

# Kalvebod Bølge

**Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 305 "Kalvebod Brygge Nord II"**

Borgerrepræsentationen har den 17. september 2009 vedtaget forslag til lokalplan

**Offentlig høring fra 30. september til 30. november 2009**

# INDHOLD

## Baggrund for lokalplan

Formål .....	3
Baggrund .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4
Trafikale forhold .....	5
Udviklingsprojekter .....	5
Planlægning .....	6
Eksisterende lokalplan .....	6
Projektforslaget .....	6
Planmæssig og arkitektonisk vurdering af projektet .....	7
Miljørigtigt byggeri .....	7
Højhusstrategi .....	6
Skyggediagrammer .....	12

## Lokalplantillægget

§ 1. Formål .....	13
§ 2. Området .....	13
§ 3. Vandarealer .....	13
§ 4. Anvendelse .....	13
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	13
Tegning nr. 1 .....	14
Tegning nr. 2 .....	15
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	16
§ 8. Ubebyggede arealer på bryggen .....	16
§ 9. Retsvirkninger .....	17
§ 10. Ophævelse af lokalplan og servitut .....	17
Kommentarer af generel karakter .....	17
Lokalplan nr. 305 .....	18

## Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005 .....	25
Forslag til Kommuneplan 2009 .....	25
Eksisterende lokalplaner .....	25
Lokalplaner i området .....	25
Miljøvurdering .....	26
Trafikstøj .....	26
Affald .....	26

## Hvad er en lokalplan .....26

Lokalplan .....	26
Lokalplanens retsvirkninger .....	26
Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	26

## Praktiske oplysninger .....28

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen



Københavns Inderhavn, set fra syd



Snit i havneløbet set fra sydvest med den nye brygge (principtegning) og Nykredits bygning til venstre og havnebadet til højre. I baggrunden ses Langebro

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

### Formål

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 305 "Kalvebod Brygge Nord II" skal sammen med den gældende lokalplan udgøre det planmæssige grundlag for at etablere en ny delvis pæleunderet, delvis flydende brygge langs med Kalvebod Brygge. Den nye brygge kaldet Kalvebod Bølge skal med sin udformning sikre bedre adgang og kontakt med vandet for både københavnere og byens gæster samt sikre, at der skabes et nyt attraktivt promenadeforløb langs med den centrale del af havnen.

### Baggrund

Udviklingen af Kalvebod Brygge er sket som et led i den overgang fra industrihavn/aktiv havn til serviceerhverv og rekreative funktioner, som hele Københavns inderhavn har undergået gennem en årrække.

Mange steder er denne overgang vellykket, og der er skabt nye attraktive byrum og spændende byliv på de gamle havnearealer.

Det nuværende Kalvebod Brygge rummer ingen virkeligt attraktive byrum. Strækningen domineres af store solitære bygninger med forblæste og mennesketomme

rum imellem. Ved at tilføre et nyt rekreativt element i en mindre og mere menneskelig skala, er det tanken, at der kan skabes en ny form for byliv i denne del af havnen. Den videre udvikling af Kalvebod Brygge er samtidig en del af det Metropolzone-projekt, der blev igangsat i 2006. Baggrunden for igangsætningen af Metropolzone-projektet var et behov for dels at koordinere en række udviklingsinitiativer, dels helt overordnet at gennemtænke og udvikle området således, at der kan skabes et sammenhængende og velfungerende byområde funktionelt, trafikalt og oplevelsesmæssigt.

Metropolzonen er det område, der afgrænses af Middelalderbyen, Havnefronten, Hovedbanegården og Søerne.

I 2007 udskrev Københavns Kommune en ideopgave om Metropolzonen. Fem kreative teams blev bedt om at komme med visioner for, hvordan byens centrum kan udvikle sig, forslag til specifikke strategier og endelig forslag til helt konkrete projekter.

Flere af de fem teams pegede på Kalvebod Brygge og det store uudnyttede potentiale, der ligger, og de mange muligheder, der er for nye funktioner og for at knytte havnepromenaden tættere til byen.



Metropolzonen - oversigt over udviklingsprojekter

### Lokalplanområdet og kvarteret

Kalvebod Brygge har en offentligt tilgængelig havnepromenade langs med kajkanten og offentligt tilgængelige byrum mellem bebyggelserne.

Der er mulighed for fodgængerpassage over vejen Kalvebod Brygge to steder på strækningen med signalregulering: ved Puggaardsgade og ved Bernstorffsgade.

Bebyggelsen langs Kalvebod Brygge er opført i 1990'erne og består af fritliggende individuelle bygninger, der overvejende rummer serviceerhverv i form af kreditvirksomhed, faglige forbund og hoteller.

I Hambrosgade på den modsatte side af vejen Kalvebod Brygge opføres Nykredits nye kontorbyggeri og et tilhø-

rende offentligt byrum. Byggeriet forventes færdiggjort i 2010.

Bagved ligger Glyptotekskvarteret, der rummer herskabelige boligkarréer i 5-6 etager, større monumentale offentlige institutioner og virksomhedshovedsæder hovedsaglig opført omkring og lidt efter år 1900. Kvarteret fremtræder med et helstøbt præg trods forskellige bygningstyper og stilarter og har et højt arkitektonisk kvalitetsniveau.

Ved Bernstorffsgade vil den kommende bebyggelse til SEB Bank og Rigsarkivet tilføre området markant moderne arkitektur, og der vil blive etableret en ny offentlig grøn passage, som i fremtiden vil forbinde Kalvebod Brygge med Vesterbro via Dybbølsbro.

## Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger umiddelbart op til den regionale vej Kalvebod Brygge, som giver direkte forbindelse til byens sydlige indfaldsveje og Ring 2 i nordgående retning. På Kalvebod Brygge passerer der dagligt (kl. 06-18) godt 38.000 biler, heraf 5.700 tunge køretøjer, samt 3.000 cyklister.

Det er tilladt at gå og cykle på promenaden langs havnen.

Ca. 750 fodgængere og 1.200 cyklister benytter promenadestrækningen langs havnen på en sommerdag. To grønne cykelruter, Havne- og Amager-ruterne, passerer Kalvebod Bølge-området. I de kommende år forventes flere cyklister i Havneruten, som forløber på havnepromenaden langs den kommende Kalvebod Bølge.

Gående har direkte adgang til Langebro via et trappeanlæg ved siden af Danhostel, mens kørestolsbrugere kan nå Langebro via Rysensteensgade/H.C. Andersens Boulevard. Området er betjent med kollektive trafikforbindelser med buslinier ad Kalvebod Brygge, Bernstorffsgade, Hambrosgade og H.C. Andersens Boulevard. Hovedbanegården og den kommende Metrostation i Stampesgade ligger i en afstand af ca. 600 m fra Kalvebod Brygge/Bernstorffsgade.

Skibstrafikken i havneløbet ud for Kalvebod Brygge er begrænset. Havnetaxi og havnerundfarten benytter en anløbsplads ved Langebro og ud for Hotel Marriott.

## Udviklingsprojekter

### Metropolzoneprojektet.

Lokalplanområdet udgør en mindre del af det cityområde, som kommunen har udnævnt til Metropolzone og ønsker at udvikle i samarbejde med grundejere og borgere på grundlag af en overordnet vision og strategi. Formålet er at skabe et mere sammenhængende byområde, hvor funktioner, arkitektur, byrum, oplevelser og de trafikale forbindelser spiller sammen. Der er især fokus på livet i byrummene og deres anvendelse, og hvordan eksisterende og nye forbindelser kan forbedre forholdene for fodgængere og cyklister. Blandt andet skal der tænkes i nye forbindelser til og fra samt langs med havnen.

### Vester Voldgade.

Vester Voldgade omdannes for at styrke forbindelsen til havnefronten og samtidigt forbedre forholdene for fodgængere og cyklister. På den måde kan Vester Voldgade blive et attraktivt alternativ til H.C. Andersens Boulevard for bløde trafikanter og gadens funktioner med boliger, erhverv og institutioner gives bedre plads til at udfolde sig.

### Bryghusprojektet.

Realdania ønsker at bygge et nyt multihus på Bryghusgrunden. Det hollandske arkitektfirma Office for Metropolitan Architecture med arkitekt Rem Koolhaas i spidsen har tegnet et forslag, der skal rumme Dansk

Arkitektur Centers nye udstillings- og konferenceaktiviteter, restaurant, café, boliger og kontorer. På grunden etableres offentligt tilgængelige bylegepladser og byrum, der både skal udfordre børns og unges motorik, sanser og kreativitet og imødekomme andres behov for rekreation.

### Krystallen og Skyen.

Krystallen er navnet på Nykredits nye domicil på Kalvebod Brygge pga. bygningens krystallinske form og den lette glasfacade, der ændrer karakter med lysets og årstidernes skiften, mens den offentlige plads får navnet Skyen. På pladsen bliver et vandspejl, der gengiver solens og skyernes bevægelser på himlen, samt vandstråler, der aktiveres ved passage over pladsen er den bærende idé. Krystallen og Skyen står færdig i 2010. Projektet er tegnet af arkitektfirmaet Schmidt, Hammer & Lassen.

### Smaragden.

Smaragden er en erhvervsbygning, tegnet af den hollandske arkitekt Erick Van Egeraat. Skrå facader, afrundede hjørner og varierede højder på tagene skaber en organisk karrébebyggelse, der med dens lagdelte grønne glasfacader og fine nuancer vil skabe en helt ny visuel intensitet på bryggen. Freja Ejendomme A/S er bygherre på projektet, der kommer til at huse kontorer foruden restaurant, café og konferencefaciliteter i stueetagen.

### SEB Bank.

Den tidligere godsbanegård ved Kalvebod Brygge omdannes til et attraktivt integreret byområde med bl.a. offentlige funktioner som Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland med tilhørende magasinbygninger, med serviceerhverv og evt. boliger i det sydligste af fire underområder. Fra Bernstorffsgade føres et landskabeligt grønt strøg op mellem to markante bygninger, hvoraf den ene rummer SEBs domicil, videre over en forbindelsesbygning med funktioner for Rigsarkivet, over Tivoli Hotel- og kongrescenter og det brede adgangstov til Dybbølsbro i broens niveau. Masterplanen og SEBs byggeri i det nordligste underområde er tegnet af Lundgaard & Tranberg Arkitekter med Stig Lennart Andersson som landskabsarkitekt.

### Tivoli/Bernstorffsgade.

Tivoli har igangsat projektet Tivoli Kanten, tegnet af Pei Cobb Freed & Partners Architects fra New York. Projektet skal bidrage til bylivet mod Bernstorffsgade og Vesterbrogade med en blød og buet glasfacade. Tivoli Kanten skal indeholde oplevelser, caféer, restauranter, butikker og serviceydelser i tråd med traditionerne i Tivoli.

### Industriens Hus.

Industriens Hus udvides til 8 etager med en ny diagonalt stillet glasfacade, der omslutter den gamle facade. Den indeliggende arkade nedlægges og der indrettes butikker, der åbner op ud mod Vesterbrogade. Butikkerne indrettes i 2 etager. Projektet er tegnet af Tegnestuen Transform.

## Planlægning

### Kommuneplan 2005.

I Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet beliggende i et område fastlagt til serviceerhverv, med en \*-bemærkning om, at det maksimale etageantal er 14 inklusive tagetage (S2\*-område). I bydelen Indre By kan indtil 50 procent af etagearealet anvendes til boliger. I S2-områder er den maksimale bebyggelsesprocent 150, den maksimale bygningshøjde 24 m og friarealprocenten er 40 for boliger og 10 for erhverv.

### Kommuneplan 2009.

Lokalplanforslaget forudsætter en ændring af de gældende kommuneplanrammer. I forslag til Kommuneplan 2009 foreslås rammebestemmelserne ændret til et nyt S2\*-område med følgende \*-bemærkning: Det maksimale etageantal er 14 inklusive tagetage. På det tilstødende vandareal kan der ud over husbåde i overensstemmelse med rammerne herfor etableres pælefunderede og/eller flydende konstruktioner til ophold, rekreative formål, publikumsrettede serviceerhverv og lignende. Det maksimale overfladeareal af konstruktionerne er 6.000 m<sup>2</sup> og den maksimale højde er 7 m. For bygninger på eller som del af de flydende og/eller pælefunderede konstruktioner er det maksimale samlede etageareal 1.000 m<sup>2</sup>. I bydelen Indre By kan indtil 50 procent af etagearealet anvendes til boliger. I S2-områder er den maksimale bebyggelsesprocent 150, den maksimale bygningshøjde 24 m og friarealprocenten er 40 for boliger og 10 for erhverv.

## Eksisterende lokalplan

Arealerne ved Kalvebod Brygge er omfattet af lokalplan nr. 305.

For de ubebyggede arealer fastlægger lokalplanen en række detaljerede bestemmelser om offentlig tilgængelighed, pladsdannelser, sammenhængende promenadeforløb langs havnen, belægningsmaterialer, lysforhold, beplantning osv.

Disse bestemmelser skal sikre et helhedspræg og et højt arkitektonisk niveau. Langs kajen/vandet indeholder lokalplanen bestemmelser om, at vandarealet skal op-

retholdes, bortset fra opfyldninger, der for størstedelens vedkommende er gennemført i forbindelse med opførelse af Hotel Marriott og Nykredits administrationsbygning. Lokalplanen indeholder herudover bestemmelse om, at afgrænsningen mod havneløbet skal kajsættes med lodrette kajsider til en dybde, der muliggør skibs-anløb. Endvidere bestemmes, at kajen kun må anløbes af mindre skibe såsom lystfartøjer, veteranskibe, bådusser og lignende. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade midlertidige eller permanente oplæg af skibe såfremt disse anvendes til publikumsorienterede formål af kulturel eller underholdningsmæssig karakter og under forudsætning af, at disse ikke vil være til gene for anvendelse af promenaden.

Etablering af Kalvebod Bølge er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser eller de forudsætninger for udnyttelse af vandarealerne, der ligger i lokalplanen. Da Kalvebod Bølge endvidere er en konstruktion af et sådant omfang, at denne i sig selv må betragtes som lokalplanpligtig, mener forvaltningen, at en gennemførelse af projektet forudsætter tilvejebringelse af en supplerende lokalplan i form af et tillæg til lokalplan nr. 305.

## Projektforslaget Kalvebod Bølge

Med udgangspunkt i overordnede målsætninger om at skabe en ny attraktiv tilføjelse til den eksisterende promenadestrækning og mulighed for nye aktiviteter og oplevelser, er der udarbejdet lokalplanforslag og projektforslag for Kalvebod Bølge.

København Kommune er bygherre for projektet, der er udviklet af JDS Architects, KLAR Arkitekter og Sloth Møller Rådgivende Ingeniører A/S.

Lokalplanforslaget og projektforslaget er udviklet i tæt dialog med grundejere og interessenter på Kalvebod Brygge.

Projektforslaget Kalvebod Bølge er en ny urban brygge, der skal binde byen bedre sammen med havnen og skabe lettere adgang til vandet.

Den nye brygge vil bevæge sig ud i havnebassinet og ned til vandspejlet i en tredimensionel bølgeform. Den bølgeformede flade spaltes op i en, to eller flere ruter, der

### Island Brygge



### Christians Brygge



bevæger sig i tre dimensioner.

Kalvebod Bølge anlægges som en 6000 m<sup>2</sup> pælefunderet konstruktion på strækningen mellem Langebro og Bernstorffsgade og er formmæssigt i familie med det Maritime Ungdomshus på Amager.

Det bølgende trædæk indeholder flader og rumligheder, der skaber både opholdssteder og lækroge.

De bølgede fladerne, der primært har træoverflade vil kunne anvendes til forskellige rekreative formål og idrætsaktiviteter.

Under bølgeformen kan etableres bygningsvolumener, der indrettes til publikumsrettede funktioner og maritime idrætsfaciliteter.

Ifølge projektforslaget indrettes Kalvebod Bølge med kajakpolobaner, kajakhotel (opbevaring af kajaker), omklædning, anløbsplads for kajaker, småbåde og vandtaxi, en boldbane og en mindre tribune. Der kan derudover etableres cafedrift eller lignende.

### Planmæssig og arkitektonisk vurdering

Målsætningen med projekterne i Metropolzone, som Kalvebod Brygge er en del af, er at skabe større kvalitet i byrummene og bedre sammenhænge mellem de mange udviklingsprojekter, der er på vej. Projektet Kalvebod Bølge er en vigtig brik i det spil, dels som bindeled mellem Indre By og de nye bebyggelser langs Kalvebod Brygge og på Havneholmen og dels som en bedre adgangsmulighed til havnens store rekreative potentiale.

Bylivet i København udvikler sig i disse år med flere og flere udendørs aktiviteter. Projektet understøtter denne udvikling ved at muliggøre aktiviteter hen over året og ved at skabe nye byrumsmæssige sammenhænge med det omkringliggende byområde.

Kalvebod Bølge er fysisk set et stort anlæg, der kan modsvare de meget store solitære bygninger på Kalvebod Brygge.

Kalvebod Bølge vil opleves som et formmæssigt værdifuldt tilskud, der som en tilføjelse til den eksisterende promenade, kan blive et smukt og markant element i den centrale del af havnen.

De store bølgede træflader vil opleves varierede og levende og vil være i fint samspil med havnemiljøet. Samtidigt vil træfladerne være en fin blød kontrast til det 'skarpt-skårne' bolværk, granithammeren og den eksisterende belægning på promenaden.

Man kan opleve vandets varierende bevægelser rundt om og under bølgeformens pælekonstruktion og vandets refleksion af lyset.

I kraft af sin markante størrelse og bølgede form vil anlægget blive en destination i sig selv. Bølgeformen giver mulighed for at komme ud på vandet og fri af de store bygningers skygge og samtidig mulighed for at opleve byen på en ny måde, med udsigt på langs af havnen og i tæt kontakt med vandet. Den bølgede form, de skrå flader og spændende rumligheder tilfører en menneskelig skala, som ikke findes på Kalvebod Brygge i dag. Udviklingen af Kalvebod Brygge sker med fokus på tilgængelighed, der gør det muligt for alle at bruge den nye brygge og dens aktiviteter.

### Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen.

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

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

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

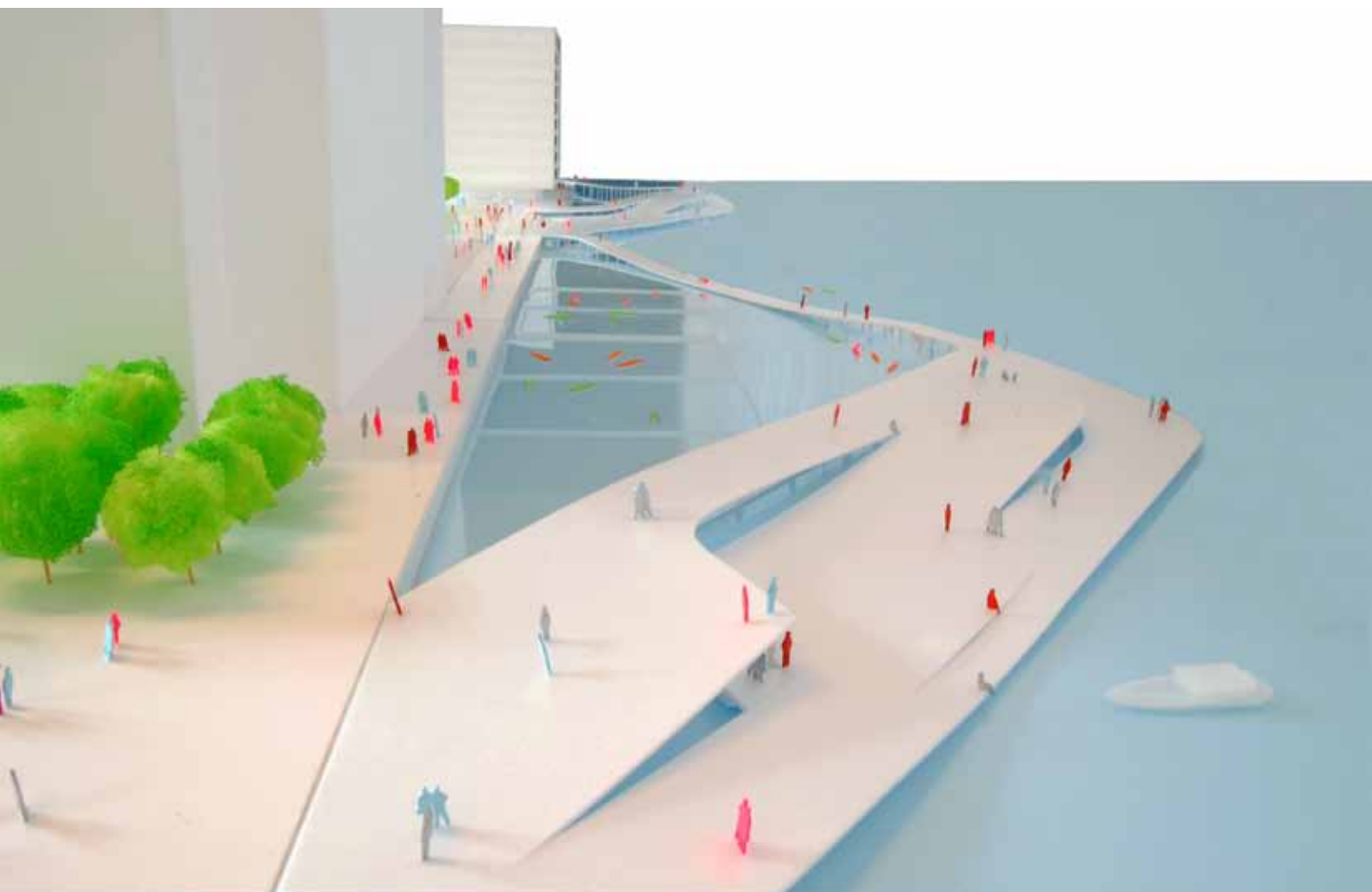
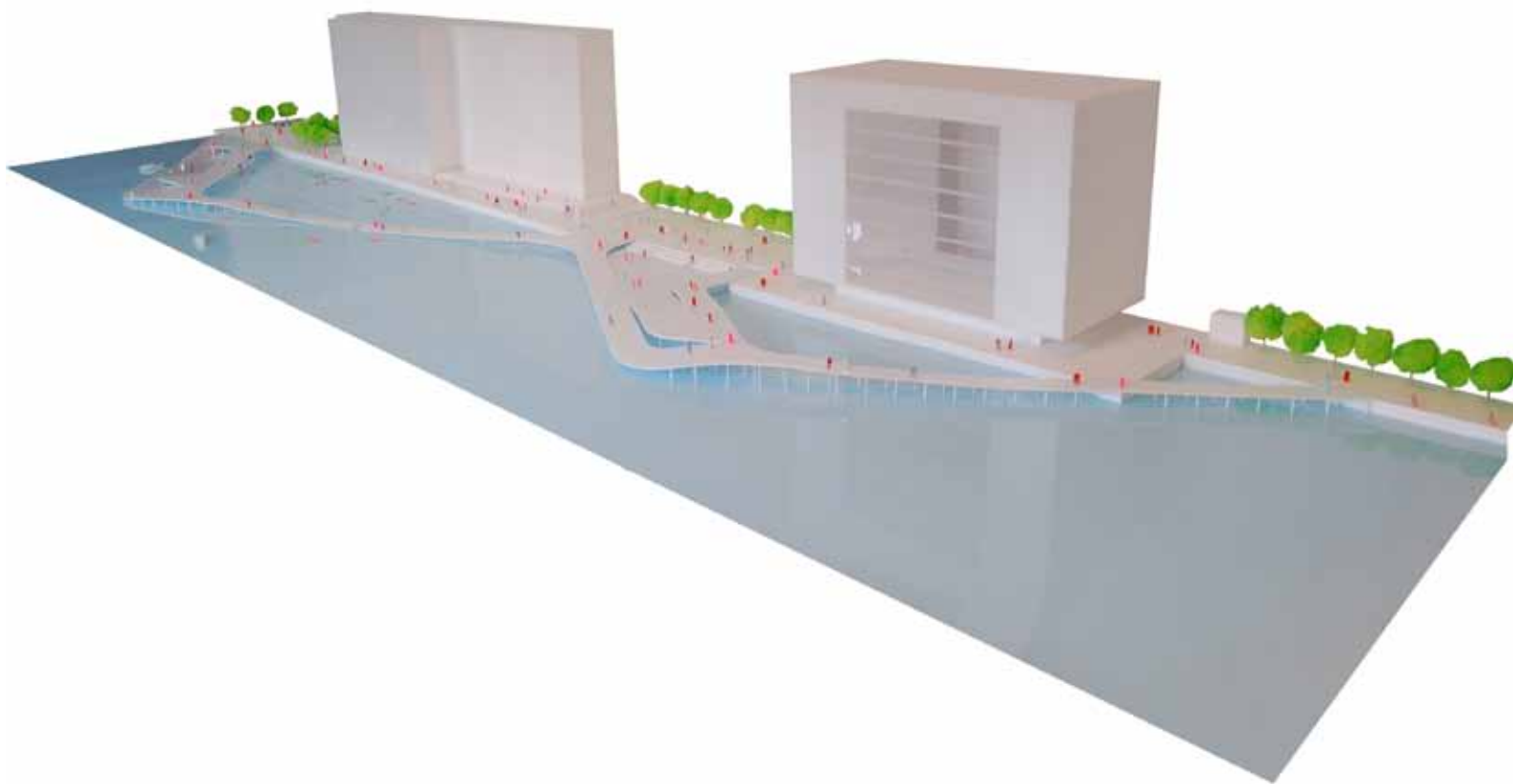
Kalvebod Brygge



Kalvebod Brygge

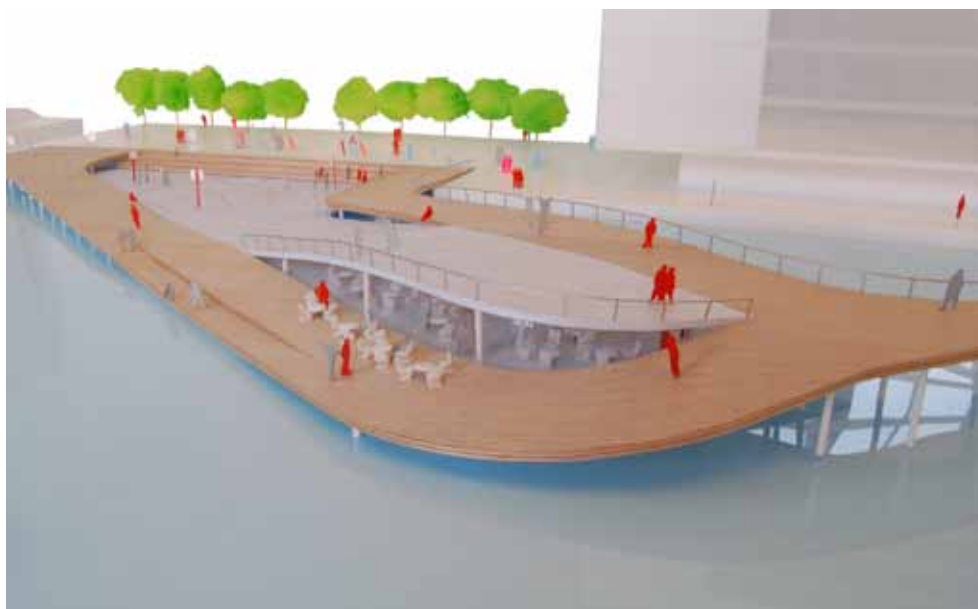


*Model af projektforslaget Kalvebod Bølge, der viser hvordan den nye brygge bevæger sig ud i vandet og ned til vandspejlet i en tredimensionel bølgeform.*

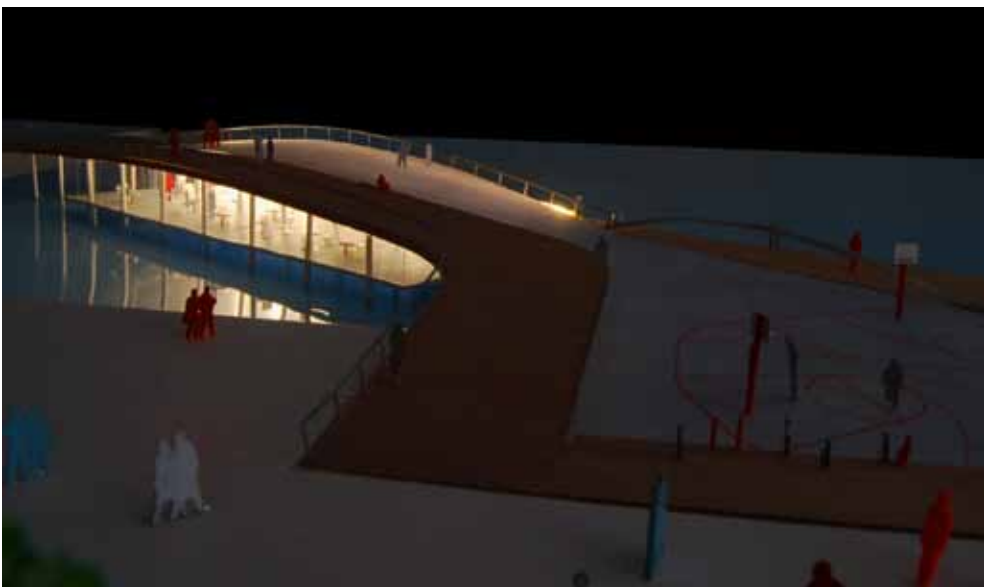




*Modeludsnit, der viser muligheder for funktioner og brug af rumlighederne under bølgekonstruktionen*

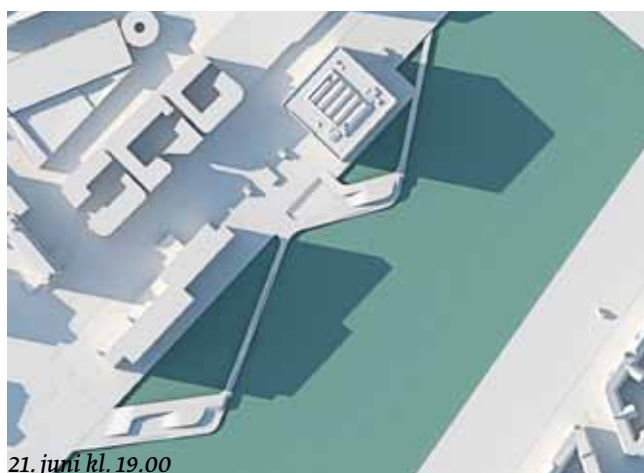
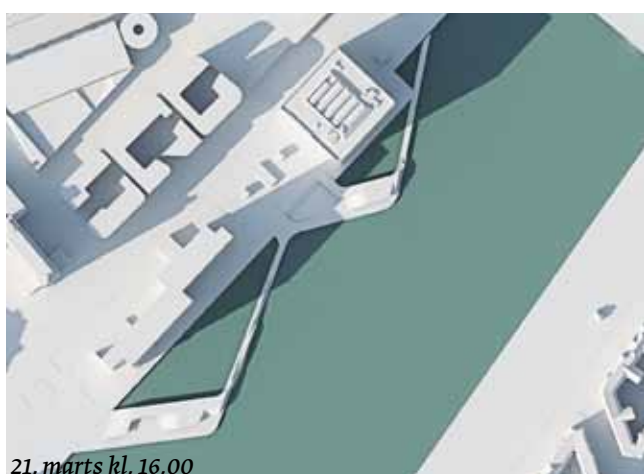
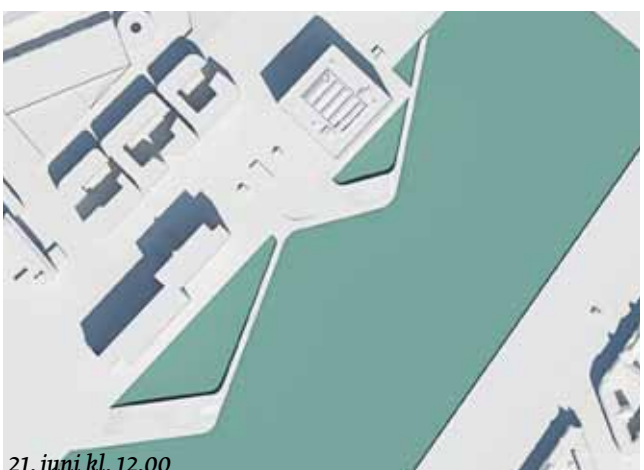
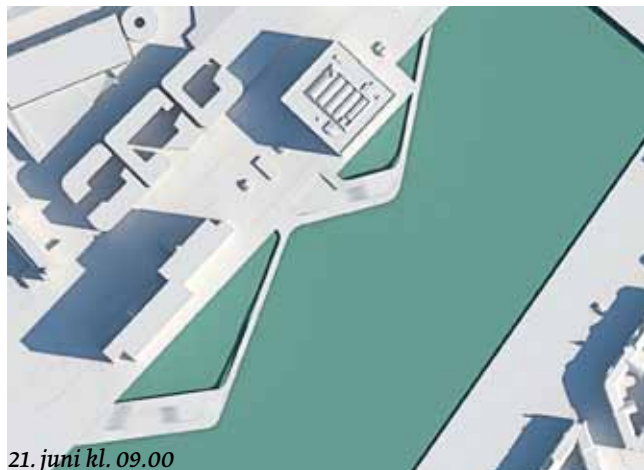
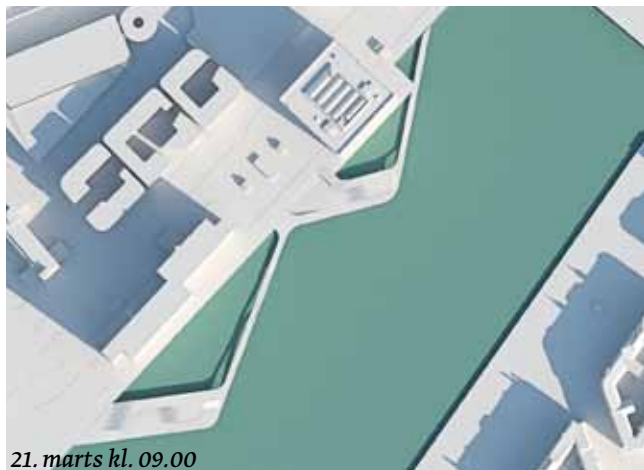


*Modeludsnit, aften*





# SKYGGEDIAGRAMMER



# LOKALPLANTILLÆGGET

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området begrænset af kvartergrænsen mellem Vestervold Kvarter, København, og Udenbys Vester Kvarter, København, Kalvebod Brygge, nordsiden af Langebro, en linie midt i havneløbet samt en linie i forlængelse af nævnte kvartergrænse ud i havneløbet:

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 305 er det planmæssige grundlag for regulering af området og det byggeri, som er gennemført i området.

Formålet med lokalplantillægget er at give mulighed for at etablere en pælefunderet og/eller flydende brygge i havnebassinet ud for den eksisterende bebyggelse i området.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodes:

- Der kan skabes en ny attraktion ved vandet med en helt ny form for urban brygge.
- Der kan skabes et nyt promenadeforløb som en attraktiv forbindelse mellem Indre By og de nye bebyggelser i Sydhavnen.
- Der kan opstå et bedre samspil mellem de eksisterende solitære bygninger og de mellemliggende byrum.
- Der skabes mulighed for at bevæge sig ud i havnebassinet og helt ned til vandspejlet.
- Der skabes mulighed for opholdszoner og bassiner med mulighed for maritime funktioner.
- Det tilstræbes, at bryggen udvikles ud fra miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 320, 404, 405 og 406 Vestervold Kvarter, København, samt umatrikulerede vej- og vandarealer i Vestervold Kvarter, København, samt alle parceller, der efter 1. maj 2009 udstykkes i området.

## § 3. Vandarealer

Vandarealer opretholdes som sådanne, idet der dog inden for det på tegning nr. 1 med fladesignatur viste areal kan etableres en brygge - pælefunderet og/eller flydende - med et areal på maksimalt 6.000 m<sup>2</sup>.

## § 4. Anvendelse

**Stk. 1.** Bryggen kan uanset bestemmelserne i § 4 i lokalplan nr. 305 "Kalvebod Brygge Nord II" alene anvendes som offentlig tilgængelig promenade med mulighed for etablering af opholds- og aktivitetszoner i form af motions- og sportsanlæg samt maritime idrætsfunktioner i bred forstand. Endvidere kan området anvendes til kulturelle formål, og der kan indrettes restauranter, cafeer, kiosker og øvrige publikumsrettede servicefunktioner, som har en naturlig placering på bryggen, herunder servicefaciliteter for bådbusser, havnetaxier og havnerundfartsbåde samt kajaker og lignende.

**Stk. 2.** Vandarealerne mellem bryggen og havnekajen kan anvendes i forbindelse med aktiviteter på bryggen, men der må ikke etableres permanente eller faste anlæg i vandet.

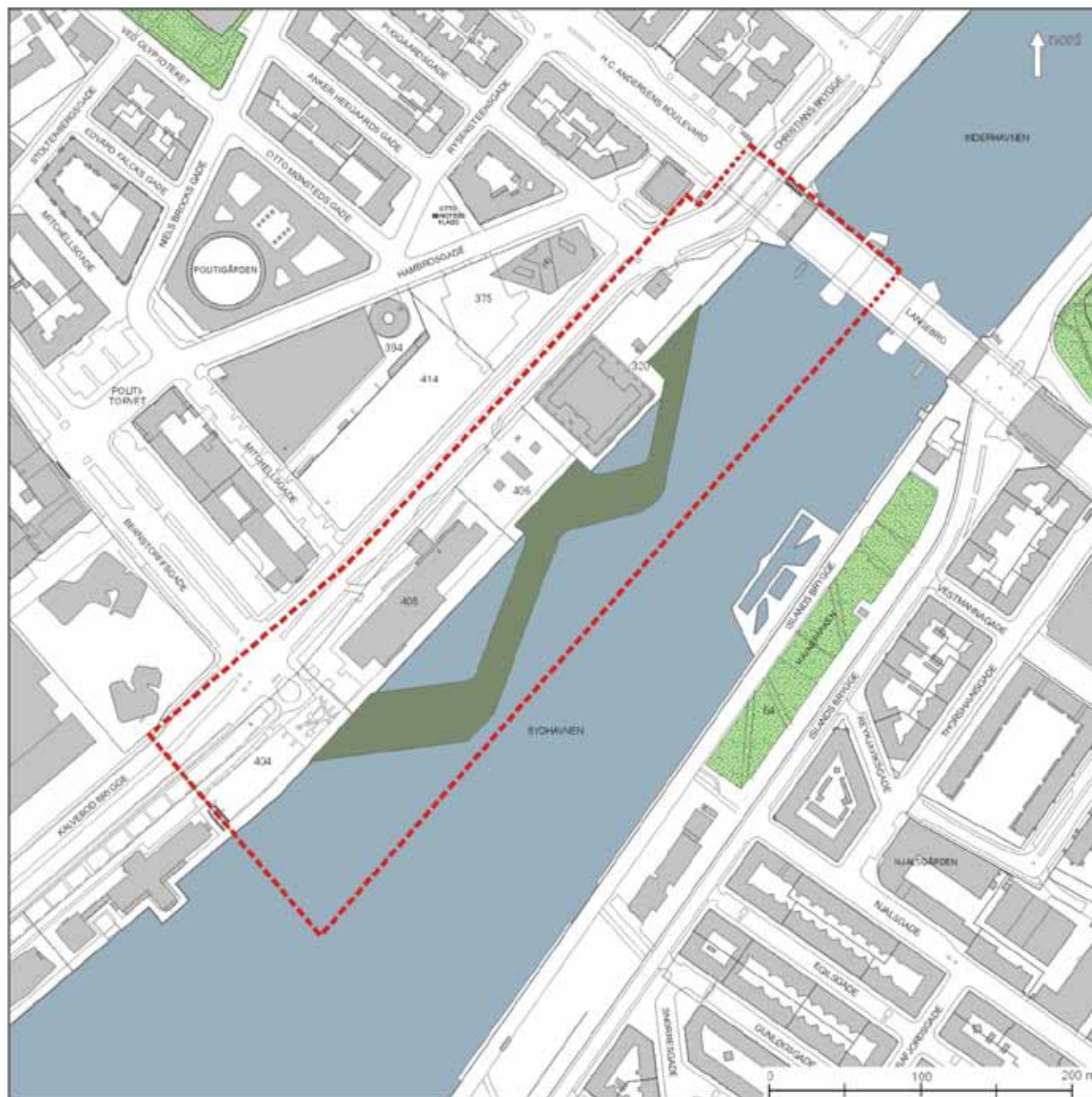
## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

**Stk. 1.** Der kan inden for det på tegning nr. 1 med fladesignatur viste vandareal etableres en brygge med en maksimal udstrækning på 6.000 m<sup>2</sup>. Bryggens maksimale højde må ikke overstige 7 m i forhold til kote 0, idet der herudover kan etableres værn og lignende. Ud for ejendommen matr.nr. 406 Vestervold Kvarter, København, må bryggens højde dog ikke overstige gulvhøjden på bygningens 1. sal.

**Stk. 2.** Ud over de byggemuligheder, der er fastlagt på land i lokalplan nr. 305, kan der på bryggen i form af bebyggelse som integrerede dele af bryggen etableres op til 1.000 m<sup>2</sup> etageareal. Den enkelte enhed må have et etageareal på maksimalt 500 m<sup>2</sup>.

**Stk. 3.** Der kan placeres nødvendige tekniske anlæg i vandet omkring bryggen, herunder duc d'Alb'er og lignende.

# TEGNING NR. 1

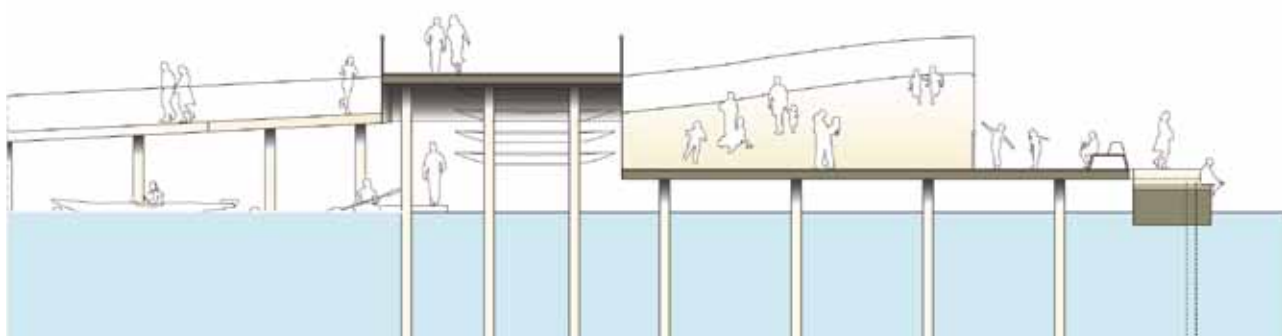
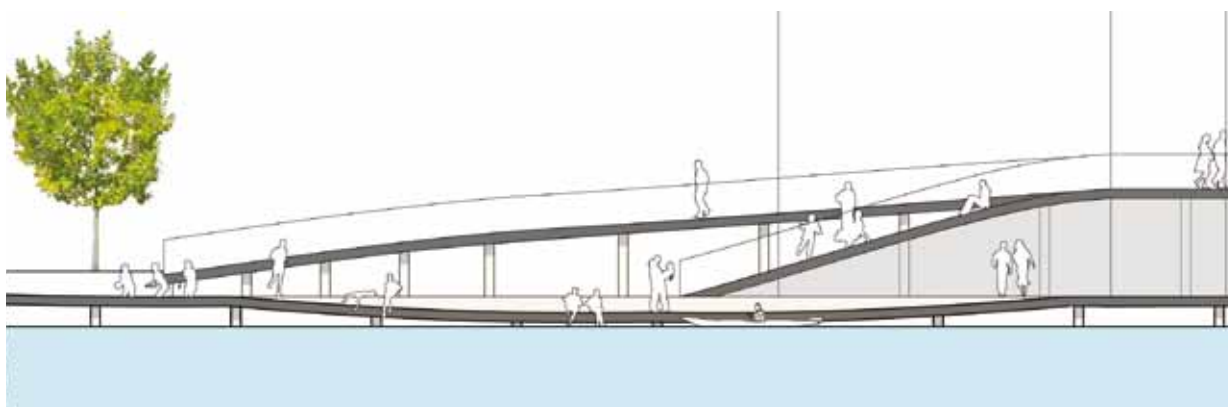
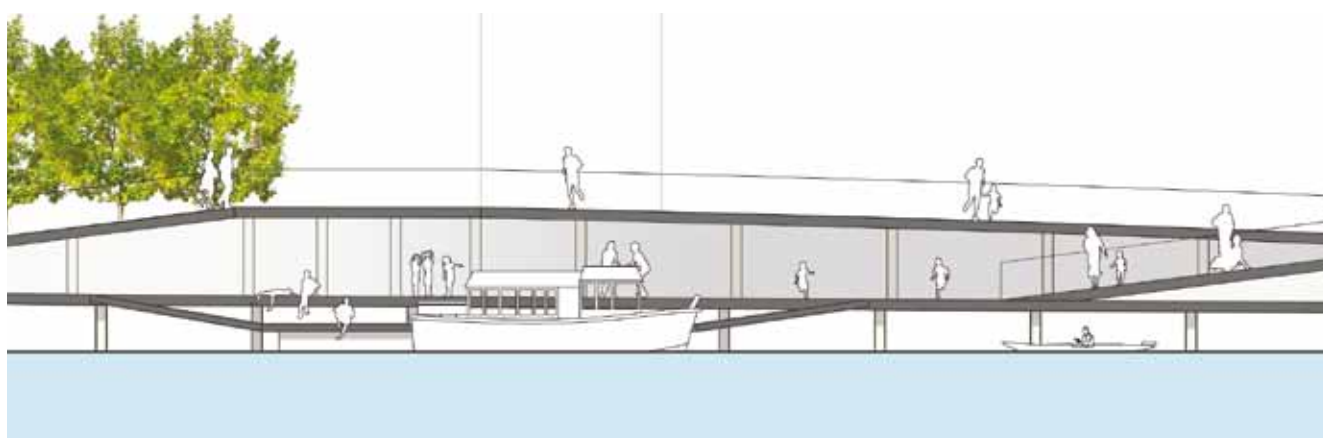
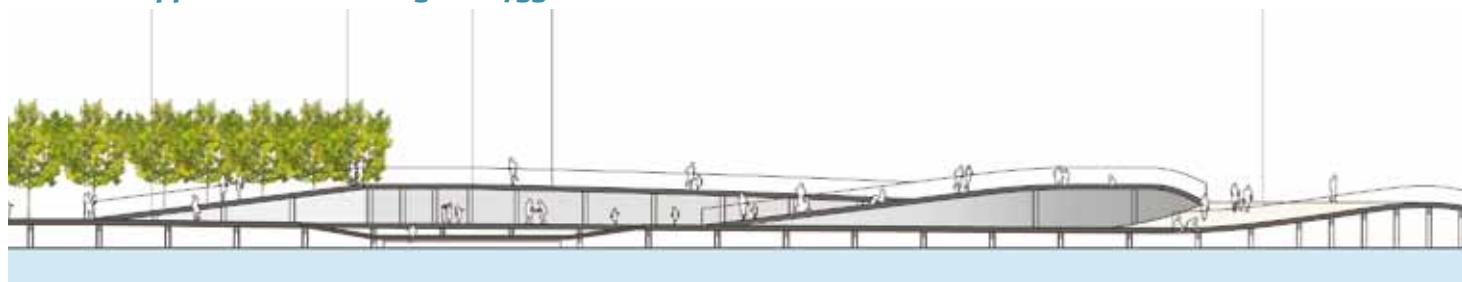


--- Grænse for lokalplantillæg

■ Vandareal, hvor der kan placeres en brygge på maksimalt 6.000 m<sup>2</sup>.

# TEGNING NR. 2

## Prinsipper for udformning af bryggen



## Kommentar

Bryggens maksimale højde er fastlagt således, at den ud for Nykredits bygning netop kan tangere gulvhøjden på 1. sal., svarende til ca. 6,6 meter over kote 0.

De enkelte bygningsenheder vil eventuelt kunne etableres som 2-etages bygninger, hvor bryggens "bølgende" udformning i højden tillader det.

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

### § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

**Stk. 1.** Bryggen skal fremstå med et maritimt udtryk, og den skal udformes i en "bølgende" form med stedvis direkte kontakt til vandet i overensstemmelse med de principper, der er vist på tegning nr. 2. Anlægget og bebyggelsen skal med hensyn til udformning og ydre fremtræden etableres efter en samlet plan, godkendt af Teknik- og Miljøforvaltningen.

**Stk. 2.** Bryggen skal tilsluttes den eksisterende kaj således, at kajen og de lodrette kajsider opretholdes. Bolværkshammeren kan fjernes på de strækninger, hvor bryggen sluttes til kajen. Bryggen skal tilpasses den eksisterende trappe mod vandet på ejendommen matr. nr. 406 Vestervold Kvarter, København. Der kan etableres ramper til bryggen over trappen, men mindst halvdelen af trappen skal være frilagt.

**Stk. 3.** Materialekarakteren på bryggen skal på synlige overflader være træ, idet mindre delarealer kan have en overflade i andre materialer af hensyn til leg og sikker færdsel. Overflader skal fremstå i naturtræ. Mindre bygningsdele kan eventuelt farvesættes i en mørk farvenuance.

Ved etablering af bebyggelse på bryggen skal lodrette flader fremstå som glaspartier.

Bygningsarealer til lagerfunktioner, henlægning af kajakker og lignende kan aflukkes med en facade af træ eller med stålgitter.

Der kan etableres værn, hvor det af sikkerhedsmæssige årsager er påkrævet. Værnet skal udformes ensartet i en spinkel metalkonstruktion.

**Stk. 4.** Skiltning, reklamering og opsætning af belysning, udhængsskabe, udvendig solafskærmning og andet nagelfast udstyr må ikke ske på bryggen uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bryggens særlige arkitektoniske

udtryk. Facadeskilte, reklameskilte og lignende må ikke ved blanding og reflekser være til ulempe for omgivelserne. Der må ikke opsættes signboards, lysaviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt. Kun skiltning og reklamering, der har tilknytning til bryggens anvendelse, må finde sted.

### § 7. Foranstaltninger mod forureningsgener

Støjniveauet på rekreative arealer må ikke overstige Lden 58 dB fra vejtrafik.

## Kommentar

Kun en mindre del af den nye brygge, tættest mod kajen ud for Bernstorffsgade, forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik. Der vil imidlertid forholdsvis let kunne foretages afskærmende foranstaltninger for eksempel i form af en lav konstruktion i højde med bøgebeplantningen og sammen med denne som en del af anlægget mellem enden af Bernstorffsgade og kajpromenaden.

### § 8. Ubebyggede arealer på bryggen

- Bryggen kan anløbes af mindre skibe, herunder båd-busser, havnetaxier og havnerundfartsbåde samt kajakker og lignende. Der kan etableres anløbsfaciliteter for disse.
- Der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal på bryggen. Parkering må ikke placeres på bryggen, men skal finde sted inden for lokalplanområdet eller eventuelt andetsteds i kvarteret.
- Der skal inden for lokalplanområdet etableres minimum 50 cykelparkeringspladser i tilknytning til bryggen. Cykelparkering må ikke placeres på bryggen.
- Tilkørsel til bryggen skal ske ad de eksisterende adgangsområder på ejendommene matr. nr. 404 og 405 Vestervold Kvarter, København.
- Bryggen skal indrettes med et højt tilgængelighedsniveau.

## Kommentar

Af hensyn til sikkerheden og bryggens konstruktion kan den kun anløbes af mindre skibe. Der muliggøres ikke oplæg af husbåde langs bryggen.

Cykelparkeringsdækningen svarer til rammerne i Kommuneplan 2009 om 3 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> butiksetageareal - lokalplanen muliggør bebyggelse på 1.000 m<sup>2</sup> etageareal - samt 20 ekstra pladser til bryggens øvrige funktioner.



## § 9. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at eksisterende forhold kan opretholdes.

## § 10. Ophævelse af lokalplan

Lokalplantillægget ophæver § 3, stk. 2, (vedrørende vandarealer) samt § 12, punkt a, (vedrørende forældet henvisning til anden lovgivning), i lokalplan nr. 305, bekendtgjort den 23. marts 1999.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- 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. Dispensationen 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) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at behovet for arkæologisk forundersøgelse kan afklares med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- f) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger, vandkølingsanlæg og lignende.
- g) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier "Miljø i byggeri og anlæg". Disse kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

# Københavns Kommune

## Lokalplan nr. 305

Lokalplan for området begrænset af kvartergrænsen mellem Vestervold Kvarter, København, og Udenbys Vester Kvarter, København, Kalvebod Brygge, Mitchellsgade, Hambrosgade, Puggaardsgade, Kalvebod Brygge, nordsiden af Langebro, en linie midt i havneløbet samt en linie i forlængelse af ovennævnte kvartergrænse ud i havneløbet („Kalvebod Brygge Nord II“).

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes hermed følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Lokalplanen skal muliggøre opførelse af dels en hotel- og kongresbebyggelse, dels en kontorbebyggelse, der ved deres placering og udformning respekterer og fremhæver beliggenheden som overgang mellem Glyptotekskvarteret, som er præget af ældre herskabelige boligejendomme og store institutionsbygninger, og det åbne havneområde, som i disse år undergår store omannelser. Bebyggelsen vest for Kalvebod Brygge skal knytte sig til Glyptotekskvarteret, og bebyggelsen øst for Kalvebod Brygge skal adskille sig herfra og indgå som et integreret led af den bebyggelsesmæssige indramning af havnerummet, med en respekt for og tilpasning til de eksisterende bagvedliggende bebyggelser i området. Bebyggelsen skal placeres og udformes således, at Otto Mønstedts Plads udvides ved etablering af et pladsareal mellem Hambrosgade og Kalvebod Brygge i et samspil med nybyggeriet på havnefronten, at vigtige sigte- og udsigtslinier i kvarteret opretholdes og udbygges, og at offentligheden får en uhindret adgang til og langs vandarealerne. Bebyggelsen skal derudover udformes under hensyntagen til den markante beliggenhed, området indtager i forhold til byen og havnen.

### § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.258 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 320, 375, 394 Vestervold Kvarter, København, og umatrikulerede offentlige vejarealer (Kalvebod Brygge), kajarealer og vandarealer i Vestervold Kvarter, samt alle parceller, der efter den 1. april 1998 udstykkes i området.

### § 3. Vandarealer og zonestatus

*Stk. 1.* Det indtil 24 m brede vandareal som vist på tegning nr. 27.258 kan opfyldes.

*Stk. 2.* Øvrige vandarealer opretholdes som sådanne.

*Stk. 3.* Ved opfyldning overføres de i stk. 1 nævnte arealer til byzone.

### § 4. Anvendelse

*Stk. 1.* Området fastlægges til serviceerhverv. 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. Hotel- og kongresfunktioner med tilhørende administration m.v., der kun må placeres i byggefelt A og B, skal udgøre mindst halvdelen af det i § 6, stk. 2 og 3, muliggjorte samlede maksimale etageareal, svarende til mindst 20.000 m<sup>2</sup>.

Endvidere kan Bygge- og Teknikudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til serviceerhverv.

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening.

*Stk. 2.* Stueetagen i bebyggelsen i byggefelt A og B langs havnepromenaden og langs det ubegygnede areal imellem byggefelt A og B skal

indrettes med publikumsorienterede, kulturelle eller fritidsprægede funktioner, eller sådanne udadvendte virksomhedsfunktioner, som foyer, lobby, kantine og lignende, der vurderes at medvirke til at skabe et varieret og levende miljø i området.

*Stk. 3.* Butikker må ikke etableres med et større bruttoetageareal end 500 m<sup>2</sup>, og der må ikke inden for området etableres mere end 2.000 m<sup>2</sup> butiksareal.

*Stk. 4.* Indtil 25 pct. af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Der må ikke indrettes erhverv, institutioner og lignende over etager med boliger.

### **§ 5. Vejforhold**

Eksisterende vejlinier opretholdes, dog kan det på tegning nr. 27.258 viste vejareal nedlægges som vej.

### **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

*Stk. 1.* Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 27.258 viste byggefelt A-D. Inden for byggefelt A og B på bebyggelse ikke opføres i etaper. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre funktionelt betingede bygninger, kiosker og lignende placeret uden for byggefeltene.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150. Bebyggelsesprocenten kan, jf. stk. 2, forøges for arealer i åbne forbindelser gennem bygning, i åbne arkader og lignende. Bebyggelsesprocenten beregnes under ét for hvert af områderne henholdsvis øst og vest for Kalvebod Brygge. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at matrikulerede vandarealer inden for opfyldningsgrænsen i den nordlige del af området kan medregnes i områdets areal.

Der må ikke opføres bebyggelse i byggefelt A forinden bebyggelse i byggefelt B er sikret opført.

*Stk. 2.* For byggefelt A gælder:

- a) Etagearealet må ikke overstige 18.000 m<sup>2</sup>, heri medregnet eventuelt parkeringsareal i underjordisk konstruktion inden for og uden

for byggefeltet, der overstiger det i § 10, stk. 2 anførte krav til parkeringsdækning af bebyggelsen i byggefeltene A og B. Herudover kan indtil 1.000 m<sup>2</sup> etageareal etableres som åbne forbindelser, arkader og lignende i tilknytning til tilstødende friarealer, som led af havnepromenaden m.v.

Bebyggelsen skal opføres som en sluttet facadebebyggelse langs hele byggefeltets grænse. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade afvigelser herfra, når det er særligt arkitektonisk begrundet.

- b) Ingen del af bebyggelsens højde må overstige ca. 40 m. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre fravigelser herfra, såfremt det er arkitektonisk begrundet og hensynet til den omgivende bebyggelse ikke herved tilsidesættes.

*Stk. 3.* For byggefelt B gælder:

- a) Etagearealet må ikke overstige 23.700 m<sup>2</sup>, heri medregnet eventuelt parkeringsareal i underjordisk konstruktion inden for og uden for byggefeltet, der overstiger det i § 10, stk. 2 anførte krav til parkeringsdækning af bebyggelsen i byggefeltene A og B.
- b) Bebyggelsen skal opføres som en sammenhængende bebyggelse.
- c) Bebyggelsen i byggefeltets sydvestlige del skal i princippet placeres i byggefeltets afgrænsning og skal udgøre mindst 2/3 af byggefeltets bredde. I den øvrige del af byggefeltet kan bebyggelsen være smallere.
- d) Ingen del af bebyggelsens højde må overstige ca. 40 m. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre fravigelser herfra, såfremt det er arkitektonisk begrundet og hensynet til den omgivende bebyggelse ikke herved tilsidesættes.
- e) Ved bebyggelse opført med varierende højder skal den højeste del af bebyggelsen overvejende placeres i byggefeltets sydlige halvdel.

*Stk. 4.* For byggefelt C gælder:

- a) Etagearealet må ikke overstige 6.000 m<sup>2</sup>, heri medregnet eventuelt parkeringsareal i konstruktion, som ikke er tilknyttet bebyggelsens anvendelse.
- b) Bebyggelsen skal opføres som en sluttet facadebebyggelse langs hele byggefeltets grænse. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade afvigelse

ser herfra, når det er særligt arkitektonisk begrundet.

- c) Gesimshøjden skal mindst være ca. 15 m og højst ca. 17 m. Ingen del af bebyggelsens højde må overstige ca. 22 m. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre fravigelse herfra, såfremt det er arkitektonisk begrundet og hensynet til den omgivende bebyggelse ikke herved tilsidesættes.

*Stk. 5.* For byggefelt D gælder:

- a) Etagearealet må ikke overstige 26.000 m<sup>2</sup>, heri medregnet eventuelt parkeringsareal i konstruktion, som ikke er tilknyttet bebyggelsens anvendelse.
- b) Bebyggelsen skal placeres i byggefeltets afgrænsning mod Kalvebod Brygge, Hambros-gade og i byggefeltets nordøstlige afgrænsning som sammenhængende bebyggelse i hele byggefeltets længde, og mod Mitchellsgade som en overvejende sammenhængende bebyggelse.
- c) Gesimshøjden skal mindst være ca. 15 m og højst ca. 17 m. Ingen del af bebyggelsens højde må overstige ca. 22 m. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre fravigelse herfra, såfremt det er arkitektonisk begrundet og hensynet til den omgivende bebyggelse ikke herved tilsidesættes.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Stk. 1.* For byggefelt A og B gælder:

- a) Nybyggeri skal med hensyn til bygningsdimensioner, proportionering, facadeopdeling m.v. tage udgangspunkt i og relatere sig til den storskala, som præger bebyggelsen, øvrige anlæg og rumlige dimensioner i havneområdet syd for Langebro, og må i nævnte henseende ikke senere ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.
- b) Bebyggelse skal udføres i et nutidigt formsprog, og der skal tilstræbes et højt arkitektonisk kvalitetsniveau.
- c) Bebyggelsen skal til alle sider fremstå med facader, der så vidt muligt skal forsynes med vinduer, fremtræde som glasfacader eller lignende.
- d) I stueetagen i bebyggelsen langs havnepromenaden og det ubebyggede areal imellem byggefelt A og B skal vinduesåbningerne ud-

føres med en størrelse og en placering, således at der opnås en visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen.

*Stk. 2.* For byggefelt C og D gælder:

- a) Nybyggeri skal med hensyn til bygningsdimensioner, proportioner, facadeopdeling m.v. tage udgangspunkt i og relatere sig til den skala, som præger den karakteristiske Glyptotekskvarterbebyggelse, og må i nævnte henseende ikke senere ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.
- b) Facader skal udføres med en materialekarakter og en farveholdning, der understreger området som en del af Glyptotekskvarteret. Dette kan bl.a. udtrykkes ved anvendelse af tunge og gedigne materialer, såsom murværk (blank mur, indfarvet puds m.v.), natursten og lignende.
- c) Der skal etableres adgang til bebyggelsen fra de omgivende veje. I bebyggelse med boliger, skal der endvidere til hver opgang etableres adgang til gårdrummet/karreens midte.
- d) Tage skal udformes som sadeltage eller anden form for tagopbygning, der med hensyn til materialer og farver skal harmonere med de eksisterende tagmaterialer i Glyptotekskvarteret.

*Stk. 3.* For hele lokalplanområdet gælder:

- a) I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas. Vinduer må ikke udføres af plastmaterialer.
- b) Skiltning, reklamering, facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal udformes således, at bebyggelsens hovedopdeling respekteres, og således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske karakter. Facade- og reklamebelysning, lysskilte og lignende må ikke have løbende eller blinkende effekt og må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.
- c) Tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som en integreret del af bebyggelsen.

## **§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener \*) \*\*)**

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 6, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod forurening fra vej og havn, samt forurening fra virksomheder i og uden for området. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A). \*\*\*)

## **§ 9. Kollektiv varmforsyning**

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Københavns Belysningsvæsens fjernvarmforsyning, eller der i henhold til varmforsyningsloven er meddelt dispensation til alternativ energiforsyning i større ejendomme.

## **§ 10. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1. Friarealer:*

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) skal for hotelbebyggelse udgøre mindst 30 pct. af etagearealet, for øvrig bebyggelse udgøre mindst 10 pct. af erhvervs-etagearealet og 40 pct. af boligetagearealet.
- b) Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.
- c) De ubebyggede arealer mellem byggefelt A og B og mellem byggefelt C og D skal være offentligt tilgængelige, og der skal etableres passage for fodgængere og cyklister i forlængelse af Otto Mønstedts Gade. Arealerne skal fremstå med en urban karakter, som med hensyn til udformning relaterer sig til henholdsvis Otto Mønstedts Plads og

havnepromenaden. Gang- og cykelfelter skal udføres med flisebelægning i beton eller natursten. Øvrig fast belægning skal udføres i naturstensmaterialer. Belysningsarmaturer og andet udstyr samt beplantninger skal placeres således, at udsigterne mod havneløbet opretholdes. Ved udmundingen i havnepromenaden skal arealet anlægges i sammenhæng med havnepromenaden.

I byggefelterne C og D må større bebyggelser, jf. § 6, stk. 4 og 5, ikke ibrugtages forinden det ubebyggede areal mellem byggefelterne er anlagt, eller der er skabt sikkerhed for dets anlægelse.

- d) De nordøst for byggefelt A og sydvest for byggefelt B beliggende arealer skal være offentligt tilgængelige og skal fremstå som pladسدannelser med en urban karakter. Belægninger skal indgå i en sammenhæng med havnepromenaden, jf. e), og der skal anlægges gang- og cykelfelter som forbindelser mellem havnepromenaden og fortov og cykelstier på Kalvebod Brygge. Belysningsarmaturer og andet udstyr samt eventuelle beplantninger skal placeres således, at udsigten fra henholdsvis Puggaardsgade og Bernstorffsgade mod havneløbet opretholdes.
- e) Langs havneløbet skal der på hele strækningen anlægges en sammenhængende promenade for fodgængere og cyklister i en bredde på mindst 8 m regnet fra indersiden af bolværkshammeren. Promenaden kan etableres under udkragede bygningsdele, i arkader eller gennem åbninger i bebyggelse, når der samtidig sikres et fritrumsprofil, som tager fornødent hensyn til færdselsforholdene. Promenaden kan etableres i flere forbundne niveauer, jf. dog stk. 4. Belægningen skal udføres af

\*) Opmærksomheden skal henledes på, at lokalplanområdet er tidligere erhvervs- og erhvervshavnearealer, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. I henhold til § 19 i lov af 13. juni 1990 om affaldsdepoter skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller en forurening af jorden underrette kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- eller jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller en forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives af kommunen, jf. bekendtgørelse nr. 582 af 13. august 1990. Forpligtigelsen til at standse et bygge- eller jordarbejde påhviler ejeren af den pågældende ejendom og den, der er ansvarlig for det pågældende arbejde.

\*\*) Opmærksomheden henledes på, at jordbundsforholdene i lokalplanområdet er af en sådan beskaffenhed, at en sænkning af grundvandsstanden indebærer risiko for skade på de i området og i nærheden af området beliggende bygninger. Borgerrepræsentationen har i mødet den 21. marts 1991 truffet beslutning for nærmere angivne dele af Indre By og Christianshavn, herunder lokalplanområdet, således at der i henhold til bestemmelserne i byggeovens § 12 A kan stilles særlige krav til bygningernes funderingsmetode, der sikrer, at der ikke foretages midlertidige eller permanente sænkninger af grundvandsstanden i forbindelse med byggearbejder i området.

\*\*\*) Jf. Miliøstyrevesens vejledning nr. 3/1984 om "Trafikstøi i boligområder".

chaussé- eller brosten i granit, som dog kan suppleres med gang- og cykelfelter med flisebelægning i natursten. Belægningen skal udføres i en kvalitet, som tillader kørsel med renholdelses- og snerydningsmaskiner, brand- og redningskøretøjer samt nødvendig tilkørsel til skibe, jf. stk. 3.

Promenaden skal forsynes med sidde muligheder, og der skal sikres en tilstrækkelig belysning i form af lysstandere, vægbelysning på tilstødende bebyggelse eller lignende. Afstanden mellem lyskilder må normalt ikke overstige 25 m, og lyskilden skal normalt placeres i en højde over terræn på op til ca. 4 m. Belysningen skal placeres ved indersiden af promenaden. Beplantning må kun etableres i forbindelse med tilstødende pladser og lignende.

#### *Stk. 2. Parkering*

Parkeringsdækningen skal være 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf ca. 1/3 må anlægges på terræn. Parkeringsarealet skal placeres, udformes, indrettes og beplantes således, at der i forhold til den omgivende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt sikres en god helhedsvirkning.

#### *Stk. 3. Kajen*

- a) Afgrænsningen mod havneløbet skal kajsættes. Kajen skal udføres med lodrette kajsider til en dybde, der muliggør skibsanløb. Den synlige del af kajmuren skal udføres som stålspuns med træbeklædning, og bolværkshammeren skal udføres i granit eller hårdt træ. På enkelte korte strækninger kan der udføres trappeanlæg i sammenhæng med promenaden.
- b) Kajen må kun anløbes af mindre skibe, såsom lystfartøjer, veteranskibe, bådusser og lignende.
- c) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade midlertidige eller permanente oplæg af mindre skibe ved kajen, såfremt disse skibe anvendes til publikumsorienterede formål af kulturel eller underholdningsmæssig karakter og under forudsætning af, at disse ikke vil være til gene for anvendelsen af promenaden. I den forbindelse kan der stilles krav til indretning af de for oplægningen nødvendige faciliteter.

*Stk. 4. Adgangs- og opholdsarealer, pladser samt promenader skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.*

*Stk. 5. Ubebyggede arealer øst for Kalvebod Brygge, bortset fra opholdsarealer til boliger, skal henligge åbne og uindhegnede.*

*Stk. 6. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal, såfremt anvendelsen af bebyggelsen ikke tilsiger andet, indgå i fællesanlæg.*

### **§ 11. Ledninger**

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring af ledninger m.v.

### **§ 12. Tilladelse i henhold til anden lovgivning**

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke:

- a) Foretages opfyldning inden for Københavns Havns søområde uden Trafikministeriets godkendelse, jf. lov om Københavns Havn § 6.
- b) Opfyldes med forurenede materiale uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) godkendelse, i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5.
- c) Optages havbundsmateriale med henblik på at bortskaffe det andetsteds på havbunden uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse, i henhold til bekendtgørelse nr. 976 af 19. december 1986 om dumpning af optaget havbundsmateriale. Deponeres det på land, skal der indhentes godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, såfremt materialet er forurenede.
- d) Ske påvirkning af forurenede havnesediment uden tilladelse fra miljømyndighederne (Miljøkontrollen), jf. miljøbeskyttelseslovens § 27, stk. 2.

### **§ 13. Retsvirkninger**

I henhold til Planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 15. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, såfremt bebyggelsen såvel som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

### **§ 14. Påtaleret**

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

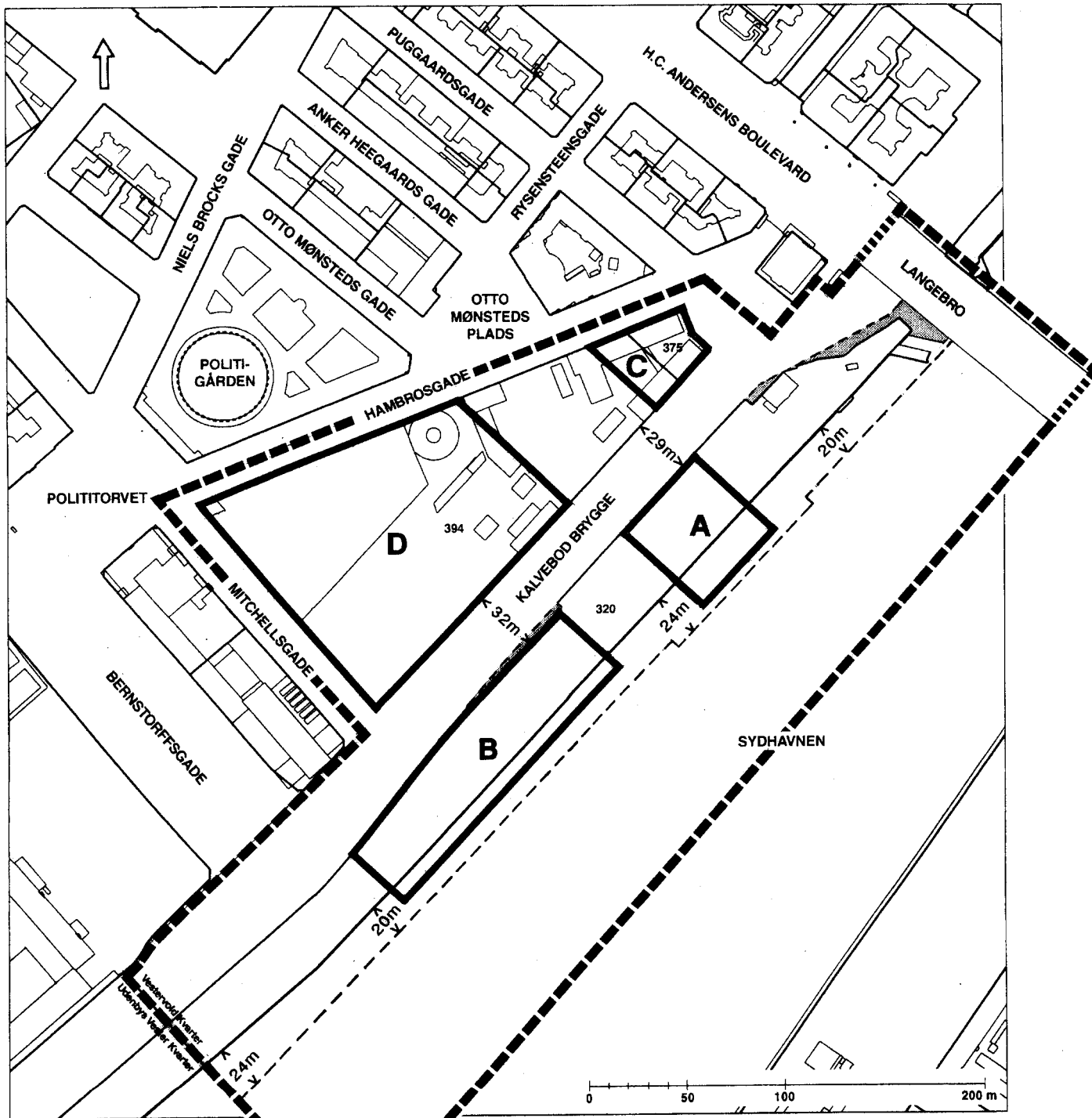
Nærværende lokalplan med indhæftede tegning nr. 27.258 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 4. marts 1999 og endeligt bekendtgjort den 23. marts 1999.

*Bygge- og Teknikforvaltningen, Plandirektoratet, den 11. juni 1999.*

**Søren Stenz**  
kontorchef

/Kim Brodersen  
fuldmægtig

Indført den 11.06.1999  
Lyst under nr. 72695  
Jette Jønsson



- LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING
- - -** GRÆNSE FOR OPFYLDNING
- ▭** BYGGEFELTER
- ▨** VEJAREAL DER KAN NEDLÆGGES

Emne <b>LOKALPLAN "KALVEBOD BRYGGE NORD II"</b>	Målestoksforhold <b>1:3000</b>	Journalnummer <b>PD 869</b>
Ejerlav <b>VESTERVOLD KVARTER, KØBENHAVN</b>	Tegningsdato <b>JAN. 1999</b>	Tegningsnummer <b>27.258</b>
Bygge- og Teknikforvaltningen • Plandirektoratet • Københavns Rådhus • 1599 København V.		



# FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

## Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet beliggende i et område fastlagt til serviceerhverv, med en \*-bemærkning om, at det maksimale etageantal er 14 inklusive tagetage (S2\*-område). I bydelen Indre By kan indtil 50 procent af etagearealet anvendes til boliger. I S2-områder er den maksimale bebyggelsesprocent 150, den maksimale bygningshøjde 24 m og friarealprocenten er 40 for boliger og 10 for erhverv.

## Forslag til Kommuneplan 2009

Skitseprojektet Kalvebod Bølge er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2005 om husbåde og anvendelse af kajstrækningerne. Der er derfor i forslaget til Kommuneplan 2009 indarbejdet ændringer af rammebestemmelserne. For S2\*-området ved Kalvebod Brygge Nord foreslås følgende fastlagt: Det maksimale etageantal er 14 inklusive tagetage. På det tilstødende vandareal kan der ud over husbåde i overensstemmelse med rammerne herfor etableres flydende og/eller pælefunderede konstruktioner til ophold, rekreative formål, publikumsrettede serviceerhverv og lignende. Det maksimale overfladeareal af konstruktionerne er 6.000 m<sup>2</sup> og den maksimale højde er 7 m. For bygninger på eller som del af de flydende og/eller pælefunderede konstruktioner er det maksimale samlede etageareal 1.000 m<sup>2</sup>. De øvrige S2-rammebestemmelser er som beskrevet ovenfor i afsnittet Kommuneplan 2005.

## Eksisterende lokalplan

Det aktuelle område er omfattet af lokalplan nr. 305 "Kalvebod Brygge Nord II", som fastlægger anvendelsen til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Indtil 25 procent af etagearealet kan indrettes til boliger. Butikker må ikke etableres med et større bruttoetageareal end 500 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150, beregnet for området under ét. Bygningshøjden må ikke overstige 22 m.

## Lokalplaner i området

**Lokalplan nr. 202 "Fisketorvet"**: Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hoteller, restauranter, butikker, undervisning, udstillings- og museumsvirksomhed, svømmehal, maritime fritidsformål og andre sportsanlæg, teatre, biografer og håndværk mv.

**Lokalplan nr. 253 "Havneparken"**: Området fastlægges til offentlige formål - rekreativt, grønt område med mulighed for indpasning af kollektive anlæg, såsom beboer-, kultur- og forsamlingshuse.



Gældende lokalplaner er vist med rødt

**Lokalplan nr. 403 "Rigsarkivet"**: Området er inddelt i 4 underområder, hvor I, II og III fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, kongrescenter, kulturelle og fritidsprægede funktioner mv. IV fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv.

**Lokalplan nr. 418 "Hambrosgade"**: Området er fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, mv. Op til 15 procent af etagearealet kan anvendes til helårsboliger. Mindst 85 procent af stueetagens etageareal mod Puggaardsgade, Kalvebod Brygge, Pladsen og den interne arkade skal indrettes til publikumsrettede serviceerhverv og andre udadvendte virksomhedsfunktioner, der vurderes at kunne bidrage til at skabe et varieret miljø i området. Langs en særlig markeret strækning mod Pladsen og Kalvebod Brygge skal mindst 75 procent af etagearealet indrettes til butikker, restauranter, fritidsprægede og kulturelle funktioner.

**Forslag til lokalplan "Bryghusgrunden"**: Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, udstillings- og konferencevirksomhed og andre virksomheder, samt kollektive anlæg og institutioner, legepladser, sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til

serviceerhverv. Publikumsrettede funktioner skal udgøre mindst 30 procent og boligandelen ca. 15 procent af ny bebyggelses etageareal. Mindst 50 procent af stueetagens etageareal i ny bebyggelse skal indrettes til publikumsrettede funktioner.

## Miljøvurdering

Lokalplanen er vurderet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Planforslaget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til denne lov. Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om et projekt, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Baggrunden herfor er, at lokalplantillægget alene muliggør etablering af en pælefunderet og/eller flydende brygge på maksimalt 6.000 m<sup>2</sup>, hvor der kan indrettes maksimalt 1.000 m<sup>2</sup> etageareal til publikumsrettede funktioner. Der er således ikke tale om, at bryggen vil medføre en væsentlig mertrafik eller påvirke omgivelserne i væsentligt omfang. Anlægget vurderes ikke at få betydning for vandgennemstrømningen, og eventuelle problemer i forbindelse med løsrivning af havnesediment i anlægsfasen vil blive håndteret efter gældende retningslinier.

## Trafikstøj

Som udgangspunkt må der ikke udlægges arealer til rekreative formål, parker, udendørs opholdsarealer og lignende i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik.

En mindre del af det foreslåede anlæg ud for Bernstorffsgade vil blive belastet med op til 60-70 dB.

Der vil imidlertid forholdsvis let kunne foretages afskærmende foranstaltninger for eksempel i form af en lav konstruktion i højde med bøgebepantningen og sammen med denne som en del af anlægget mellem enden af Bernstorffsgade og kajpromenaden.

(Ovennævnte grænseværdier er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje").

## Affald

Såfremt der påtænkes servering eller lignende i de publikumsorienterede bygninger på Bølgen kan Center for Miljø give rådgivning om affaldshåndteringen.

## Tilladelser i henhold til anden lovgivning

- Der må ikke etableres faste anlæg på søterritoriet, før der er opnået tilladelse hertil fra Kystdirektoratet.
- Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbej-

det i henhold til lov om museer mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at behovet for arkæologisk forundersøgelse kan afklares med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

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

# HVAD ER EN LOKALPLAN?

## 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 mv.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis 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 ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger



## Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 17. september 2009 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg til lokalplan "Kalvebod Brygge Nord II".

Offentlighedsperioden løber fra den 30. september 2009 til den 30. november 2009.

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

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



## Orienteringsmøde

Der vil blive afholdt et orienteringsmøde om forslaget i

Islands Brygge Kulturhus, Islands Brygge 18.

Mødet foregår mandag den 19. oktober 2009 kl. 19.00-21.00



## Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside

[www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.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 lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

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

tlf: 33 66 35 00

**Sidste frist for indlevering af indsigelser  
og/eller ændringsforslag er den 30. november 2009.**

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen