

Forslag til lokalplan "Bryghusgrunden" med kommuneplantillæg

Bilag I



Offentlig høring fra xx. oktober til xx. december 2008

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxxxxxx 2008 vedtaget forslag til lokalplan "Bryghusgrunden".
Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Lokalplanens formål.....	3
Baggrund.....	3
Udvikling af skitseprojekt	4
Lokalplanområdet og kvarteret.....	5
OMAs dispositionsforslag.....	7
Metropolzoneprojektet	12
Byrumshandlingsplanen	15
Planforhold	15
Forslag til kommuneplantillæg	16
Miljøforhold, VVM og miljøvurdering	16
Skyggediagrammer	19

Lokalplanforslag

§ 1. Formål	20
§ 2. Område	20
§ 3. Vandarealer	21
§ 4. Anvendelse	21
§ 5. Vejforhold.....	22
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 8. Ubebyggede arealer	26
§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	27
§ 10. Ledningsforhold.....	28
§ 11. Retsvirkninger	28
§ 12. Ophævelse af lokalplan.....	28
Kommentarer af generel karakter.....	28
Lokalplantegning nr. 1	30

Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005.....31

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005	33
Forslag til kommuneplantillæg	33
Fingerplan 2007.....	34
Eksisterende lokalplan	34
VVM- og miljøvurdering.....	36
Boligpolitik.....	36
Udbygningsaftale.....	36
Tilladelse i henhold til anden lovgivning	37

Mindretalsudtalelser.....38

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?.....39

Forsiden viser den nye bebyggelses front mod havnen set fra Langebrogade.



Det aktuelle lokalområde har en fremtrædende beliggenhed mod havn og kanal på grænsen til Slotsholmen.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal danne grundlag for opførelse af en multifunktionel og arkitektonisk spændende serviceerhvervsbebyggelse ved Inderhavnen. Intentionen er at skabe en dynamisk forbindelse mellem by og havn og styrke bylivet ved havnen. Dette skal sikres ved en høj andel af offentligt tilgængelige funktioner og offentligt tilgængelige byrum, legepladser og promenader, der udformes integreret i hinanden og udfordrer brugere og besøgende, Arkitektonisk skal bebyggelse, byrum og legepladserne leve op til den fremtrædende placering langs den historiske byfront.

Baggrund

Opførelsen af Det Kgl. Bibliotek, Den Sorte Diamant, og etablering af Søren Kirkegårds Plads indledte en fornyelse og opgradering af den centrale bys front mod Inderhavnen. Bydelen er blevet forbundet med havnen, og der er kommet mere byliv langs kajen.

Plangrundlaget for Det Kgl. Bibliotek skaber også mulighed for at opføre bebyggelse til offentlige formål på Bryghusgrunden og kajarealerne overfor. En arkitektkonkurrence for et musikhus blev afholdt i 1993, men byggeriet blev opgivet. Siden har området ligget uden konkrete byggeplaner.

I 2005 købte ejendomsselskabet Realea "Bryghusgrunden" og kajarealerne syd for Frederiksholms Kanal af Ørestadselskabet, i dag By & Havn.

Realea ønsker, med det hollandske arkitektfirma Office for Metropolitan Architecture (OMA) som rådgiver, at opføre en bebyggelse til bl.a. Dansk Arkitektur

Center og til nyt hovedsæde for Realdania. I bebyggelsen indrettes desuden boliger, kontorer, restaurant og café. Der etableres nye byrum med legepladser for store og små børn til erstatning for legepladsen på grunden. Parkering etableres i et underjordisk anlæg.

Byggeønskerne forudsætter kommuneplantillæg og ny lokalplan, bl.a. fordi grunden i dag er fastlagt til offentlige formål. Projektet forudsætter desuden VVM-redegørelse og miljøvurdering.

Udvikling af skitseprojektet



Det gamle Kongens Bryghus.



København 1850, hvor Kongens Bryghus-grunden var en del af militærets befæstningsareal.

I maj 2006 afholdt Københavns kommune det første offentlige informations- og debatmøde om byggeplanerne. Umiddelbart efter valgte Realea arkitektfirmaet OMA til at udarbejde et dispositionsplanforslag for bebyggelsen på baggrund af en prækvalifikationsrunde. Realea og OMA har herefter afholdt flere offentlige workshops og møder om byggeplanerne. Bl.a. har institutionerne, der bruger legepladsen, været inddraget for at få kortlagt ønsker og behov til en ny legeplads, ligesom "Bryghusgruppen", en forening, der er stiftet i protest mod byggeplanerne, har været aktiv deltager i processen.

I løbet af 2007 er dispositionsforslaget videreudviklet i samarbejde med forvaltningerne. Der er sket en koordinering mellem projektet og Metropolzoneprojektets intentioner om en fredeliggørelse af Vester Voldgade og opgradering af havnepromenaderne, herunder sammenhængen fra Christians Brygge og til Kalvebod brygge.

Den konkrete udformning og indretning af legepladsarealerne på Bryghusgrunden er udviklet i tæt dialog med brugerne og forvaltningerne og der har været afholdt en række dialogmøder og workshops med de institutioner, der i dag benytter den eksisterende legeplads. Samarbejdet har været koncentreret om at udvikle en ekstraordinær legeplads af høj international standard, der samtidig udmærker sig ved at fungere som en integreret del af byrummet omkring Bryghusprojektet. I det kommende arbejde med videre udvikling og projektering af byrum og legepladsområder, vil der fortsat være brugerinddragelse og dialog. Siden Realeas offentliggørelse af projektet i april 2008 har der været yderligere debat omkring projektet i bl.a. medier, dagblade og på Realeas hjemmeside for



Her ses områdets legeplads og parkeringsarealer i dag.



Kajarealerne med Christian IV's Bryghus og Den Sorte Diamant i baggrunden.



Det vigtige kig gennem Frederiksholms Kanal til Middelalderbyen og tårnet på Domkirken.

Bryghusprojektet. Dansk Arkitektur Center udstiller projektet frem til oktober 2008, og Realea tilrettelægger henover sommeren og efteråret en række café- og debatmøder samt byvandring.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet omfatter kajarealerne mellem Langebro og Frederiksholms Kanal, den ubebyggede "Bryghusgrund" og ejendommen nordvest herfor med den 2 etages fredede længebebyggelse fra 1683, Den Kongelige Materialelegård. I oktober 2007 blev materialelegårdens indre gårdanlæg fredet. Ejendommen, som blev købt af Realea i 2007, har hidtil været anvendt af Forsvarsministeriet. Den offentlige vej Christians Brygge gennemskærer området. Mod sydvest på den anden side af Vester Voldgade afgrænses området af den 6 etages 'Ny Christiansborg' fra 1907 med en tilhørende parkeringsplads.

"Bryghusgrunden" har været ubebygget siden 1960, hvor Kongens Bryghus nedbrændte og øvrig bebyggelse blev nedrevet. Få år efter etableredes den midlertidige legeplads, der også rummer en mindre skurbygning. Den øvrige del af grunden er grusbeltet og anvendes i dag til parkering, der forhindrer passage fra Frederiksholms Kanal til Bryghusbroen.

Kajarealerne, der tidligere har været en aktiv del af havneaktiviteterne bruges i dag til parkering. Området er asfaltbelagt, gennemskåret af gamle jernbanespor og fremtræder i en noget forsømt tilstand.




Den ubebyggede grund og områdets utilgængelige og forsømte tilstand lever ikke op til den særdeles centrale og fremtrædende placering mod Inderhavnen og Frederiksholms Kanal.

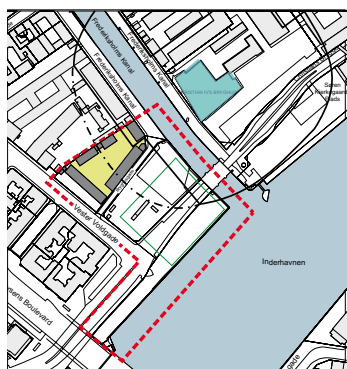
Byarkitektonisk er det omgivne kvarter præget af Frederiksholms og Slotsholmens mange fredede og bevaringsværdige markante bebyggelser med både intime og store by- og haverum. Volumenmæssigt er Christiansborgs hovedbygning og tårn Slotsholmens mest dominerende bygninger.

Mod nordøst ligger den i dag rumligt diffuse og lidet benyttede Søren Kirkegårds Plads og den markante sorte diamant, forbundet med den ældre biblioteksbygning henover Christians Brygge. Pladsen friholder udsynet til de fredede

Bygningsregistreringen er udført august 1995.



-  Fredet bebyggelse
-  Høj bevaringsværdi
-  Middel bevaringsværdi



- - - Lokalplanområde
- Fredet bebyggelse
- Fredet gårdanlæg
- Byggefelt
- Beskyttelseslinje fra 1996
- 100 m beskyttelseslinje
- Fortidsminde

Langs Frederiksholms Kanal er lokalplanområdet berørt af beskyttelseslinjen fra den murede skanse, der indgår i Christian den IV's Bryghus' underste etage. Beskyttelseslinjen overskrides, som vist på tegningen, hvilket forudsætter en dispensation.



- Lokalplanområde
- Metro
- S-tog
- Den fremtidige metrocityring, med stationen ved Gammel Strand, der gør lokalplanområdet stationsnært.

og markante Christian IV's Bryghus og Tøjhusmuseet med gavl mod plads og havn. Bygningerne tegner den historiske havnefront inden opfyldningerne og udgør et arkitektonisk og historisk værdifuldt træk i byens front mod havnen. Kigget gennem Frederiksholms Kanals mange værdifulde historiske bygninger fra havnen til tårnet på Vor Frue Kirke og fra Stormbroen til havnen er vigtige at bevare, ligesom det frie udsyn fra Vester Voldgade mod havnen skal fastholdes. På Christianshavnersiden danner Nordeas kobbergavle og Daniscos facadebebyggelse front langs det relativt smalle havnerum mellem Langebro og Knippelsbro.

Anvendelsesmæssigt er Slotsholmen domineret af store bygninger til centraladministrationen, større kulturinstitutioner og få private administrationsbygninger. Frederiksholm er domineret af 4-5 etages karreer med kontorer, boliger, enkelte kulturinstitutioner og caféer langs kanalen.

Området mellem Vester Voldgade og H.C. Andersens Boulevard, overgangen til voldkvarteret, består af Københavns Rådhus, 5-6 etages karreer med fortrinsvis kontorer, boliger og en enkelt tosporet skole, Den Classenske Legatskole. De nærmeste børneinstitutioner ligger i Farvergade.

Inden for gangafstand ligger Citys koncentration af kommercielle og kulturelle tilbud, og i cykelafstand ved Dybbøls Bro og havnen ligger Fisketorvets Shoppingcenter.

Trafikalt er Bryghusgrunden velbeliggende med god adgang til overordnede veje, cykelforbindelser og kollektiv trafik.

Bryghusgrunden afgrænses af veje på tre sider. Dels Christians Brygge, som er en del af Ring 2, der mod vest via Kalvebod Brygge giver adgang til Amager og de nordlige udfaldsveje via Langebro og H.C. Andersens Boulevard. Dels Vester Voldgade, der forløber parallelt med H.C. Andersens Boulevard og som via Rysensteensgade udgør en central forbindelse fra Amager til Christians Brygge. Udover de to store veje afgrænses Bryghusgrunden af Bryghusgade, der er en lille vej der forbinder Frederiksholms Kanal og Vester Voldgade. På Christians Brygge er trafikintensiteten stor med ca. 20.000 biler i døgnet og på Vester Voldgade kører der ved havnen ca. 9.500 biler. Bryghusgade har en meget begrænset biltrafik.

Der findes i dag ca. 200 parkeringspladser på terræn dels på ejendommen og dels på Vester Voldgade og Bryghusgade, som forudsættes anlagt som plads sammen med de øvrige byrum. Disse pladser erstattes i et underjordisk parkeringsanlæg i forbindelse med byggeriet.

I forhold til kollektiv trafikbetjening ligger området ca. 550 m fra den kommende metrostation ved Gammel Strand og ca. 1.000 m fra Hovedbanegården og den kommende metrostation på Rådhuspladsen. Desuden er området velbetjent med buslinier på H.C. Andersens Boulevard, Christians Brygge og Vester Voldgade. Havnebussen har anløbsplads ved Søren Kirkegårds Plads.

For cyklister er der cykelstier på Christians Brygge men ikke på Vester Voldgade. Der kører i dag ca. 2.400 cyklister på Christians Brygge og ca. 1.200 cyklister på Vester Voldgade.



OMAs dispositionsforslag

Hovedintentionerne i skitseprojektet er at skabe en arkitektonisk og funktionel mangfoldig og dynamisk bebyggelse, der bygger bro mellem by og havn, trækker bylivet ned til vandet og skaber forbindelse mellem Søren Kirkegårds Plads og havnepromenaden syd for Langebro. Bebyggelsen ønskes opført i 6 etager inklusive tagterrasser og har et etageareal på ca. 17.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 197. Bygningshøjden er 25,5 m, hvilket svarer til hus-højden langs havnefronten.

Forvaltningerne vurderer, at den nye bebyggelse, de nye byrum og legepladser med ekstraordinære kvaliteter sammen med den historiske bebyggelse, Den Sorte Diamant, og de øvrige moderne bygninger syd for Langebro vil skabe et varieret dynamisk forløb af broer, stille og aktive havnepromenader, mødesteder og passager med spændende funktioner, der vil trække mere byliv ned til havnen og gøre området intenst på oplevelser.

Bæredygtighedstiltag i projektet skal sikre, at bebyggelsens design med store transparente overflader både internt og eksternt opretholdes, samtidig med at bygningsreglementets energiramme kan overholdes. Det forudsætter ekstraordinære tiltag som højisolerede facadeglaspaneler og minimerede kuldebroer kombineret med beskyttende solfilter og persiener. Der etableres delvis naturlig ventilation, havvand søges udnyttet til køling, udnyttelsen af dagslys optimeres i kombination med højeffektive lysarmaturer med automatisk dæmpning. Miljørigtig projektering indarbejdes som et element i en miljøkortlægning, der oplister mulige miljøpåvirkninger i byggeriets forskellige livscyklusfaser. Herudfra

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget



Bebyggelsen skaber en markant afslutning mod havnerummet, mens kigget fra Nybrogade til havnen er bevaret.



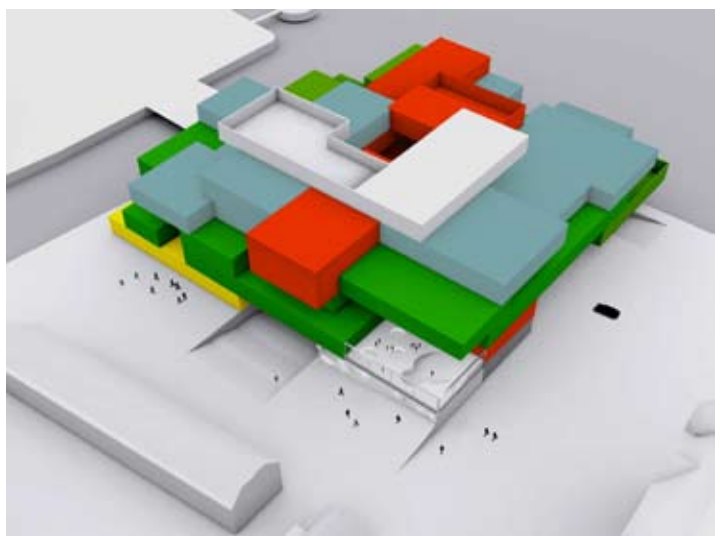
Bebyggelsen fremstår med tilbagetrækninger og udkragninger og modsvarer på den måde omgivelserne.



Bebyggelsen danner den 3. væg til Søren Kierkegaards Plads.



Lokaler til Dansk Arkitektur Center er indrettet over flere etager med visuel kontakt til øvrige funktioner i bygningen.



Bebyggelsens funktioner er flettet ind i hinanden horisontalt og vertikalt.

opstilles miljømål og efterfølgende vil forskellige virkemidler til at opfylde målene blive indarbejdet.

Arkitektonisk har bebyggelsen en dramatisk skulpturel fremtræden, der tilfører området et nyt arkitektonisk udtryk og ved sin fremskudte placering på havnekajen samtidig har et slægtsskab med Den Sorte Diamant.

I tråd med sammenfletningen af forskellige funktioner er bebyggelsen udformet som et tre-dimensionelt puslespil sammenstillet af transparente et-etages høje 'enkeltbrikker', der med varierende etageareal forskyder sig ind over hinanden og danner bro hen over Christians Brygge. Det enkle og diagrammatiske koncept for bebyggelsen stiller krav til udførelse, detaljering og materialer, der oplevet tæt på skal give bebyggelsen stoflighed og karakter.

Mod Frederiksholms Kanal skaber bebyggelsen en markant afslutning på kanalforløbet og understreger forbindelsen fra centrum og ud til havnen. I samspil med de omkringliggende bygninger er bebyggelsen med til at skabe veldefinerede byrum både nordøst og sydvest for bygningen.

Bebyggelsen indrettes til hovedsæde for Realdania, Dansk Arkitektur Centers konference- og udstillingsaktiviteter, øvrige kontorfunktioner, boliger, restaurant og café. Alle funktioner har adgang til terrasser, og øverst indrettes en offentlig tilgængelig DAC-café med en større tagterrasse. Boliger indrettes i de to øverste etager.

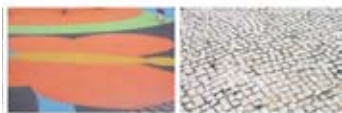
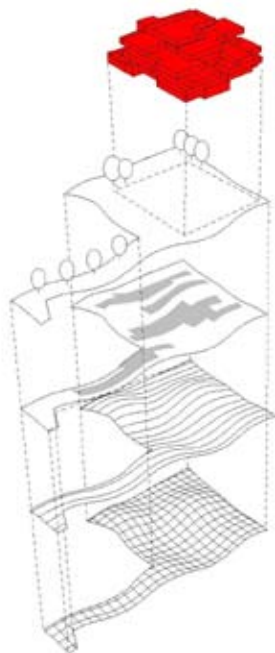
Del af bebyggelsen mod Bryghusgade indrettes til sikret legeplads for mindre børn med tilknyttede faciliteter som toiletter, depotrum og thekøkken.

Under terrænniveau etableres arkivfunktioner, cykelparkering til husets brugere og ca. 375 parkeringspladser i et automatisk parkeringsanlæg nordvest for Christians Brygge, heraf ca. 200 til erstatning for pladser, der nedlægges på terræn og 170 til den ny bebyggelse. Parkeringskælderens er offentlig tilgængelig, men drives på kommerciel basis. Op- og nedkørsel til parkeringslobby'ens elevatorer sker ad to ramper langs med Vester Voldgade. Varetilkørsel sker i terrænniveau fra Vester Voldgade.

To underjordiske passager føres gennem bebyggelsen og forbindes i et T-kryds under bebyggelsen. Den ene forbinder havnepromenaden. Den anden bredere passage føres fra pladsen ved Bryghusgade under Christians Brygge og forbindes med havnepassagen. Passagerne, der har spor til at trække cykler og er elevatorbetjent, fungerer som adgangslobby til bebyggelsens forskellige funktioner. Intentionen er, at passagerne er offentligt tilgængelige døgnet rundt og velbelyste med tæt visuel kontakt til de tilstødende funktioner. Det indre byrum under Christians Brygge giver mulighed for mange slags forskellige aktiviteter som udstillinger, loppemarked, optræden m.m. Om vinteren kan rummet klimafskærmes med glaspartier.

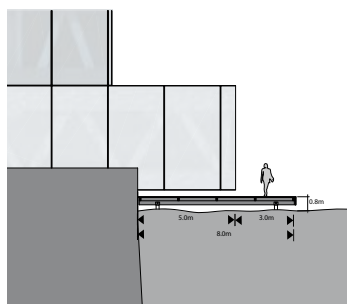
Byrummene indrettes og udformes som en integreret helhed af offentligt tilgængelige promenader, legeplads- og opholdsmuligheder. Udformningen skal have ekstraordinære kvaliteter, der både i Danmark og internationalt kan sætte nye standarder for offentligt tilgængelige bylegepladser.

Intentionen er at legeområderne skal udfordre børn og unges motorik, sanser, fantasi og kreativitet og samtidig tilgodese øvrige aldersgruppers behov for



Koncept for byrumms forskellige belægningslag og referencefotos.

Der er niveaufri promenader og stier integreret i lege- og opholdsområderne.



Ovenfor ses snit i havnepassagen udenom den udkragede bygningsdel.

sanseindtryk, oplevelser og rekreation. Udformningen og indretningen skal indeholde en fleksibilitet, der tilgodeser at legearealerne kan udnyttes af forskellige aldersgrupper i løbet af dagen og til skiftende aktiviteter i løbet af året.

Intentionen er at øge brugsværdien og styrke aktivitetsniveauet på pladser og strøg.

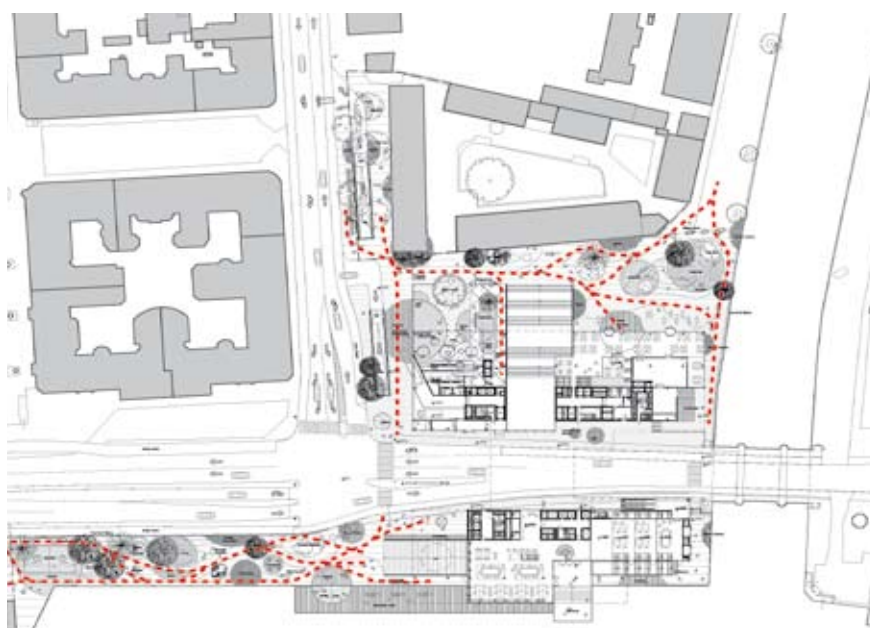
Den gennemgående belægning for de ubebyggede arealer tænkes udført som en kombination af hårde og bløde materialer, der udformes med variationer og forskellig karakter i forhold til den type byliv, som bebyggelsens funktioner og stedet lægger op til.

Pladsen mod Bryghusgade fungerer som bindeled mellem Frederiksholms Kanal og den underjordiske passage til havnen og vil være med til at aktivere Frederiksholms Kanal. På sigt vil en omlægning og fredeliggørelse af vejen kunne skabe en smuk forbindelse mellem den gamle bymidte og havnen.

Mod nordøst danner bebyggelsen den tredje væg omkring den store åbne Søren Kierkegaards Plads og der etableres en passage langs kanalen til Bryghusbroen og havnen.

Promenader og stier

I forlængelse af Frederiksholms Kanal etableres en promenade langs vandet til Bryghusbroen og havnen. Langs havnen kan man vælge tre muligheder for passage. Man kan enten følge vejen gennem bygningen som den hurtigste løsning eller udnytte den underjordiske passage, der ligeledes giver trafiksikker forbindelse til centrum og rummer forskellige aktiviteter, eller man kan vælge den forsænkede promenade, der føres forbi den udkragede bygningsdel. Kørestolsbrugere kan benytte elevatorer fra Christians Brygge til passagerne. Mod vandet i terrænniveau etableres en opholds- og udsigtplads, der også vil give mulighed for anløb af mindre både. De forskellige tilbud for at passere bebyggelsen eller opholde sig i eller omkring den vil skabe variationer og nye oplevelser langs havnepromenaden, som vil blive et tilskud til stedet og byen.





Det store offentlige byrum under Christians Brygge giver mulighed for udstillinger og forskellige events. I baggrunden ses trappen op til havnepromenaden



Her et kig ned i passagen fra bypladsen ved Bryghusgade. DAC og biler på Christians Brygge skimtes i "loftet".



Snit i passage fra byplads til havnepassagen.



Snit i havnepassagen.



Promenade og opholdsmulighed i terrænniveau med nedgang til pontonpromenade.



Trappeforløbet, der også fungerer som siddeplads, fører videre ned til pontonpromenaden.

Legepladsen, der også skal erstatte den eksisterende midlertidige legeplads består af flere zoner med forskellig karakter og sikkerhedsløsninger, der er tilpasset forskellige aldersgrupper

Nordvest for bebyggelsen, mod Bryghusgade, der forudsættes at indgå i anlæg af byrummet, etableres en intim urban byplads, der udføres som et sammenhængende blødt formet stiliseret bakkelandskab med legepladszoner, der sikkerhedsmæssigt fortrinsvis tilgodeser mindre børn.

Langs havnen mellem bebyggelsen og Langebro indrettes en aktiv havnepromenade med legepladszoner fortrinsvis for større børn. Området har et mere dramatisk design, hvor den landskabelige inspiration er hentet i klitlandskabet, samtidig med at udtrykket og materialerne bliver urbane. Her vil der være plads for skateboards m.m. Opholds- og legepladser er kombineret med et niveaufrit promenadeforløb for gående og cyklister.

De to legeområder er forbundet trafiksikkert via den underjordiske passage under Christians Brygge.

Trafikalt er Bryghusgrunden meget velbeliggende i forhold til det overordnede vejnet. Det vurderes at, at byggeriet vil medføre en stigning af trafikken i området med ca. 700 bilture i døgnet, hvilket forventes at kunne afvikles uden problemer. I forbindelse med projektet etableres der et underjordisk parkeringsanlæg med plads til ca. 375 biler. Størrelsen svarer til den parkering der nedlægges på terræn, ca. 200 pladser og ca. 170 pladser, som den gældende parkeringsnorm for nybyggeriet vil udløse. Parkeringskælderens vil blive offentligt tilgængelig, men drives på kommerciel basis. Adgangen til parkeringsanlægget sker via to ramper der er placeret parallelt med Vester Voldgade.

Fredeliggørelse og tilpasning af Vester Voldgade til gående og cyklister er prioriteret som et af de første projekter i Metropolzonen.

I forbindelse med Bryghus-projektet er det derfor blevet vurderet hvordan cyklister og gående kan skaffes bedre forhold på strækningen mellem Rysensteensgade og Christians Brygge.

I dag har Vester Voldgade en samlet bredde på ca. 20 m, heraf bruges 5 m til fortove og 15 m til en bred vejbane for cykler og biler. Det vil være muligt at reducere vejbanen til ca. 8,5 m og etablere cykelstier i begge sider på hver 2,5 m. Det betyder, at der samtidigt vil blive plads til at udvide fodgængerarealet med godt 1 m i begge sider.

Bryghusgade forudsættes at indgå i et samlet pladsareal. I den forbindelse forudsættes, at muligheden for gennemkørende biltrafik ophører. Som en konsekvens heraf ophæves ensretningen af Frederiksholms Kanal på strækningen mellem Bryghusgade og Ny Kongensgade.

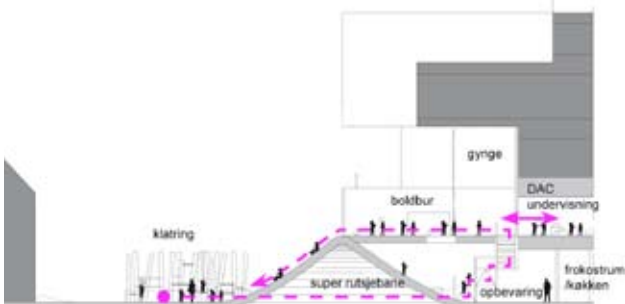
Metropolzoneprojektet

Kalvebod Brygge og Vester Voldgade er udpeget som nogle af de første Metropolzone-projekter der skal realiseres. Kalvebod Brygge-projektet omfatter også det kommunale areal under Langebro. Projektet er sendt i udbud i maj 2008. Intentionen er at aktivere havnefronten, forbedre de rekreative muligheder i relation til vandet og forbinde havnepromenaderne på begge sider af Langebro. Ideen i Vester Voldgade-projektet er, at gaden skal udvikles og styrkes som en

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget



Legepladsaktiviteterne er fordelt over hele området og henvender sig til forskellige bruger- og aldersgrupper.



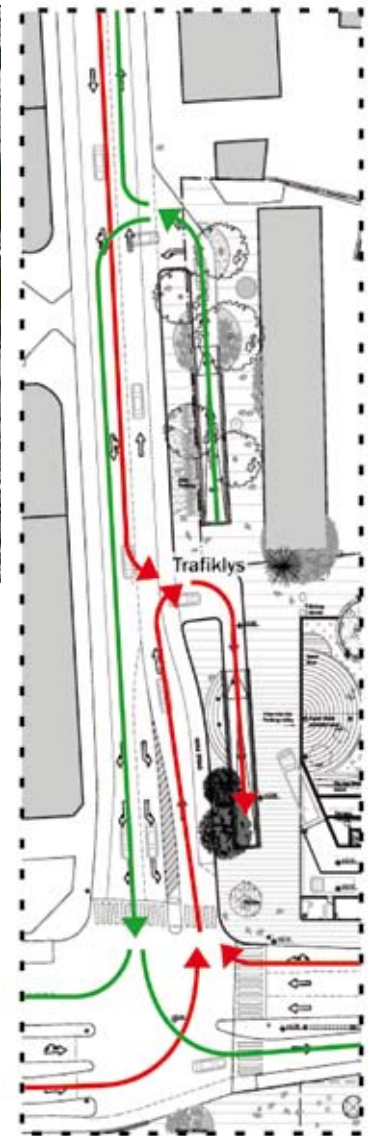
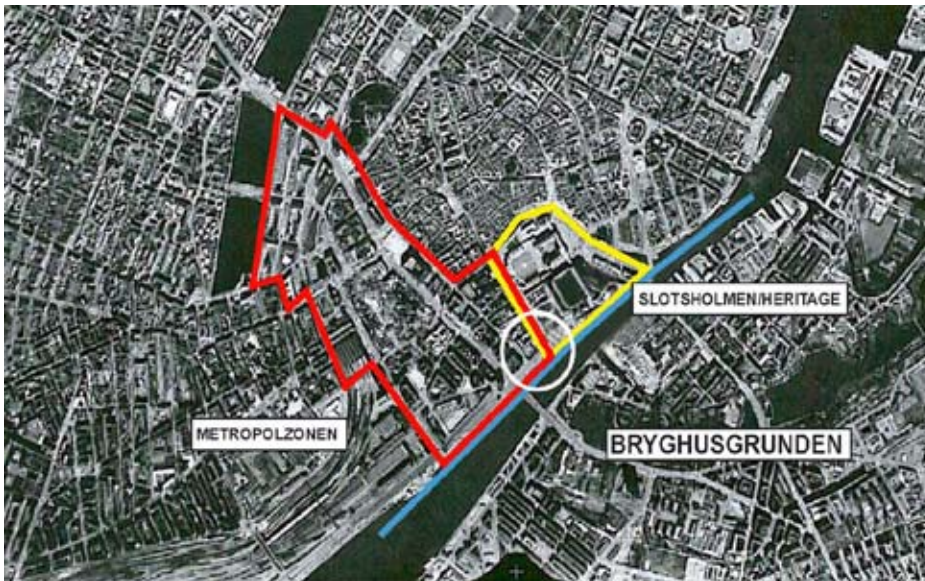
Snit gennem det sikrede legepladsområde på bypladsen og i bygningen. Områderne er forbundet med en ruttebane.



Bypladsen set fra Frederiksholms Kanal mod det bakkede landskab af fleksible by- og legepladszoner.



Området langs havnefronten, som det kan tage sig ud, når det er aktiveret af legepladsbrugere.



Bryghusgrunden ligger i Metropolzonen på kanten til Slotsholmen
 T.h. ses forslag til nyt vejprofil for Vester Voldgade med cykelstier og bredere fortove og ramper med forbindelse til parkeringslobbyens elevatorer.
 Nederst ses Vester Voldgade mod havnen med Bryghusprojektet og nyt vejprofil og som gaden ser ud i dag.
 T.v. ses Christians Brygges forløb gennem bebyggelsen med Den Sorte Diamant i baggrunden.



forbindelse til vandet, der i højere grad tilpasses de bløde trafikanter, cyklister og fodgængere.

I forbindelse med Metropolzone-projektet uarbejdes en helhedsanalyse af de offentlige arealer. Analysen, der forventes afsluttet i september 2008, redegør for de trafikale og byrumsmæssige forhold i Metropolzonen og disses sammenhæng med den omgivende by. Helhedsanalysen skal bruges til at vurdere de trafikale og byrumsmæssige konsekvenser af planlagte byrumsprojekter, for at sikre et alsidigt byliv og samspil med de øvrige byfunktioner.

For den aktuelle strækning af Vester Voldgade ved Bryghusgrunden er helhedsanalysen udarbejdet, og på grundlag af analysen er der udarbejdet et forslag til nyt principprofil for vejen. Dette forslag til nyt vejprofil indgår i grundlaget for udbud af Vester Voldgadeprojektet.

Det endelige vejprofil og den konkrete fysiske udformning af vejen vil blive politisk besluttet i forbindelse med godkendelse af Metropolzone-projektet for strækningen. Ændringer og retablering af vejen i forbindelse med til- og frakørsel til Bryghusgrunden vil blive tilpasset det godkendte Metropolzone-projekt for Vester Voldgade.

Byrumshandlingsplanen

Bryghusprojektet er i overensstemmelse med handlingsplanen, hvor strækningen langs Frederiksholms Kanal og forbindelsen videre langs havneløbet udpeges som potentiel promenade, der vil skabe god forbindelse mellem Middelalderbyen og de eksisterende promenader langs havnen.

Planforhold

Københavns Kommuneplan 2005 fastlægger hovedparten af lokalplanområdet til område for institutioner og fritidsområder, O5*-område, med en maksimal bebyggelsesprocent på 150, og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Stjernebemærkningen fastslår, at bebyggelse på Christians Brygge syd og "Bryghusgrunden" forudsættes disponeret i sammenhæng. I lokalplaner kan fastsættes bestemmelser om opfyldninger.

En mindre del af området er fastlagt til O3-område, hvor den maksimale bebyggelsesprocent er 110, og den maksimale bygningshøjde er 24 m. Områderne må anvendes til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området.

Lokalplan nr. 236

Hovedparten af det aktuelle lokalplanområde er omfattet af lokalplan nr. 236. Den Kongelige Materialelegård er ikke omfattet. Lokalplanen var foranlediget af ønskerne om udbygning af Det Kongelige Bibliotek og opførelse af et musikhus på "Bryghusgrunden".

Lokalplanen fastlægger del af det aktuelle lokalplanområde til offentlige formål. Der må opføres og indrettes bebyggelse til musik- og kulturhus, herunder konferencevirksomhed med tilhørende servicefunktioner og administration. Størstedelen af stueetagen skal indrettes med publikumsorienterede funktioner. Bebyggelse skal opføres inden for det angivne byggefelt C. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150, og bygningshøjden må ikke overstige 20 m bortset

fra særlige bygningsdele som scenetårn o.lign., der må gives en højde på indtil 32 m. Hen over Christians Brygge må bebyggelsen sammenbygges. Frihøjden skal være mindst 4,5 m. Parkering skal etableres i konstruktion. Langs havne- og kanalkaj skal anlægges offentligt tilgængelige promenader.

Forslag til kommuneplantillæg

Det aktuelle skitseprojekt er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent og anvendelse. Der er derfor samtidig udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg. O5-området syd for Bryghusgade foreslås udlagt til serviceerhverv S2*-område, med en maksimal bebyggelsesprocent på 197, en maksimal bygningshøjde på 26 meter og en bestemmelse om, at der må indrettes erhverv over boliger. For S2*-området gælder desuden den særlige bestemmelse, at området kan bebygges i overensstemmelse med den hertil gældende VVM-redegørelse og miljøvurdering af planerne. O3-området nordvest for Bryghusgade udlægges som et S*-område, med den særlige bestemmelse, at den fredede bebyggelse skal sikres i lokalplanen.

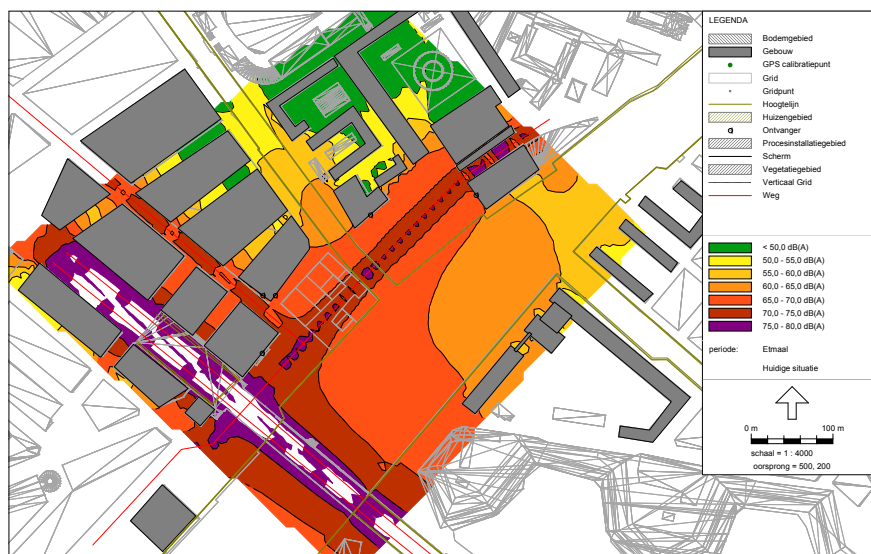
Miljøforhold - VVM og miljøvurdering

Københavns Kommune har fastlagt Bryghusprojektet som VVM-pligtigt og afgjort, at der samtidig skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget. Vurderingen af projektet skal sammenlignes med 0-alternativet, som er situationen, hvor den gældende lokalplan nr. 236 gennemføres inden for de vedtagne rammer. De væsentligste miljøpåvirkninger som følge af gennemførelse af Bryghusprojektet er en øget trafik med svagt øget støj og uheldsrisiko samt væsentligt ændrede visuelle forhold i området p.g.a. bygnings markante fremtræden.

Trafik Trafikken på Christians Brygge vil i anlægsfasen påvirkes i form af omlægning og nedsat hastighed på strækningen, og vejen vil evt. blive lukket i en periode. Den nuværende legeplads vil i anlægsfasen blive nedtaget og erstattet af en midlertidig legeplads i nærheden.

I den fremtidige situation vurderes trafikken at stige med 5-10 procent på de nærmeste omgivende veje. Særligt nedkørselsrampen til parkeringskælderen og

Støjbelastningen er stor langs Chr. Brygge og stiller særlige krav til beskyttelsen af boliger og disses opholdarealer.



den øgede trafik på Vester Voldgade vurderes at kunne give anledning til en højere uheldsrisiko. Denne kan dog nedsættes ved indførelse af signalregulering. Ligeledes vil den øgede trafik give anledning til en stigning i støjniveauet på 1 dB. Dette er så lille en stigning, at den ikke vil kunne mærkes. Miljøstyrelsens vejledning fra 1984 fastslår, at der ikke bør bygges boliger, institutioner og anden følsom arealanvendelse, når trafikstøjniveauet er over 65 dB(A). Den nye vejledning fra Miljøministeriet "Støj fra målinger for veje", nr. 4, 2007 opererer med tilsvarende grænseværdier, dog 68 dB (Lden) og skærpede krav til det indendørs støjniveau. Vejledningen vil danne udgangspunkt for nye københavnske retningslinier for støjgrænser i Kommuneplan 2009.

Luft Luftkvaliteten i vejgennemføringen under Bryghusprojektet kan ved kødanelse blive forringet, og der skal derfor etableres passende ventilation i gennemføringen. Ligeledes kan vejgennemføringen give anledning til turbulent vind, som i givet fald skal søges minimeret af hensyn til nærmiljøet og trafikikkerheden. Luftkvaliteten i legeområderne og de udendørs opholdsarealer afhænger i høj grad af nærheden til de omkringliggende veje, hvor luftforureningen er størst. Luftkvaliteten er både afhængig af afstanden til og højden fra vejene. Luftforureningen vil derfor være reduceret væsentligt ved legeområderne væk fra vejen og området placeret oppe i bygningen. Der kan eksempelvis opføres glasvægge for at reducere luftforureningen yderligere.

Jordforurening Området ligger inden for byzonen i Københavns Kommune. Det betyder, at jorden som udgangspunkt klassificeres som lettere forurenet. Derved er jorden omfattet af en områdeklassificering, som betyder at hvis der skal flyttes jord, skal jorden anmeldes til kommunen. COWI har foretaget analyser på jordprøver udtaget indenfor Bryghusgrundens areal i 2005 og 2007. Størstedelen af prøverne svarer til klasse 1 (ren jord).

Grundvand og spildevand Af hensyn til sikring af bygninger inden for Københavns "historiske" byområde har Borgerrepræsentationen i 1991 besluttet, at der kan pålægges særlige vilkår ved byggeri under grundvandsspejlet i dette område, så grundvandsspejlet opretholdes. Af hensyn til kommunens målsætning om bæredygtighed er det besluttet, at der som udgangspunkt ikke gives tilladelse til permanent dræning af bygninger og andre anlæg i Københavns Kommune. I anlægsfasen for byggeriet af Bryghusprojektet bliver en sænkning af grundvandet inden for byggegruben nødvendig. Da området generelt er sårbart overfor ændringer i grundvandsspejlet pga. pilotering, skal områder udenfor byggegruben friholdes for sådanne ændringer. Dette sikres ved at afskære byggegruben med vandtætte vægge samt ved oppumpning og reinfiltration af grundvandet. Det oppumpede grundvand afledes til havnen, hvilket kan give æstetiske konsekvenser bl.a. i det offentlige badeanlæg, da vandet indeholder suspenderet stof og kalk. Rensning af grundvandet inden afledningen sikrer mod dette problem.

I anlægsfasen vil der desuden kunne optræde problemer med støv og støj i forbindelse med udgravning og transport af jord. Der vil her blive foranstaltet diverse støv- og støjbegrænsende tiltag.

Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal

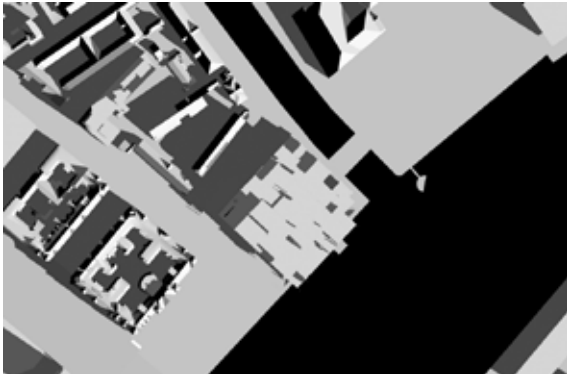
forsøges afledt eller genanvendt indenfor matriklen. Hvis bygherren mener, at dette ikke er muligt, skal der forelægges dokumentation herfor. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask m.m.

Landskab De væsentligste miljøpåvirkninger efter Bryghusprojektets opførelse bliver den visuelle ændring af området og den visuelle påvirkning af omgivelserne pga. bygningens markante fremtræden. Det vil påvirke oplevelsen af havnefronten og de kulturhistoriske miljøer relateret til de historiske bygninger i området.

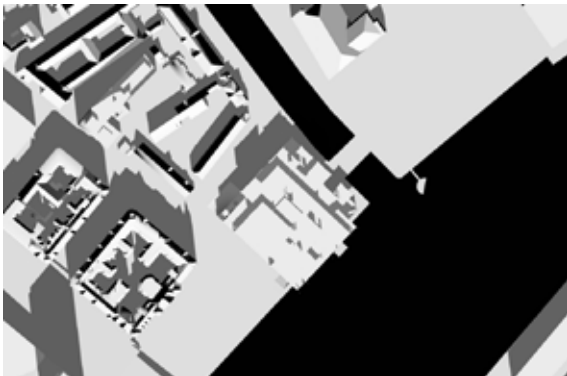
De rekreative forhold i form af aktivitetstilbud vurderes generelt at blive forbedret. Aktivitetstilbuddene til børn bliver bedre i forhold til i dag under forudsætning af, at der etableres passende afskærmning mellem aktivitetsområderne og biltrafikken. Kommunen vil i samarbejde med bygherren, institutioner, skoler og borgerne videreudvikle planerne om aktivitets- og legetilbud til børn, så behovene dækkes bedst muligt. Den nuværende legeplads vil blive nedtaget og i anlægsperioden erstattet af en midlertidig legeplads i nærheden.

Samlet vurdering Generelt vurderes Bryghusprojektet ikke at give anledninger til væsentlige miljøkonsekvenser i forhold til 0-alternativet, som er rammerne i den eksisterende lokalplan nr. 236. Bygningen bliver dog nogle meter højere end 0-alternativet og vil derfor medføre mere skyggende forhold i området og en lidt mere markant visuel fremtræden, der vil påvirke omgivelsernes oplevelse af stedet i mindre grad. De rekreative forhold i form af aktivitetstilbud vurderes generelt at blive forbedret. Foruden de nye legepladsarealer vil der blive etableret byrum med mulighed for ophold samt havnepromenader langs Frederiksholms Kanal og Inderhavnen.

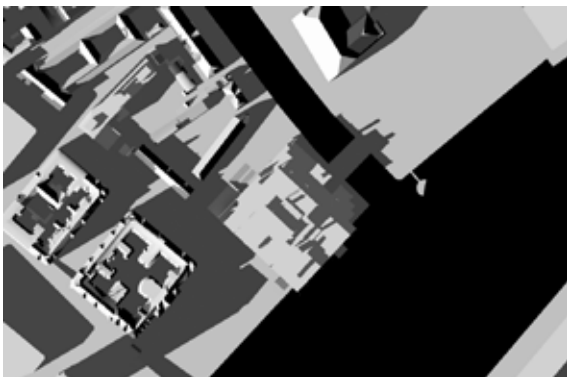
21. marts, vintertid



kl. 9.00



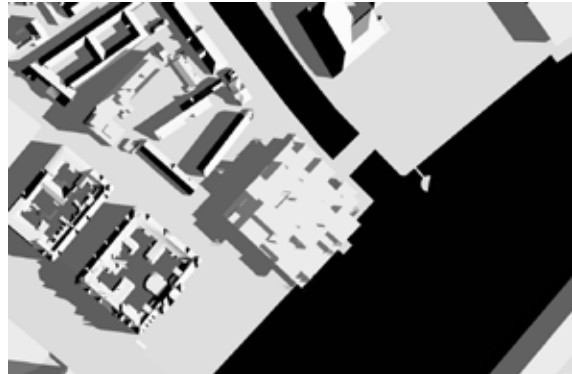
kl. 12.00



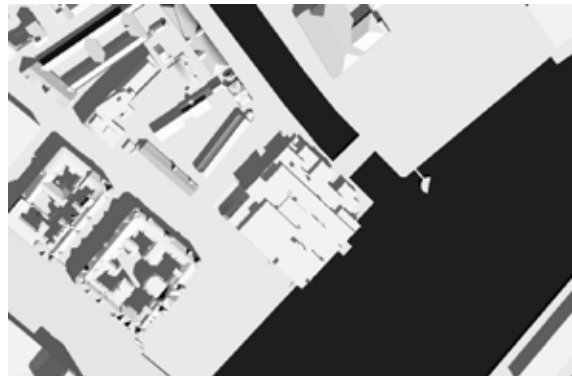
kl. 16.00

*Sol og skygger ved jævndøgn og
sommersolhverv*

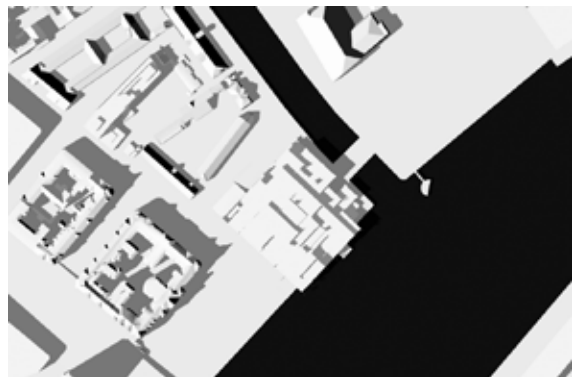
21. juni, sommertid



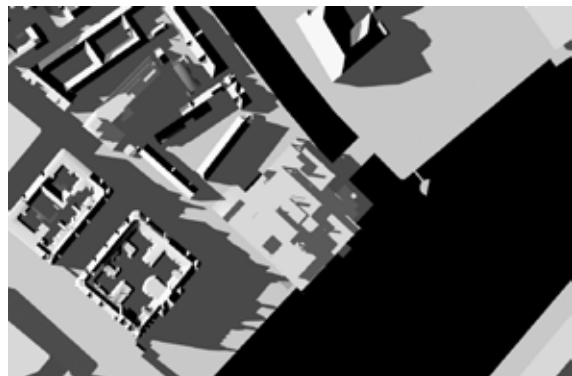
kl. 9.00



kl. 12.00



kl. 16.00



kl. 19.00

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for et område ved Inderhavnen mellem Langebro, Frederiksholms Kanal og Vester Voldgade.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for opførelse af en bebyggelse til serviceerhverv, der ved sin boligandel, funktionelle mangfoldighed, sin placering og arkitektoniske idé og udformning skaber en dynamisk forbindelse mellem by og havn og et varieret forløb af pladser, passager, mødesteder og legepladser, der vil trække mere byliv til den centrale del af havnen. Som led heri skal følgende hensyn tilgodeses:

- Sammenfletningen af publikumsorienterede funktioner, kontorer og boliger op gennem etagerne skal skabe liv i bebyggelsen og visuel forbindelse mellem funktionerne. Publikumsorienterede funktioner i store dele af stueetagen med åbne facader skal understøtte bylivet omkring bebyggelsen.
- Bebyggelsens placering og volumen skal sikre, at den visuelle forbindelse gennem Frederiksholms Kanal mellem Middelalderbyen og havnen bevares, at passagen langs kanalen forlænges til havnen, at der skabes opholds/udsigts- og passagemulighed langs vandet ved Inderhavnen, og at der skabes et samspil med de fredede historiske og nyere bygninger i og uden for området.
- Bebyggelse under Christians Brygge skal sikre offentligt tilgængelige aktive indre byrum, mødesteder og passager mellem by og havn og langs havnen.
- Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden skal ud fra en overordnet arkitektonisk idé tilføre området nutidige arkitektoniske og bymæssige kvaliteter, der under hensyn til den fredede bebyggelse lever op til stedets fremtrædende beliggenhed ved Inderhavnen og understreger bebyggelsens multifunktionalitet.
- De ubebyggede arealers indretning skal tilgodeses mange forskellige brugerebehov fra innovative legepladser for børn og unge til stilleophold og promenadeforbindelser, der kan skabe sammenhæng til de omgivne byrum.
- Indretning og integrering af legepladser i byrummet skal have ekstraordinære kvaliteter, der internationalt kan sætte nye standarder for offentligt tilgængelige bylegepladser.
- Med udnyttelsen af den stationsnære beliggenhed i forhold til den planlagte metrostation ved Gammel Strand, ved krav om underjordisk parkering, prioritering af de bløde trafikanter og ved udnyttelse af naturlige energikilder og brug af genanvendelige materialer tilstræbes, at ny bebyggelse i området opbygges efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres i arkitekturen og peger mod en bæredygtig by.

§ 2. Område

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på tegning nr. 1, og omfatter ejendommene matr.nr. 246, 297, 299 og umatrikulerede vej, kaj- og vandarealer Vester

§ 2. Område

Kvarter, København, umatrikulerede vejarealer Vester Vold kvarter, København samt alle parceller, der efter den 1. maj 2008 udstykkes i området.

§ 3. Vandarealer

Langs bolværket mod Inderhavnen kan der med en udstrækning ud i havnen på mellem 8 og 14 m, som vist på tegning nr. 1, etableres træbrygge, trappeanlæg eller flydepontoner til leg, ophold eller anløb for mindre både efter Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse. Der kan ikke lægges skibe af permanent karakter, som eksempelvis husbåde.

§ 4. Anvendelse

Stk. 1.






Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, udstillings- og konferencevirksomhed og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området samt helårsboliger. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, legepladser samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

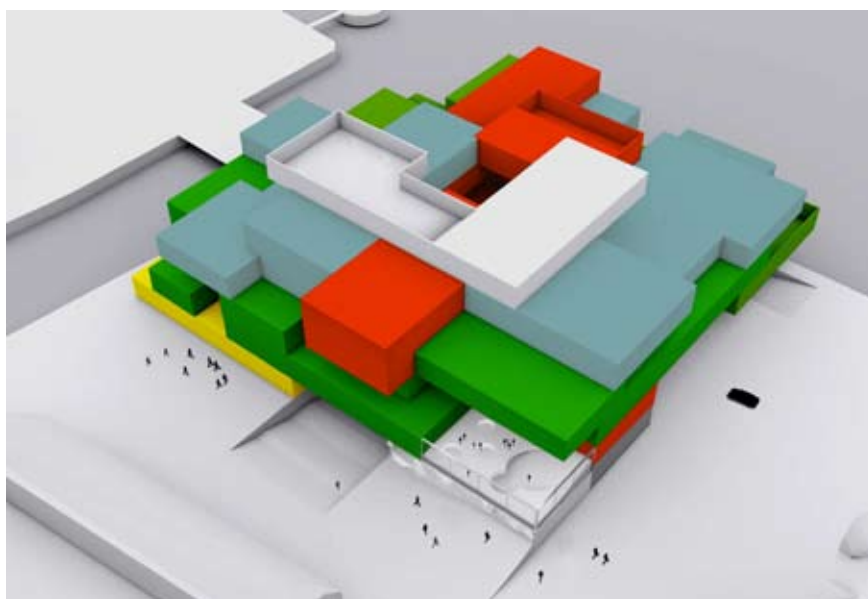
Stk. 2.

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

Stk. 3.

Publikumsorienterede funktioner skal udgøre mindst 30 procent af ny bebyggelses etageareal. Boligandelen skal udgøre i størrelsesordenen 15 procent af ny bebyggelses etageareal. Op til 10 procent af boligerne kan etableres som gæsteboliger uden helårsstatus.

	<i>Restaurant/café</i>
	<i>Dansk Arkitektur Center</i>
	<i>Realdania kontorer</i>
	<i>Kontorer iøvrigt</i>
	<i>Boliger</i>



§ 4. Anvendelse

- Stk. 4.** Af stueetagens etageareal i ny bebyggelse inklusiv de etagearealer, der vender mod underjordiske passager skal mindst 50 procent indrettes til publikumsorienterede funktioner såsom butikker, restaurant/café, udstillinger og lignende. Indendørs byrum/passage under Christians Brygge skal udnyttes til udadvendte kulturelle, kommercielle og fritidsprægede aktiviteter.
- Stk. 5.** Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95m², og ingen bolig må være mindre end 75m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelsen om boligstørrelse.
- Stk. 6.** Funktionerne skal integreres både vertikalt og horisontalt således, at hver etage rummer mere end én funktion.
- Stk. 7.** Der kan etableres mindre butikker i tilknytning til øvrige publikumsorienterede funktioner. Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 500 m². For de enkelte dagligvare- og udvalgsbutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 500 og 200 m².

Kommentar

Bestemmelserne i stk. 3, 4, 6 og 7 skal styrke multifunktionaliteten og skabe liv og oplevelser i bebyggelse og byrum.

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

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

§ 5. Vejforhold

- Stk. 1.** Mod Christian Brygge opretholdes de eksisterende vejlinier. Mod Vester Voldgade kan dele af vejarealet nedlægges og ny vejlinie fastlægges i forbindelse med etablering af ramper til parkeringsanlæg. I forbindelse med Christians Brygges passage gennem bebyggelsen, kan vejen omlægges. Fortov og cykelsti skal føres igennem passagen.
- Stk. 2.** En strækning af Bryghusgade, som vist med skravering på tegning nr. 1, kan anlægges som plads med status som lege/opholdsgade.
- Stk. 3.** Der skal etableres vendeplads på Frederiksholms Kanal ved skellet til matr.nr. 297.
- Stk. 4.** Ved overbygning hen over den offentlige vej Christian Brygge skal frihøjden være mindst 4,8 m. Ved hver indgang til vejgennemføringen skal frihøjden på en strækning i størrelsesordenen 1/3 af vejgennemføringens længde være

§ 5. Vejforhold

mindst 7,5 m.

- Stk. 5.** Kørsel til og fra underjordisk parkering skal ske fra Vester Voldgade som principielt angivet på tegning nr. 1. Den nærmere placering og udformning skal ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisning og godkendelse.

Kommentar

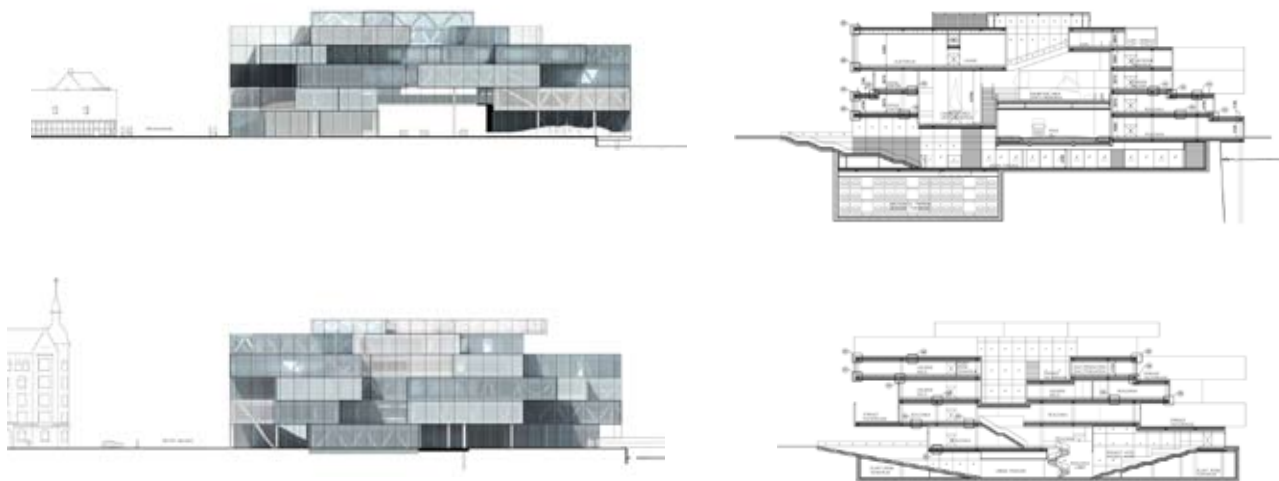
I byggesagen vil det blive afklaret, om det i vejgennemføringen er nødvendigt af afskærme cykelstierne fra kørebanerne. Bestemmelsen om frihøjder skal sikre, at vejgennemføringen opleves så rummelig og lys som muligt. Omlægning af veje og den præcise placering og udformning af overkørsler og rampeanlæg vil blive afklaret i forbindelse med byggesagen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1.** Ny bebyggelse skal opføres inden for byggefeltet, som vist på tegning nr. 1, og kan sammenbygges henover vejanlægget Christians Brygge, jf. § 5, stk. 4. Mod havnen må bebyggelsens stueetage krage ud over vandet på en strækning, der svarer til ca. 1/3 af byggefeltets udstrækning langs havnen. Udkrænginger i øvrigt ud over byggefelt langs havnen må kun udføres på etager over stueetagen. Langs Frederiksholm Kanal må byggefeltet punktvis eller på kortere strækninger overskrides med op til ca. 2 m.

- Stk. 2.** Ny bebyggelsens bruttoetageareal må ikke overstige 17.000 m². Etageareal, der anvendes til tekniske anlæg, terrasser, forbindelser gennem eller under bebyggelse eller udkragede bygningsdele, overdækkede arkader, porte og parkering, kan etableres ud over det maksimale bruttoetageareal, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, funktionsmæssige, miljømæssige eller rekreative hensyn.

Opstalter og snit af bebyggelsen set fra Chr. Brygge mod Det Kgl. Bibliotek og fra Havnen. Skitseprojektets bygningshøjde er 25,5 m.



§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 3.** Bebyggelsen må opføres i maksimalt 6 etager inklusiv tagterrasser og tekniketager. Bygningshøjde- og volumen skal variere ved at forskyde etagerne i forhold til hinanden, og ved at de to øverste etager har et markant mindre omfang end de underliggende etager. Ingen del af bebyggelsen må overstige en højde på 26 m inklusive teknikrum, tagterrasser og lignende, jf. facadeopstalter s. 23.
- Stk. 4.** Passagerens frihøjde og bredde skal varieres således, at der sikres mest muligt dagslysindfald fra indgangene. Frihøjden skal på det laveste sted være mindst 3 m. Bredden skal være mindst 12 m.
- Stk. 5.** Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre arkitektonisk- eller funktionelt begrundede afvigelser fra det fastlagte byggefelt og den fastlagte bygningshøjde.
- Stk. 6.** På matr.nr. 246, Vester Kvarter, København fastlægges den fredede bebyggelse som bebyggelsesplan således, at bebyggelsen ved brand eller lignende kan genopføres med placering og omfang som den eksisterende.

Kommentar

Det fastlagte maksimale bruttoetageareal for ny bebyggelse svarer til en bebyggelsesprocent på 197. Ved tillæg af Bryghusgades vejareal, der forudsættes nedlagt vil bebyggelsesprocenten andrage ca. 185. Bebyggelsesprocenten for den fredede nabobebyggelse andrage 94. Bestemmelsen i stk. 2 skal sikre, at arkitektoniske og funktionelle variationer og kvaliteter som eksempelvis tage og terrasser under udkragede bygningsdele eller indendørs offentligt tilgængelige byrum, der i sig selv fungerer som friareal eller opholdsarealer, ikke skal indgå i bruttoetagearealet og ikke udløse friarealkrav.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1.** Ny bebyggelses udformning, materialekarakter og detaljering skal ud fra en overordnet arkitektonisk idé tilføre området nye arkitektoniske, miljømæssige og byrumsmæssige kvaliteter, der i samspil med de omgivelser bygninger og byrum



Eksempel på udstillingsmontre integreret i den urbane passage i væggen langs vandet

lever op til den fremtrædende placering ved Inderhavnen og Frederiksholms Kanal.

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk og detaljer.

Stk. 2.

Ny bebyggelse skal som helhed fremtræde let og transparent således, at den arkitektoniske idé og funktionelle sammenfletning understreges.

- a) Bygningsoverflader skal udføres i naturlige og genanvendelige materialer, fortrinsvis glas, metal og træ i kombination med bygningsdele i natursten, slebent beton og lignende. Glas, der anvendes til facadepartier må udføres med farve, toning, silketryk eller lignende. Detaljering, materiale- og farveholdning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- b) Vindues- og dørpartier ud for publikumsorienterede funktioner i stueetagen og mod passager skal for at understøtte spillet mellem livet i bygning og byrum fortrinsvis fremtræde i klart glas, der ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende. Passagen parallelt med havnen skal ved belysning og udstillinger, vægudsmykninger og lignende gøres så attraktiv og indbydende som muligt.
- c) Facade- og tagflader kan udformes med solceller, såfremt de fremtræder integreret i bebyggelsens arkitektur.

Stk. 3.

Der kan indrettes fælles tagterrasser. Boliger skal forsynes med altaner eller terrasser. Tagterrasser og altaner skal så vidt muligt begrønnes.

Stk. 4.

Tekniske installationer, tagterrasser m.m. skal indgå som dele af bebyggelsens volumen eller profil i overensstemmelse med den arkitektoniske idé.

Stk. 5.

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der opnås en god helhedsvirkning i samspil med bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Lysinstallationer må ved blænding eller lignende ikke være til gene for omgivelserne.

Stk. 6.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse betinges af, at der etableres fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt under hensyntagen til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Kommentar

Bebyggelsens udformning med meget store tag- og facadeoverflader i lette materialer både udvendigt og indvendigt forudsætter ekstraordinære tiltag for at opfylde bygningsreglementets energiramme og samtidig bevare den transparente fremtræden. Facader udføres af højisolerede glaspaneler og minimerede kuldebroer kombineret med beskyttende solfilter og persienner. Der etableres delvis naturlig ventilation, havvand udnyttes til køling, dagslys-udnyttelsen optimeres i kombination med højeffektive lysarmaturer med automatisk dæmpning.

- Stk. 1.** Friarealet eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer skal være af størrelsesordenen 10 procent af erhvervsetagearealet, 40 procent af etagearealet til boliger og 100 procent af etagearealet til institutioner for børn og unge. Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på vejarealer, der forudsættes nedlagt og interne stier, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.
- Stk. 2.** Friarealet til ny bebyggelse skal være offentligt tilgængeligt og anlægges med opholdsarealer og legepladser for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Indretning, belægning, møblering og belysning af arealer skal tilgodese forskellige brugeres behov. Den indbyrdes afgrænsning mellem arealerne skal ved sin udformning fremtræde som en integreret helhed i sammenhæng med de omgivne byrum. Belysning må ikke være til gene for brugere og omgivelserne.
- Stk. 3.** Hårde og bløde belægninger skal fortrinsvis udføres af naturlige materialer som træ, sten, grus, sand, jord, græs og vandelementer. Solitære træer og beplantning skal give udvalgte arealer en grøn intim karakter.
- Stk. 4.** Legeområder skal ved topografi, valg af materialer, beplantning og legeelementer udformes så de udfordrer motorik, sanser og kreativitet hos børn og unge i alle aldersklasser. Bakker, terrænforhøjninger og inventar må ikke hindre udsynet til havnen og Frederiksholms Kanal fra henholdsvis Vester Voldgade og pladsen mod kanalen.
- Stk. 5.** Langs havnen og Frederiksholms kanal skal etableres offentligt tilgængelige promenader. Mod havnen føres promenaden igennem bebyggelsen som en underjordisk passage. Langs vandet skal der etableres en passage uden om bygningen med en bredde på mindst 3 m. Passagen kan udføres som en forsænket brygge. I terrænniveau skal etableres en opholdsplads med udsigt over vandet. Langs kanalen skal der etableres en mindst 5 m bred promenade for fodgængere og cyklister som vist på tegning nr. 1. Promenadebredden skal tilpasses arkitekturen og kan punktvis eller på korte strækninger have mindre bredde, jf. § 6, stk. 1.
- Stk. 6.** Ubebyggede arealer på matr. nr. 297 og 299 skal som hovedregel henligge uindhegnede. I særlige tilfælde kan hegning af delområder finde sted efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.
- Stk. 7.** Adgangs- og opholdsarealer, promenader og stier skal udformes således, at de tilgodeser personer med handicap. Den forsænkede brygge langs havnen kan dog udføres med trappeforbindelser.
- Stk. 8.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal. Der kan etableres fælles parkeringsanlæg for flere ejendomme. For nybyggeriet må der maksimalt etableres 375 pladser, som skal etableres i underjordiske anlæg. Enkelte afsætningspladser kan efter Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse etableres på terræn.

§ 8. Ubebyggede arealer

- Stk. 9.** Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og for serviveerhverv 1,5 plads pr. 100 m² etageareal for de beskæftigede i bebyggelsen. Herudover skal etableres fornøden cykelparkering for besøgende til de publikumsorienterede funktioner. Cykelparkering for beboere og beskæftigede skal etableres i konstruktion i bebyggelsens stue- og/eller kælderetage. Placering og omfang af cykelparkering på terræn skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Der kan etableres fælles cykelparkering for flere ejendomme.
- Stk. 10.** Ibrugtagning af bebyggelse kan betinges af, at infrastrukturelle anlæg såsom lege- og opholdsarealer, promenader m.m. er udført.
- Stk. 11.** Der skal så vidt muligt etableres fælles tagterrasser for de beskæftigede for at tilgodese opholdsarealer i direkte tilknytning til funktionerne.

Kommentar

Svarende til intentionen med funktionernes sammenfletning i huset er det tanken, at børn, unge og voksne skal kunne bruge arealerne på samme tid i fælleskab eller hver for sig, uden at der er skarpe skel mellem legearealer og opholdsarealer og således, at arealernes brug kan skifte karakter gennem døgnet og de forskellige årstider.

Træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m² bed pr. træ, i lukkede belægningsarter skal træer have minimum 15 m² rodvenlig befæstelse, heraf mindst 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen. Plantehullet skal mindst være 50 cm dybt. Ved plantning af træer over dæk skal bedet være mindst 1,5 m dybt.

Parkeringsanlægget forudsættes at blive et offentligt tilgængeligt betalingsanlæg. Antallet af pladser svarer til 1 pr. 100 m² etageareal plus 200 pladser til erstatning for dem, der nedlægges på terræn. Placering af afsætningspladser, skiltning og administration af pladserne vil blive afklaret i sammenhæng med byggesagen.

§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener

- Stk. 1** Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, anvendes udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej. For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 65 dB(A), og at mindst én facade ikke må belastes med mere end 55 dB(A). Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A). Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv o.lign. ikke overstige 35 dB(A) og må i daginstitutioners opholdsrum ikke overstige 30dB(A).

Kommentar

I henhold til bygningslovgivningen må det indendørs støjniveau i beboelsesrum mod vej ikke overstige 30 dB(A), der er det gennemsnitlige støjniveau over hele døgnet.

Miljøstyrelsen har udgivet en ny vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der anvendes en ny beregningsmodel. Kommunen overvejer implementeringen af

§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener

denne nye vejledning, og der vil i givet fald ske konsekvensrettelser af bestemmelserne i forbindelse med den endelige vedtagelse.

§ 10. Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.

§ 11. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod betingelserne i de givne byggetilladelser.

§ 12. Ophævelse af lokalplan

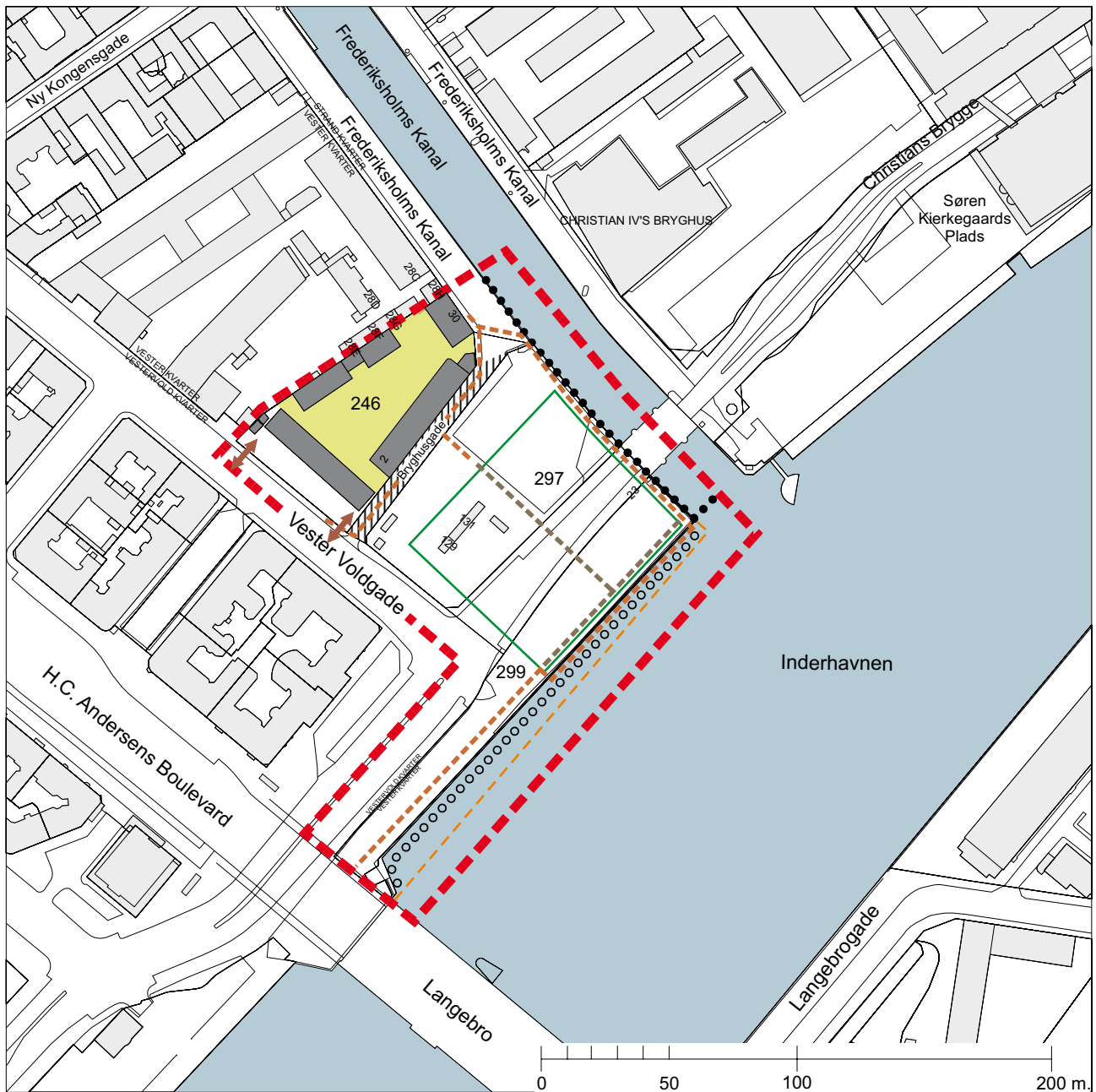
Lokalplan nr. 236, tinglyst den 03.03.94, ophæves for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Der må ikke etableres faste anlæg på søterritoriet, før der er opnået tilladelse hertil fra Kystdirektoratet.
- e) Der må ikke igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger og anlæg, der er fredede, jf. tegning nr. 1, før der er opnået tilladelse hertil fra Kulturarvstyrelsen.
- f) I forhold til Frederiksholms Kanal og bolværker, der er pålagt naturfredningsdeklaration, må der ikke foretages arbejder, før der i henhold til naturbeskyttelsesloven er opnået tilladelse hertil fra Fredningsnævnet, jf. tegning nr. 1.
- g) I forhold til den fortidsmindebeskyttede murede skanse, der indgår i Christian IV's Bryghus, må der ikke foretages arbejder inden for beskyttelseslinierne før myndighederne meddeler dispensation hertil eller ændrer grænsen.
- h) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i

god tid, inden jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at undgå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

- i) Der må ikke påbegyndes bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer, før der er opnået tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen v. Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres efter Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Disse kan rekvireres på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk. Der tillades ikke permanent grundvandssænkning i "Indre By og Christianshavn". Der kan dog gives tilladelse til midlertidig grundvandssænkning, men på særlige vilkår. Jf. Borgerrepræsentationens beslutning af 21. marts 1991 om sikring af del af Indre By mod grundvandssænkninger i forbindelse med nybyggeri i henhold til Byggeloven § 12. Gældende regler og vejledning om håndtering af grundvand "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg - regler og retningslinier" kan findes på www.miljoe.kk.dk.
- j) Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt indenfor matriklen. Hvis bygherren mener, at dette ikke er muligt, skal der forelægges dokumentation herfor. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask m.m.
- k) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativer for erhvervsaffald og husholdningsaffald.



- Lokalplanområde
- Fredet bebyggelse
- Fredet gårdanlæg
- Kanal og bolværk pålagt naturfredningsdeklaration
- Byggefelt
- Grænse for anlæg ud i havnen
- Friholdes for husbåde
- Offentlig vej, der kan indrettes som plads
- Principiel placering af overkørsler til parkeringsramper
- Underjordiske passager gennem bebyggelsen
- Principiel placering af promenade

Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005 for Bryghusgrunden

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) ændres hermed rammebestemmelserne for det på tegningen viste område.

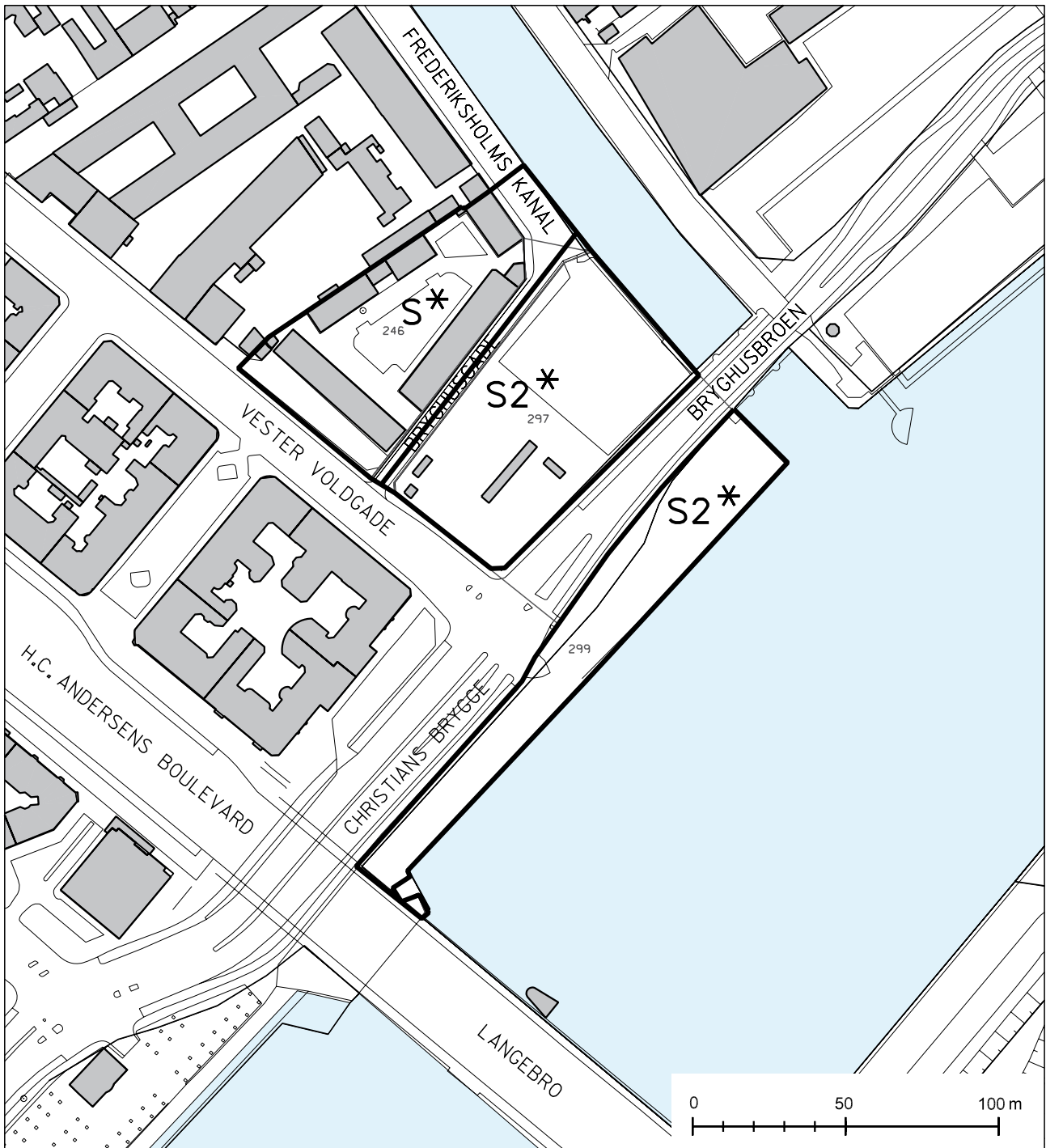
Rammeændring

O5*-området ændres til et S2*-område. For området gælder bestemmelserne for S2-områder i Kommuneplan 2005 med følgende særlige bestemmelse:

S2* - Bryghusgrunden: Den maksimale bebyggelsesprocent er 197 og den maksimale bygningshøjde er 26 meter. Der må indrettes erhverv over boliger. Området kan bebygges i overensstemmelse med den hertil hørende VVM-redegørelse og miljøvurdering.

O3-området ændres til et S*-område. For området gælder bestemmelserne for S-områder i Kommuneplan 2005 med følgende særlige bestemmelse:

S* - Nord for Bryghusgade: Den fredede bebyggelse skal sikres i lokalplanen.



Kommuneplan 2005

I kommuneplan 2005 er det aktuelle lokalplanområde fastlagt til område for institutioner og fritidsområder.

Området Christians Brygge syd og Bryghusgrunden er fastlagt til O5*-område med særlige bestemmelser, idet der er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Bebyggelsen indenfor dette område forudsættes disponeret i sammenhæng, og der kan i lokalplaner fastsættes bestemmelser om opfyldninger.

En mindre del af lokalplanområdet er fastlagt til O3-område, hvor den maksimale bebyggelsesprocent er 110 og den maksimale bygningshøjde er 24 m. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om bebyggelsens udformning af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

For lokalplanområdet gælder, at lokalplanen skal sikre, at bebyggelse og primære opholdsarealer, efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, placeres, udføres og indrettes, så brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafikantlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder og lignende.

For området gælder desuden, at muligheder for fritidsanvendelser og oplevelser ved vandet i havnen skal opretholdes og udvikles. Havnens robuste karakter, der fremmer såvel borgernes aktive brug af den som deres oplevelse af dens kulturhistorie og naturindhold, skal bevares i byudviklingen i form af faciliteter, udformning af kajer mv.

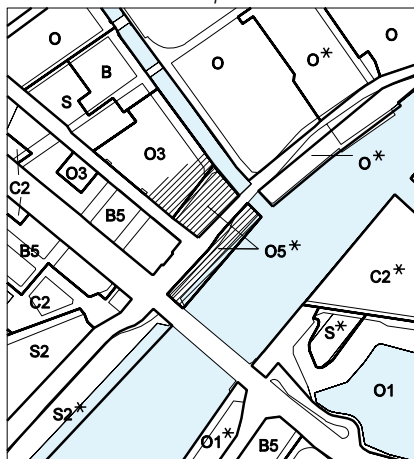
Lokalplanområdet er desuden en del af den strækning, der er udlagt langs Kalvebod Brygge og Christians Brygge for placering af op til 6 husbåde, hvis anvendelse kan være publikumsorienterede serviceerhverv.

Forslag til kommuneplantillæg

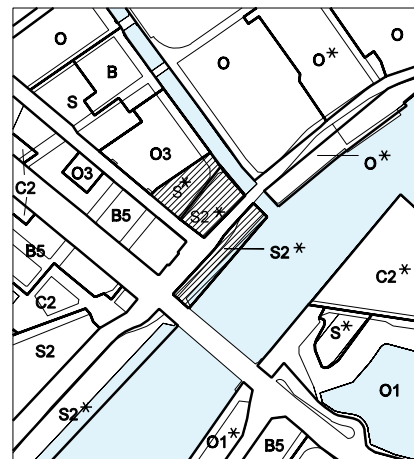
Sideløbende med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til tillæg til kommuneplan 2005 for lokalplanområdet. Heri foreslås, at O5*-området udlægges til serviceerhverv, S2*-område, med særlig bestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent på 197, en maksimal bygningshøjde på 26 meter, og at der må indrettes erhverv over bolig.

For S2*-området gælder desuden den særlige bestemmelse, at området kan

Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.



Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.



*Rammer for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005. Områder betegnet som O1-O5 fastlægger anvendelse til institutions- og fritidsformål. *-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardiserede rammebestemmelser.*

bebygges i overensstemmelse med den hertil gældende VVM-redegørelse og miljøgodkendelse.

O3-området udlægges som et S*-område med særlig bestemmelse om, at den fredede Kongelige Materialelegård skal sikres i lokalplanen.

S-område for serviceerhverv sikrer anvendelse til administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Området ligger udenfor de udpegede centerområder til butikker. Der kan etableres mindre butikker, som betjener et nærområde. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m². Indtil 50 procent af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager.

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 meter til boliger og lignende.)

Fingerplan 2007

Fingerplanen fastslår, at stationsnær lokalisering af persontrafikskabende byfunktioner fortsat skal være det overordnede lokaliseringsprincip. I Fingerplan 2007 fastlægges, at kontorbygninger over 1.500 etagemeter uden videre kan placeres i det stationsnære kerneområde. Det stationsnære kerneområde kan i den kommunale planlægning afgrænses med gangafstande på max 600 m til stationer og ud fra øvrige planlægningsmæssige synspunkter. Lokalplanområdet ligger indenfor stationsnært kerneområde område med en afstand på 550 meter til den planlagte metrostation på Gammel Strand.

Eksisterende lokalplan

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 236 "Christians Brygge". Den Kongelige Materialelegård er ikke omfattet. Lokalplanforslaget erstatter bestemmelserne i underområde IV i lokalplan nr. 236 "Christians Brygge".

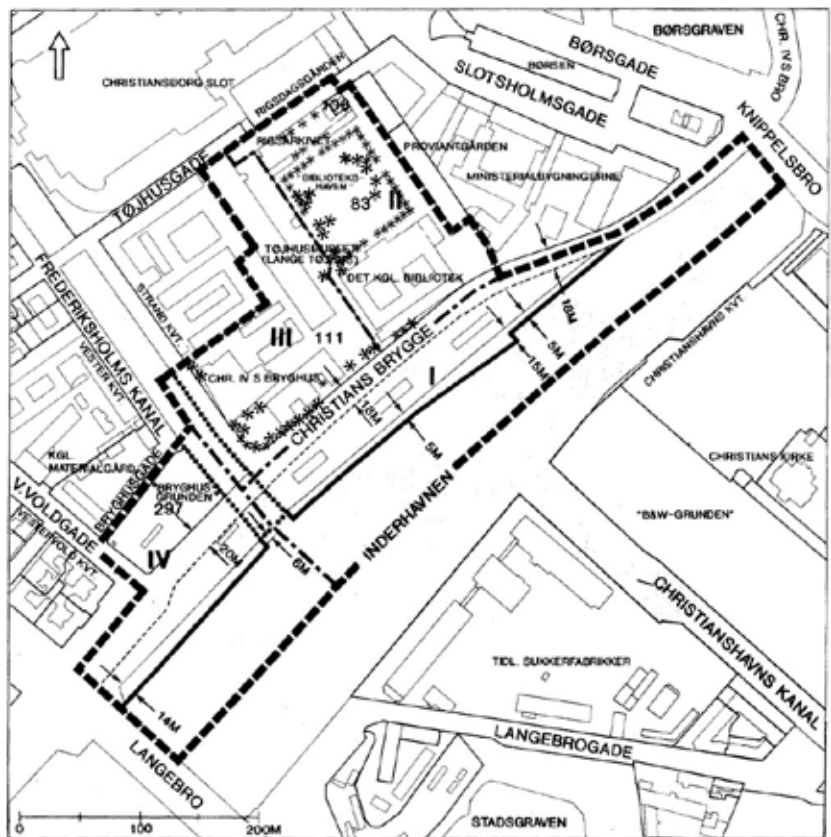
Lokalplanen er foranlediget af ønskerne om udbygning af Det Kongelige Bibliotek og opførelse af et musikhus på "Bryghusgrunden".

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for opførelse af bebyggelse til offentlige formål i form af musik- og kulturhus, herunder conferencefaciliteter, med tilhørende servicefunktioner og administration. Dertil fastlægges, at størstedelen af stueetagen indrettes med publikumsorienterede funktioner, og at der anlægges en offentlig tilgængelig havnepromenade med tilknyttede rekreative opholdsarealer. Bebyggelsen skal opføres inden for det angivne byggefelt C. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 og bygningshøjden må ikke overstige 20 m bortset fra særlige bygningsdele så som f.eks. scenetårn, der inden for den centrale del af byggefeltet, må gives en højde på 32 m. Bebyggelsens udformning og udtryk skal harmonere med omgivelserne og områdets karakter.

Bebyggelsen må sammenbygges hen over vejanlægget Christians Brygge med

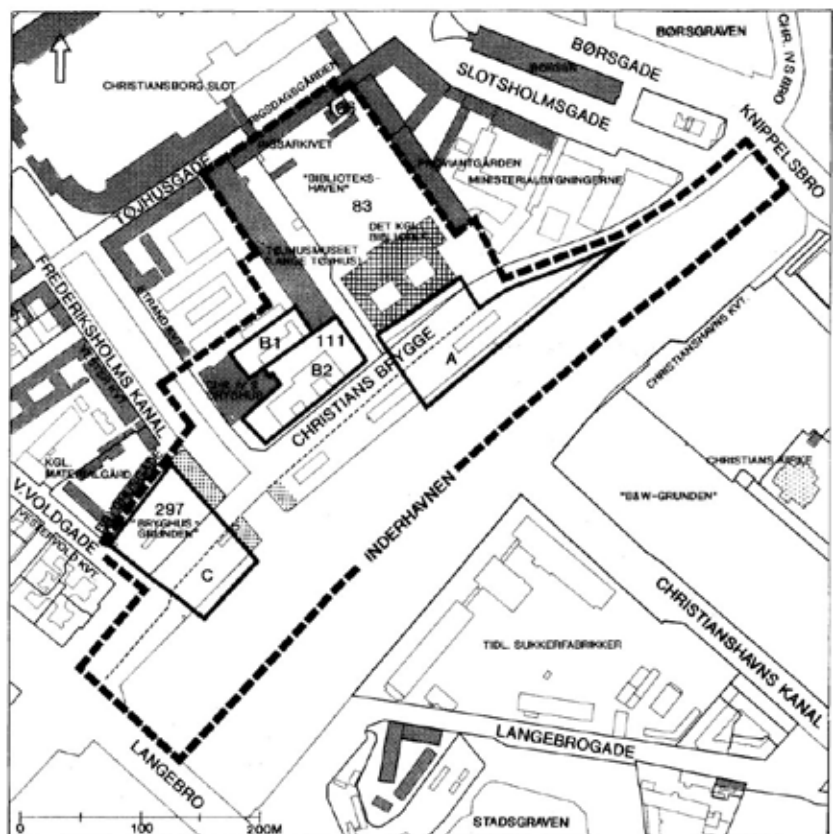
Lokalplan nr. 236, angivelse af underområderne I, II, III og IV. Område IV ses nederst til venstre.

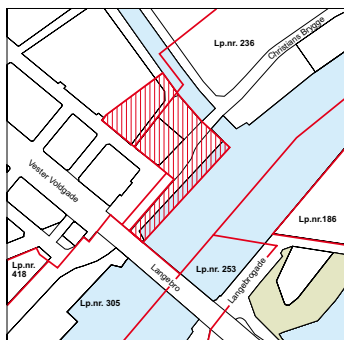
- ▬ Lokalplanområde
- · - · Grænse for underområde
- ▬ Grænse for opfyldninger ud i havnen
- · - · Ny vejlinie, principiel placering
- · · · · Kanal og bolværker pålagt naturfredningsdeklaration
- ** Større træer, som ikke må fældes uden særlig tilladelse



Lokalplan nr. 236, angivelse af byggefeltet C "Bryghusgrunden" ses nederst til venstre.

- ▬ Lokalplanområde
- Fredet bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Kirkebygning
- Byggefelt for ny bebyggelse
- Promenadeareal langs kanal





Det aktuelle lokalplanområdet er markeret med skravering.

en frihøjde på mindst 4,5 m i forhold til kørebaneniveau. Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i konstruktion.

- Lokalplan nr. 236 "Christians Brygge": Den eksisterende lokalplan underområde I, II, III omfattende Det Kongelige Bibliotek, Tøjhusmuseet, Christian IV's Bryghus og Christians Brygge. Området fastlægges til offentlige formål i form af musik- og kulturhus, herunder conferencefaciliteter, med tilhørende servicefunktioner og administration.
- Lokalplan nr. 305 "Kalvebod Brygge Nord": Området fastlægges til serviceerhverv, og der må opføres eller indrettes bebyggelse til administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale og miljømæssige servicefunktioner.
- Lokalplan nr. 418 "Hambrosgade": Lokalplanen erstatter lokalplan nr. 305 byggefelt C og D. Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner. Lokalplanen er foranlediget af ønskerne om at opføre to kontorbebyggelser.

VVM og miljøvurdering

Det er vurderet, at lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg fastlægger rammer for tilladelser til projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor foretaget en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Vurderingen er baseret på, at projektet vil ændre den byarkitektoniske oplevelse af et område, der i dag er ekstensivt udnyttet med lav bebyggelse. Miljøvurderingen er sammenfattet i en miljørapport, der ligeledes indeholder en VVM-redegørelse.

Afgørelsen vil blive offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

Boligpolitik

Det er et boligpolitisk mål, at tilvejebringe et varieret udbud af boliger som i kvalitet kan måle sig med udbuddet i øvrigt i Hovedstadsområdet og i Øresundsregionen. Den fysiske planlægning skal ved satsning på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til og skabe en social og bæredygtig befolknings sammensætning. Det er et boligpolitisk mål, at der skal opføres billigere nybyggeri. Boligbyggeri skal være af høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet og skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå af familieegnedede boliger. For at fremme et bæredygtigt transportmønster skal princippet om stationsnærhed indgå i prioriteringen af nyt boligbyggeri.

Udbygningssaftale

Nye regler i planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infra-

struktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse og benyttelse af en ejendom. Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Realea A/S til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale vedr. infrastrukturanlæg. I aftalen forpligter Realea A/S sig til:

At omlægge Bryghusgade, dvs. offentligt vejareal, som lukkes for gennemkørende trafik og fredeliggøres i forbindelse med anlæg af byrum og legeplads, jf. lokalplanens § 5 stk. 2.

At etablere kombinerede lege og rekreative områder på de to nye pladser omkring Bryghusprojektet, jf. lokalplanens § 8 stk. 2 og 4.

At reetablere vejanlæg i Vester Voldgade, jf. lokalplanens § 5 stk. 1 og 5. Ændringerne af Vester Voldgade skal ske i overensstemmelse med det fremtidige vejprofil, der udarbejdes i forbindelse med Metropolzone-projektet for Vester Voldgade.

Københavns Kommune forpligter sig til:

At etablere en midlertidig legepladsløsning i anlægsperioden.

At der sikres forbindelse mellem havnepromenaderne på begge sider af Langebro ved at området under Langebro anlægges som en del af den samlede havnepromenade.

Tilladelse i henhold til anden lovgivning

Der må ikke etableres faste anlæg på søterritoriet, før der er opnået tilladelse hertil fra Kystdirektoratet.

Der må ikke igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger og anlæg, der er fredede, jf. tegning nr. 1, før der er opnået tilladelse hertil fra Kulturarvstyrelsen.

I forhold til Frederiksholms Kanal og bolværker, der er pålagt naturfredningsdeklaration, må der ikke foretages arbejder, før der i henhold til naturbeskyttelsesloven er opnået tilladelse hertil fra Fredningsnævnet, jf. tegning nr. 1.

I forhold til den fortidsmindebeskyttede murede skanse, der indgår i Christian IV's Bryghus, må der ikke foretages arbejder inden for beskyttelseslinierne før myndighederne meddeler dispensation hertil eller ændrer grænsen.

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns By-museum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at undgå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

Der må ikke påbegyndes bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer, før der er opnået tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen v. Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres efter Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Disse kan rekvireres på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk.

Der tillades ikke permanent grundvandssænkning i "Indre By og Christianshavn". Der kan dog gives tilladelse til midlertidig grundvandssænkning, men på særlige vilkår. Jf. Borgerrepræsentationens beslutning af 21. marts 1991 om sik-

ring af del af Indre By mod grundvandssænkninger i forbindelse med nybyggeri i henhold til Byggeloven § 12. Gældende regler og vejledning om håndtering af grundvand "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg - regler og retningslinier" kan findes på www.miljoe.kk.dk.

Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenet regnvand til uforurenet undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt indenfor matriklen. Hvis bygherren mener, at dette ikke er muligt, skal der forelægge dokumentation herfor. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask m.m.

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulatorer for erhvervsaffald og husholdningsaffald.

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2008 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan "Bryghusgrunden" med forslag til kommuneplantillæg.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2008 til den xx. xx 2008.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

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



Plancher

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2008 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plancherne er placeret i xxx xxx, xxx

xxx



Borgermøde

Der vil blive afholdt debattmøde om planforslagene i xxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxx

Det foregår xxsdag den xx. xx 2008 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside

www.tmf.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til forslagene om lokalplan og kommuneplantillæg kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk

tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2008.