle rammer side 9.

### BYDELSCENTRE

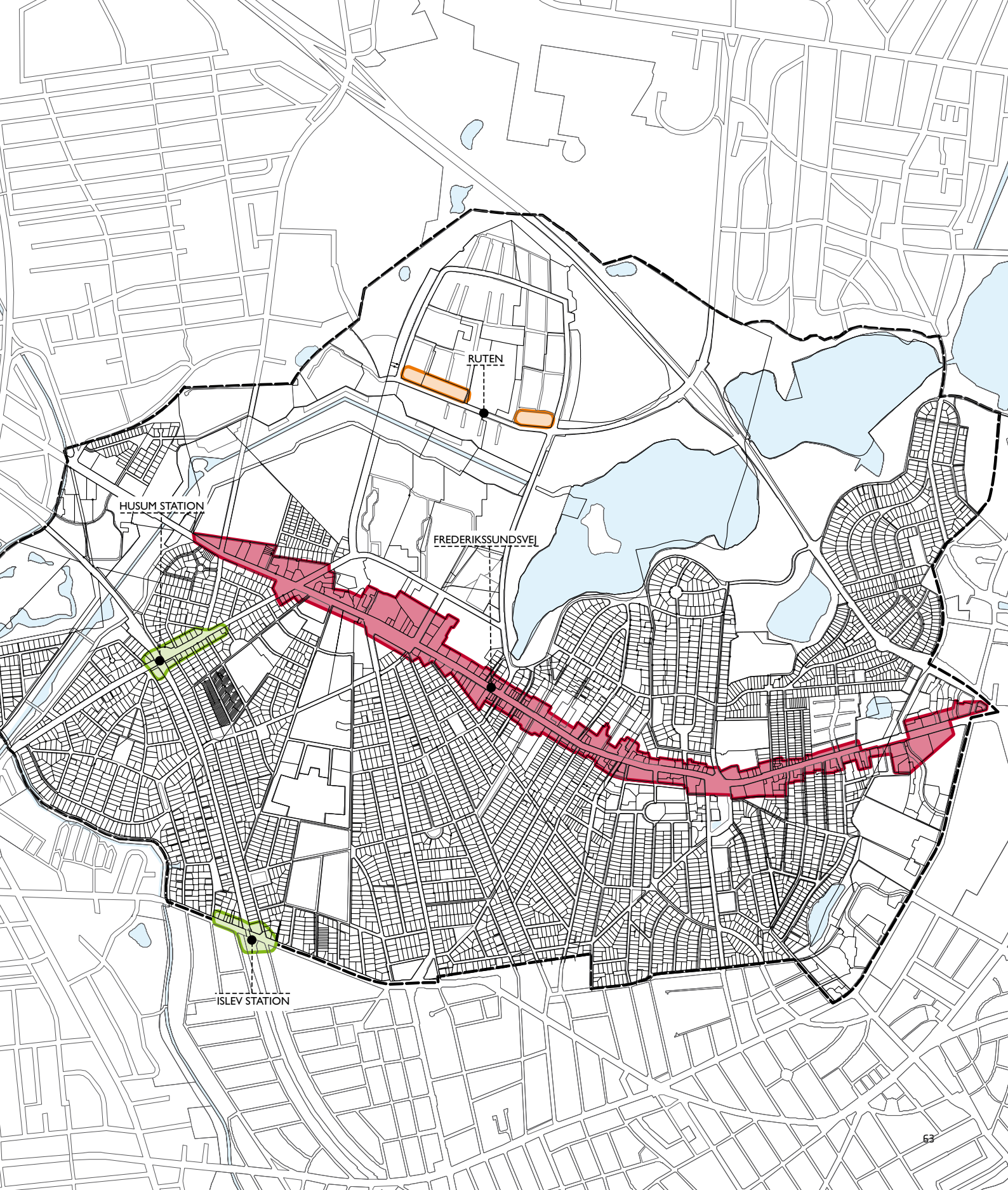
#### Ruten:

Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 2.000 m<sup>2</sup>.  
Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### LOKALCENTRE

#### Husum Station og Islev Station:

Bruttoetagearealet til butikformål i lokalcentret må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.



HUSUM STATION

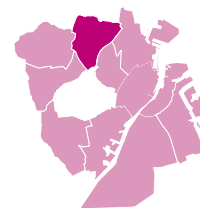
RUTEN

FREDERIKSSUNDSVEJ

ISLEV STATION

# BISPEBJERG

## RAMMER



De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

### O1\* - Rådvsvej/Utterslev Mose:

I henhold til fredningskendelsen for Utterslev Mose m.m. kan området anvendes til rekreativt grønt areal med naturværksted og musikhus.

### O2\* og B1\* - ved Nøkkerosevej:

Der åbnes mulighed for en stiforbindelse langs baneterrænet til Emdrup Station.

### B1\* - Bispebjerg Bakke:

Det maksimale etageantal er 4.

### C2\* - Lygten:

Indenfor området kan opføres bygninger eller bygningsdele med indtil 12 etager i forhold til baneterrænet.

### E1\* - Hillerødgade:

På ejendommen matr. nr. 178 Utterslev, København, kan det ved udvidelse og ombygning af eksisterende virksomhed tillades, at der i henhold til særlig miljøgodkendelse udøves virksomhed i til og med forureningsklasse 5 (væsentlig forurening).

### C1\* - Bygmestervej:

Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2.

### OK2\* - Ved Lersøparken:

Området kan først overgå til kolonihaveformål, når frednings- og miljøforholdene er afklaret og anvendelsen til skolehaver ophører.

OK2\* - Lersørenden: Der kan etableres en genbrugsstation på en del af arealet i overensstemmelse med områdets fredningsforhold.

### B3\* - Ørnevej:

Der kan i lokalplan tillades bebyggelse med op til 7 etager inkl. tagetage.

### O1\* - Hulgårds Plads:

Der kan indpasses en kvartermiljøstation i området ved Hulgårdsvej.

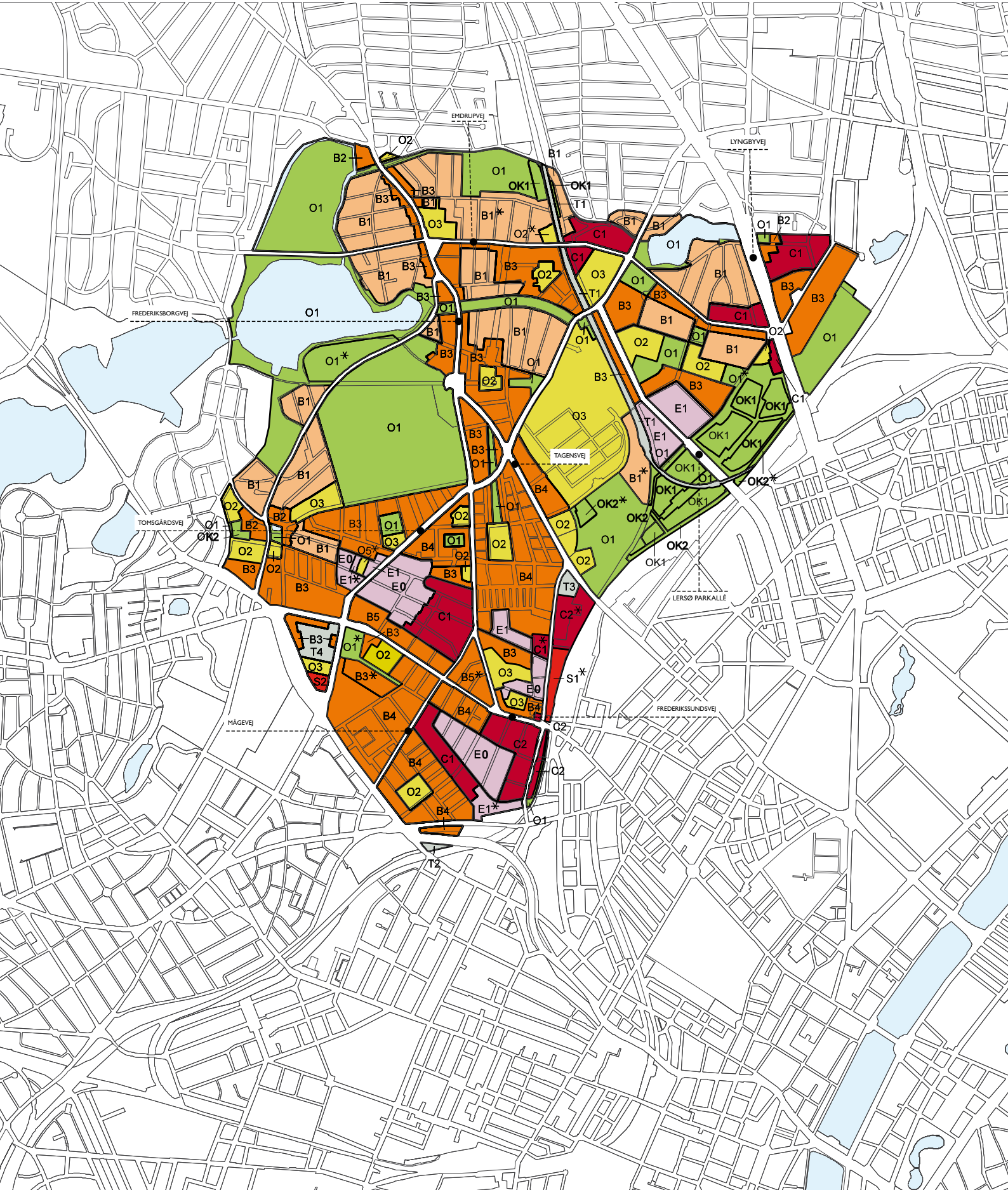
### B5\* - Blytækkervej:

I lokalplan fastlægges en samlet byggemulighed for området som helhed på 54.000 m<sup>2</sup>, og der kan tillades bebyggelse til serviceerhverv, der er forenelig med boliganvendelsen.

O5\* - Dortheavej: Den maksimale bebyggelsesprocent er 170.

E1\* - Dortheavej: Der kan indrettes boligfunktioner i tilknytning til den enkelte virksomhed. Boligandelen må ikke overstige 40 procent af virksomhedens areal.





---

## DETAILHANDEL

Butikker skal altovervejende placeres i de på oversigtskortet afgrænsede centerområder. Mulighederne for butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer side 10.

### BYMIDTER

#### Nørrebrogade – Lygten:

Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 15.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgsvarebutikker med over 2.000 m<sup>2</sup> inden for den pulje, der er beskrevet i de generelle rammer side 9.

### BYDELCENTRE

#### Frederiksborgvej:

Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 2.500 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

#### Emdrupvej:

Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 1.500 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>. Der kan dog etableres butikker med særlig pladskrævende varer på op til 5.000 m<sup>2</sup>.

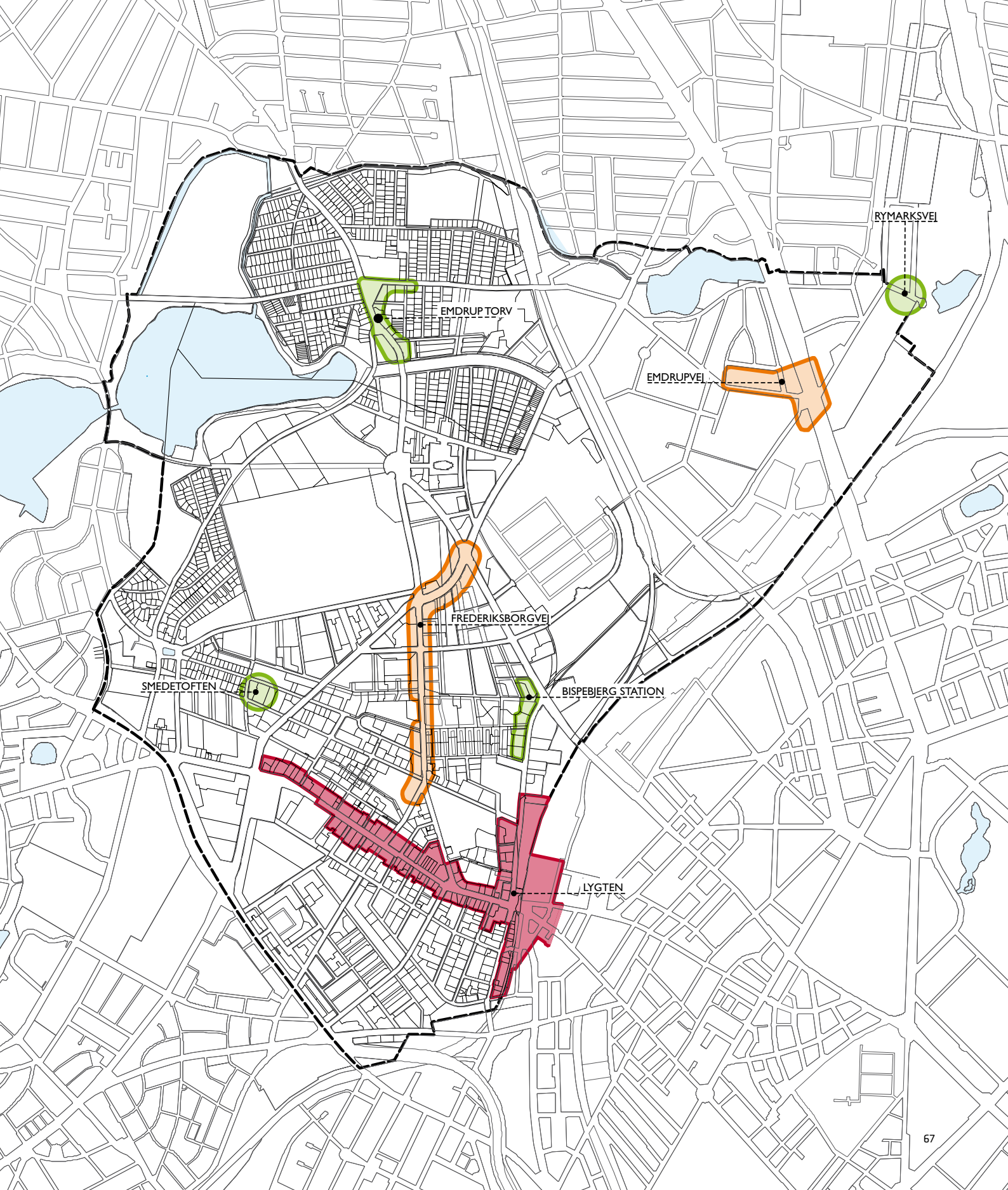
### LOKALCENTRE

#### Bispebjerg Station, Smedetoften og Emdrup Torv:

Bruttoetagearealet til butikformål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Rymarksvej:

Rammerne for detailhandel for lokalcenter Rymarksvej er beskrevet under bydelen Østerbro.



EMDRUP TORV

RYMARKSVEJ

EMDRUPVEJ

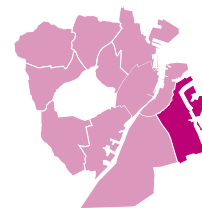
FREDERIKSBORGVEJ

SMEDETOFTEN

BISPEBERG STATION

LYGTEN

# AMAGER ØST



## RAMMER

Langs havne- og kyststrækninger uden for de egentlige erhvervshavneområder forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader.

De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**O\*** - **Flakfortet:** Området må anvendes til offentlige formål, private institutioner mv. af almen karakter, samt publikumsorienterede serviceerhverv, som naturligt kan indpasses i området og som er forenelige med de fredningsmæssige og rekreative værdier, der er knyttet til anlægget. Området skal være offentligt tilgængeligt.

**T4\*** - **Amagerværket:** Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav. Forurening fra virksomhed i området skal overholde et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 500 meter: **Opfyldning af yderligere vandarealer kan kun ske efter nærmere planlægning.**

**T4\*** - **Amagerforbrænding:** Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav. Forurening fra virksomhed i området skal overholde et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 300 meter. Forbrændingskapaciteten kan forøges i overensstemmelse med VVM-redegørelse og miljøgodkendelse herfor.

**T3\*** - **Vindmøllevej:** Der kan i området tillades opfyldning af ca. 30.000 m<sup>2</sup> vandareal. Bestemmelser om maksimal bygningsvolumen og maksimale bygningshøjder fastlægges i lokalplan. Der åbnes mulighed for virksomheder, der højst er i forureningsklasse 5 (væsentlig forurening) med et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 150 meter.

**T\*** - **Forlandet:** Område til senere disponering, herunder reservation af areal til en ca. 50 meter bred trafikkorridor fra Forlandet til Refshaleøen. Området kan anvendes til tekniske anlæg og rekreative formål. Der må kun opføres de for arealets anvendelse fornødne mindre bygninger og anlæg. Der åbnes mulighed for virksomhed, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening) med et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 20 meter.

**O1\*** - **Kraftværksvej:** Der kan etableres boliger til særlige formål (midlertidige boliger for udsatte grupper mm.), såfremt det er miljømæssigt forsvarligt.

**O2\*** - **Herjedalgade:** Området skal primært anvendes til idrætsformål. Der er endvidere mulighed for tekniske anlæg samt institutioner og andre kollektive anlæg.

**B3\*** - **Kløvermarken:** Området kan udvikles til boliger i 1. del af planperioden. Der kan i lokalplan fastlægges enkelte bygningsdele i indtil 6 etager.

**C3\*** - **Kløvermarken:** Området kan udvikles til boliger og serviceerhverv i 1. del af planperioden. Der skal udskilles det nødvendige areal til en folkeskole i området (O-område). Det nærmere omfang af arealerne fastlægges i den videre planlægning.

**J2\*** - **Vermlandsgade:** Området kan udvikles til boliger og serviceerhverv i 2. del af planperioden. Der skal fastlægges en grøn forbindelse gennem området mellem Uplandsgade og Prags Boulevard.

**J2\*** - **Nerikegade:** Området kan udvikles til boliger og serviceerhverv i 2. del af planperioden. Der skal fastlægges en grøn forbindelse gennem området mellem Uplandsgade og Prags Boulevard. Ved udvidelse af eksisterende virksomhed gælder, at enkelte bygninger må opføres i indtil 30 meter's højde.

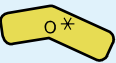
### Byomdannelsesområdet Kløverparken

Det på rammekortet med skravering viste område i Kløverparken udlægges til byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser herom. For enkeltområder inden for afgrænsningen, der er mærket med en \* gælder følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

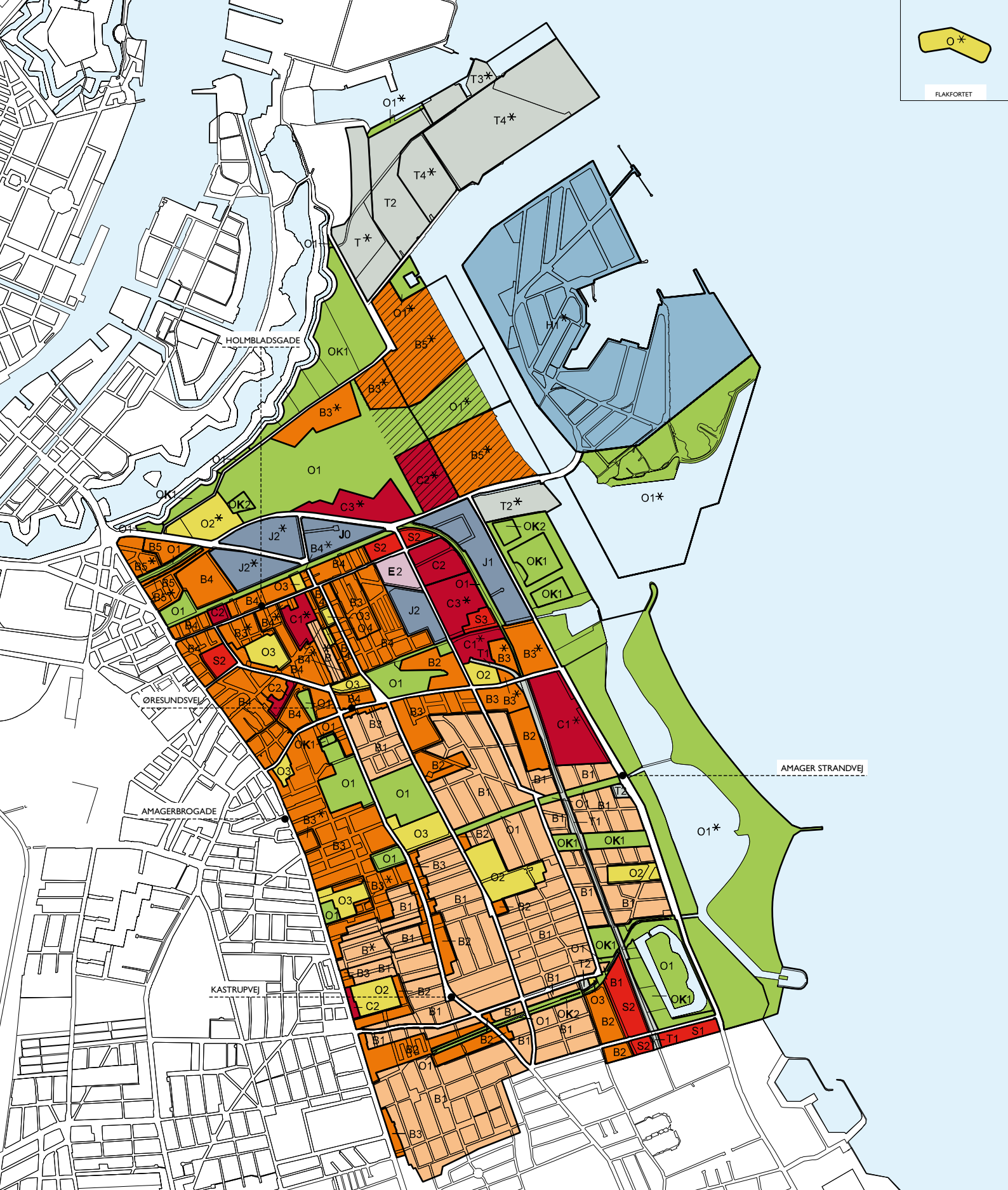
**B3\*** - **Kløverparken nordvest:** Området kan udvikles til boliger i 1. del af planperioden. Der kan i lokalplan fastlægges enkelte bygningsdele i indtil 6 etager.

**C2\*** - **Kløverparken sydvest:** Området kan udvikles til boliger og serviceerhverv i 2. del af planperioden. Kontorbyggeri med over 1.500 m<sup>2</sup> etageareal må kun placeres langs Prags Boulevard.

**B5\*** - **Prøvestenskanalen syd**, **B5\*** - **Prøvestenskanalen nord** og **O1\*** - **Prøvestenskanalen:** **B5\***- området Prøvestenskanalen syd kan udvikles i 1. halvdel af planperioden og **B5\***- området Prøvestenskanalen nord disponeres til boliger efter 2021. Der kan i lokalplan fastlægges en vej fra Forlandet til Prags Boulevard/Amager Strandvej med et udlæg på 50 meter.



FLAKFORTET



Der kan udgraves kanaler og marinaer mv. med et samlet areal på ca. 42.000 m<sup>2</sup>, og der skal ske opfyldninger i Prøvestenskanalen med et samlet areal på ca. 33.000 m<sup>2</sup>. Så længe virksomheder på Prøvestenen udgør en risiko for beboelse, opretholdes det eksisterende plangrundlag i Kommuneplan 2005 – (HI-, JI- og OI\*-områder).

**HI\*-Prøvestenen:** Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav. Der kan opfyldes med forurenede jord i overensstemmelse med VVM-redegørelse og miljøgodkendelse herfor og med øvrigt opfyldningsmateriale. Bebyggelsesprocenten ikke må overstige 60.

**OI\* - Prøvestenen Syd:** Der kan opfyldes i overensstemmelse med VVM-redegørelse.

**T2\* - Sundby Gasværk:** Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav.

**OI\* - Amager Strand:** Amager Strandpark er etableret i overensstemmelse med VVM-redegørelse herfor.

**CI\* - Strandlodsvej:** Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Boligandelen skal udgøre minimum 60 procent af områdets etageareal.

**B3\* - Øresundsvej/Lergårdsvej:** Bebyggelsesprocenten for de tre områder beregnes under ét.

**CI\* - Amager Strandvej, Krimsvvej:** Boligandelen skal udgøre 50 procent af områdets etageareal. Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening).

**C3\* - Strandlodsvej:** Det maksimale etageantal er 12.

**B3\* og B4\* - byfornyelsesområderne ved Bøhmengade og Holmbladsgade / Ungarnsgade:** Der lægges vægt på i vidt omfang at bevare karre- og bebyggelsesstrukturen i byfornyelses- og lokalplanlægningen. I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og størrelsen af friarealet erstattes af en bebyggelsesplan, hvori indgår fredet og bevaringsværdig bebyggelse. Bebyggelsesplanen muliggør opførelse af sluttet randbebyggelse med et etageantal og en husdybde, der svarer til det i karreen sædvanlige, afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold. Der kan tillades enkelte mindre, arkitektonisk motiverede afvigelser herfra samt opførelse af mindre bygninger, skure og lignende i gårdrummene.

Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg.

**B5\* - Amagerbrogade/Store Møllevej:** Ved ombygning og retablering af bevaringsværdig bebyggelse stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter.

**CI\* - Mecklenborggade:** I områdets centrale del kan opføres et punkthus i indtil 7 etager samt tagetage efter bestemmelser fastsat i lokalplan.

**B3\* - Keplersgade:** Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, der opretholder områdets særlige karakter.

**B\* - Badensgade:** Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, der opretholder områdets særlige karakter.

**B4\* - Tyrolsgade:** Mod Amagerbrogade skal bebyggelsen opføres som sluttet randbebyggelse i 4 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Husdybden må ikke overstige ca. 8 m, idet begrænsede udbygninger på facaden mod gården kan tillades. Mod alle øvrige gader skal bebyggelsen opføres som randbebyggelse i 2 og 3 etager med mulighed for udnyttet tagetage.

**B\* - Byggeforeningshusene mellem Amagerbrogade og Kastropvej:** Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter.

**B3\* - Parmagade/Smyrnavej:** Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter.



---

## DETAILHANDEL OG HUSBÅDE

Butikker skal altovervejende placeres i de på oversigtskortet afgrænsede centerområder. Mulighederne for butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer side 10.

### BYMIDTER

#### Amagerbrogade mm.:

Bruttoetagearealet til butiksformål må øges med 8.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgswarebutikker med over 2.000 m<sup>2</sup> inden for den pulje, der er beskrevet i de generelle rammer side 9.

### BYDELSCENTRE

#### Vermlandsgade:

Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke øges.

Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Kløverparken:

Centrets afgrænsning, samt det maksimale butiksareal og de maksimale butiksstørrelser fastlægges med kommuneplantillæg.

#### Strandlodsvej:

Bruttoetagearealet til butiksformål må udvides med 8.000 m<sup>2</sup> med følgende fordeling:

**område (a):** 5.000 m<sup>2</sup> til dagligvare- og udvalgswarebutikker.

Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>

**område (b):** 3.000 m<sup>2</sup> i større udvalgswarebutikker og i butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

Arealet i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>, og arealet i store udvalgswarebutikker skal være mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

#### Øresund Station:

Bruttoetagearealet til butiksformål må øges med 5.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

### LOKALCENTRE

#### Øresundsvej og Hedegårdsvej:

Bruttoetagearealet til butiksformål i lokalcentre må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### HUSBÅDE

Der kan placeres op til 2 husbåde, der ikke kan anvendes til boligformål. Husbådene må højst være 7 meter høje. De kan suppleres med dæk uden overbygning op til en samlet længde på højst 40 meter. Der stilles ikke krav om særskilt parkeringsdækning til husbådene.





KLOVERPARKEN

VERMLANDSGADE

STRANDLODSVEJ

ØRESUNDSVEJ

ØRESUND STATION

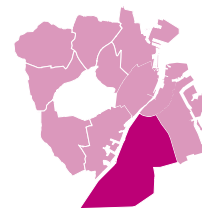
AMAGER STRANDPARK

AMAGERBROGADE

HEDEGÅRDSVEJ

# AMAGER VEST

## RAMMER



Langs havne- og kyststrækninger forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader.

De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser; der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

### **C3\*** - Ny Tøjhus:

Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Erhverv skal fortrinsvis placeres ud mod Amager Boulevard, og boligandelen skal udgøre minimum 45 procent. En øst-vestgående cykelrute kan føres igennem området principielt beliggende i det gamle banetracé. **Der kan i lokalplan fastlægges punktvisse byggefelter med mulighed for at opføre bebyggelse med en maksimal højde på 45 meter.**

### **S3\*** - Amager Boulevard:

**Den maksimale bebyggelsesprocent er 285 og den maksimale bygningshøjde er 125 meter. Parkeringsdækningen skal udgøre 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal.**

### **O1\*** - Islands Brygge:

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, såsom beboer-, kultur- og forsamlingshuse. Bebyggelse må opføres i maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage. Langs området kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan etableres en træbrygge.

### **CI\*** - Havnestad m.m.:

I lokalplan skal der fastlægges et grønt strøg i forlængelse af O1\*-området Islands Brygge og videre gennem området med forbindelse til Artillerivej og Amager Fælled. I lokalplan kan området opdeles i underområder, hvor den maksimale bebyggelsesprocent på 110 kan beregnes for et eller flere områder under ét.

Ny bebyggelse kan opføres med et maksimalt etageantal på 6, eksklusiv tagetage, idet dog de eksisterende siloer kan ombygges til boliger efter nærmere bestemmelser fastsat i lokalplan. Langs havneløbet kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan etableres en træbrygge.

### **CI\*** - Byomdannelsesområdet "Artillerivej Syd m.m.":

De på rammekortet med **skravering** viste arealer udlægges til byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser herom. Inden for byomdannelsesområdet må det samlede etageareal ikke overstige ca. 190.000 m<sup>2</sup>, og boligandelen skal udgøre mindst 75 procent heraf. I lokalplan kan der fastlægges bebyggelse med en bygningshøjde på op til 45 meter og med op til 15 etager. Boligandel og friarealer beregnes for området under

ét, undtagen ejendommen matr.nr. 121 Eksercerpladsen, København, hvor boligandelen mindst skal være 50 procent og friarealet skal mindst være 20 procent af etagearealet. Taghaver og -terrasser kan som fællesarealer medregnes fuldt ud til friarealet, og i øvrigt med 2/3 af de samlede areal af disse. Inden for det afgrænsede lokalcenter - Artillerivej Syd - skal der i bebyggelsens stueetage indrettes mindst 6.000 m<sup>2</sup> til publikumsorienterede erhverv og andre udadvendte funktioner. Uden for byomdannelsesområdet må det samlede etageareal ikke overstige ca. 4.000 m<sup>2</sup>. I dette område kan der opfyldes vandarealer ud til en linie i forlængelse af den nord for liggende kajlinje på Islands Brygge. I lokalplan kan der på de tilgrænsende vandarealer tillades etableret lette træbrygger samt et klubhus/en publikumsorienteret funktion på pæle eller som en flydende enhed.

### **O1\*** - Amager Fælled Øst:

Udenfor det fredede område kan i lokalplan udpegede områder langs Artillerivej anvendes til børneinstitutioner. Endvidere kan det eksisterende vandrerhjem udvides, og der kan etableres en campingplads i tilknytning hertil.

Fredningen åbner endvidere mulighed for at anlægge et mindre antal daghaver øst for haveforeningen Bryggen.

### **OK2\*** - Kolonihaver Amagerfælled:

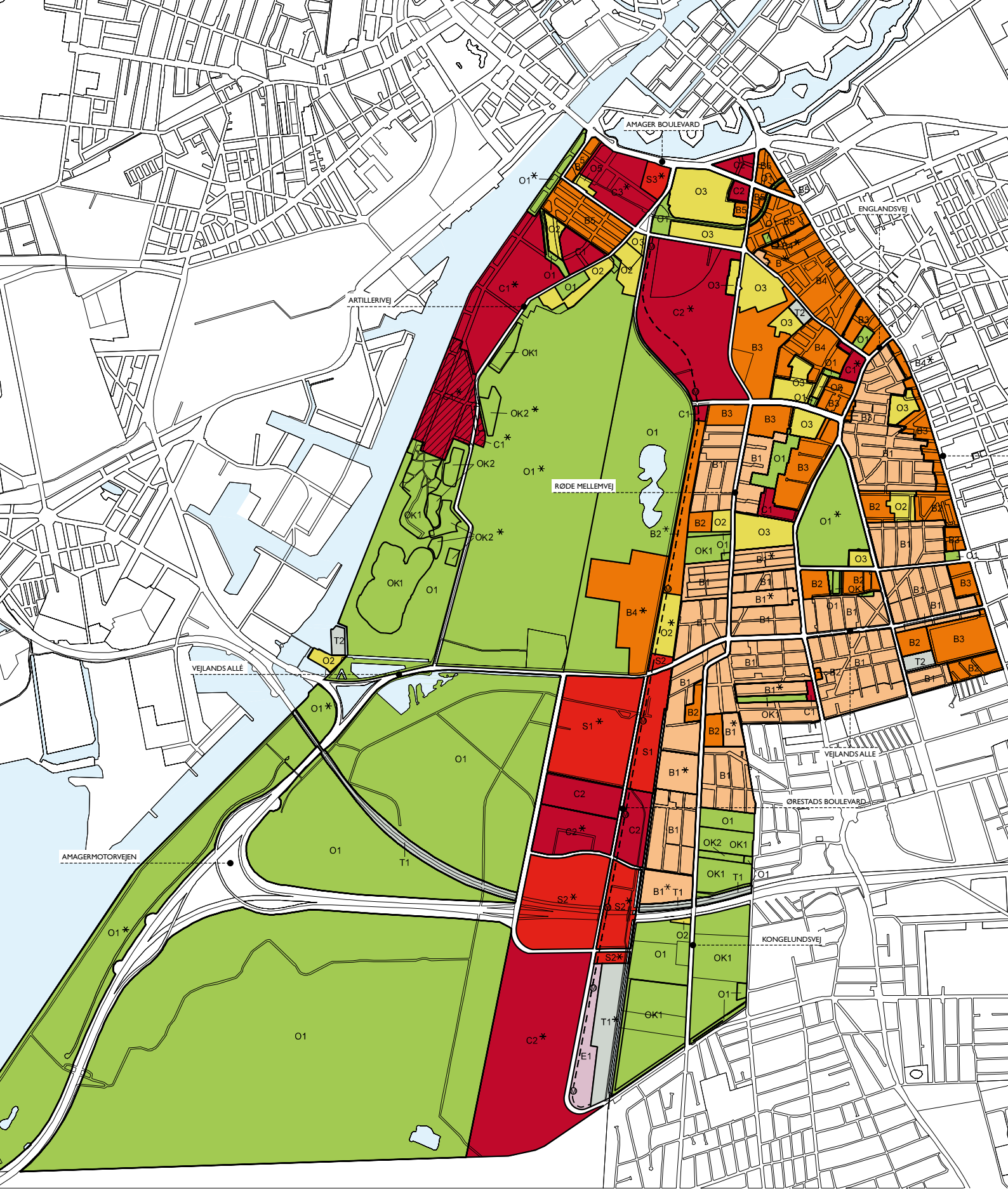
Områderne kan først overgå til kolonihaveformål, når miljøforholdene er afklaret.

### **O1\*** - "Kalvebod Miljøcenter", Vestamager:

Området kan anvendes til affaldsdeponering og tilhørende genanvendelses- og sorteringsanlæg med henblik på endelig anvendelse til rekreative formål herunder kolonihaver.

### **SI\*** - Bella Center:

I lokalplan kan fastlægges byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 40 meter og ét byggefelt til højhuse med en maksimal bygningshøjde på 75 meter.



## ØRESTAD

**C2\* - Universitetsområdet/Ørestad Nord:** Området kan anvendes til universitet og andre offentlige formål, herunder kulturelle formål af almennyttig karakter. Det samlede etageareal må maksimalt udgøre 570.000 m<sup>2</sup>. Den nærmere fordeling af byggemulighederne indenfor området fastlægges i lokalplaner. Endvidere kan der i lokalplan fastsættes bestemmelser om, at det maksimale etageantal kan fraviges, såfremt hele eller dele af en bygning indrettes til parkeringsanlæg. Boligandelen skal være 25 procent af det samlede etageareal. Det maksimale etageantal er 8. I områdets sydlige del mellem Metro og den nord-sydgående bykanal kan opføres en bygning i indtil 45 meters højde til anvendelse til koncertsal mv.

**B2\* - "Sundby Station Øst":** Det maksimale etageantal er 5 inklusive eventuelt udnyttet tagetage.

**O2\* - "Sundby Station Syd" og B4\* - "Sundby Station Vest":** Områderne skal i deres helhed søges udbygget som økologiske byområder.

**C2\* - Arne Jacobsen Allé:** Den maksimale bebyggelsesprocent er 200.

**S2\* - Ørestad City Center Øst:** Den maksimale bebyggelsesprocent er 200. Øresundsforbindelsens motorvejs- og baneanlæg kan overdækkes og indgå i bygnings- eller bymæssige anlæg. Friarealet udgør 5 procent af erhvervsetagearealet og 30 procent af boligetagearealet. **Parkeringsdækningen for byggeri i den del af området, der ligger syd for Øresundsforbindelsens motorvejs- og baneanlæg kan etableres i S2\* - området Hannemanns Allé.**

**S2\* - Ørestad City Center Vest:** Den maksimale bebyggelsesprocent er 250. Øresundsforbindelsens motorvejs- og baneanlæg kan overdækkes og indgå i bygnings- eller bymæssige anlæg. Friarealet udgør 5 procent af erhvervsetagearealet og 30 procent af boligetagearealet. I overensstemmelse med VVM-redegørelse herfor samt bestemmelserne om detailhandel kan der opføres et regionalt butikscenter. Der kan efter bestemmelser i lokalplan indrettes op til ca. 4.250 parkeringspladser i konstruktion.

**S2\* - Hannemanns Allé:** Der kan maksimalt opføres 13.500 m<sup>2</sup> etageareal til serviceerhverv og 18.500 m<sup>2</sup> etageareal til et fælles parkeringshus.

**T1\* - kontrol- og vedligeholdelsescenter:** Området kan anvendes til kontrol- og vedligeholdelsescenter for metromateriel m.v., jf. de forudsætninger, som fremgår af den i 1995 udarbejdede VVM-redegørelse og i overensstemmelse med den udstedte miljøgodkendelse.

**C2\* - Ørestad Syd:** Området må rumme en samlet bebyggelse på 1. mio. m<sup>2</sup> inklusiv etageareal i fælles parkeringshuse. I randområderne langs Hannemanns Allé og Ørestads Boulevard må der kun opføres erhverv, og i randområder langs byfælleden, Kalvebod Fælled og søområdet skal der helt overvejende opføres boliger. Friarealerne i området under ét (inkl. de offentlige grønne og blå områder) skal have en størrelse på 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. Der kan tillades etableret op til 5.000 parkeringspladser i området under ét, og der skal mindst etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Ca. 90 procent af parkeringspladserne skal placeres i parkeringsanlæg / parkeringshuse.

### UDBYGNINGEN AF ØRESTAD

Bebyggelsens fordeling og placering inden for enkeltområderne fastlægges i lokalplanlægningen på grundlag af de følgende retningslinier:

Det maksimale etageareal må ikke overstige 0,8 mio. m<sup>2</sup> nord for Vejlands Allé og 2,3 mio. m<sup>2</sup> syd for Vejlands Allé. De maksimale bebyggelsesprocenter og friarealkrav gælder for et enkeltområde som helhed, inklusive bygrønninger, vandområder, lokalgader mv.

Inden for C-områderne skal der udskilles de nødvendige arealer med henblik på anvendelse til institutionsformål (O-områder). Det nærmere omfang af arealerne fastlægges i den videre planlægning.

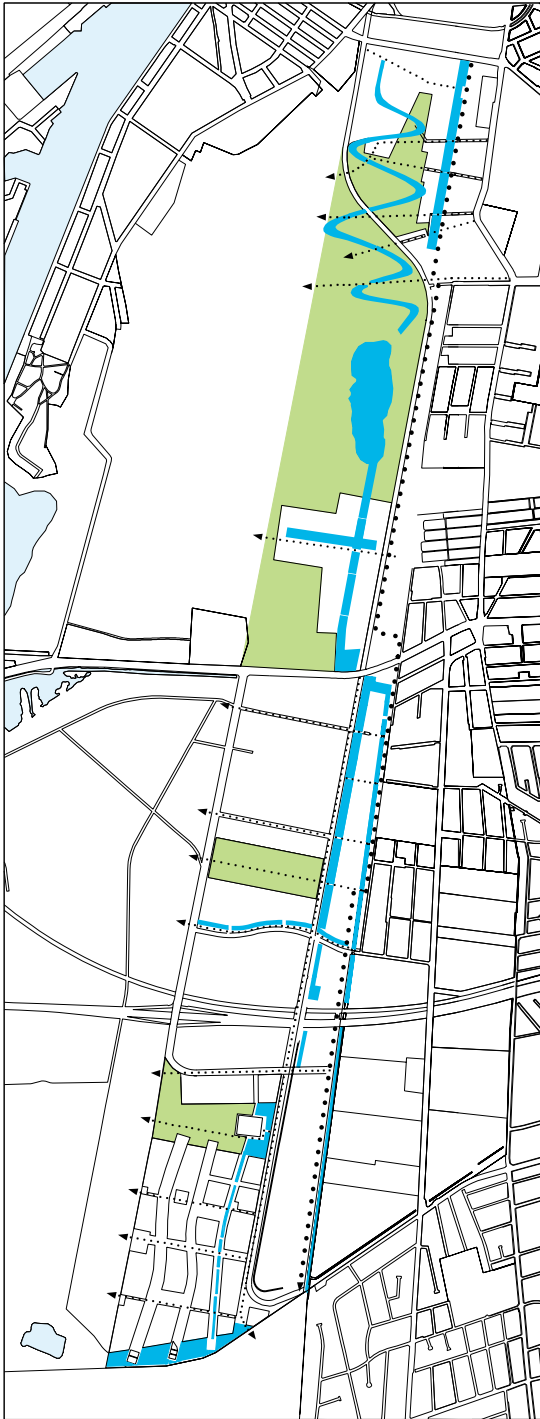
### DEN BLÅ OG GRØNNE STRUKTUR

Vandområderne i Ørestad skal i princippet bevares/anlægges i overensstemmelse med den struktur, som er angivet på kort 1. Den præcise placering og afgrænsning af de nye kanaler og søer fastlægges i forbindelse med lokalplanlægningen.

Der skal endvidere etableres en grøn struktur, inklusive et sammenhængende stisystem i Ørestad, som følger de principper, der er angivet på kort 1. Den præcise placering af de enkelte grønne elementer fastlægges i forbindelse med lokalplanlægningen.

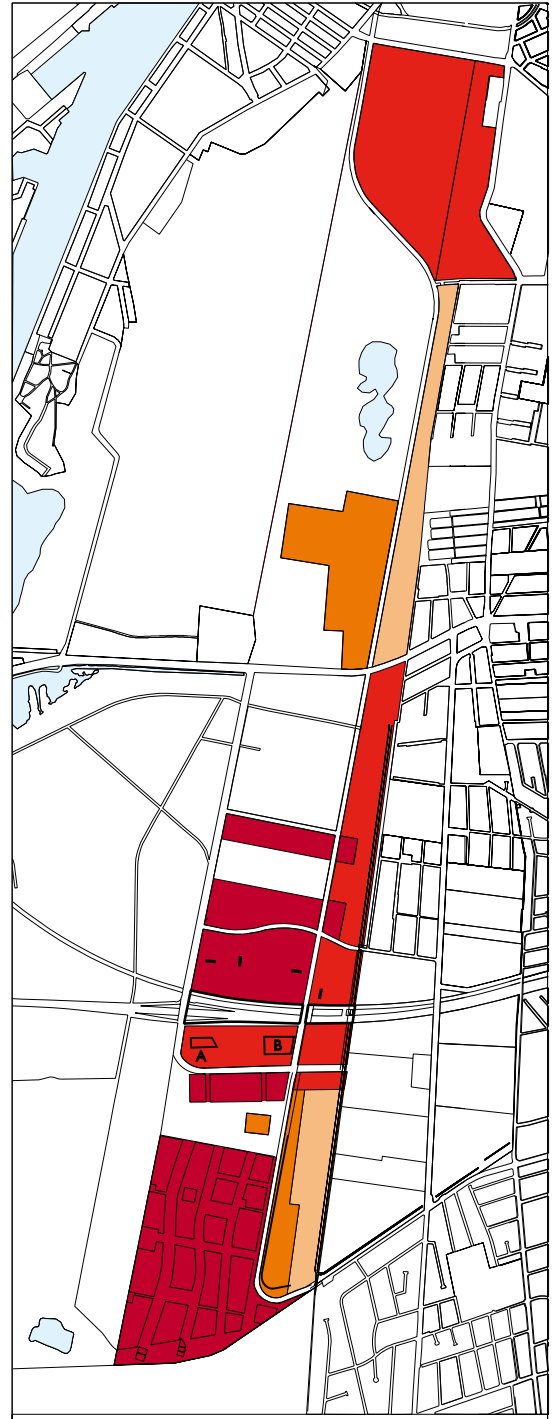
### ETAGEANTAL

Det maksimale etageantal og den maksimale bygningshøjde er angivet på kort 2. Etageantallet er inklusive tagetager. Byggeriets maksimale højde kan blive begrænset af indflyvningszoner til Københavns Lufthavn.



**KORT 1 DEN BLÅ OG GRØNNE STRUKTUR**

- Vandarealer
- Grønne områder
- Stier
- Cykelrute



**KORT 2 ETAGEANTAL**

- |  |   |
|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #F4A460; margin-right: 5px;"></span> Indtil 4 etager  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Overdækning   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF8C00; margin-right: 5px;"></span> Indtil 6 etager  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Højhuse kote 75 - 85                                 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #D62728; margin-right: 5px;"></span> Indtil 8 etager  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; text-align: center; font-size: 8px; margin-right: 5px;">A</span> 2 højhuse kote 75 - 85 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #DC143C; margin-right: 5px;"></span> Indtil 12 etager | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; text-align: center; font-size: 8px; margin-right: 5px;">B</span> 3 højhuse kote 75 - 85 |

## DETAILHANDEL OG HUSBÅDE

Butikker skal altovervejende placeres i de på oversigtskortet afgrænsede centerområder. Mulighederne for butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer side 10.

### BYMIDTER

**Amagerbrogade mm.:** Rammerne for detailhandel for bymidten omkring Amagerbrogade mm. er beskrevet under bydelen Amager Øst.

#### Ørestad City Center:

**I område a** må bruttoetagearealet til butiksformål udvides med 10.000 m<sup>2</sup> til 50.000 m<sup>2</sup>, ekskl. et stormagasin med op til 25.000 m<sup>2</sup>. Højest 25 procent af butiksarealerne må anvendes til dagligvarehandel. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgsvarebutikker med over 2.000 m<sup>2</sup> jf. de generelle rammer side 9.

**I område b** må bruttoetagearealet til butiksformål udvides med 5.000 m<sup>2</sup>. Arealet i den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

Rammer der tillader en eventuel udvidelse af butiksarealerne i område b med større udvalgsvarebutikker, herunder butikker med over 2.000 m<sup>2</sup>, samt butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer, fastlægges på grundlag af nærmere planlægning.

### BYDELSCENTRE

**Njalsgade:** Bruttoetagearealet til butiksformål må øges med 5.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

**Ørestads Boulevard:** Bruttoetagearealet til butiksformål må øges med 5.000 m<sup>2</sup>. Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

**Vestamager Station:** Bruttoetagearealet til må øges med 6.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

### LOKALCENTRE

**Axel Heides Gade, Artillerivej Syd, DR-byen Station, Sundby Station og Kongelundsvej:**

Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

**Dyvekevænge:** Bruttoetagearealet til butiksformål i lokalcentret må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

**Englandsvej:** Bruttoetagearealet til butiksformål i lokalcentret må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>, og arealet i butikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

### OMRÅDE TIL BUTIKKER MED SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VARER

**Vatnavej:** I det afgrænsede område kan der placeres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må maksimalt udgøre 6.000 m<sup>2</sup>.

### SPECIELLE BESTEMMELSER

**Københavns Universitet Amager:** Der kan som en integreret del af universitetet tillades en universitetsboghandel på op til 500 m<sup>2</sup>.

### HUSBÅDE

#### Havneparken:

Der kan placeres op til 4 husbåde, der ikke kan anvendes til boligformål.

#### Islands Brygge:

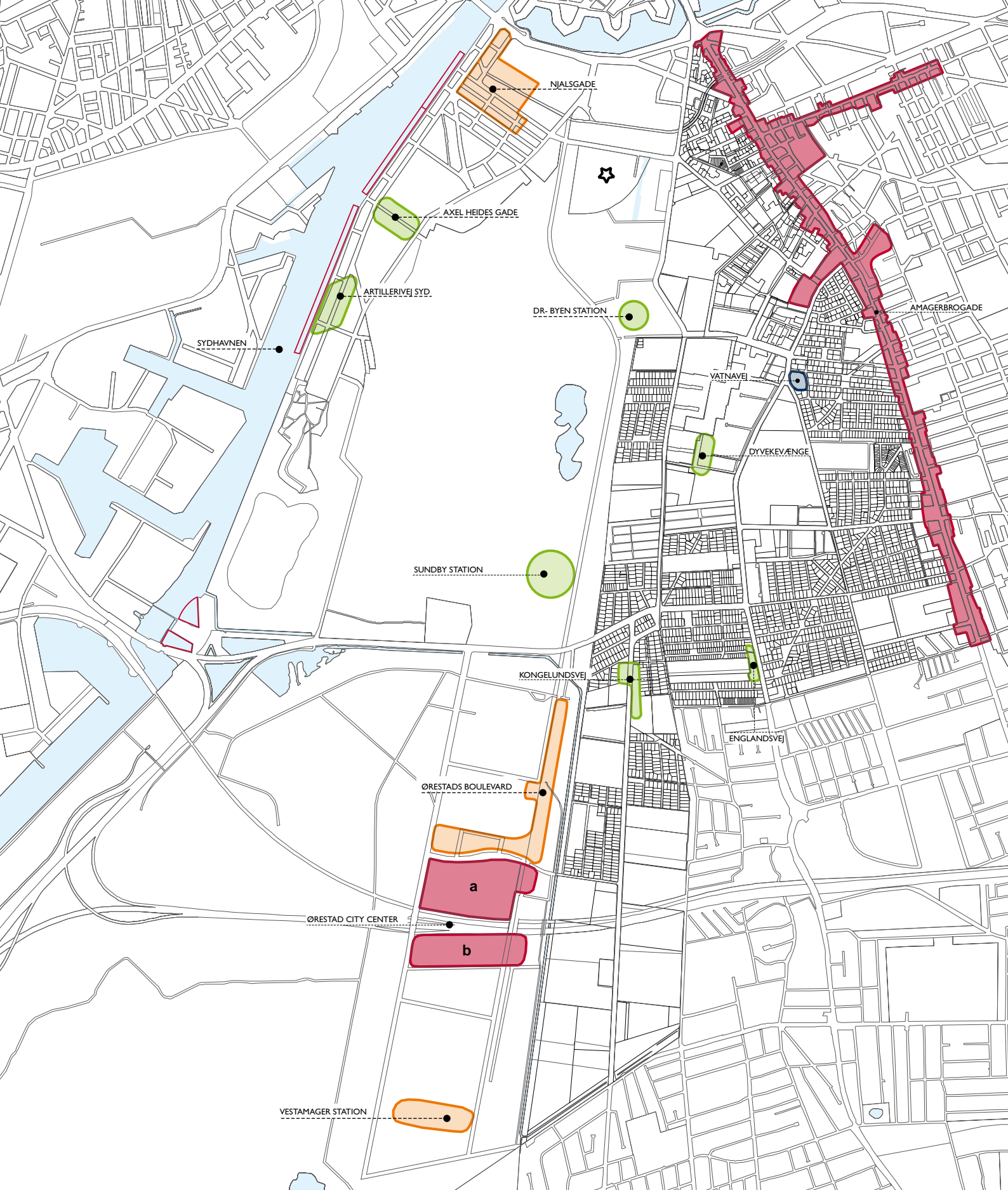
Husbådene må højst være 7 meter høje. Området kan også anvendes til enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner.

#### Islands Brygge Syd:

Husbådene må højst være 7 meter høje. Området kan også anvendes til enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner.

#### Slusehavnen/Ved Slusen:

Husbådene må højst være 7 meter høje.



NJALSGADE

AXEL HEIDES GADE

ARTILLERIVEJ SYD

SYDHAVNEN

DR. BYEN STATION

AMAGERBROGADE

VATNAVEJ

DYVEKEVÆNGE

SUNDBY STATION

KONGELUNDSVEJ

ENGLANDSVEJ

ØRESTADS BOULEVARD

ØRESTAD CITY CENTER

VESTAMAGER STATION

a

b
























## RAMMER

-  Områder til boliger (1-2 etager)
-  Områder til boliger (3-6 etager)
-  Områder til boliger og serviceerhverv
-  Områder til serviceerhverv
-  Områder til blandet erhverv
-  Områder til industri
-  Områder til havneformål
-  Områder til tekniske anlæg
-  Områder til institutioner
-  Områder til fritidsformål
-  Områder med særlige bestemmelser

## DETAILHANDEL

-  Bymidte
-  Bydelscenter
-  Lokalcenter
-  Butikker med særlig pladskrævende varer

## HUSBÅDE

-  Husbåde

