



## ”Falck-Huset”

### Forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxxx 2010 vedtaget forslag til lokalplan ”Falck-Huset” med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i Indre By.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxxxx 2011 til den xx. xxxxxx 2011

# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget ..... 3

|  |    |
|--|----|
| Lokalplanens baggrund og formål.....                               | 3  |
| Lokalplanområdet og kvarteret.....                                 | 3  |
| <i>Rigsarkivet og SEB</i> .....                                    | 5  |
| <i>Hambrosgade</i> .....   | 5  |
| <i>Bryghusprojektet</i> .....                                      | 5  |
| <i>Tivoli/Bernstoffsgade</i> .....                                 | 5  |
| Lokalplanområdet .....   | 5  |
| Byggeønsker .....  | 6  |
| <i>Polititorvet</i> .....  | 7  |
| <i>Bernstoffsgade</i> .....  | 8  |
| Lokalplanens indhold.....  | 8  |
| Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen ..... | 10 |
| <i>Den dynamiske by</i> .....                                      | 10 |
| <i>Den bæredygtige by</i> .....                                    | 10 |
| <i>Byen for alle</i> .....   | 10 |
| <i>Byen ned til vandet</i> .....                                   | 10 |
| <i>Metropol og mennesker</i> .....                                 | 10 |
| <i>Arkitekturby København</i> .....                                | 10 |
| <i>Kommuneplanstrategi 2010</i> .....                              | 10 |
| Udbygningsaftale .....   | 10 |
| Miljøforhold .....   | 10 |
| Skyggediagrammer .....   | 12 |

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 13

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Fingerplanen .....                  | 13 |
| Kommuneplan 2009 .....              | 13 |
| Varmeplanlægning.....               | 13 |
| Trafikstøj .....                    | 13 |
| Kommuneplantillæg .....             | 14 |
| Bydelsplan .....                    | 14 |
| Lokalplaner i kvarteret.....        | 14 |
| Miljø i byggeri og anlæg .....      | 14 |
| Jord- og grundvandsforurening ..... | 14 |
| Virksomheder .....                  | 14 |
| Regnvand .....                      | 14 |
| Affald .....                        | 15 |

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 16

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Affald .....                        | 16 |
| Jord- og grundvandsforurening ..... | 16 |
| Museumsloven .....                  | 16 |

## Lokalplanen ..... 17

|  |    |
|--|----|
| § 1. Formål.....                                 | 17 |
| § 2. Område .....                                | 17 |
| § 3. Anvendelse.....                             | 17 |
| § 4. Vej- sti- og pladsforhold .....             | 17 |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering.....       | 18 |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....          | 18 |
| § 7. Ubebyggede arealer og parkering .....       | 19 |
| § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener ..... | 20 |
| § 9. Bæredygtighed og regnvand.....              | 20 |
| § 10. Retsvirkninger .....                       | 21 |
| Kommentarer af generel karakter .....            | 21 |

## Lokalplantegning nr. 1.....22

## Lokalplantegning nr. 2 ..... 23

## Tillæg til Københavns Kommuneplan 2009 ...24

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg? ..... 25

|   |    |
|---|----|
| Lokalplan.....                            | 25 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger .....  | 25 |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger..... | 25 |
| Kommuneplantillæg .....                   | 25 |

## Mindretal.....26

## Praktiske oplysninger .....bagsiden

Forsidefoto:

Foto med indsat 3D-tegning af projektet.



# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Luftfoto af lokalplanområdet med nærmeste omgivelser set mod øst. (JW Luftfoto september 2010)

## Lokalplanens baggrund og formål

Falck-koncernen ønsker at samle administrationen af deres mange nationale og internationale funktioner ved Politortorvet i København. Falck har derfor anmodet om en lokalplan, der muliggør en udvidelse af det nuværende Falckhus med knap 13.000 m<sup>2</sup> i form af et højhus med 14 etager. I projektet indgår endvidere en omdannelse af vejarealer til to nye grønne byrum. Falck forventer, at medarbejderstaben øges fra ca. 250 til ca. 650 over en år-række.

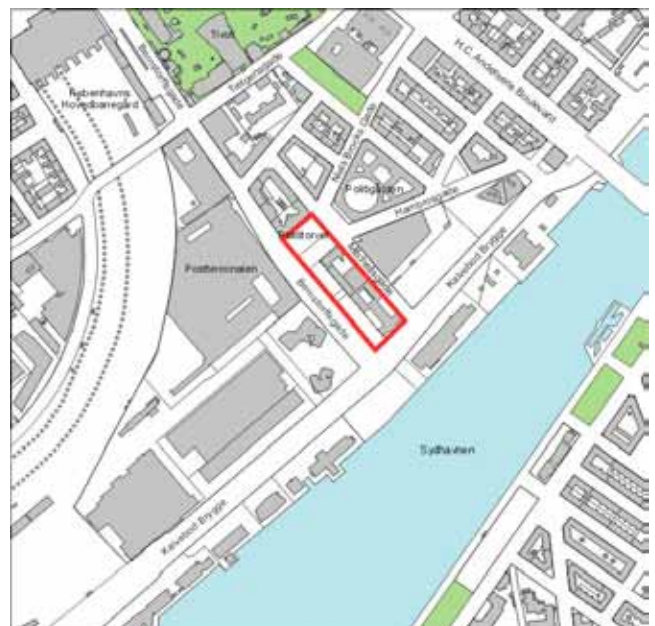
Et nyt Falckhus er i overensstemmelse med den udvikling, som allerede er i gang i Metropolzonen.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Kvarteret omkring den sydøstlige del af Bernstorffsgade og Kalvebod Brygge var op til 1950'erne præget af oplag af kul og koks langs havnen, banearealer og lav tilfældig bebyggelse i området mellem Hambrosgade og Kalvebod Brygge. Karreen hvor i Falck-Huset indgår, var blandt de første bebyggelser med en anden anvendelse. Med anlæg af Kalvebod Brygge som en motortrafikgade omkring 1970 blev der skabt muligheder for mere serviceorienteret erhverv.

Området er i dag domineret af store bygningsvolumener og et bebyggelsesmønster med fritliggende bebyggelse langs havnen og en karréstruktur mod byen. Dominerende træk er ligeledes de store vejarealer.

Kvarteret grænser op til Glyptotekskvarteret, der rummer herskabelige boligkarréer i 5-6 etager, større monumentale offentlige institutioner, herunder Politigården og virksomhedshovedsæder hovedsaglig opført omkring og lidt efter år 1900. Kvarteret fremtræder med et helstøbt præg trods forskellige bygningstyper og stilarter og



Lokalplanområdet er vist med rød ramme.





har et generelt højt arkitektonisk kvalitetsniveau. Området ligger trafikalt velbetjent både i forhold til kollektiv-trafik, samt cykel- og biltrafik. Området er domineret af vejarealer, hvor Bernstorffsgade med 21.200 biler

i døgnet er en væsentlige adgangsvej til Københavns centrale områder. På strækningen mellem Tietgensgade og Kalvebod Brygge kører der 1100 cyklister om dagen, mens fodgængertrafikken udgør 3.800 gående. Gaden



Kvarteret set fra Islands Brygge med de store bygningsvolumener, der dominerer området.

fremtræder uattraktiv for fodgængere og cyklister på grund af pladsmangel, utryghed, lukkede stueetager mv. Der er 97 offentlige terrænparkeringspladser foran Falck-Huset ud mod Bernstorffsgade. Parkeringsstillinger viser, at p-pladserne på arealet kun bliver brugt i mindre omfang i dag. På Polititorvet er der 57 parkeringspladser på terræn, som i dag primært benyttes i forbindelse med besøg og lignende til Politigården og Rigspolitiet. 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.

### Rigsarkivet og SEB

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.

### Hambroesgade

Krystallen er navnet på Nykredits bygning på Kalvebod Brygge pga. bygningens krystallinske form og den lette glasfacade, der ændrer karakter med lysets og årstidernes skiften.

Syd for bygningen er der muliggjort opførelse af en kontorbebyggelse.

### Bryghusprojektet

Realdania ønsker at bygge et nyt multihus på Bryghusgrunden. Det hollandske arkitektfirma Office for Metropolitan Architecture har tegnet et forslag, der skal rumme Dansk Arkitektur Centers nye udstillings- og konferenceaktiviteter, restaurant, café, boliger og kontorer. På grunden etableres offentligt tilgængelige bylegetpladser og byrum, der både skal udfordre børns og unges motorik, sanser og kreativitet og imødekomme rekreative behov.

### 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.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matrikel nr. 384 og 385 Vestervold Kvarter, København, umatrikuleret vejareal langs ejendommene samt Polititorvet. Bebyggelsesprocenten er i dag henholdsvis på 306 og 416. Karreen er opført i henholdsvis 5 og 6 etager afsluttende med en enkelt bygning i 11 etager. Falck har haft hovedsæde på ejendommen matr. nr. 384 ibid. siden 1962. Ejendommen er et karakteristisk eksempel på sin tids arkitektur. I 2000 blev bygningen facaderenoveret. Ejendommen matr. nr. 385 ibid. ejes af Kalvebod Hus ApS. og anvendes til serviceerhverv. Bygningen fremstår i dag med sin oprindelige geometri og facadestruktur. Udover de to ejen-



Falck-Huset set fra Bernstorffsgade (eksisterende forhold).



domme omfatter lokalplanområdet Polititorvet og en del af Bernstorffsgade., Mitchellsgade og Kalvebod Brygge

## Byggeønsker

Falck ønsker at udvide deres eksisterende domicil ved Polititorvet. Den nye bebyggelse indgår sammen med de øvrige markante bygninger ved Kalvebod Brygge som en central bygning i "porten" til city og kommer til at indgå naturligt i sammenhæng med de moderne bygninger i området, både hvad angår bygningens arkitektur, facadeudtryk og størrelse. Karreens øst-vestlige orientering bliver med Falck-Huset endnu mere understreget. Mellem den eksisterende bygning og den nye etableres et glasoverdækket atrium og en gårdhave.

For at opnå et dynamisk og velproportioneret arkitektonisk udtryk varieres bygningen i størrelse på 13 og 14 etager, hvilket svarer til en maksimal højde på 53 m. Det samlede etageareal udgør ca. 19.500 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 730. Arkitektur er inspireret af den moderne tradition. Facaderne beklædes med påtrykte mønstre og farve. Facaden mod nordøst skal fremtræde let og stoflig, mens facaden mod sydvest skal fremtræde mørk i et mønster af sorte solcellepaneler, silketryk og svagt grønt tonet glas. Om aftenen vil lyset fra bygningen sprede sig i glaspanelernes mønster. Stueetagen skal fremstå med en åben og levende facade, der skal gøre stedet attraktivt for både forbipasserende

og besøgende og bidrage til en mere attraktiv forbindelse på vejen fra by til havn. Mod Bernstorffsgade ønsker Falck at indrette healthcareklinik, informationscenter og udstillingsområde. Udstillingen skal fortælle om Falcks historiske udvikling. Alle nævnte funktioner er offentligt tilgængelige. Falck skal endvidere drive udrykningskørsel med ambulancer fra adressen.

Falck arbejder med en række grønne tiltag, der skal integreres i huset. Ud fra et helhedsperspektiv sammentænkes de energimæssige, materialemæssige og indeklimatiske hensyn. Facaden skal være æstetisk og oplevelsesrig, den skal bidrage til gode dagslysforhold, skærme for varmeindstråling og indgå i bygningens energiproduktion ved integrerede solpaneler. Bygningsdesignet integrerer en bæredygtig vandstrategi med vandbesparende armaturer og tilbageholder regnvand ved en begrønning af tage.

## Polititorvet

Polititorvet bliver det nye samlende byrum for området. Det bliver et byrum der inviterer til ophold, et mødested før man fortsætter til de tilstødende institutioner, et pauserum, hvor man kan nyde den medbragte frokost og være en udfordring for skatere. Polititorvet skal være et alsidigt byrum med plads til fremtidige programønsker fra områdets brugere.



*I forbindelse med byggeriet ombygges de ubebyggede arealer foran karreen, Polititorvet omdannes til en grøn plads og Bernstorffsgade understreges af en ny grøn allébeplantning.*



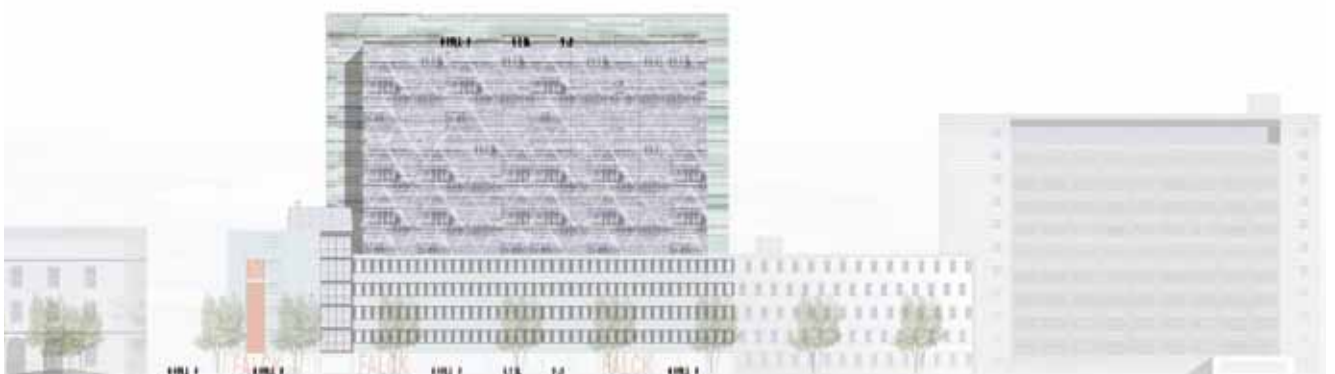
*Falck-Huset med indtegnat tilbygning.*

Rummet inddeles i 4 store grønne "øer", der definerer et samlingspunkt i midten. Øerne er delvist tilplantet med hække, der opstreger og underdeler Polititorvet i et indre forløb og en række græslommer mod de tilstødende trafikarealer. Pladsen beplantes med en gruppe af asketræer, som kontrast til allébeplantningen.

Under Polititorvet opføres en p-kælder i 2 niveauer, med tilkørsel fra krydset Mitchellsgade / Niels Brocks Gade. Rampen til p-kælderen ligger skjult, omkranset af klip-

pede hække. Omdannelsen af Polititorvet betyder, at arealet nedlægges som vej og forudsættes solgt til ejer af ejendommen matr. nr 384 ibid.

I forbindelse med omdannelsen af Polititorvet ændres vejprofilerne. Hambrosgade indrettes med 3 vejbaner og en særskilt busbane for linie 5A. I Mitchellsgade reduceres vejbredden og langs Bernstorffsgade gives der plads til en cykelsti.



*Facade set mod nordøst.*



Falck-Huset set fra Kalvebod Brygge (eksisterende forhold).



Falck-Huset set fra Kalvebod Brygge (fremtidige forhold).

### Bernstorffsgade

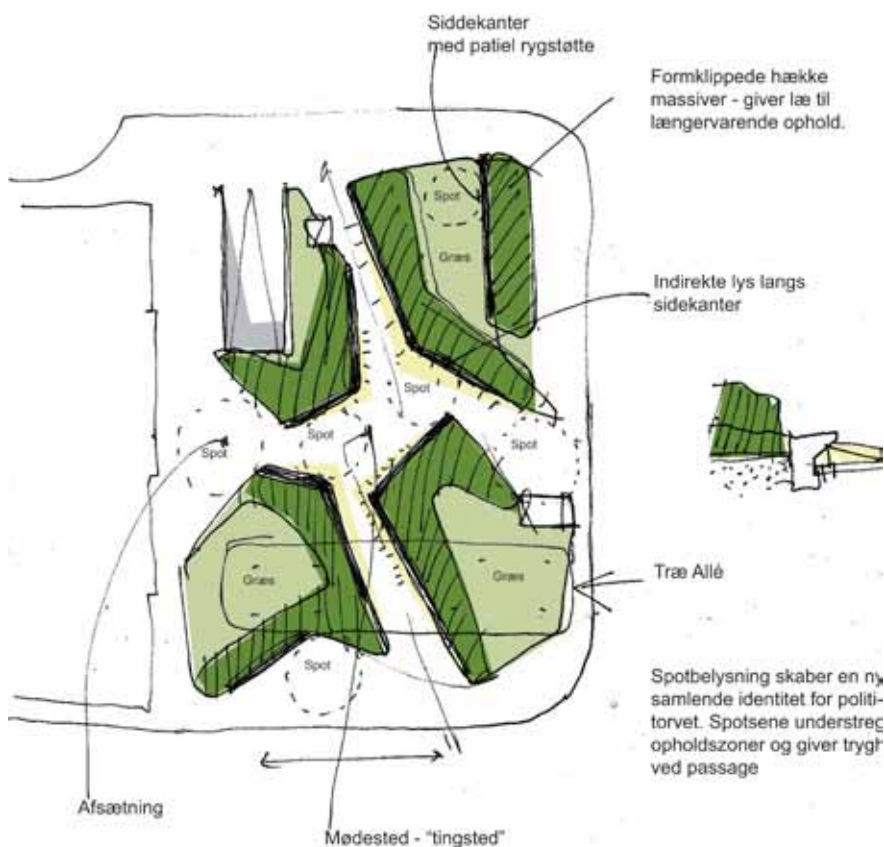
Den østlige del af Bernstorffsgade mellem Hambrosgade og Kalvebod Brygge bliver med allébeplantningen med plataner og nye ganglinier et klart defineret byrum med fokus på de gående og deres bevægelse frem mod "Kalvebod Bølge" eller landskabet mellem SEB og Rigsarkivet. Bevægelsen understreges ydermere af en todelt promenade hhv. under træerne og langs facadelinien på karreen. De 2 promenadestrøg kobles på tværs af naturlige ganglinier, der opdeler det mellemliggende parkeringsareal i 3 lommer.

Der vil fremover være plads til 40 pladser på terrænen, samt afsætningsmulighed foran Falck-Husets hovedindgang.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal muliggøre, at der kan opføres et højhus i karreen mellem Bernstorffsgade, Kalvebod Brygge, Mitchellsgade og Hambrosgade. I tilknytning til bebyggelsen skal byrummene forbedres. Politortorvet omdannes fra en eksisterende parkeringsplads til et attraktivt grønt byrum og arealet langs karreen omlægges med træbeplantning, fodgænger arealer og et begrænset antal parkeringspladser i overensstemmelse med målene i Metropolzonen.

Den høje udnyttelse af ejendommen er begrundet i stationsnærheden i forhold til Hovedbanegården som ligger 500 m fra ejendommen. Inden for det stationsnære kerneområde ønskes en øget lokalisering af arbejdspladser







*Stueetagen indrettes med publikumsorienterede funktioner.*



inden for serviceerhverv for at styrke den kollektive trafik og dermed den bæredygtige by. Området er derfor fastlagt til serviceerhverv med krav om indretning af stuetagen til publikumsorienterede og andre udadvendte funktioner.

Lokalplanen fastlægger et byggefelt, hvor der kan opføres et højhus med et maksimalt etageareal på 13.000 m<sup>2</sup> i 13-14 etager.

Huset varierer i størrelse og forskydes i forhold til hinanden for herved at tilføre bygningen dynamik. Facaden beklædes med glas med påtrykte mønstre. Mod syd fremtræder facaden mørk og domineres af solceller, der indgår integreret i huset arkitektoniske udtryk og bæredygtige profil. Med de forslåede forbedringer af byrummene på Polititorvet og en del af Bernstorffsgade er det nødvendigt at reducere parkeringen. Forvaltningen har vurderet, at der generelt er et overskud af parkering i området og parkeringsbehovet fortsat vil være dækket. I tilknytning til den nye bebyggelse etableres der under Polititorvet en parkeringskælder.

## Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

Kommuneplan 2009 bygger på fire grundlæggende værdier; Den dynamiske by, Den bæredygtige by, Byen for alle og Byen ned til vandet. Borgerrepræsentationen har desuden i 2009 vedtaget "Metropol for mennesker", "Arkitekturby København" og Kommuneplanstrategi 2010. Den samlede vurdering er, at lokalplanen kan bidrage positivt til opfyldelse af kommunens mål.

### Den dynamiske by

Lokalplanen sikrer, at arbejdspladser kan fastholdes og udvides i et område med udpræget serviceerhverv. Falck har oplyst, at man forventer at kunne beskæftige ca. 650 personer, når byggeriet er færdigt.

### Den bæredygtige by

Lokalplanområdet ligger stationsnært. Hovedbanegården ligger ca. 500 m fra området samt de kommende Metrostationer ved Halmtorvet og på Rådhuspladsen. Derfor er det naturligt på dette sted at muliggøre placering af arbejdspladser i overensstemmelse med regeringens landsplandirektiv "Fingerplan 2007". Skærpede parkeringsnormer, bestemmelser om lavenergi klasse 1 og grønne tage understøtter alle kommunens værdier.

### Byen for alle

Forbedring af byrummene, fodgængerforbindelser, aktiv stuetage vil gøre området mere attraktivt.

### Byen ned til vandet

Alle københavnere skal kunne gå til en park, en strand et naturområde eller et havnebad på under 15 minutter. Lokalplanområdet ligger meget tæt på havnen og de rekreative områder, herunder "Kalvebod Bølge".

## Metropol for mennesker

Københavns Kommune ønsker byrum, der inviterer til byliv og giver mulighed for deltagelse uanset alder, social status, etnisk baggrund, økonomi eller handicap. Med omdannelsen af vejarealer til en grøn plads og en grøn attraktiv fodgængerforbindelse mellem Hambrosgade og Kalvebod Brygge vil der skabes en attraktiv forbindelse og muligheder for ophold.

## Arkitekturby København

Københavns Kommunes arkitekturpolitik har fire hovedmålsætninger, som omhandler byens egenart, bæredygtig arkitektur, byrum, urbane landskaber og processer. Projektet indgår i de byarkitektoniske træk der er i området omkring Bernstorffsgade og Kalvebod Brygge, der med høje bygninger skaber en fortætning af et centralt og stationsnært område. Facaden udnytter sollyset til energiproduktion via solceller integreret i bygningen. Byrummene bidrager til at give dette fortættede område en grøn karakter i en menneskelig skala.

## Kommuneplanstrategi 2010

Lokalplanen understreger flere af kommuneplanstrategiens indsatsområder. Den nye bebyggelse placeres stationsnært, og antallet af arbejdspladser udvides. De omkringliggende byrum skaber et bedre bymiljø for nærmiljøet, og samtidig skabes en god forbindelse til havnefronten.

## Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra grundejeren til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Med de ændrede og udvidede byggemuligheder, som kommuneplantillægget og lokalplanen muliggør, indgås der en udbygningsaftale for at skabe bedre byrum og sammenhæng til havnefronten.

Ved aftalen forpligter grundejeren sig til at etablere følgende anlæg som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- omlægning af pladsen foran Rigspolitiets hovedbygning til et nyt byrum
- omlægning af strækningen mellem karreen og Bernstorffsgade til et grønt strøg fra Polititorvet til Kalvebod Bølge

## Miljøforhold

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen/og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Der er tale om an-



lægsarbejde i Byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser, som beskrives i bilag 4 pkt 10b. Da planen imidlertid omfatter et mindre område på lokalt plan og ikke antages at ville få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der ikke udarbejdes en miljørapport, jf. § 3. stk 2, i loven. Det lægges herved til grund, at der ikke er tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggen-

de områder eller bebyggelser. I forvaltningens vurdering indgår, at lokalplanen muliggør opførelse af et nyt højhus i et område, hvor det bebyggede miljø karakteriseres af store og høje bygningsvolumener. Trafikalt er det forvaltningens vurdering, at stationsnærheden vil betyde, at en udvidelse af Falcks nuværende domicil ikke vil generere en væsentlig trafik. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

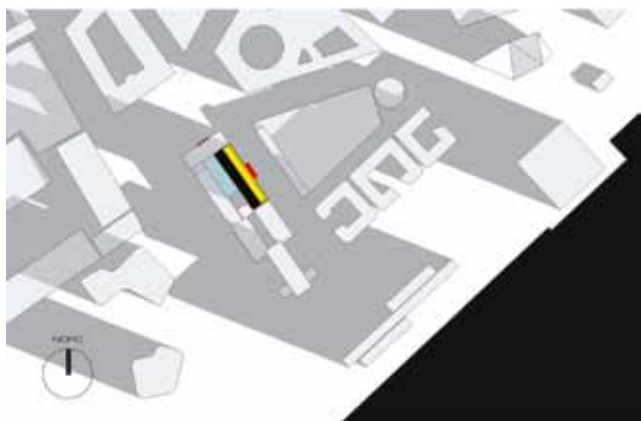


*Gavl set mod nordvest..*

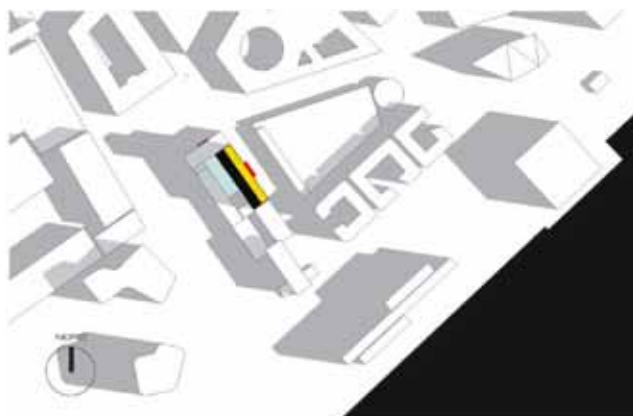


*Facade set mod sydvest..*

## Skyggediagrammer



21. marts kl. 9.00



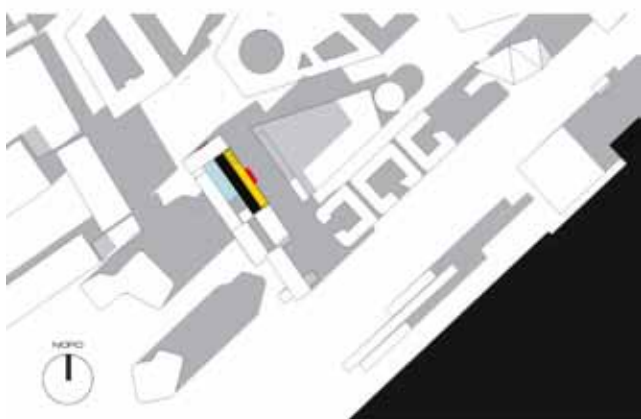
21. juni kl. 9.00



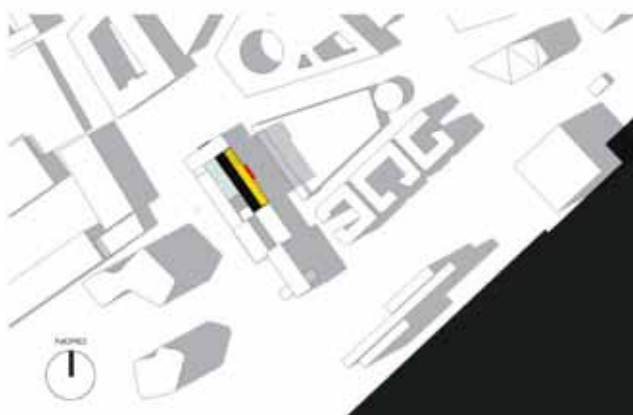
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



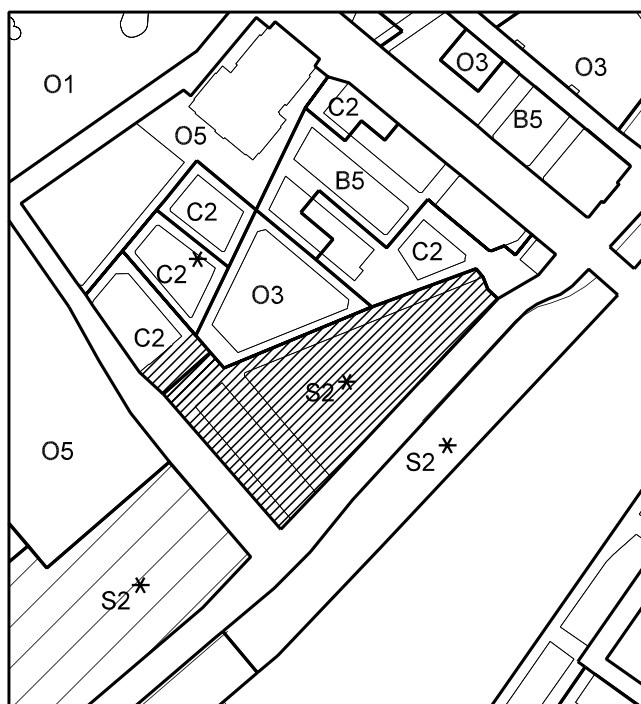
21. marts kl. 16.00



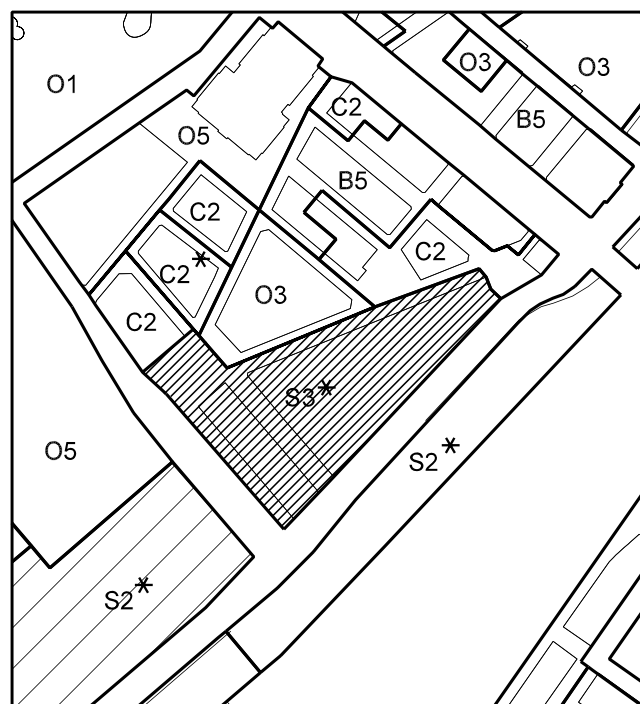
21. juni kl. 16.00



# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning



Eksisterende kommuneplanrammer i 2009.



Kommende kommuneplanrammer.

## Fingerplanen

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station. Kontorbygninger over 1.500 m<sup>2</sup> kan frit placeres inden for det stationsnære kerneområde. Lokalplanområdet ligger inden for en afstand af ca. 500 meter fra Hovedbanegården, og er derfor i overensstemmelse med Fingerplan 2007s intentioner om stationsnær placering af kontorer.

## Kommuneplan 2009

I Kommuneplan 2009 er området udlagt som et område til serviceerhverv (S2\*-område), med den særlige stjernebemærkning, at den maksimale bebyggelsesprocent ikke må overstige 190, beregnet for området under ét, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 35 m. Områder til serviceerhverv anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Parkeringsnormen gældende for tætbyen er 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Området ligger inden for lokalcentret Polititorvet til detailhandel

## Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til at blive opført i overensstemmelse med kravene til lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Derfor skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Kalvebod Brygge og Bernstorffsgade ligger i 2005 på 70-75 dB i 4 meters højde.

Det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri må ikke overstige Lden 51 dB fra vejtrafik ved åbne vinduer i møbleret rum. Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).

Ovennævnte er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens nye vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der anvendes en ny beregningsmodel Lden der vægter støjen over døgnet.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget udvider den gældende ramme til serviceerhverv, S2\*-ramme, til en S3\*-ramme, med en stjernebemærkning om, at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 270 pct. Den maksimale bygningshøjde er 53 m. Samtidig udvides området til også at omfatte Politortorvet.

## Bydelsplan

Indre Bys lokaludvalg udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet.

Bydelsplanen forventes færdigudarbejdet ultimo 2011.

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 403 "Rigsarkivet": Formålet med lokalplanen er at opretholde og udvide erhvervsområdet. Den udpeger arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygning inden for området."

Lokalplan nr. 191 danner plangrundlaget for en nyere karre i Mitchellsgade. Anvendelse er fastlagt til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 305 med tillæg danner grundlag for Hotel Mariot og Nykredit kontorbebyggelse. Tillægget er plangrundlaget for "Kalvebod Bølge".

Lokalplan nr. 418 danner grundlag for to kontorbebyggelser. Lokalplanen skal sikre en visuel sammenhæng mellem Glyptotekskvarteret og havnen.

## Miljø i byggeri og anlæg

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 byg-

geri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklimate 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" kan hentes på [www.kk.dk/MBA2010](http://www.kk.dk/MBA2010) eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

## Jord- og grundvandsforurening

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-senkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenset vand fra byggegruben.

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

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

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

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

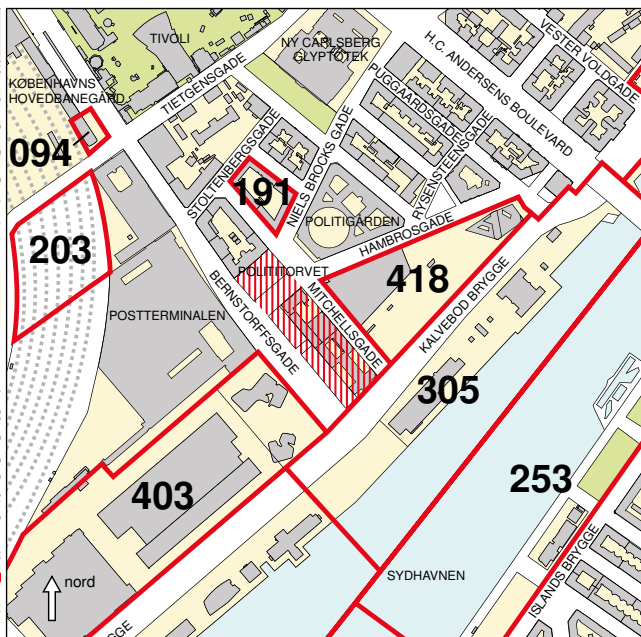
## Virksomheder

Teknik- og Miljøforvaltningen er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området.

## Regnvand

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimamændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for egen matrikel i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under et Lokal Afledning af Regnvand, LAR. 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. Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system (se Spildevandsplanen). Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekt håndbog, der beskriver en række LAR metoder og løsninger.



||||| Aktuel lokalplanområde

403 Gældende lokalplaner



Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl.

Hvis bygherren kan dokumentere, at dette ikke er muligt, skal det specifikke dokumentationsmateriale vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

## **Affald**

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

Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mm.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

## Jord- og grundvandsforurening

Arealet, der er en gammel fyld- og losseplads, er kortlagt på vidensniveau 2 jf. Jordforureningsloven. Der er påvist forurening med bly og tjærestoffet benzapyren.

Jord der bortkøres fra ejendommen skal anmeldes til Center for Miljø.

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Københavns Kommune tillader ikke permanent dræning af grundvand. Vejledninger kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på telefon 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.



# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Bernstorffsgade, Kalvebod Brygge, Mitchellsgade og skel mod matr. nr. 332 Vestervold Kvarter, København.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør - med udgangspunkt i et udarbejdet projekt - det planmæssige grundlag for en fortætning af et område ved Bernstorffsgade. I den forbindelse skal følgende hensyn tilgodeses:

- Med planen lægges der vægt på at skabe bedre forbindelse mellem Tietgensgade og havnen i overensstemmelse med de mål, der er fastsat i Metropolzoneprojektet. Det sker ved at omdanne en del af Polititorvet til en plads samt at omdanne det eksisterende parkeringsareal langs karreen til et attraktivt kombineret fodgænger- og parkeringsstrøg med beplantning, reduceret parkering og fornyet belægning. Herved skabes et mere sammenhængende byområde, hvor funktioner, arkitektur, byrum, oplevelser og de trafikale forbindelser spiller sammen.

Fortætningen, der skal ses i sammenhæng med stationsnærheden betyder, at den eksisterende karré kan tilføres et højhus i op til 14 etager.

Ved fastlæggelse af bebyggelsens omfang, placering og udformning samt krav til den arkitektoniske udformning sikres, at projektets arkitektoniske idé fastholdes og dermed kvalitetene, der understreger beliggenheden ved vandet og ved en af adgangsvejene til byen.

- Anvendelsen og udformningen af stueetagen mod Bernstorffsgade skal medvirke til et levende og varieret bymiljø med oplevelsesrige facader og direkte publikumsadgang.
- Området skal udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem bevaring af eksisterende bebyggelse, ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, blandt andet fjernvarmenettet.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 384 og 385 samt umatrikulerede vejarealer (Polititorvet, Mitchellsgade, Kalvebod Brygge og Bernstorffsgade) Vestervold Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. januar 2011 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1

a) Anvendelse af området

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

### Kommentar

Falck skal drive ambulancekørsel fra ejendommen og i den forbindelse forudsættes der etableret funktioner hertil og med adgang fra Mitchellsgade.

### Stk. 2

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

### Stk. 3

Stueetagen mod Bernstorffsgade skal indrettes til publikumsorienteret serviceerhverv, såsom reception, café, restaurant, udstilling og sundhedsaktiviteter.

## § 4. Vej-, sti- og pladsforhold

### Stk. 1

Mod Polititorvet, Kalvebod Brygge, Mitchellsgade og Bernstorffsgade opretholdes de eksisterende vejlinier. Det på tegning nr. 1 med lys gråtone viste areal af Polititorvet og Kalvebod Brygge kan nedlægges som vej.

### Stk. 2

Polititorvet omlægges til vej i en bredde af mindst 13,5 m og højst 18 m målt fra nordvestskellet af ejendommen matr. nr. 384 Vestervold Kvarter, København. Vejen indrettes med fortov i begge sider, kørebane og busbane.

De på tegning nr. 1 viste vejarealer kan nedlægges som vej. Endvidere forudsættes det arealer, der på tegning 2, er vist som parkeringskælder henlagt til ejendommen matr. nr. 384 Vestervold Kvarter, København.

### Stk. 3

Den østlige del af Bernstorffsgade mellem Hambroesgade og Kalvebod Brygge skal indrettes med en 7 m bred

promenade med en belægning med Københavnerfortov, rabat og allébeplantning. Promenaden skal indrettes, så den er tilgængelig for alle, og indeholde ledelinier. Parallelt med promenaden etableres et fortov med en bredde på 3 m langs med karreen. Mellem fodgængerområderne etableres parkering afbrudt af fodgængerlinier som skift i belægningen.

## Kommentar

Promenaden indgår som et af elementerne i at skabe en mere attraktiv forbindelse mellem området omkring Hovedbanegården og havnen.

### Stk. 4

Tilkørsel til parkeringskælder, jf. § 7, stk. 3, skal ske fra Mitchellsgade, som vist på tegning nr. 2.

### Stk. 5

Den nærmere udformning af de i stk. 1 til 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning efter principperne vist på tegning nr. 2 sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet, jf. § 7.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1

Bruttoetagearealet må for hele området ikke overstige ca. 32.000 m<sup>2</sup>. Etageareal inden for bygningsvolumenet, der anvendes til tekniske anlæg, cykelparkering, depoter, åbne forbindelser eller lignende, kan etableres ud over de anførte etagearealer, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative eller funktionsmæssige hensyn.

## Kommentar

Det fastlagte maksimale bruttoetageareal for området svarer til en bebyggelsesprocent 555, beregnet for området under ét, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på henholdsvis 733 og 416 for ejendommene matr. nr. 384 og 385.

### Stk. 2

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med det på tegning nr. 2 viste byggefelt. Bygningen skal varieres i størrelse og udtryk. Bygningen må opføres i henholdsvis 13 og 14 etager som vist på tegning 2. Bygningshøjden må ikke overstige henholdsvis 48 m og 53 m. Den samlede husdybde må ikke overstige 16 m. Etagearealet må ikke overstige 13.000 m<sup>2</sup>.

### Stk. 3

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, gesimshøjder og husdybde fastsat i stk. 2

### Stk. 4

Ny bebyggelse i øvrigt på nær skure mv, forudsætter en supplerende lokalplan.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god virkning sammen med omgivelserne og skal fremtræde med en høj arkitektonisk kvalitet og materialekvalitet. Ændringer af eksisterende bebyggelse må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden tage hensyn til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

## Kommentar

Det eksisterende Falck-Hus er nøgtern i sit udtryk, moderne og funktionelt. Bygningen er facaderenoveret med respekt for bygningens grundide og facadegeometrier.

### Stk. 2

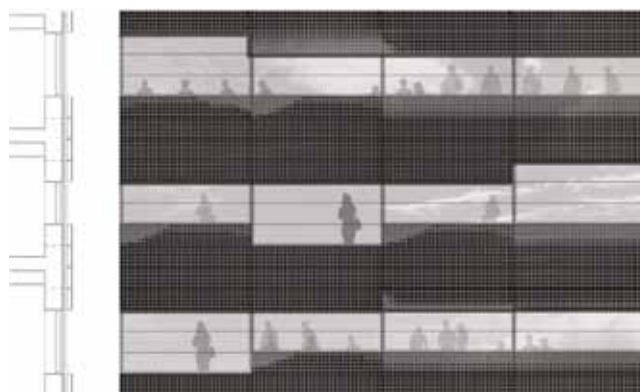
For ny bebyggelse gælder særligt: Ny bebyggelse skal udformes i et nutidigt formsprog af høj arkitektonisk kvalitet og indgå i naturligt sammenhæng med de øvrige moderne bebyggelser i området. Alle sider af bebyggelsen skal behandles som facader og understøtte bygningens arkitektoniske ide og udtryk. Bebyggelsen skal fremstå med glasfacader, der beklædes med påtrykte mønstre og farver. Vinduespartier skal trækkes tilbage for herved at skabe en reliefvirkning. Mod Mitchellsgade skal facaden fremtræde med en lys karakter. Mod Bernstorffsgade skal facaden fremstå mørk i et mønster af sorte solceller og tryk og svagt farvet glas.

### Stk. 3

Tage skal udformes som flade tage eller med anden form for tagopbygning, der harmonerer med tagformerne på den eksisterende bebyggelse i det pågældende område.

### Stk. 4

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og





lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Flade tage skal så vidt muligt begrønnes.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

### Stk. 5

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

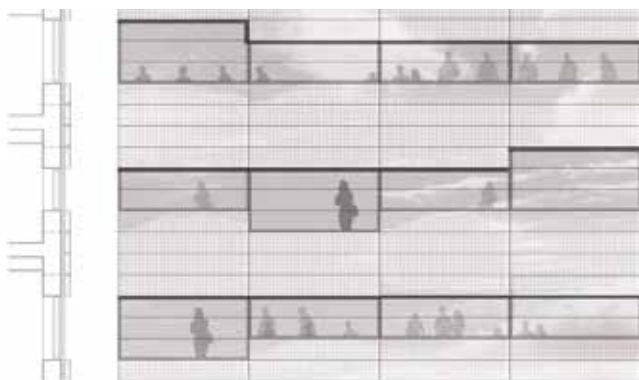
Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af færdsels arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign eller ses på kommunens hjemmeside [www.kk.dk](http://www.kk.dk).

### Stk. 6

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen. Dog skal ventilationsudtag og lignende udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele



af bygningens arkitektur.

### Stk. 7

Ibrugtagning af bebyggelse kan betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for brugere på egen grund. Dog kan der indrettes udeservering i forbindelse med anvendelse af bygningens stueetage. Friarealer kan indrettes på terræn, tagterrasser og lignende.

### Stk. 2

Det på tegning nr. 2 viste byrum (Polititorvet) skal indrettes som et pauserum med et overvejende grønt præg i form af et stærkt landskabeligt element og karakteristisk beplantning tilgængeligt for alle.

De mikroklimatiske forhold skal sikres med læskabende beplantning i form af trægrupper og hækbeplantning. Samtidig skal der sikres, at der er indkig på tværs af pladsen eller under trækronerne mod Politigårdens facade. Der anlægges københavnerfortov omkring pladsen. Selve pladsen skal på de ikke grønne arealer være befæstet med en belægning i en blanding af granit og betonsten. Der skal etableres siddemuligheder.

## Kommentar

Polititorvet skal anlægges som et byrum med nye funktioner. Det skal være et rum, der kan fungere som mødested med mulighed for ophold. De eksisterende fodgængerbevægelser hen over pladsen skal tilgodeses

### Stk. 3

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i konstruktion, fortrinsvis i underjordiske anlæg med en placering som vist på tegning nr. 2. Ramper på terræn til underjordiske anlæg skal udformes så diskrete som muligt i byrummet. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andet steds i kvarteret.

## Kommentar

På baggrund af tællinger kan der konstateres et genrelt overskud af parkering i området. Parkeringsbehovet vil derfor fortsat være dækket ved nedlæggelse af parkeringspladser.

### Stk. 5

Der skal etableres mindst 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Cykelparkeringen skal place-

res i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 50 procent. Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

## Kommentar

Op mod halvdelen af parkeringspladserne kan etableres på offentlige vejarealer i tilknytning til hovedadgangsvejene. Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

### Stk. 6

De på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Ny plantning af træer skal bestå af træer af en passende størrelse og skal plantes i åbne muldbede med mindst 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen. Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravninger, der forringer træernes vækstvilkår. Ved plantning af træer på tagterrasser må overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer.

## Kommentar

Tilladelse (dispensation) til fældning af bevaringsværdige træer gives kun, hvis træerne er syge eller døde, og tilladelsen vil blive betinget af, at der sker genplantning af træer af en passende størrelse.

For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende træers væksthoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsindretning og byggematerialeopbevaring i nedrivnings- og byggeperioden. Samtidig skal træernes dryp og væksthoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes så-



ledes, at brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 6 stk. 1 og 2.

Det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med åbne vinduer er L<sub>den</sub> 51 dB fra vejtrafik. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

## Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator L<sub>den</sub> vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg.

## § 9 Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1. Energiklasse

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som en laveneribygningsklasse 1 efter gældende bygningsreglement.

## Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for laveneribygningsklasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

### Stk. 2. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

## Kommentar

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





ringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedses blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en byherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor. Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

## § 10. Retsvirkninger

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

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

## Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.

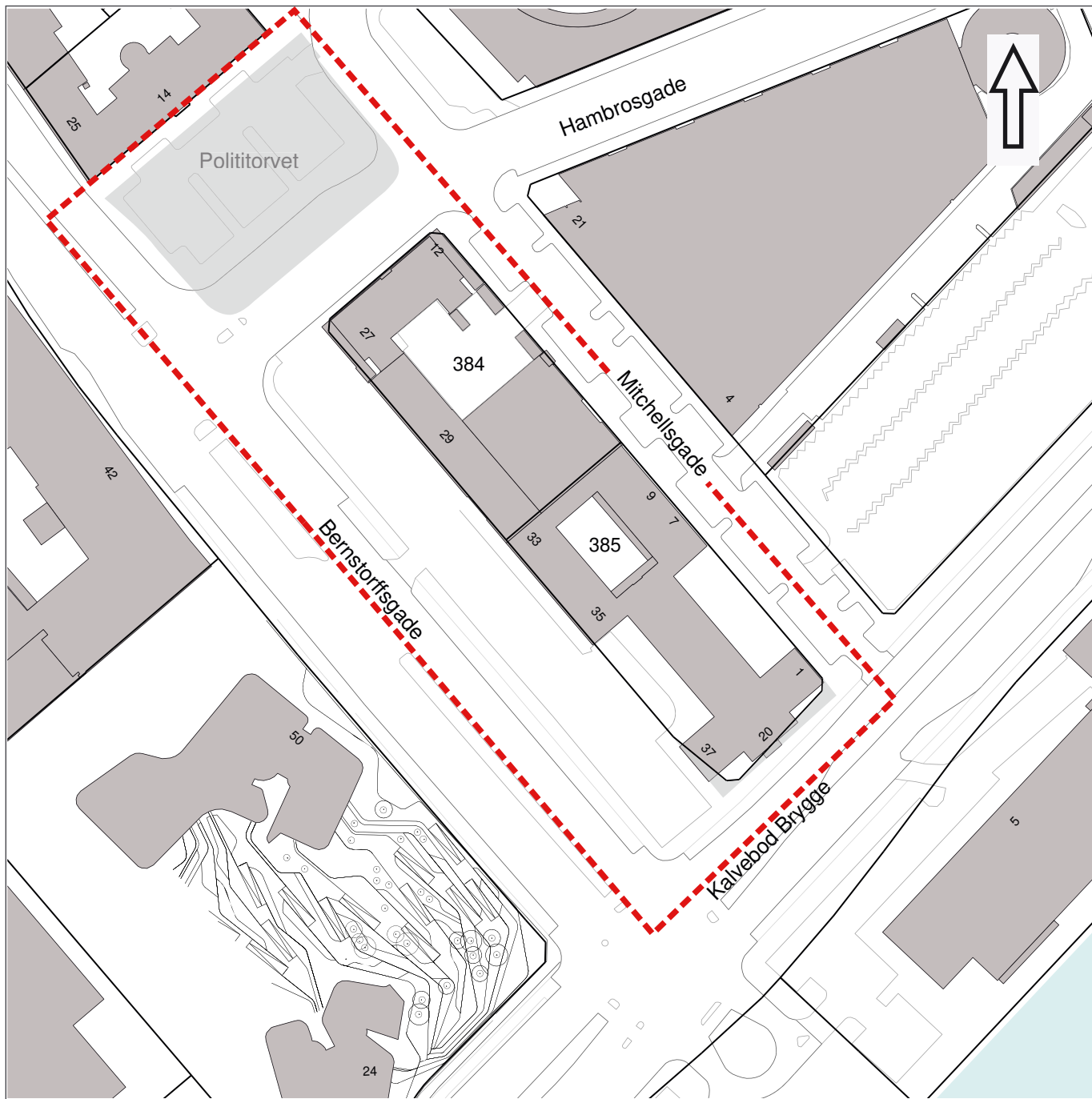
Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.



Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.

Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Lokalplantegning nr. 1



-  Lokalplanområde
-  Kan nedlægges som vej

0 10 20 30 40 50 m.

# Lokalplantegning nr. 2



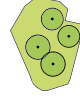
--- Lokalplanområde

**13E** Byggefaldt med angivelse af etageantal

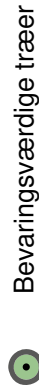
||| Eksisterende bebyggelse

- - - Parkeringskælder

/// Fodgængerareal



Princip for beplantning



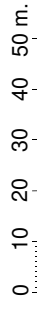
Bevaringsværdige træer



Nedkørsel til parkeringskælder

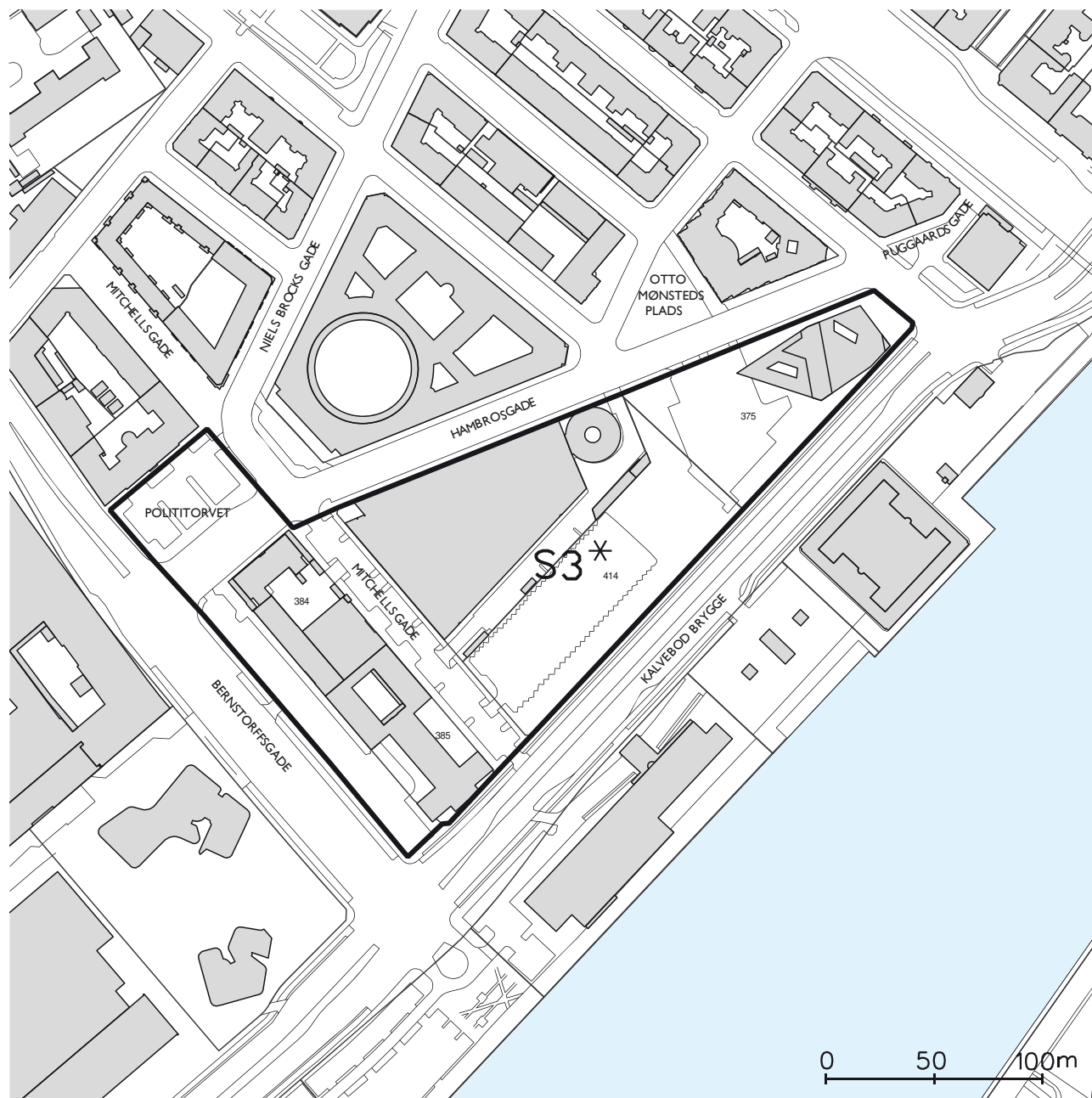
P

Parkeringspladser





# Tillæg til Københavns Kommuneplan 2009



I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) udvides S2\*-området afgrænset af Kalvebod Brygge, Puggaardsgade, Hambrosgade og Bernstorffsgade til også at omfatte Polititorvet, og ændres til et S3\*-område, som vist på kortet, med følgende særlige bestemmelse:

S3\* - Hambrosgade: Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 270, beregnet for området under ét, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 53 m.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx. Xxxxxxx 2011

Center for Byudvikling

xxxxx 2011

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

## Lokalplan

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

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, 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 større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelig 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 at gennemføre ændringer på ejendommen.

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

# Mindretalsudtalelser





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxx 2011 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Falck-Huset" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx 2011 til den xx. xxxxxxx 2011.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene. Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene på

XX  
XX.

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxx 2011, kl. 19-21.

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

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene og sende dit høringssvar.

## Hørings svar

På Københavns Kommunes høringsportal

**[www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner)**

har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

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

tlf.: 33 66 33 66

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

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xxxxxxx 2011.**

**SAMMEN  
OM BYEN**