

Forslag til lokalplan "Rigsarkivet" med kommuneplantillæg

Offentlig høring fra x. xx 2005 til xx. xx 2005



Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2005 vedtaget forslag til lokalplan "Rigsarkivet" med tilhørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2001
Lokalplanområdet ligger ved Bernstorffsgade, Kalvebod Brygge og Dybbølsbro.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillæget		Forhold til øvrig planlægning og lovgivning	35
Lokalplanens formål	3	Kommuneplan 2001	35
Baggrund	3	Kommuneplanstrategi 2004	35
Lokalplanområdet og kvarteret	4	Forslag til kommuneplantillæg	35
Trafikbetjening	7	Andre lokalplaner i området	35
Planlægning	7	Københavns Kommunes boligpolitik	36
Trafikale konsekvenser	8	Bydelsatlas	37
Intentioner i lokalplanforslaget	9	Miljøforhold	37
Projektforslag	11	Virksomheder	38
Byarkitektonisk vurdering	12	Jordforurening	40
Planens påvirkning af miljøet	12	Jordhåndtering	40
Støj fra jernbane og trafik	13	Nedsivning af regnvand	41
Virksomheder	13	Miljørigtigt byggeri	41
Forurening af undergrunden	13	Lov om miljøvurdering	41
Nedsivning af regnvand	14	Varmeplanlægning	41
Miljørigtigt byggeri	14	Tilladelser	41
Fjernvarme	14		
Skyggediagrammer	15	Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg? ...	42
		Mindretalsudtalelser	43
Lokalplan	16	Praktiske oplysninger	44
§ 1. Formål	16		
§ 2. Område	17		
§ 3. Anvendelse	17		
§ 4. Vej- og stiforhold	19		
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	20		
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	22		
§ 7. Ubebyggede arealer	24		
§ 8. Særlige fællesanlæg	26		
§ 9. Grundejerforening	27		
§ 10. Ledningsforhold	27		
§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener	27		
§ 12. Retsvirkninger	28		
Tegning nr. 1	30		
Tegning nr. 2	31		
Tegning nr. 3	32		
Tegning nr. 4	33		
Kommuneplantillæg	34		

Forsidefoto: Lokalplanområdet set fra syd.



Lokalplanområdet strækker sig næsten 1 km mod sydvest fra Bernstorffsgade og har en bredde af 150 m på det bredeste sted og 70 m på det smalleste sted. (JW Luftfoto august 2004).

Lokalplanens formål

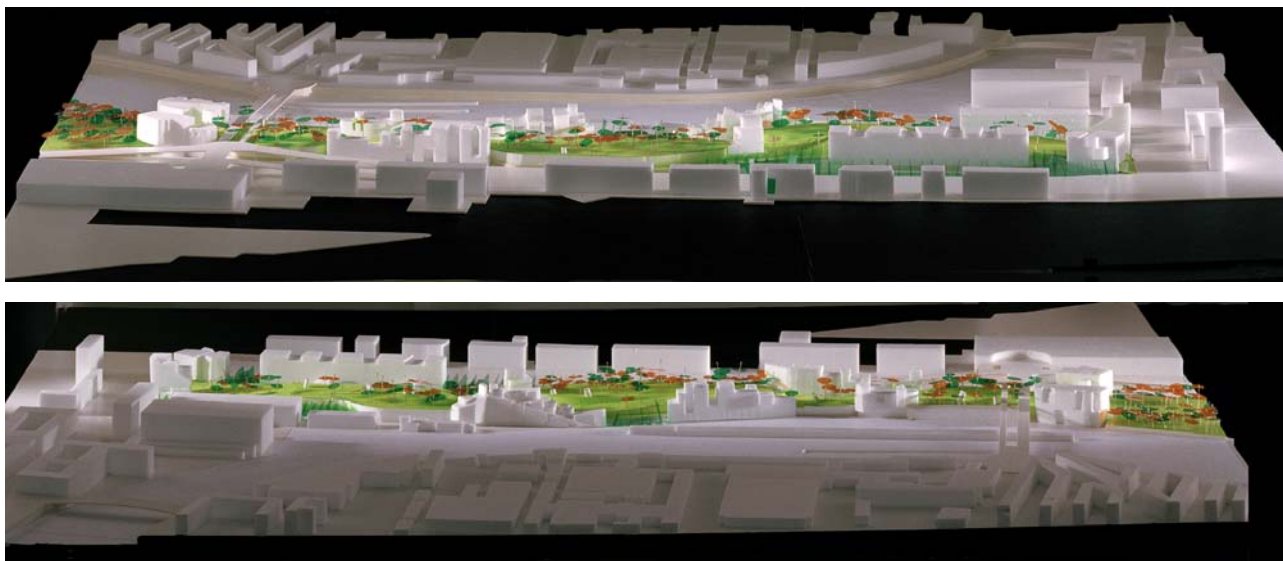
Lokalplanen skal muliggøre omdannelsen af den tidligere godsbanegård ved Kalvebod Brygge til et attraktivt integreret byområde med funktioner som offentlige formål i form af Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland med tilhørende magasinbygninger, serviceerhverv, herunder hotel, conferencecenter, administration mv. og boliger. I lokalplanforslaget fastlægges en overordnet landskabelig hovedstruktur i form af et gennemgående landskabeligt grønt strøg, hvorunder der indrettes parkering, arkiver mv. Placering og udformning af bebyggelse skal ske således, at der opnås et vellykket samspil med det grønne strøg, bebyggelserne indbyrdes og omgivelserne i øvrigt.

Baggrund

Folketinget besluttede i slutningen af 2003 at etablere magasiner med tilhørende administrative funktioner til Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland på den tidligere godsbanegårds arealer langs Kalvebod Brygge.

DSB ønsker at udvikle det knap 11 ha store område, der ligger mellem Bernstorffsgade og Dybbølsbro, hvor godsbanedriften ophørte i 1999. Det store godshotel langs Kalvebod Brygge, kaldet KB32, anvendes nu til kontorformål, mens størstedelen af det øvrige område ligger ubenyttet hen.

For at få belyst muligheder for en fremtidig disponering af området indbød DSB sammen med Kulturministeriet og Slots- og Ejendomsstyrelsen fire arki-



På helhedsplanen for lokalplanområdet ses intentionen om at binde markante bygningsvoluminer sammen af et gennemgående, kuperet landskabselement, fra konkurrenceforslaget af Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma A/S i samarbejde med SLA Landskabsarkitekter.

tektfirmaer til et parallelopdrag. Formålet var at tilvejebringe idégrundlag for en helhedsplan, som kunne danne baggrund for et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

De deltagende firmaer var Cubo, tegnestuen Vandkunsten, Axel Schultes Arkitekten og Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma A/S. Firmaernes forslag er blevet vurderet af et rådgivende udvalg med repræsentanter for DSB, Kulturministeriet, Slots- og Ejendomsstyrelsen og Københavns Kommune samt arkitekt Erik Bystrup som uvildig fagkyndig rådgiver. På baggrund af det rådgivende udvalgs betænkning og en viderebearbejdning af forslagene fra tegnestuen Vandkunsten og Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma A/S, blev sidstnævnte forslag valgt som baggrund for det videre arbejde med plangrundlaget for området.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er en del af bydelen Vesterbro og omfatter et knap 11 ha stort umatrikuleret jernbaneareal, der strækker sig langs Kalvebod Brygge fra Bernstorffsgade til ca. 60 m syd for Dybbølsbro. Områdets afgrænsning er resultatet af „bodelingen“ i 1999 mellem DSB og Banestyrelsen, nu Banedanmark. Sidstnævnte overtog de arealer, der benyttes til selve jernbanedriften, mens DSB ejer bl.a. den tidligere godsbanegård.

Lokalplanområdet ligger i dag ret isoleret på grund af barrierenvirkning fra baneterrænet og Kalvebod Brygge, der er den primære vejforbindelse i området. Der er adgang fra Bernstorffsgade og Kalvebod Brygge, men ellers ingen vejadgang til området.

Området har store potentialer med den centrale beliggenhed, såvel trafikalt som geografisk. Fra de åbne banearealer er der udsyn over byen og havnen og til bygningsfronten langs Ingerslevsgade på Vesterbro.

Fra Dybbølsbro ses det tidligere godshotel, KB32, og de lave godsbygninger langs området centrale trafikåre, Kalvebod Brygge. Langs havnesiden af vejen ses de nyere erhvervsbebyggelser og i baggrunden Marriott Hotel og Nykredit.



Fra Bernstorffsgade er der udsigt over havnen og mod syd til en række nyere erhvervsbyggerier og mod nord til Marriott Hotel. På nordsiden af Bernstorffsgade ligger desuden et tidligere industrihus, der er facaderenoveret og ombygget til kontorer.

Sydvestligst i området skærer Dybbølsbro sig på tværs med ramper fra Kalvebod Brygge for adgang til Vesterbro og Fisketorvet Shopping Center. På Havneholmen øst for Fisketorvet planlægges en større erhvervs- og boligbebyggelse. Længere mod syd ligger bydelens altdominerende vartegn, H.C. Ørsted Værket.

Vesterbro er en af de bydele i København, der har mindst parkareal pr. indbygger. Med gode forbindelser til lokalplanområdet, havnefronten og Amager Fælled kan der i et vist omfang kompenseres herfor. Det er vedtaget at etablere en stibro i foråret 2006 fra Fisketorvet/Havneholmen til Islands Brygge, der giver adgang til Amager Fælled.

Inden for området er den nordøstlige del præget af massiv bebyggelse. Langs Kalvebod Brygge, over de overdækkede godsperroner, rejser sig i ca. 30 m's højde KB32 i 6 etager. Det anvendes i dag til kontorer, fjernstyringsanlæg for togdriften m.v. af DSB og Banedanmark. Den sydvestlige del af lokalplanområdet er overvejende ubebygget, bortset fra enkelte lave, tekniske bygninger. Det meste af den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet påregnes nedrevet, bortset fra KB32. Området rummer ingen bebyggelse, der i Bydelsatlas Vesterbro er karakteriseret med høj bevaringsværdi. En enkelt bygning har fået karakteren 4, dvs. den bedste i kategorien middel bevaringsværdi. Det drejer sig om Kalvebod Brygge 40, „Vognekspeditionsbygningen“, der er den eneste væsentlige rest af den oprindelige godsbanegård fra 1901. I betragtning af, at bygningens forbliven vil være vanskeligt forenelig med den samlede bebyggelsesplan, herunder muligheden for at gennemføre det overordnede landskabelige greb, foreslås bygningen ikke fastlagt som bevaringsværdig.



Lokalplanområdet ligger i en del af byen, der præges af store vidder og store bygningsvolumener, herunder flere bygninger af anselig højde. På luftfotoet, taget fra syd, er markeret områdets høje bygninger.



Diagrammet viser silhuetter af de samme bygninger som vist på luftfotoet over og en linie, der svarer til 40 m højde.

Et kig fra Dybbølsbro henover de vidstrakte godsbanearer og personer til bagfacaden på KB 32.



Området er gennemskåret af 3 store afløbsledninger i tunnel og en fjernvarmeledning, der ligger i kulbroen tværs over baneterrænet. Da ledningerne er aktive, kan Københavns Energi fra tid til anden have behov for at reparere ledningerne. Pga. store omkostninger ved en omlægning af ledningerne vil der ved udformningen af landskabsstrøget og placering af bebyggelse blive taget hensyn til disse.

Trafikbetjening

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til kollektiv trafikbetjening. Hovedbanegården med S-tog, regionale tog og internationale tog ligger ca. 400 m fra adgangen til området, hvor Bernstorffsgade munder ud i Kalvebod Brygge. Dybbølsbro S-station ligger i den sydvestlige ende umiddelbart uden for lokalplanområdet. Der er desuden god busbetjening på Bernstorffsgade og Kalvebod Brygge. Samtidig er der direkte adgang til de regionale veje via Bernstorffsgade og Kalvebod Brygge.

Planlægning

Omdannelse af den tidligere godsbanegård til et område med boliger og serviceerhverv og evt. med bebyggelse i mere end 6 etager forudsætter væsentlige ændringer i Kommuneplan 2001, hvor lokalplanområdet er fastlagt til tekniske anlæg (T1-område). Derfor er planprocessen indledt med en forudgående høring, hvor kommunen i foråret 2004 indkaldte ideer og forslag til planarbejdet. Det resulterede i 8 henvendelser, der overvejende var positive over for planerne om et Rigsarkiv på grunden, idet der blev lagt vægt på den gode trafikbetjening med den stationsnære placering. Der blev dog udtrykt nogen bekymring for mere biltrafik i området, ønske om grønne områder og hensyn til områdets bevaringsværdier.

Samtidig med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg. Området er i kommuneplantillægget og i forslaget til Kommuneplan 2005 fastlagt som byomdannelsesområde.

Det *nordlige område* mellem Bernstorffsgade og adgangstorvet ved Kalvebod Brygge fastlægges til et S2*-område med en anvendelse til serviceerhverv med mulighed for, at op til 25 pct. af etagearealet for området under ét kan anvendes til boliger. Der tillades bebyggelse i op til 12 etager og med en bygningshøjde på op til 44 m.

Det *sydlige område* fastlægges til et C2*-område med serviceerhverv og boliger og med et krav om en boligandel på 50 pct. Der tillades bebyggelse i op til 10 etager med en højde på op til 36 m. Der foreslås desuden rækkefølgebestemmelser således, at området kan først udbygges efter 2011, dog kan infrastruktur anlæg, herunder områdets grønne strøg og underliggende konstruktioner til parkering m.m., etableres tidligere.

Den maksimale bebyggelsesprocent på 150 beregnes for lokalplanområdet under ét. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 100 m² etageareal (for arkivfunktionen dog kun én plads pr. 800 m² etageareal). Friarealerne, som også beregnes for området under ét, skal være 20 pct. for etagearealer til erhverv, og indgå i et sammenhængende landskabeligt strøg.

Trafikale konsekvenser

I lokalplanforslaget fastlægges områdets vejstruktur samt placering af adgange. Hovedadgangen til området sker via adgangstorvet, der er en boulevard vinkelret på Kalvebod Brygge. Den sekundære adgang er fra Bernstorffsgade til et nyt vejanlæg langs den vestlige grænse af området. Vejen skal betjene det nye byområde, men indrettes med mulighed for en fremtidig forlængelse til Otto Busses Vej/Vasbygade, såfremt den fremtidige togdrift giver mulighed herfor.

Krydset adgangstorvet-Kalvebod Brygge er forudsat signalreguleret og skal betjene op til 600 biler til og fra i spidstimen og samtidig ca. 4.000 biler gennem de 6 spor i Kalvebod Brygge. Af hensyn til en rimelig trafikafvikling vil en venstresvingsbane mod adgangstorvet på mindst 50 m være nødvendig.



Området er domineret af de store trafikårer, som her hvor Bernstorffsgade møder Kalvebod Brygge.

Trafikken i krydset, hvor den nye vej langs områdets vestlige afgrænsning munder ud i Bernstorffsgade, vurderes at kunne afvikles tilfredsstillende med en vigepligtregulering med tilladt højresving ind og ud samt venstresving ind. Herved opnås en trafikafvikling med et minimum af omvejskørsel for trafikken i området, og kapaciteten på det overordnede vejsystem kan bibeholdes på 2005-niveau.

Det bemærkes, at udformningen af kryds på det omgivende vejnet ikke indgår i selve lokalplanforslaget, men alene er beskrevet til orientering.

Trafikmængderne til og fra området - inkl. varetransport m.m. til postterminalen via den nye vej - vurderes at blive af størrelsesordenen 8.000 køretøjer pr. hverdagsdøgn. Under indflytningen vil trafikken til Rigsarkivet i 1-1½ år bestå af 16-20 store lastvognstransporter dagligt. Efter indflytningen forventes dette begrænset til 10-15 transporter dagligt med last- eller varevogne. Trafikken til Post Danmark består af lastbiltrafik i dag- og aftentimerne på omkring 30 biler samt en hel del trafik med private biler til Post Danmarks postindlevering i aftentimerne.

Ved fuld udbygning vil området komme til at rumme maksimalt ca. 1.500 parkeringspladser, som helt overvejende skal etableres i konstruktion. Der anlægges desuden parkering på den nye vej i nordvestgrænsen af området samt langs lokalgaden parallelt med Kalvebod Brygge ved indgangen til Rigsarkivet og DSB.

Der fastlægges cykel- og gangstier gennem området med forbindelse til de grønne cykelruter: Havneruten langs Kalvebod Brygge, Universitetsruten ved Fiske-torvet, Søruten på Dybbølsbro og på længere sigt Valbyruten fra Otto Busses Vej.

Intentioner i lokalplanforslaget



Forslag til indretning af aktiviteter i det landskabelige strøg.

Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma AIS i samarbejde med SLA Landskabsarkitekter.

I lokalplanforslaget er området opdelt i 4 underområder. Forslaget indeholder de overordnede rammer for udviklingen af hele området, herunder anvendelsen og den principielle udformning og udstrækning af det landskabelige bånd samt trafikstrukturen. Der fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser for ny bebyggelse i område I, II og III, og muliggøres indretning af parkeringsanlæg under det landskabelige strøg i område IV.

De nye bebyggelser i området fremtræder som store koncentrerede volumener, mellem hvilke vigtige udsyn og sigtelinier søges sikret. Det overordnede arkitektoniske og planmæssige hovedgreb baseres på det landskabelige strøg. Landskabsstrøget udformes overvejende i et niveau på 7-8 m over det eksisterende terræn med bakkeformationer i op til 3 m's højde, svarende til 10-11 m over terræn, med græs, træer og buske, arrangeret i beplantninger af forskellig form og størrelse, og med aktivitetsflader blandt andet til leg og udfoldelse. Vækstlaget kan variere fra få centimeter, hvor landskabet danner „taget“ af underliggende bygninger til parkering, magasinformål, auditorier mv., til flere meter, hvor jordlaget er tykt.

Fra Bernstorffsgade føres landskabet op mellem to nye markante bygninger over en forbindelsesbygning, der forbinder KB32 og Rigsarkivets magasinbygninger, videre på en landskabsbro over adgangstorvet til Dybbølsbro i broens niveau. Der etableres lysspalter, der sørger for lys og luft, hvor landskabet går hen over bebyggelse.



Natursten

Beton

Spuns

Gabion

Græsser



Terrænkanternes højde varierer fra ca. 0,5 m ved ramper til ca. 8 m. Kanterne kan opbygges af forskellige materialer, såsom spunsvægge, græsskråninger, natursten eller beton. Situationsplanen til venstre viser omfang af mulige terrænkanter.

Landskabsbearbejdningen forudsættes udført ved jordarbejder/jorddeponering. Området indeholder mange betonkonstruktioner, der skal nedrives, og de nedbrudte materialer kan anvendes til genbrug i vejkanter, drænlag og konstruktioner. Det vurderes således, at ganske store mængder nedbrydningsmateriale vil kunne genbruges, og udgifter til bortkørsel undgås.

Byggefelterne knyttes til landskabsformationen i varierede og sammensatte bygningskroppe i op til 12 etagers højde ved Bernstorffsgade.

Bebyggelsesprocenten fastsættes for lokalplanområdet under ét til 150 og kan derfor godt være højere end 150 for enkelte ejendomme og variere fra underområde til underområde.

Friarealerne (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) fastlægges til 40 pct. af etagearealet for boliger og 20 pct. for erhverv. Heri må indregnes andele i det landskabelige strøg, hvilket indebærer, at dækningen kan variere mellem underområderne. Parkeringskravet er af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal og for 1 arkiv- og magasinfunktioner 1 plads pr. 800 m².

Der er endvidere bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden med henblik på at sikre et overordnet fællespræg og en arkitektonisk høj kvalitet for bebyggelsen i hele området.

Område I, der omfatter ca. 1,2 ha nordligst i området, ligger ud til Bernstorffsgade og indeholder med et nyt urbant byrum en af hovedadgangene til den gennemgående landskabsformation. Anvendelsen fastlægges til serviceerhverv i form af f.eks. kontorer og hotel mv. med mulighed for en boligandel på op til 25 pct. af etagearealet. Det samlede etageareal i dette område omfatter ca. 24.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 200.

Den nye plads anlægges mellem 2 byggefelter, hvor bebyggelse i op til 12 etager (44 m) skal udformes som arkitektonisk ekspressive, skulpturelt formede bebyggelser, der matcher den fremtrædende placering og danner et samspil med de store omkringliggende bygningsvolumener.

Område II beskrives nærmere i næste afsnit.

Modelfotoet viser en mulig udformning af bygninger og adgang til det landskabelige strøg fra pladsen ved Bernstorffsgade.



Det ca. 3,5 ha store *område III* foreslås anvendt til serviceerhverv, kongrescenter m.m. og med en boligandel på ca. 25 pct. Der muliggøres opførelse af enkelte bygninger i 9 etager (33 m).

Område IV, der omfatter et areal på ca. 3,7 ha, fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv med en boligandel på ca. 50 pct. Nybyggeri af større omfang bortset fra konstruktioner under det grønne strøg forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Projektforslag til Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland

Det ca. 3,3 ha store *område II* fastlægges til serviceerhverv og offentlige formål herunder til Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland, inklusive magasinbygninger, administration mv. og med mulighed for 25 pct. boliger. I området kan indrettes i alt ca. 50.000 m² etageareal. KB32 foreslås genanvendt og facaderenoveret med mulighed for påbygning af yderligere 2 etager under forudsætning af, at påbygningen anvendes til publikumsorienterede formål i tilknytning til Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland, såsom læsesal og lignende. KB32 vil hermed blive 8 etager høj og få en bygningshøjde på ca. 38 m. Bag KB32, adskilt af det landskabelige strøg, opføres der magasiner, der skal fremtræde som mindst 2 bygninger med højder på op til 20 m. Der kan etableres passager mellem bygningerne, der fremtræder som dele af det grønne strøg. Magasinerne har et bebygget areal på 7-7.500 m². De nye bygninger, konstruktioner under det grønne strøg og stueetagen i KB32 forudsættes udover magasinformål, anvendt til servicefunktioner til magasinerne (modtagelses-, værksteds- og teknikrum samt administration og begrænsede publikumsfaciliteter). En eventuel senere fase omfatter lokalisering af Rigsarkivets og Landsarkivet for Sjællands publikumsfaciliteter og den resterende administrationsfunktion i området.



Illustration udarbejdet af Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma A/S til en ny bearbejdning af facaden på KB32, indrettet med yderligere 2 etager til i alt 8 etager, hvilket muliggøres med lokalplanforslaget.

Byarkitektonisk vurdering

Omdannelsen af de tidligere godsbanearer til et nyt integreret byområde med serviceerhverv og offentlige formål mv. samt til boliger og med friarealerne anlagt som et varieret, gennemgående, landskab vurderes at give området helt særlige attraktioner, både som boligområde og som erhvervsområde. Det grønne strøg kan udnyttes til ophold, motion og rekreation. Faciliteterne skal kunne appellere til både kortvarige anvendelser - f.eks. frokostpause - og til længerevarende aktiviteter. Det nye landskab vil tillige tilføre bydelen rekreative arealer. Med de byarkitektoniske intentioner, der afspejles i den samlede plan for området, samt ved krav om bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet vurderes dette relativt upåagtede område at kunne tilføre byen en ny kvalitet ved ankomsten fra syd.

Det vurderes, at der er tale om et robust projekt, hvor der er lagt vægt på at skabe et nyt byområde, der fremstår med en særlig identitet, som kan danne et modspil til de omkringliggende enkeltstående bygningsvolumener, de store trafik anlæg og havnerummet. Med den store landskabsformation er der skabt en struktur, som binder en række af disse enkeltelementer sammen til en byarkitektonisk helhed.

Planens påvirkning af miljøet

Den tidligere godsbanegård foreslås omdannet til et nyt byområde, hvor hovedanslaget er et gennemgående landskabsstrøg. Landskabet, der anlægges som et kuperet terræn med varierede beplantninger og muligheder for forskellige aktiviteter, udgør de nye bebyggelses friarealer og skal tillige være et offentligt tilgængeligt landskab. Omdannelsen af godsbanearererne vil desuden være med til at skabe en smukkere ramme for Kalvebod Brygge, som er en af de væsentligste indfaldsveje til hovedstaden.

Ved en hensigtsmæssig placering af bygninger og indretning af landskabsstrøget kan der i vidt omfang skærmes mod støjgener fra trafikken.

Områdets vekslende funktioner såsom serviceerhverv og offentlige formål, herunder Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland med tilhørende magasinbygninger, hotel, konferencecenter, butikker, administration mv. og boliger vurderes sammen med de aktiviteter, der knytter sig til landskabsstrøget, at skabe et varieret byliv i området.

De nye bebyggelser vil medføre en øget trafik til området. Det vurderes dog, at trafiksystemerne kan optage den øgede trafikmængde uden, at der vil ske en mærkbar ekstrabelastning i nærområderne. Området er desuden velbeliggende i forhold til de offentlige transportsystemer.

Støj fra jernbane og trafik

På Kalvebod Brygge på strækningen fra Bernstorffsgade til Vasbygade er trafikmængden 46.600 biler pr. døgn og støjbelastningen 72 dB(A). På Bernstorffsgade på strækningen fra Tietgensgade til Kalvebod Brygge er trafikmængden 28.800 biler pr. døgn og støjbelastningen 70 dB(A). På Dybbølsbro er trafikmængden 10.600 biler pr. døgn og støjbelastningen 66 dB(A).

Miljøkontrollen vurderer, at det har en positiv effekt på vejstøjen, at lokalplanområdet ved den landskabelige bearbejdning er hævet, hvorved hovedparten af området er belastet med mindre end den vejledende støjgrænse på 55 dB. Med hensyn til støj fra jernbanen vurderer Miljøkontrollen umiddelbart, at grænserne på 60 dB kun overskrides i få tilfælde, og at ingen bygningsfacade belastes med mere end 65 dB.

Alt i alt vurderer Miljøkontrollen, at det med en tilstrækkelig hensigtsmæssig disponering af området, indretning af lejligheder samt placering af udearealer er muligt at sikre, at støjgrænserne kan overholdes.

Miljøkontrollen har endvidere foretaget en skønsmæssig vurdering af støjen fra en eventuel ny banegårdsterminal ved Dybbølsbro som led i en kapacitetsudvidelse af Hovedbanegården. Da der ikke foreligger oplysninger om kapaciteten for en eventuel fremtidig terminal ved Dybbølsbro, har Miljøkontrollen på baggrund af opstillede forudsætninger om antal perroner, toghyp-pighed og fart beregnet støjniveauet til 53 dB i en afstand af 20 m fra det sydligste spor. På den baggrund vurderer Miljøkontrollen ikke, at den planlagte byomdannelse i lokalplanområdet er til hinder for en eventuel terminal ved Dybbølsbro.

Virksomheder

Ammoniakanlæg i Købbyen

Købbyens Maskinscentral, Ingerslevsgade 56, rummer et ammoniakkøleanlæg. Der er i 2004 foretaget forskellige ændringer og forbedringer af anlæget således, at sikkerhedsafstanden nu sættes til 200 m fra boliger og anden overnatning. Dermed berører risikozonen ikke lokalplanområdet.

Klargøringscentret

Miljøkontrollen har vurderet støjen fra klargøringscentret for togvogne, der ligger på baneterrænet mellem lokalplanområdet og Ingerslevsgade, og vurderer, at de tilladte grænseværdier for støj kan overholdes i dag- og aften-timerne, mens der er større usikkerhed for natgrænseværdierne. Når den fremtidige disponering af lokalplanområdet er endeligt fastlagt, bør der derfor foretages en nærmere vurdering af støjudsendelsen fra disse aktiviteter og mulighederne for at afhjælpe eventuelle gener.

Forurening af undergrunden

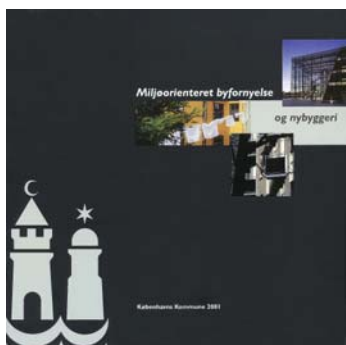
På arealet, herunder lokalplanområdet, har der været forskellige aktiviteter, såsom maskinværksteder, vaskepladser, snedker- og malerværksteder, asfalt- og kuldepoter, m.v. samt nedgravede tanke. Derudover er det Miljøkontrollens erfaring, at der mange steder i København er en lettere jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter som bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra bilerne. Der er ikke foretaget en endelig afgrænsning af de fundne forureninger eller forklassificering af jord.

Da lokalplanområdet blandt andet skal anvendes til forureningsfølsomme aktiviteter og formål såsom boliger, kræver Miljøkontrollen, at man lader et konsulentfirma udføre en supplerende miljøundersøgelse af jord og grundvand med udgangspunkt i det konkrete byggeprojekt. Afhængig af undersøgelsesresultatet stiller Miljøkontrollen krav om afværgeforanstaltninger. Når der i forbindelse med boliger og institutioner etableres gårdanlæg, legeplads eller andre ubefæstede arealer, der kan betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på disse bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

Nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Miljøkontrollen kan dog give tilladelse til nedsivning af uforurenat regnvand til uforurenat undergrund efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt, jf. Spildevandsplan 2000.

Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, kan bestilles på Internettet, hos Miljøkontrollen eller hos Plan & Arkitektur.

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har i 2001 tiltrådt den reviderede udgave af pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Kommunen ønsker, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.

Pjecens emner er: miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Hvert emne indeholder en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene skal følges ved byfornyelse, støttet byggeri og ved kommunalt byggeri, mens private anbefales at hente inspiration i pjecen, der udleveres i Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur. Pjecen indeholder adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret nybyggeri.

Fjernvarme

Hele Københavns Kommune er i 1993 fastlagt som fjernvarmeområde i henhold til lov om varmeforsyning. Borgerrepræsentationen har samtidig vedtaget, at der er tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri og for bygninger, der får installeret nye centralvarmeanlæg. Større ejendomme med varmekapacitet på over 0,25 MW må kun aftage fjernvarme, og eventuel dispensation fra dette krav skal gives af Energistyrelsen. Mindre ejendomme er ikke forpligtet til at aftage fjernvarme, men skal som minimum betale en fast årlig afgift.



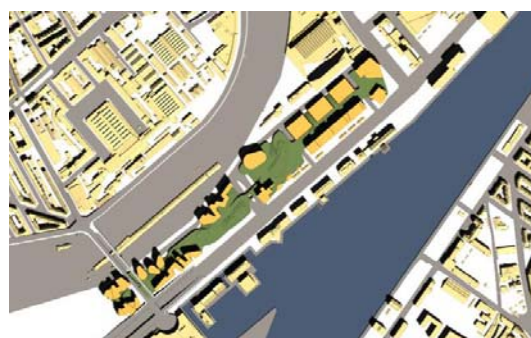
21. marts kl. 9.00



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

Skyggediagrammerne viser lysforhold ved jævndøgn og sommarsolhverv. Selv om der bygges relativt højt, vil friarealerne opnå gode lysforhold, bl.a. pga. grundens orientering.



21. juni kl. 19.00

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området afgrænset af Bernstorffsgade, Kalvebod Brygge til ca. 60 m syd for Dybbølsbro samt en linie herfra mod nordvest og nordøst igennem jernbanens terræn samt sydøstskel af ejendommen matr. nr. 1654 Udenbys Vester Kvarter, København.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planlægningsmæssige grundlag for at omdanne den tidligere godsbanegård ved Kalvebod Brygge til et attraktivt integreret byområde, der udnytter beliggenheden nær Hovedbanegården og Dybbølsbro Station på grænsen mellem Vesterbro og Indre By, i brudzonen mellem de forholdsvis åbne arealer med store bygningsvolumener og tætbyen med dens klassiske bebyggelsesstruktur. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Med en blanding af anvendelser – offentlige formål i form af Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland mv. og baneanlæg, serviceerhverv og boliger – ønskes et varieret område, hvor der ved placering af funktionerne tages hensyn til de miljøbelastende omgivelser, primært til de tilstødende overordnede veje, til udsigter over byen, herunder særlig havnen, og til skabelse af et levende miljø.
- Som et afgørende strukturelement skal et landskabeligt grønt strøg med et stiforløb i hele områdets længderetning sikre rekreative kvaliteter for områdets brugere og placering af områdets bebyggelser i attraktive, grønne omgivelser.
- Adgang til området sker fra Kalvebod Brygge via et centralt adgangstorv, fra Dybbølsbro via ovennævnte stiforløb og fra Bernstorffsgade via en ny vej langs banen, der sammen med tværgående stikveje skal sikre en god betjening af det nye byområde, herunder Rigsarkivets magasiner mv.
- Placering og udformning af bebyggelse og den landskabelige bearbejdning skal ske således, at der opnås afskærmning mod trafikstøj ved både boliger og rekreative arealer og en indbydende ankomst til København, set fra såvel bane- som vejside. Samtidig skal der sikres et byarkitektonisk optimalt samspil med det urbane byrum ved Bernstorffsgade og gadens udmunding i Kalvebod Brygge, med bebyggelsen langs havneløbet og med Dybbølsbro/Fisketorvet Shopping Center.
- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeri får et nutidigt arkitektonisk udtryk med relationer til omgivelserne.
- Ved prioritering af hensynet til bløde trafikanter, ved udnyttelse af stationsnærheden, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer samt ved muligheden for at etablere miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget med bymæssig tæthed og efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.

§ 2. Område

- Stk. 1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter umatrikulerede jernbanearealer og offentlige vejarealer i Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 1. maj 2005 udstykkes i området.
- Stk. 2** Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, III og IV som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

- Stk. 1** For område I, II og III gælder:
- Områderne fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, kongrescenter, kulturelle og fritidsprægede funktioner, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, til offentlige arkivformål med dertil knyttede funktioner samt til baneformål. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.
 - I områderne I, II og III kan indtil 25 pct. af etagearealet beregnet for hvert af områderne under ét anvendes til helårsboliger, der placeres i bebyggelsens øverste etager og i selvstændige bygninger.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Med hensyn til placering af boliger henvises i øvrigt til § 11, stk. 1 og 2 om foranstaltninger mod forureningsgener.

- Magasiner for Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland mv. etableres i eksisterende og ny bebyggelse i område II. Det på tegning nr. 2 med krydskravering viste tidligere godshotel, KB32, kan forhøjes med yderligere 2 etager til offentlige arkivformål under forudsætning af, at anvendelsen overvejende er til publikumsorienterede funktioner.
- I områderne I og III skal stueetagen i bebyggelse til erhverv og offentlige formål mod Bernstorffsgade, Kalvebod Brygge og det centrale adgangstov anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, pengeinstitutter og lignende og til sådanne udadvendte virksomheds- og institutionsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, kantine og lignende, der vurderes at medvirke til at skabe et varieret og levende miljø i området. I område II skal stueetagen - i det omfang arkivfunktionerne muliggør det - fremstå med udadvendte funktioner såsom foyer, reception mv.

Stk. 2. For område IV gælder:

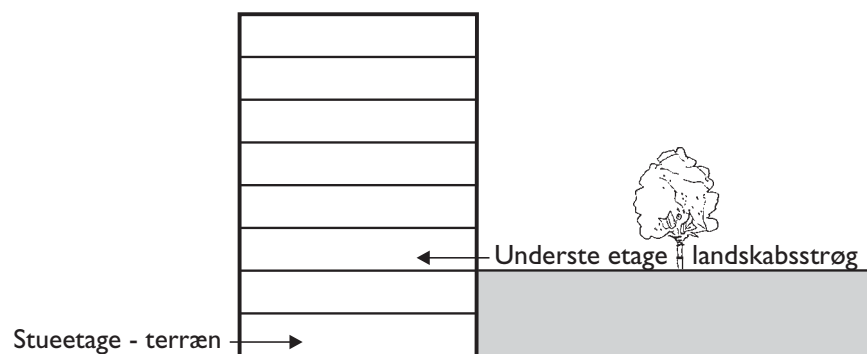
- a) Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, kongrescenter, kulturelle og fritidsprægede funktioner, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, samt til offentlige arkivformål med dertil knyttede funktioner. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. I forbindelse med parkeringsanlæg, jf. § 7, stk. 4, må der etableres faciliteter i forbindelse med af- og påstigning for turist- og fjernbusser.
- b) Den nærmere fordeling mellem boliger og erhverv fastlægges ved supplerende lokalplan. For ny bebyggelse gælder overordnet, at erhvervsbebyggelse placeres mod den støjbelastende Kalvebod Brygge, mens boligbebyggelse, der kan indeholde erhverv, institutioner og lignende i de nederste etager, placeres omkring det grønne strøg og mod jernbanen, der er relativt mindre belastende.

Kommentar

Baggrunden for bestemmelsen er, at Kalvebod Brygge afkaster mere støj end jernbanen, hvorfor støjgrænser for boligformål bedst tilgodeses nærmest banen. Der tilstræbes, såfremt de miljømæssige forhold tillader det, en boligandel af størrelsesordenen 50 pct. i område IV.

Stk. 3. For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Butikker må kun etableres i de i stk. 1, pkt. d, nævnte stueetager samt i underste etage i bebyggelse mod det landskabelige strøg og mod Dybbølsbro, jf. principsnit. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 3.000 m². Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m².



Principsnit i bebyggelse - landskabsstrøg.

§ 3. Anvendelse

Kommentar

Butikker i området skal primært betjene nærområdet. Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikformål.

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

Kommentar

„Ubetydelig forurening“ svarer til forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende.

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

d) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m². Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne.

e) I forbindelse med boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af boligbebyggelsens etageareal samt anlæg for affaldssortering (miljostationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

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

§ 4. Vej- og stiforhold

Stk. 1

Mod Bernstorffsgade og Kalvebod Brygge opretholdes de eksisterende vejlinier.

Stk. 2

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje samt cykel- og gangstier i princippet som vist på tegning nr. 1 og nr. 3. Herudover kan der, såfremt det er nødvendigt for betjeningen af den enkelte ejendom, udlægges og anlægges yderligere vejarealer.

Stk. 3

Langs lokalplanområdets nordvestlige grænse anlægges en ny vej med adgang fra Bernstorffsgade, vejstykke A-E i en bredde på 19-23 m med kørebane, beplantning samt cykelsti og fortov i hver side. På strækningen A-D er bredden 23 m i princippet som vist på tegning nr. 4. Mellem Post Danmark (matr.nr. 1654 Udenbys Vester Kvarter, København) og magasinbygningerne til Rigsarkivet mv. er bredden dog kun 20 m og med beplantning kun i nordvestsiden.

På den sydlige strækning, mellem pkt. D og E er tværsnittet 19,4 m med fortov og træbeplantning vekslede med parkeringsbåse mod sydøst og træbeplantning mod nordvest i princippet som vist på tegning nr. 4.

Kommentar Den nye vej skal kunne forlænges mod Otto Busses Vej/Vasbygade.

- Stk. 4** Adgangstorvet ved Kalvebod Brygge, vejstykke D–H, anlægges med en bredde på 32 - 40 m med grøn midterrabat samt i hver side 2 kørebaner, cykelsti og fortov i princippet som vist på tegning nr. 4.
- Stk. 5** Vejen langs sydøstsiden af KB32, vejstykke F-G, anlægges med en bredde på 10 m i princippet som vist på tegning nr. 4
- Stk. 6** Tværvejene benævnt B-F og C-G anlægges med kørebane og fortov i hver side med en bredde på mindst 12 m i princippet udformet som vist på tegning. nr. 4.
- Stk. 7** Bestemmelserne i stk. 3-6 er ikke til hinder for, at der ved vejkryds kan ske yderligere udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.
- Stk. 8** Blinde veje skal forsynes med vendeplads efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning.
- Stk. 9** Der fastlægges en befæstet hovedsti gennem landskabsstrøget i princippet som angivet på tegning nr. 1 med en bredde på mindst 4 m. Herudover kan der for at skabe adgange til landskabsstrøgets aktiviteter anlægges yderligere stier i området. Stierne skal anlægges med befæstelser efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse, bl.a. med henblik på at kunne fungere som brandveje, hvis dette viser sig påkrævet.
- Stk. 10** Belægninger, træbeplantninger, belysning og inventar i øvrigt på vej-, plads- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.
- Stk. 11** For træer i terrænniveau i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m². For træer i befæstede arealer skal der minimum være 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen og minimum 15 m³ rodvenlig jord.
- Stk. 12** Vej-, plads- og stiarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelses-hæmmedes færdsel på arealerne.

§ 4. Vej- og stiforhold

Kommentar

Landskabsniveauet udformes således, at der er adgang til og mulighed for færdsel for bevægelseshæmmede gennem området og til de enkelte bygninger. Den landskabelige bearbejdning vil dog resultere i stigninger, der medfører, at der ikke overalt er fuld tilgængelighed for bevægelseshæmmede.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1



Principielt volumenmodel af bebyggelse i område I.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 beregnet for lokalplanområdet under ét.

For område I må bebyggelsesprocenten dog ikke overstige 200, for område II ikke 150 og for III og IV ikke 140 beregnet for hvert område under ét.

Ud over den herved muliggjorte bebyggelse kan der som led i opfyldelse af det i henhold til § 7, stk. 4 fastsatte parkeringskrav, etableres indtil 1.500 parkeringspladser under det landskabelige strøg med en principiel placering som angivet på tegning nr. 3.

Kommentar

Beregning af etagearealet og dermed bebyggelsesprocenten sker i overensstemmelse med reglerne i bygningsreglementet BR 95. Det betyder, at etagearealer i konstruktioner placeret under det grønne strøg medregnes i bebyggelsesprocenten, medmindre det drejer sig om parkering på egen grund, idet det af bygningsreglementet fremgår, at selvstændige garagearealer kun medregnes med det areal, der overstiger 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal, gældende for den enkelte ejendom. Med bestemmelsen om, at der kan etableres indtil 1.500 p-pladser under det landskabelige strøg ud over det maksimale etageareal i henhold til bebyggelsesprocenten på 150, er det muliggjort, at p-pladserne kan placeres i parkeringsanlæg på anden ejendom.

Stk. 2

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 2 viste byggefelter og således, at bebyggelsen optager forskellen mellem det omgivende naturlige terræn og det grønne strøgs topografi som vist på principsnittet s. 18.

Stk. 3

Udover den i stk. 2 fastlagte bebyggelse skal det landskabelige strøg samt konstruktioner herunder indrettet til parkering, magasin- og arkivfunktioner samt kongrescenterfunktioner mv. etableres med en afgrænsning i princippet som vist på tegning nr. 1 og nr. 2, jf. § 7, stk. 2 og § 8.

Stk. 4

For område I gælder særligt:

Ny bebyggelse skal opføres som to skulpturelt udformede bygninger i mindst 6 og højst 12 etager med en maksimal bygningshøjde på 44 m.

Stk. 5

For område II gælder særligt:

a) Rigsarkivets bebyggelse i byggefeltet mrk. A på tegning nr. 2 må højst have et etageareal på 16.000 m². Bebyggelsen skal fremstå som mindst 2

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

magasinbygninger med en maksimal bygningshøjde på 20 m over naturligt terræn. Der kan etableres passage mellem de enkelte magasinbygninger. Passagearealer anlægges med en bredde og udformning efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse og skal ligesom det mindst 25 m brede areal mellem magasinbygningerne og KB 32 indgå i det landskabelige strøg. Forbindelsesbygninger mellem magasiner og KB 32 indrettes under det landskabelige strøg, jf. § 7, stk. 2.

- b) Det 6 etager høje tidligere godshotel KB32 i byggefeltet mrk. B kan forhøjes med yderligere 2 etager til en maksimal bygningshøjde på 38 m, jf. dog § 3, stk. 1, pkt. c.
- c) På arealet mellem den i § 4, stk. 5 fastlagte vej og Kalvebod Brygge må der opføres mindre bygninger i én etage med et samlet areal på højst 350 m² til brug for teknik og cykelparkering. Bygningerne skal udføres med ens dimensioner og i et samlet arkitektonisk udtryk, jf. § 6, stk. 12, pkt. c. Den enkelte bygning må maksimalt have et areal på 50 m².

Stk. 6

For område III gælder særligt:

Ny bebyggelse skal opføres som skulpturelt udformede bygninger i højst 9 etager med en maksimal højde af 33 m.

Stk. 7

Bygge- og Teknikforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra byggefelter, etageantal og bygningshøjder mv. fastsat i stk. 2-6.

Stk. 8

For område IV gælder særligt:

Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra konstruktioner til parkering m.v. under det grønne landskabsstrøg samt opførelse af mindre bygninger i én etage, herunder byøkologiske anlæg o.l. forudsætter, at der ved supplerende lokalplan fastlægges maksimalt etageantal og maksimale bygningshøjder i udpegede byggefelter, herunder enkelte bygninger i 10 etager med en maksimal højde på 36 m. De højeste bygninger placeres ved Dybbølsbro.

Stk. 9

For hele lokalplanområdet gælder i øvrigt:

- a) Ud over den i stk. 2 principielt fastlagte bebyggelse kan der opføres enkelte bygninger i en etage eventuelt med udnyttet tagetage på det grønne strøg til fælles formål, herunder byøkologiske anlæg.
- b) Den fastlagte bebyggelse må påregnes opført i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder, og på en måde der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.
- c) Det maksimale etageantal er inklusive udnyttelig tagetage, bortset fra tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende.

Kommentar

Etageantal og højder regnes fra eksisterende terræn.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

d) Til bebyggelse under det landskabelige strøg skal der etableres adgange, lysskakter og lignende efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse, jf. § 7, stk. 2 med placering i princippet som angivet på tegning nr. 3.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1** Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de forskellige bebyggelser et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse. Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl - der kan være blank mur eller behandlet overflade - natursten, træ, metal, beton og glas. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Metal må ikke være reflekterende. Ny bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn udformes ud fra et tydeligt overordnet arkitektonisk hovedgreb og fremtræde med en høj arkitektonisk standard i et nutidigt formsprog, der medvirker til at skabe harmoni i forhold til det omgivende arkitektonisk og funktionelt sammensatte område.
- Stk. 2** De i § 3, stk. 1, pkt. d nævnte stueetager mod veje samt, i tilfælde af udadvendte funktioner, den underste etage i bebyggelsen mod det landskabelige strøg skal udføres overvejende i transparent glas og således, at der opnås en visuel kontakt udefra til funktionerne i de pågældende etager.
- Stk. 3** Alle sider af bebyggelsen skal behandles som facader og forsynes med vinduer. Bebyggelse med arkiv- og parkeringsarealer kan udføres med facader uden vinduer, men skal ved variation og eventuelt beplantning samt, for så vidt angår parkeringsarealer, ved åbninger medvirke til at skabe attraktive byrum.
- Stk. 4** Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.
- Stk. 5** Tage skal udformes flade eller med hældning, der er tilpasset eller begrundet i bebyggelsens særlige arkitektoniske udtryk. Tagudformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- Stk. 6** I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning. Valg af andre glastyper skal være begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk.

- Stk. 7** Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.
- Stk. 8** Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser, solafskærmning og lignende, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.
- Stk. 9** Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret på tag kræver Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.
- Stk. 10** Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.
Placering af antenner, herunder paraboler, skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk og skal godkendes af Bygge- og teknikforvaltningen.
- Stk. 11** For område I gælder særligt:
Bygningerne skal fremstå med et arkitektonisk ekspressivt udtryk og i en skulpturel udformning således, at de danner en markant og indbydende ramme om det urbane byrum ved Bernstorffsgade og modsvarer den særlige beliggenhed som „porten“ til det nye byområde.
- Stk. 12** For område II gælder særligt:
- Facader på KB32 kan ændres med afsæt i og respekt for den eksisterende bygnings velordnede og velproportionerede facader. Stueetagens facader skal udformes således, at de harmonerer med bygningens arkitektoniske udtryk og facadeopdeling, og - så vidt hensynet til magasin- og arkivfunktionerne tillader det - fremstå med transparente eller translucente materialer.
 - Eventuel påbygning af yderligere etager på KB32, jf. § 5, stk. 5, pkt. b, skal harmonere med bygningens arkitektoniske udtryk og facadeopdeling.
 - Skure og mindre bygninger langs Kalvebod Brygge, jf. § 5, stk. 5, pkt. c, skal udformes ud fra en samlet idé for så vidt angår opdeling og dimensioner samt materialevalg, der kan være skærmtegl i varierende farver, træ og metal mv.
- Stk. 13** For område III gælder:
Bebyggelse skal disponeres og udformes således, at væsentlige sigtelinier på langs og på tværs af området tilgodeses. Bygningerne skal udformes med

variationer i form af altaner, recesser, karnapper mv. og sådan, at der opnås en god kontakt mellem bygningerne og det landskabelige strøg.

Stk. 1

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet, 20 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner. Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse. Til friarealet medregnes det i stk. 2 fastlagte landskabelige strøg, der også omfatter arealer hen over bygninger, i form af andele heraf for den enkelte ejendom samt fælles tagterrasser.

Stk. 2

På tegning nr. 1 er angivet den principielle afgrænsning af et sammenhængende landskabelige strøg, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse skal etableres gennem hele området hævet 7- 8 m over det eksisterende terræn og anlagt med bakkeformationer i op til 3 m over det landskabelige strøg, svarende til 10-11 m over eksisterende terræn.

Det landskabelige strøg skal som landskabsbroer i en samlet bredde af mindst 25 m føres over adgangstorvet samt over stikvejene B-F og C-G. Broerne anlægges som en integreret del af landskabsstrøget.

Det landskabelige strøg skal gennem hele forløbet fremtræde varieret og anlægges med græs, træer, buske og planter i biotoper af forskellig form og størrelse. Vækstlaget kan variere fra en begrænset tykkelse, hvor det indgår i taget af en underliggende bygning, til flere meter, hvor jordlaget er kompakt. Der skal desuden anlægges aktivitetsflader i forskellige overflader, såsom grus, asfalt, gummi og vandbassiner og mindre arealer til leg og udfoldelse. I landskabsfladen, som etableres over bygnings- og trafik anlæg, skal indgå skulpturelt formede ovenlys og lysgårde, der giver mulighed for dagslys til de underliggende funktioner.

Kanterne, der optager terrænskift, skal føje sig ind i landskabets kurver og opbygges af forskellige materialer, såsom spunsvægge af metal, græsskrånninger, vægge af natursten eller beton, alt afhængig af relationen til bebyggelser, højdeforholdene samt det arkitektoniske helhedsbillede.

Den del af landskabsstrøget, der ligger mellem bygningerne i område I skal anlægges som et urbant byrum i naturlige materialer og med en enkel møblering for siddemulighed og ophold i øvrigt. Pladsens skrånende flade skal formidle overgangen fra Bernstorffsgade til det grønne strøg mellem byggefelterne A og B i område II.

Kulbroen, jf. tegning nr. 3, der anvendes som fundament for fjernvarmeledninger, skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse indpasses i det landskabelige strøg.

Kommentar

Det landskabelige strøg udgør ca. 43.500 m². Heraf ligger ca. 3.000 m² i område I, ca. 7.000 m² i område II, ca. 15.000 m² i område III og ca. 18.500 m² i område IV.

§ 7. Ubebyggede arealer

- Stk. 3** Arealet mellem den i § 4, stk. 5 fastlagte vej og Kalvebod Brygge skal anlægges med skråparkering og træbeplantning. På arealet kan opføres de i henhold til § 5, stk. 5, pkt. c muliggjorte skure.
- Stk. 4** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 p-plads pr. 100 m² etageareal. For Rigsarkivets og Landsarkivets magasin-funktion mv. gælder dog 1 plads pr. 800 m² etageareal. Parkering skal indrettes i underjordisk anlæg, i parkeringshuse/etager og i mindre omfang på terræn. Parkeringsarealer på terræn skal indpasses i omgivelserne efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal forsynes med træbeplantning. På tegning nr. 3 er angivet den principielle placering af parkering i konstruktion i hele området.
- Kommentar** Med den fastlagte parkeringsdækning vil det samlede antal parkeringspladser udgøre indtil 1.500 pladser. Da det landskabelige strøg samt underliggende konstruktioner, indrettet til bl.a. parkering med et maksimalt antal pladser for hele området på op til 1.500, jf. § 5, stk. 1 og stk. 3, kan opføres før de tilstødende bebyggelser, kan der forekomme en parkeringsmæssig overbe-lægning, indtil området er fuldt udbygget, hvilket i givet fald vil forudsætte dispensation fra lokalplanens parkeringsbestemmelse.
- Stk. 5** Der skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse etableres fornøden cykelparkering.
- Stk. 6** Adgangstorvet skal anlægges som et bymæssigt anlæg, der understreger pladsens funktion og karakter som det trafikale knudepunkt.
- Stk. 7** For træbeplantninger på de ubebyggede arealer gælder samme bestemmelser som for træer i veje, jf. § 4, stk. 11.
- Stk. 8** Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.
- Stk. 9** Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Uanset dette må der etableres hegn omkring daginstitutioner og langs landskabelige kanter, ligesom der må hegnes i den vestlige afgrænsning langs vej A-E mod umatrikuleret baneareal. Hegning kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse forlanges udformet med et grønt udtryk.
- Stk. 10** Belægning, beplantning, broer, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn kan medvirke til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 11 Adgangs- og opholdsarealer samt pladser skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne.

§ 8. Særlige fællesanlæg

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er etableret eller sket tilslutning til det i § 7, stk. 2 fastlagte grønne strøg med tilhørende stianlæg.

Bestemmelsen gælder for områderne I, II og III under ét.

For område IV gælder bestemmelsen senest, når byggemulighederne er fastlagt.

Kommentar

Da det grønne strøg med tilhørende stianlæg ikke etableres i sin helhed ved det første byggeri, vil det være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Ved dispensationer tages udgangspunkt i, at DSB som grundejer, herunder gennem salgsaftaler, har forpligtet sig til at afhænde ejendommene på en sådan måde, at det grønne strøg med stianlæg og broer løbende etableres som funktionelt og æstetisk sammenhængende elementer. DSB er om fornødent indstillet på selv at forestå etablering af manglende arealer for at sikre den nødvendige sammenhæng, eventuelt i form af midlertidige anlæg.

§ 9. Grundejerforening

Stk. 1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for hele lokalplanområdet.

Stk. 2 Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i område I, II eller III.

Stk. 3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4, jf. tegning nr. 3, angivne vej-, plads- og stiarealer, af det i § 7, stk. 2 og 3, jf. tegning nr. 1, angivne sammenhængende landskabelige strøg, ubebyggede arealer i øvrigt samt parkering på terræn.

Stk. 4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Stk. 5 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

Kommentar

Opgaver af fælles interesse kan være for eksempel fællesanlæg for kommende bebyggelsers beboere, anlæg for affaldssortering eller parkering i konstruktion.

§ 11. Foranstaltninger mod forureninggener

- Stk. 6** Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- Stk. 7** Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.
- Stk. 8** Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

§ 10. Ledningsforhold

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

Kommentar I lokalplanområdet ligger blandt andet tre store afløbsledninger og én stor fjernvarmeledning. Det skal nærmere aftales med Københavns Energi, hvordan ledningsføringer, landskabet og bebyggelse kan afpasses.

§ 11. Foranstaltninger mod forureninggener

- Stk. 1** Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med myndighedernes krav placeres, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i og uden for området.
- Stk. 2** Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med myndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og jernbane. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

Kommentar Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Trafikstøj i boligområder“, Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om „Støj og vibrationer fra jernbaner“ samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 „Ekstern støj fra virksomheder“.

§ 12. 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 lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 .

Påtaleret

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

Dispensation

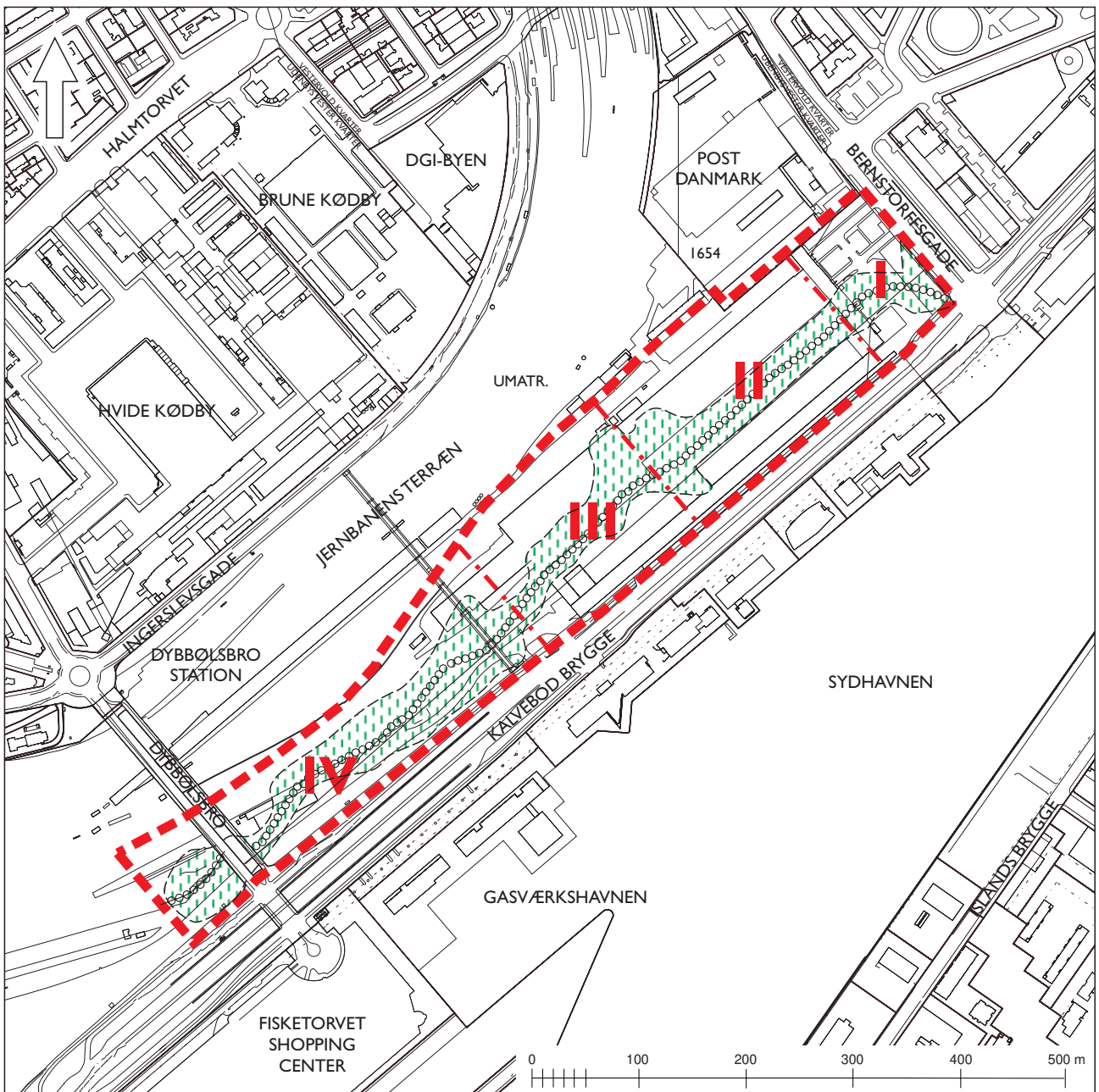
I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationen meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

Andre myndigheder

- a) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 27. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden jordarbejdet påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- b) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- c) Bortledning af mere end 100.000 m³ grundvand i forbindelse med byggeri eller ved grundvandssænkning i mere end 2 år skal Miljøkontrollen søges om tilladelse til. Udledes til kloak eller recipient skal Miljøkontrollen endvidere meddele udledningstilladelse.
- d) Ved bygge- og anlægsarbejder og inden overgang til mere følsom anvendelse som beboelse og børneinstitutioner, skal der ifølge lov om forurenede jord søges tilladelse hos Miljøkontrollen. Hvis der ved et gravearbejde stødes på forurenede jord, skal arbejdet standses og forureningen anmeldes til Miljøkontrollen. Bortskafning af forurenede jord skal ske efter Miljøkontrollens anvisning.

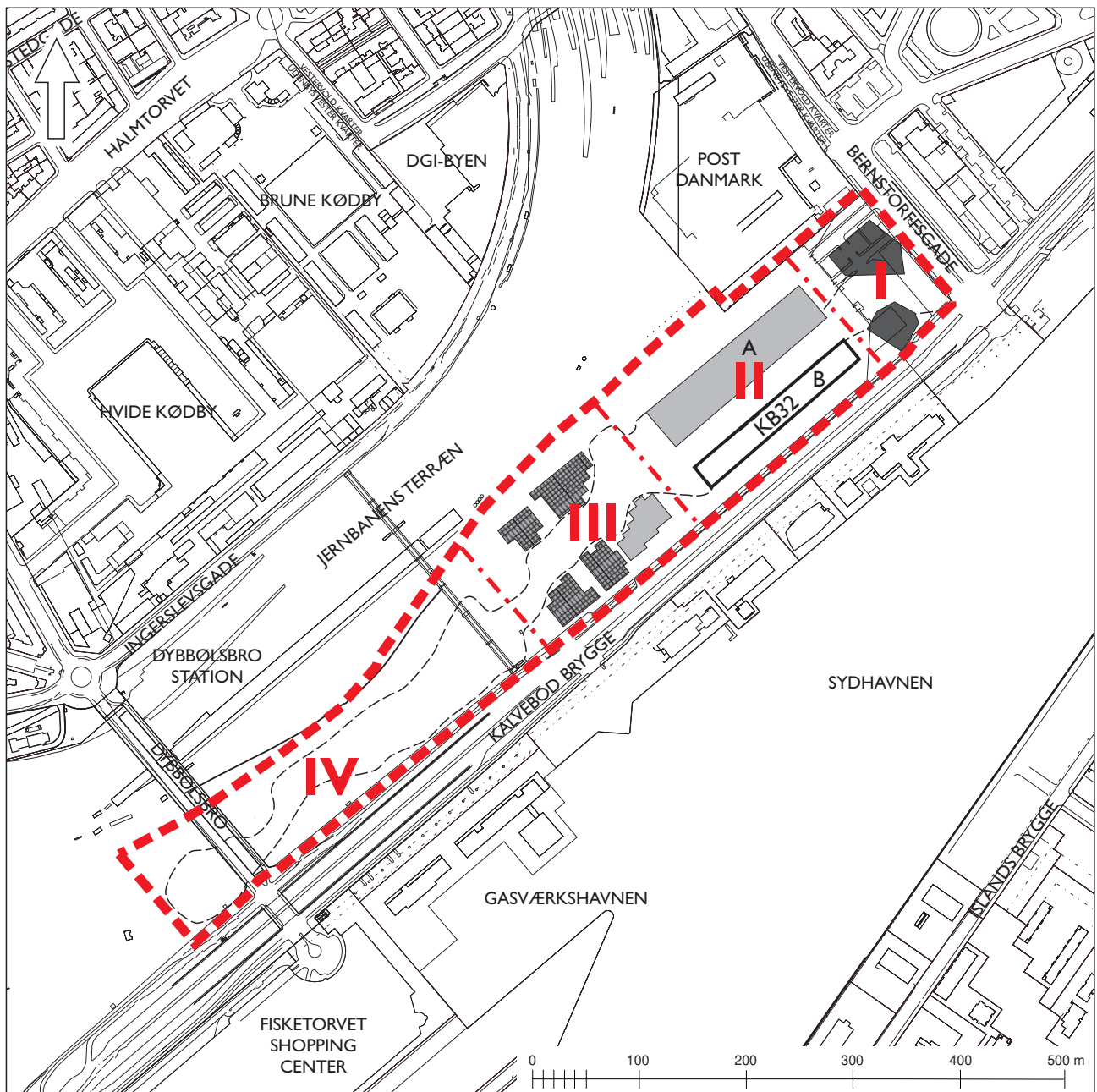
Miljøkontrollen har udgivet en vejledning: „Arbejder du med jord fra Københavns Kommune 2003“, som kan rekvireres i Miljøkontrollen eller hentes på hjemmesiden: www.miljoe.kk.dk.

Miljøkontrollen anbefaler, at den øverste ½ meter jord på gårdanlæg, legeplads og andre ubefæstede arealer i forbindelse med boliger og institutioner består af dokumenteret rene materialer.



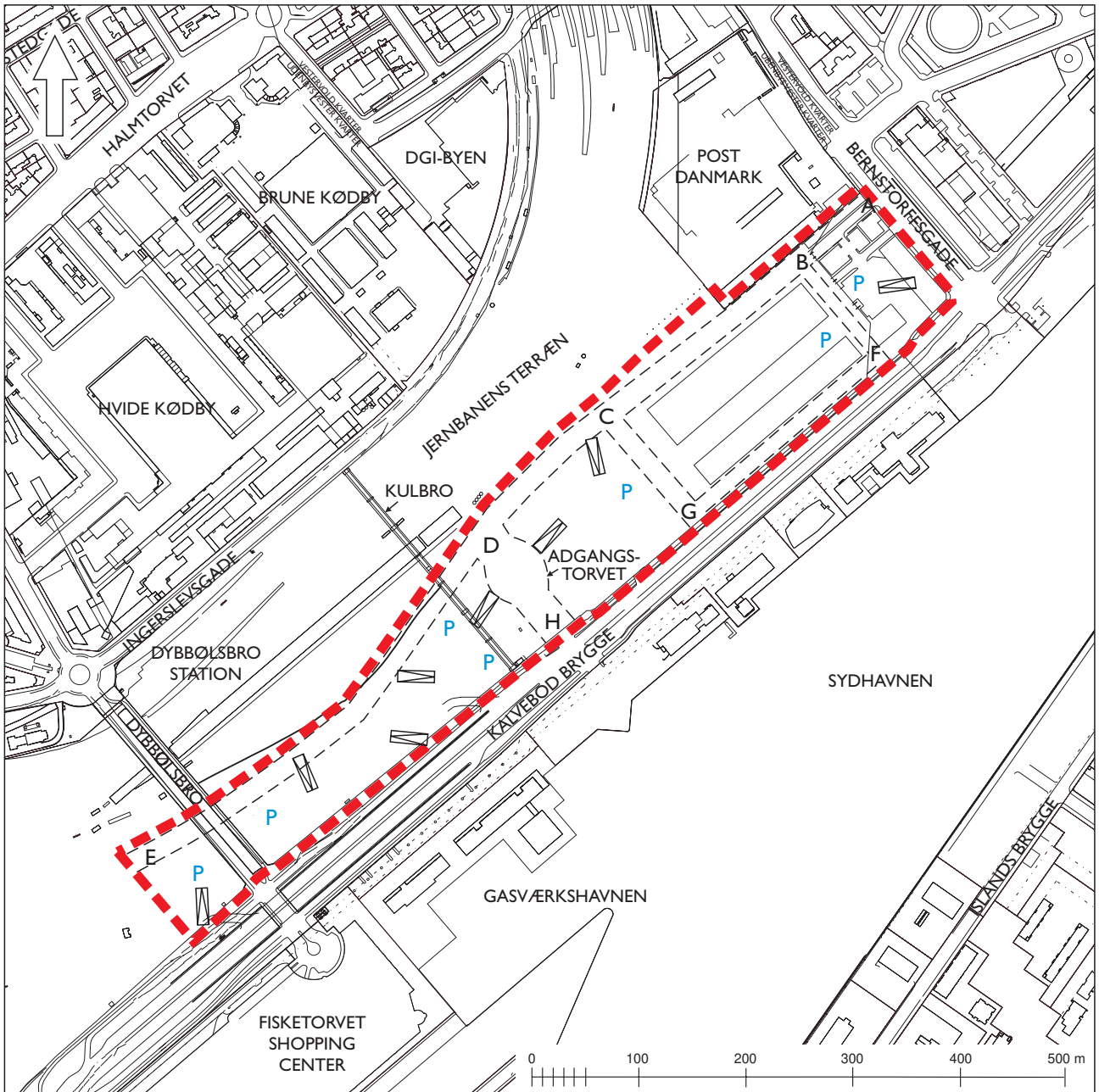
Lokalplanområdet

- Lokalplangrænse
- Grænse mellem underområder
- Principliel placering af det landskabelige strøg
- Principliel placering af stier og broer



Byggeri over det landskabelige strøg

- Lokalplangrænse
- Grænse mellem underområder
- Principiel placering af det grønne strøg
- Eksisterende bygning, der kan forhøjes med 2 etager til max. 38 m.
- Principielt byggefelt 1-4 etager over eksisterende terræn, max. 20 m.
- Principielt byggefelt max. 8-9 etager over eksisterende terræn, max. 33 m.
- Principielt byggefelt max. 12 etager over eksisterende terræn, max. 44 m.



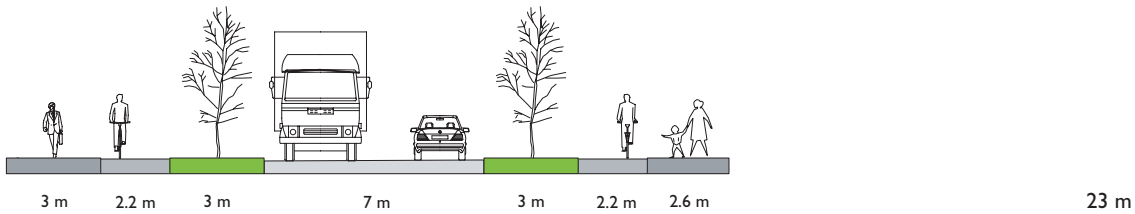
Trafik og parkering

- Lokalplangrænse
- Vejudvidelseslinier
- Principiel placering af ramper
- P Principiel placering af parkering under landskabsstrøget

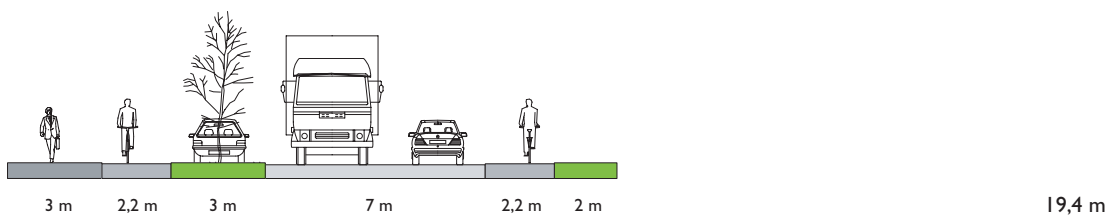
Tegning nr. 4

Vejprofiler.

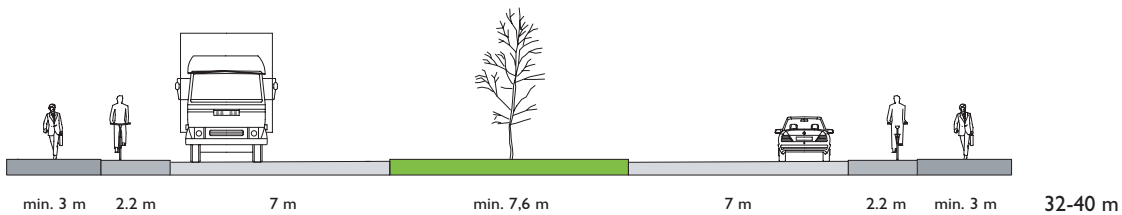
Der henvises til tegning 3 for placering af vejstrækninger.



Principsnit i vejstykke A-D



Principsnit i vejstykke D-E



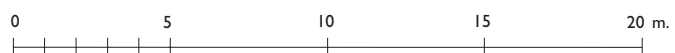
Principsnit i adgangstorvet, vejstykke D-H

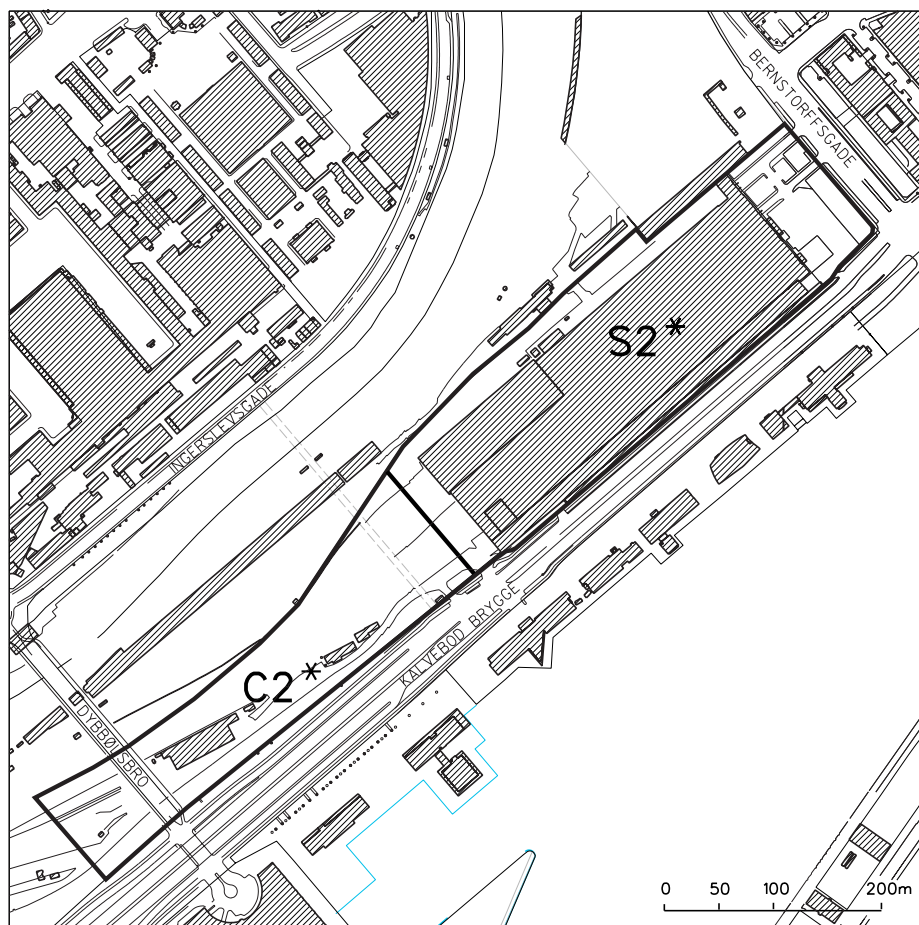


Principsnit i vej langs KB32, vejstykke F-G



Principsnit i tværvejene B-F og C-G





I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) ændres hermed en del af T1-området syd for Tietgensbro i bydelen Vesterbro.

Området fastlægges til byomdannelsesområdet Kalvebod Brygge efter planlovens bestemmelser herom. Byomdannelsesområdet opdeles i to enkeltområder. For områderne gælder rammerne i Kommuneplan 2001 for S2- og C2-områder med følgende særlige bestemmelser:

S2*-Bernstorffsgade: Boligandelen kan udgøre 25 % af etagearealet i området under et. I lokalplan kan fastlægges bebyggelse med op til 12 etager og en bygningshøjde på op til 44 m.

C2*- Dybbølsbro: Området kan først udbygges efter 2011, dog kan infrastrukturanlæg, herunder områdets grønne strøg og underliggende konstruktioner til parkering mm., etableres tidligere.

I lokalplan kan fastlægges bebyggelse med op til 10 etager og en bygningshøjde på op til 36 m.

For begge områder gælder,

at bebyggelse også kan anvendes til offentlige arkiver og baneformål

at den maksimale bebyggelsesprocent beregnes for områderne under ét

at friarealerne ved erhvervsbyggeri skal være 20 pct. af etagearealet

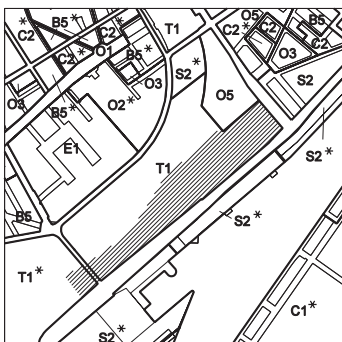
at friarealerne skal indgå i et sammenhængende grønt strøg gennem områderne og kan beregnes for områderne under ét.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den

Økonomiforvaltningen, 8. kontor

April 2005

Kommuneplan 2001



Rammer for lokalplanlægning som fastlagt i Kommuneplan 2001.

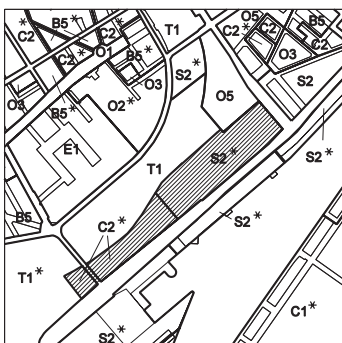
I Københavns Kommuneplan 2001 er lokalplanområdet udlagt til område for tekniske anlæg (T1-område), der kan anvendes til kollektive trafikanlæg, såsom sporanlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende. For T1-områder er der ikke fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser - disse fastlægges i fornødent omfang i lokalplanlægningen.

I kommuneplanen er Bernstorffsgade og Kalvebod Brygge fastlagt som regionale veje, mens Dybbølsbro er klassificeret som fordelingsgade. Der er planlagt cykelruter langs Kalvebod Brygge og på Dybbølsbro med forbindelse til Islands Brygge via en bro over havneløbet samt færdiggørelse af cykelstierne langs Bernstorffsgade. Den fastlagte promenade og dermed cykelruten langs havneløbet fra Langebro til Fisketorvet er etableret på det meste af strækningen, og resten etableres i forbindelse med det igangværende nybyggeri umiddelbart nord for Fisketorvet.

Kommuneplanstrategi 2004

Den tidligere godsbanegård grænser op til regionens vigtigste station - Hovedbanegården - og til Dybbølsbro Station, som vil få en øget betydning som følge af den aktuelle udbygning af de centrale byområder omkring Kalvebod Brygge og på Islands Brygge. I Kommuneplanstrategi 2004 er nævnt, at disse nye centrale byområder kommer til at rumme et større antal nye boliger samt nye City-orienterede virksomheder og funktioner – bl.a. et nyt Rigsarkiv på den tidligere godsbanegård.

Forslag til kommuneplantillæg



Nye kommuneplanrammer.

Andre lokalplaner i området

I forslaget til kommuneplantillæg fastlægges den aktuelle del af T1-området syd for Tietgensbro efter planlovens bestemmelser herom til byomdannelsesområdet Kalvebod Brygge. Byomdannelsesområdet opdeles i to enkeltområder - **S2*-Bernstorffsgade** og **C2*- Dybbølsbro** - hvori gælder rammerne i Kommuneplan 2001 for C- og S-områder med følgende særlige bestemmelser om arealanvendelse, etageantal, bygningshøjde, parkeringsdækning, friarealer samt om beregning af bebyggelsesprocent og friarealer. **C2* - Dybbølsbro** kan først udbygges efter 2011, dog kan infrastrukturanlæg, herunder områdets grønne strøg og underliggende konstruktioner til parkering m.m., etableres tidligere.

Forslaget til kommuneplantillæg svarer bortset fra mindre ændringer til forslaget til Kommuneplan 2005, som blev vedtaget i Borgerrepræsentationen den 28. april 2005.

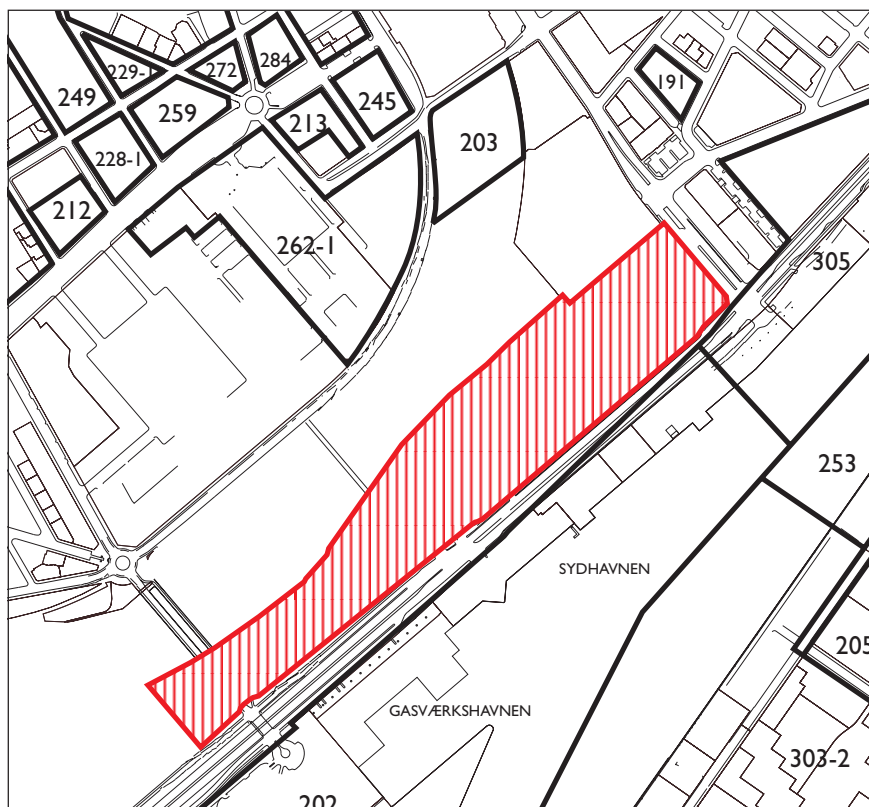
Der foreligger ikke lokalplan for det aktuelle område. Tegningen næste side viser afgrænsningen af andre lokalplaner i området.

Lokalplan nr. 262 „Brune Kødby“ samt forslag til tillæg nr. 1:

Lokalplanen skal muliggøre omdannelse af Brune Kødby med henblik på at opfylde en række af bydelen Vesterbros behov for rekreative og kulturelle funktioner, og at bevare områdets arkitektoniske og kulturhistoriske værdier samt muliggøre DGI-byens opførelse.

Københavns Borgerrepræsentation har den 20. januar 2005 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplanen samt forslag til kommuneplantillæg. Høringsperi-

Lokalplaner i de tilstødende områder.



uden udløb 6. april 2005. Forslaget til lokalplantillæg skal muliggøre opførelsen af DGI-byens 4. og sidste etape i samspil med den videre omdannelse af Brune Kødbý.

Lokalplan nr. 203 „Tietgensbro“:

Lokalplanen muliggør overdækning af jernbaneterrænet ved Tietgensbro og hotelvirksomhed i op til 8 etager.

Lokalplan nr. 305 „Kalvebod Brygge Nord II“:

Lokalplanen muliggør opførelse af en hotel- og kongresbebyggelse og en kontorbebyggelse, der ved deres placering og udformning skal respektere og fremhæve overgangen mellem Glyptotekskvarteret og det åbne havneområde.

Lokalplan nr. 202 „Fisketorvet“:

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en total fornyelse af Fisketorvsområdet med bebyggelse, herunder butikcenter, hotel, administration m.v., opfyldning af nogle vandarealer og opretholdelse af andre vandarealer samt at øge den rekreative værdi af kajarealerne.

Københavns Kommunes boligpolitik

Det er et overordnet boligpolitisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fast-

holde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning. For bydelen Vesterbros vedkommende er det et boligpolitisk mål at øge andelen af familieboliger ved lejlighedssammenlægninger og i nybyggeriet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de boligpolitiske mål, idet nye boliger skal have et gennemsnit på mindst 95 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m².

Bydelsatlas

Området rummer ingen bebyggelse, der i Bydelsatlas Vesterbro fra 1991 er karakteriseret med høj bevaringsværdi. En enkelt bygning, Kalvebod Brygge 40, har karakteren 4, dvs. den bedste i kategorien middel bevaringsværdi, hvilket efter normal praksis ved lokalplanlægning indebærer bevaringsværdighed. Det drejer sig om den såkaldte „Vognekspeditionsbygning“, en rødstensbygning med sprossede vinduer, der er den eneste væsentlige rest af den oprindelige godsbanegård fra 1901. I betragtning af, at bygningens forbliven vil være vanskeligt forenelig med den foreslåede bebyggelsesplan, herunder muligheden for at gennemføre det overordnede landskabelige greb, foreslås bygningen ikke fastlagt som bevaringsværdig.

Miljøforhold

Trafik:

På Kalvebod Brygge på strækningen Bernstorffsgade - Vasbygade er trafikmængden 46.600 biler pr. døgn og støjbelastningen 72 dB(A) ved skel til lokalplanområdet. På Bernstorffsgade på strækningen Tietgensgade - Kalvebod Brygge er trafikmængden 28.800 biler pr. døgn og støjbelastningen 70 dB(A). På Dybbølsbro er trafikmængden 10.600 biler pr. døgn og støjbelastningen 66 dB(A). Støjbelastningen i området fra jernbanen ligger overvejende på 55 - 62 dB(A).

Sikring af et tilstrækkeligt lavt støjniveau på boligfacader og udendørsarealer, skal ske ved en tilstrækkelig hensigtsmæssig disponering af arealet, herunder placering af byggeri, indretning af lejligheder, udearealer samt landskabelig bearbejdning.

Som udgangspunkt skal følgende støjgrænser overholdes:

	Støjgrænse	
Funktion	Vejtrafik	Jernbane
Boliger	65 dB	60 dB ¹⁾
Boliger (stillefacade)	55 dB	60 dB
Rekreative arealer	55 dB	60 dB

¹⁾Grænseværdien for jernbanestøj skal som udgangspunkt altid overholdes. I særlige tilfælde kan accepteres et støjniveau på op til 65 dB

Støjgrænsen for belastningen af boligfacaden skal sikre et acceptabelt niveau ved og i boligen. Kravet om mindst én stillefacade skal sikre, at det er muligheden for at åbne et vindue til opholds-/soverum, fx om natten, uden at blive udsat for væsentlige støjgener. Dette krav forudsætter, at der ikke

opføres ensidigt beliggende lejligheder mod den trafikbelastede side. Endelig skal støjgrænsen for de rekreative arealer sikre et acceptabelt niveau på de primære udendørs opholdsarealer, nærlegeområder, rekreative områder m.v. Med udgangspunkt i Lundgaard & Tranbergs forslag til arealdisponeringen inkl. de foreslåede ændringer af landskabsopbygningen (koteændringer), er der foretaget en vurdering af støjforholdene i områderne III og IV. På den baggrund vurderer Miljøkontrollen, at det er muligt at sikre støjhensynet, hvis området ved placering af bebyggelse og landskabelig bearbejdning udformes således, at det medvirker til afskærmning af trafikstøj ved boliger og rekreative arealer.

Ny stationsterminal ved Dybbølsbro:

Trafikstyrelsen har i et notat „Strategianalyse København – Ringsted“ - Koordinering med DSB's planer om byudvikling af dele af den tidligere godsbanegård“ af 14. december 2004, beskrevet mulige scenarier for udbygning af Københavns Hovedbanegård i forbindelse med det tidligere København-Ringsted projekt. Dette projekt kan på baggrund af trafikforliget fra 2003 igen blive aktuelt.

Kapacitetsudvidelsen af Københavns Hovedbanegård vil medføre en øget jernbanetrafik, som eventuelt bliver knyttet til en ny stationsterminal øst for Dybbølsbro. Miljøkontrollen har på det foreliggende grundlag ikke mulighed for at vurdere konsekvenserne af en eventuel kapacitetsudvidelse af hovedbanegården, herunder en eventuel terminal ved Dybbølsbro.

Miljøkontrollen har imidlertid foretaget en overslagsmæssig beregning af støjniveauet fra en eventuel terminal ved Dybbølsbro. Det forudsættes, at terminalen får 2 perroner med hver 2 spor, og at den gennemsnitlige timetrafik til og fra terminalen bliver på 12 tog med en fart på 20 km/t. I en afstand af 20 meter fra det sydligste spor er støjniveauet beregnet til ca. 53 dB. Den vejledende støjgrænse på 60 dB i forhold til boligerne i lokalplanområdet er således ikke overskredet, jf. Vejledning nr. 1/1997 om støj og vibrationer fra jernbaner. På baggrund heraf synes en eventuel ny terminal ved Dybbølsbro ikke at være til hinder for den påtænkte udvikling af lokalområdet

Virksomheder

DSB's klargøringscenter:

Nær lokalplanområdet findes DSB's klargøringscenter, hvor der månedligt bliver klargjort ca. 1400 IC3 togsæt. Der arbejdes i døgndrift 365 dage om året. De vejledende støjgrænser for klargøringscenteret i forhold til boliger og erhverv er følgende, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder:

Dag (kl. 7-18)	Aften (kl. 18-22)	Nat (kl. 22-7)	
Mandag-fredag	55 dB	45 dB	40 dB
Lørdag	55 dB ¹⁾	45 dB ²⁾	40 dB
Søndag	45 dB	45 dB	40 dB

¹⁾ kl. 7-14, kl. 14-22 ²⁾

På baggrund af oplysninger fra DSB vurderer Miljøkontrollen, at der er følgende støjende aktiviteter forbundet med klargøringscenteret.

- Ventilationsanlæg
- Indendørs aktiviteter i forbindelse med klargøring af togsæt, herunder rengøring og vask
- Rangering af togsæt til og fra klargøringscenteret

Det har på det foreliggende grundlag, ikke været muligt at vurdere støj fra ventilationsanlæg samt indendørs aktiviteter i klargøringscenteret. Miljøkontrollen skønner dog umiddelbart, at aktiviteterne ikke vil medføre væsentlige støjgener i lokalplanområdet. Når den fremtidige disponering af lokalplanområdet er endeligt fastlagt, bør der foretages en nærmere vurdering af støjudsendelsen fra disse aktiviteter. Såfremt det viser sig nødvendigt, vurderes det teknisk muligt at støjdempe både ventilationssystemer og støj fra indendørs aktiviteter. Virksomheden kan reguleres via miljøbeskyttelsesloven, og Miljøkontrollen har på den baggrund mulighed for at stille påbud om nedbringelse af eventuelle støjgener.

Miljøkontrollen har foretaget en vurdering af støjudbredelsen ved rangering til og fra klargøringscenteret. Den maksimale belastning er forudsat at være i nattetimerne med to ankomster og to afgang hver halve time. Herudover er det forudsat, at hver ankomst/afgang består af 3 togsæt á ca. 180 m, og at hastigheden er 15-20 km/t.

Miljøkontrollen har på den baggrund foretaget en forenklet beregning af støjudbredelsen, jf. anvisninger i vejledninger fra Miljøstyrelsen nr. 5/1984 „Ekstern støj fra virksomheder“ og vejledning nr. 5/1985 „Beregning af støj fra jernbaner“. Beregningen viser følgende sammenhæng mellem det eksterne støjniveau fra klargøringscenteret og afstanden fra støjilden.

Afstand	Støjniveau
10 meter	55 dB
60 meter	45 dB
200 meter	40 dB

Rangeringen foregår udelukkende til og fra klargøringscenteret i centerets nordøstlige ende. I forhold til eventuelle fremtidige boliger i byudviklingsområdet vurderes der umiddelbart at være en god margin til overholdelse af grænseværdierne i dag- og aftentimerne. Det kan dog ikke udelukkes, at natgrænseværdien vil blive overskredet for de boligbebyggelser, der er skitseret i forslaget fra Lundgaard og Tranberg Arkitektfirma A/S.

Ammoniakkøleanlægget i Købbyen:

Miljøkontrollen har foretaget en ny risikovurdering af forhold til det ammoniakkøleanlæg, der findes i Maskincentralen i Hvide Købby. Der er i 2004 foretaget forskellige ændringer og forbedringer af anlægget således, at sikkerhedsafstanden bør sættes til 200 m, hvor den hidtil var 300 m. Lokalplanområdet berøres ikke af den nye sikkerhedszone på 200 m omkring køleanlægget.

Jordforurening

Godsbanearialet, afgrænset af Enghavevej, Ingerslevsgade, Reventlowsgade, Bernstorffsgade, Kalvebod Brygge og Vasbygade er kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til Jordforureningsloven.

På arealet, herunder lokalplanområdet, har der været forskellige aktiviteter, såsom maskinværksteder, vaskepladser, snedker- og malerværksteder, asfalt- og kuldepoter, m.v. Der har desuden været adskillige nedgravede tanke på arealet.

Der blev i 2004 af COWI lavet en indledende forureningsundersøgelse i lokalplanområdet på baggrund af en historisk redegørelse og med udgangspunkt i de potentielle forureningskilder på arealet. Ved undersøgelsen blev der konstateret forurening i jord med olieprodukter (tungere olie som smørelie, motorolie), tungmetaller og tjærestoffer (PAH-forbindelser). Desuden er der fundet indhold af olieprodukter og chlorerede opløsningsmidler i grundvandet og i poreluften.

Der er ikke foretaget en endelig afgrænsning af de fundne forureninger eller forklassificering af jord, da byggefeltene for et fremtidigt byggeri ikke har været fastlagt. Derudover er det Miljøkontrollens erfaring, at der mange steder i København er en lettere jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter som bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra bilerne.

Da lokalplanområdet blandt andet skal anvendes til forureningsfølsomme aktiviteter og formål så som boliger, kræver Miljøkontrollen, at der udføres en supplerende miljøundersøgelse af jord og grundvand med udgangspunkt i de konkrete byggeprojekter. Oplæg til forureningsundersøgelsen skal godkendes af Miljøkontrollen, før den udføres. Afhængig af undersøgelsesresultatet stiller Miljøkontrollen krav om afværgeforanstaltninger af hensyn til sikring af indeklimaet i boligerne i henhold til § 8 i jordforureningsloven.

Når der i forbindelse med boliger og institutioner etableres gårdanlæg, legeplads eller andre ubefæstede arealer, der kan betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på disse bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord. Der skal udlægges signalnet mellem ren og eventuelt forurenede jord.

Jordhåndtering

Der foreligger ikke konkrete planer for håndteringen af jorden i forbindelse med kommende byggerier i området eller i forbindelse med modelleringen af det grønne landskabelige bånd.

Anvendelse af ren jord (klasse 0-1) kræver ingen tilladelse fra Miljøkontrollen. Genanvendelse af lettere forurenede jord (klasse 2) fra eget projekt kræver en § 19 tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven. På erhvervsjendomme tillades forurenede jord op til klasse 3 uden mobile stoffer, og på arealer til følsom anvendelse tillades op til lettere forurenede jord (klasse 2) uden mobile stoffer. Ved anvendelse af tilført forurenede jord eller egen jord, der er forurenede udover niveauet for lettere forurenede jord, vil der være behov for etablering af forureningsafgrænsende foranstaltninger på linie med et deponeringsanlæg,

hvorfor der kræves kap. 5 godkendelse efter miljøbeskyttelsesloven. Deponeringsanlæg er endvidere omfattet af bekendtgørelse om deponeringsanlæg. Ved deponering af jord, klassificeret som farligt, udløses VVM-pligt. Andre jorddepoter er screeningspligtige. Hovedstadens Udviklingsråd er myndighed herfor. Nye deponeringsanlæg må kun ejes af offentlige myndigheder.

Miljøkontrollen kan umiddelbart tillade anvendelse af lettere forurenede jord inden for Københavns Kommunes genanvendelsespolitik. Er der tale om ekstraordinært store mængder jord vil en tilladelse sandsynligvis skulle forelægges Miljø- og Forsyningsudvalget. Anvendelse af tilført forurenede jord til landskabsmodellering vurderes at kræve en principiel stillingtagen fra Miljø- og Forsyningsudvalget.

Nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Miljøkontrollen kan dog efter en konkret vurdering tillade nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede grundvand, jf. Spildevandsplan 2000.

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes „miljørigtigt“ i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Der er udarbejdet en pjeces „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Pjecens minimumskrav skal følges ved byfornyelse, støttet byggeri og ved kommunalt byggeri, mens private anbefales at hente inspiration i pjecen.

Der henvises til yderligere oplysninger om miljøforhold i afsnittet om „Baggrund for planforslagene“.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Bygge- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget tiltrådte henholdsvis 24. og 30. marts 2004 redegørelse om at igangsætte planprocessen for et kommuneplantillæg og en lokalplan for Rigsarkivet m.m. på den tidligere godsbanegårds arealer langs Kalvebod Brygge. Den forudgående kommuneplanhøring er gennemført i perioden 19. april til 19. maj 2004. Endelig er parallelopdraget, der danner grundlag for den videre planlægning, gennemført i maj og juni måned med frist for indlevering af idéforslag den 6. juli 2004. Planforslagene er hermed omfattet af lovens overgangsbestemmelser, og kan derfor færdigbehandles og vedtages uden at efterkomme lovens krav dog under forudsætning af, at planforslagene vedtages inden den 21. juli 2006.

Varmeplanlægning

Der henvises til afsnittet om fjernvarme i „Baggrund for planforslagene“.

Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Der henvises til lokalplanforslaget, hvoraf følgende fremgår:

- at arbejder, der forudsætter udgravninger, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 27
- at der kan gives tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede grundvand
- at bortledning af mere end 100.000 m³ grundvand eller grundvandssænkning i mere end 2 år i forbindelse med byggeri samt bortledning til kloak eller recipient kræver tilladelse fra Miljøkontrollen.

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 m.v.

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

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 m.m.

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.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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 rækkefølgebemmelser.

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. Forbudene 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.



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2005 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan „Rigsarkivet“ og et tillæg til Kommuneplan 2001. Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2005 til den xx. xx 2005.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene. Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



Plancher

Der vil fra den xx. xx 2005 til den xx. xx 2005 være opstillet plancher, der illustrerer planforslagenes indhold. Plancherne er placeret i x



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i xx

Mødet foregår xx den xx. xx 2005 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Plan & Arkitekturs hjemmeside 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 planforslagene kan endvidere sendes til:



Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V
e-mail: planogarkitektur@btf.kk.dk
tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2005.