

# HOTEL SCANDINAVIA

## Forslag til lokalplantillæg

Borgerrepræsentationen vedtog den 29. oktober 2009 forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 327-1&2 "Ny Tøjhus". Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høring fra 2. december 2009  
til 2. februar 2010



**SAMMEN  
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltninger



# INDHOLD

## BAGGRUND FOR LOKALPLANTILLÆGGET

Lokalplantillæggets formål .....	3
Baggrund .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4
Planlægning .....	4
Fingerplan 2007 .....	4
Forslag til Kommuneplan 2009 .....	4
Lokalplan nr. 327-1&2 .....	4
Aktuelle planinitiativer .....	5
Skitseforslaget .....	5
Arkitektonisk og byplanmæssig vurdering .....	7
Intentioner i lokalplantillægget .....	9
Byrum .....	9
Bæredygtighed .....	10
Trafik .....	10
Miljøvurdering .....	11
Visualiseringer .....	12-13
Skyggediagrammer .....	14

## TILLÆG NR. 3

§ 1. Formål .....	15
§ 2. Område .....	15
§ 3. Anvendelse .....	15
§ 4. Vejforhold .....	16
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering .....	16
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	17
§ 9. Bæredygtighed .....	18
§ 10. Retsvirkninger .....	18
§ 11. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 327 .....	18
Kommentarer af generel karakter .....	18
Tegning nr. 1 .....	20
Tegning nr. 2 .....	21
Tegning nr. 3 .....	22

## FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Regionplan 2005 .....	23
Fingerplan 2007 .....	23
Regional Udviklingsplan 2008 .....	23
Kommuneplan 2005 .....	23
Forslag til Kommuneplan 2009 .....	24
Lokalplaner i kvarteret .....	24
Lov om miljøvurdering af planer og programmer .....	25
Miljø i byggeri og anlæg .....	25
Trafikstøj .....	25
Jord- og grundvandsforurening .....	25
Regnvand .....	25
Affald .....	26
Varmeplanlægning .....	26
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	26

## LOKALPLAN NR. 327..... 27

## TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 327 ..... 40

## TILLÆG NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 327 .....45

## HVAD ER EN LOKALPLAN

Lokalplan .....	54
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	54
Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	54

## MINDRETALSUDTALELSE ..... 55

## PRAKTISKE OPLYSNINGER ..... 56

Forside: Luftfoto af området med Hotel Scandinavia set fra nord (JW Luftfoto okt. 2008).



Luftfoto af området med set mod vest (JW Luftfoto okt. 2008). Ny Tøjhusområdet er udbygget fra 2001 til 2009 med 770 boliger og 84.000 m<sup>2</sup> kontorer. Med lokalplantillægget lægges der op til en afrunding af fornyelsen.

## BAGGRUND FOR LOKALPLANTILLÆGGET

### Lokalplantillæggets formål

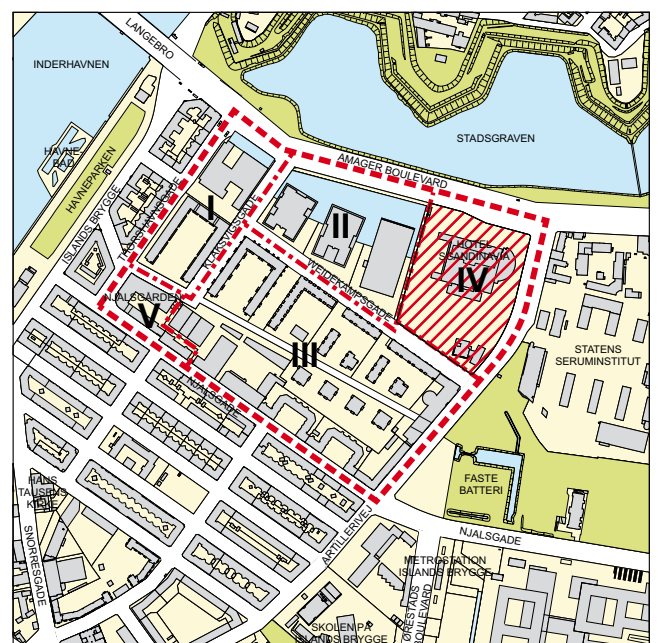
Lokalplantillægget skal muliggøre en større udvidelse af bebyggelsen på ejendommen i det nordøstlige hjørne af Ny Tøjhusområdet, der er omfattet af lokalplan nr. 327-1&2. Byggemulighederne inkluderer påbygning af 10 etager på det eksisterende højhus, der rummer Hotel Scandinavia. Der lægges særlig vægt på højnelse af den arkitektoniske fremtræden i bybilledet, på samspillet med de nære omgivelser og på bæredygtighed.

### Baggrund

Kim Utzon Arkitekter har for Wenaas-gruppen, der ejer Hotel Scandinavia, fremsat ønske om udarbejdelse af et lokalplantillæg og kommuneplanændringer, der muliggør en væsentlig ombygning og udvidelse af hotellet. Ejendommen ligger ved Amager Boulevard, Artillerivej og Weidekampsgade, og i lokalplan nr. 327-1&2 udgør den underområde IV, der er fastlagt til serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og med bestemmelser, der indebærer, at nybyggeri kræver supplerende lokalplan.

Hotellet ønskes udvidet fra 540 til 1.055 værelser, og der ønskes opført et nyt kongres- og conferencecenter samt en kontorbygning med benzintank i stueetagen. Der byg-

ges 10 etager på det eksisterende 26 etager høje hotel, og med projektet øges bebyggelsesprocenten fra ca. 144 til ca. 283. Højhuset inddækkes med en ny glasfacade.



Opdelingen i underområder i lokalplan nr. 327. Det aktuelle lokalplantillægsområde er vist med skravering.



Bygherrens motiv til udvidelsen er, at hotellet har været et af de dominerende og største hoteller i København. Siden det blev bygget har det været førende inden for international trafik og større konferencer. Bygherren er stærkt interesseret i at videreudvikle hotellet til at blive et af Skandinavien's bedste kongres- og forretningshoteller med betydeligt flere værelser, bedre og større kongreskapacitet samt yderligere aktivitet indenfor restaurant og service.

Der er i rammerne i forslaget til Kommuneplan 2009 taget højde for byggeønskerne.

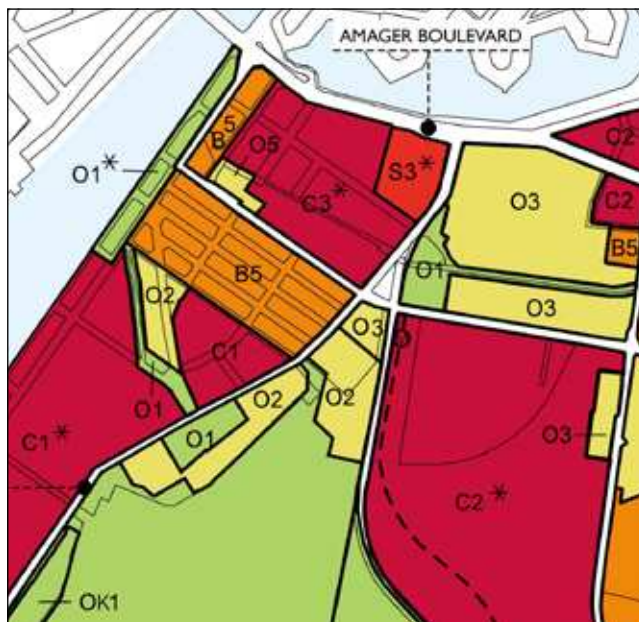
## Lokalplanområdet og kvarteret

Hotel Scandinavia ligger i Ny Tøjhusområdet på Islands Brygge i den nordlige del af bydelen Amager Vest. Hotellet, der er tegnet af arkitekt Bent Severin, blev taget i brug i 1972. I 1990 blev der tilbygget et kasino tegnet af KHR Arkitekter. Det samlede etageareal er 37.300 m<sup>2</sup>, inklusive en benzintank på hjørnet af Artillerivej og Weidekampsgade. Mellem hotellet og benzintanken syd for hotellet er der knap 400 parkeringspladser på terræn. Den øvrige del af Ny Tøjhusområdet er udviklet i perioden fra 2001 til i dag. Der er opført ca. 84.000 m<sup>2</sup> erhverv i 4 bygninger mellem Amager Boulevard og Weidekampsgade samt én langs Artillerivej. Bygningerne rummer bl.a. HK, KL og et revisionsfirma. Foran bygningerne mod Amager Boulevard er der etableret vandbassiner. Desuden er der i det indre af området opført 6 boligbebyggelser med et samlet etageareal på ca. 76.000 m<sup>2</sup> bestående af ejerlejligheder samt andels- og udlejningsboliger. Parkerer er helt overvejende etableret i parkeringskældre. Langs sydsiden af de nye boligbebyggelser er der anlagt en kanal og en strækning af den grønne cykelrute Amagerruten som karaktergivende elementer. Det gennemgående etageantal er 6-7, og bebyggelsesprocenten er ca. 174 for området under ét, inklusive eksisterende bebyggelse mod Njalsgade.

Langs Njalsgade ligger der bevaringsværdige boligejendomme og bevaringsværdige erhvervsbygninger, der oprindeligt var pakhuse for FDB, og som i dag rummer kommunal administration samt serviceerhverv, herunder en række kreative erhverv. I nogle af bygningerne findes der butikker, som medvirker til at gøre Njalsgade til bydelens indkøbscenter.

Mod nord ligger den stærkt befærdede Amager Boulevard og Stadsgraven, der er en del af det fredede fortidsminde Christianshavns Vold. Mod øst ligger Seruminstittet og det ligeledes fredede fortidsminde Faste Batteri. Mod syd og vest er kvarteret domineret af Islands Brygges tætte boligkarreer.

Hele hotelgrunden og størstedelen af det øvrige Ny Tøjhusområde ligger inden for en gangafstand på 600 m fra Islands Brygge metrostation. Der er også meget korte afstande til Havneparken, Skolen på Islands Brygge og Ørestad med Københavns Universitet, IT-Universitetet og DR Byen. Inden for 1,5 km fra området ligger bl.a. Rådhuspladsen og Fisketorvet Shopping Center.



Forslag til kommuneplanrammer 2009. Hotel Scandinavia fastlægges som S3\*-område.

## Planlægning

### Fingerplan 2007

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 gangafstande på op til 600 m fra stationen.

### Forslag til Kommuneplan 2009

I forslag til Kommuneplan 2009 er grunden fastlagt til serviceerhverv med en særlig bemærkning om, at den maksimale bebyggelsesprocent er 285, og at den maksimale bygningshøjde er 125 m (S3\*-område). Der er hermed taget højde for det aktuelle projekt. Fortætning er et generelt tema i kommuneplanforslaget og skal bl.a. ses i lyset af Fingerplan 2007.

Forslaget til lokalplantillæg er i overensstemmelse hermed. Det er en forudsætning for endelig vedtagelse af lokalplantillægget, at Kommuneplan 2009 er endeligt vedtaget forinden med de foreslåede bestemmelser for området.

### Lokalplan nr. 327-1&2

Ny Tøjhusområdet er omfattet af lokalplan nr. 327 med tillæg nr. 1 og 2, der udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af tidligere militære arealer, tidligere banearaler samt ejendomme med boliger, erhverv og offentlig administration til et attraktivt integreret byområde i samspil med de tilgrænsende boligområder og som bindeled mellem Ørestad og City. Lokalplanområdet er opdelt i 5 underområder I-V. Område I-III fastlægges til boliger og serviceerhverv med erhverv langs de stærkt trafikerede gader og i tilknytning til de bevaringsværdige pakhuse ved Njalsgade. Boligerne placeres i den indre del af områderne. For de tre områder under ét må bebyggelsesprocenten ikke overstige 175. Område IV, der

rummer Hotel Scandinavia, fastlægges til serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150. Der fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinje mod Amager Boulevard i en afstand af 28-35 m fra vejlinjen. Der fastlægges desuden en principiel byggezone med grænse i byggelinjen mod Amager Boulevard og med mindre tilbagekrynkninger i forhold til vejlinjerne mod Artillerivej og Weidekampsgade samt en afstand på ca. 25 m i forhold til det vestlige skel. For området gælder, at opførelse af ny bebyggelse forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan. Område V, der rummer kommunal administration og bibliotek, fastlægges til offentlige formål med maksimal bebyggelsesprocent 150.

Næsten hele den fastlagte bebyggelse med tilhørende infrastruktur i form af nye veje, pladser og stier samt vandbassiner og kanaler er blevet realiseret.

### Aktuelle planinitiativer

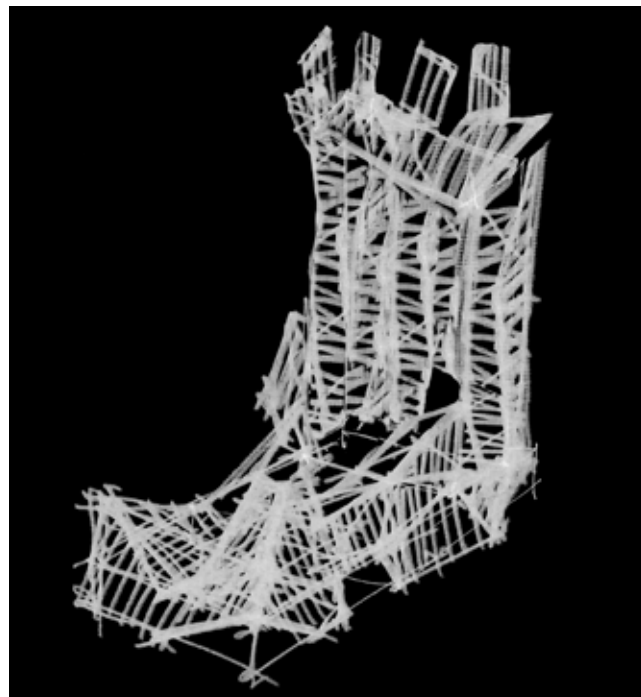
Der foreligger en anmodning om ændring af plangrundlaget for området mellem Seruminstittet og Njalsgade med henblik på realisering af et projekt kaldet "Batteriet" med boliger og serviceerhverv samt en moské i 9 pyramideformede bygninger i 44-86 meters højde. Tegnestuen BIG er arkitekter på projektet. Forslaget forventes fremlagt til politisk vurdering med en startredegerelse i foråret 2010 med henblik på udarbejdelse af en lokalplan, der skal erstatte den gældende lokalplan nr. 279, samt et kommuneplantillæg. Et forslag om nybyggeri på ejendommen Njalsgade 19-27 til erstatning af den bebyggelse, der bl.a. rummer Superbrugsen, er sat i bero. I stedet planlægges her en større ombygning.

### Skitseforslaget

Skitseforslaget er resultatet af flere workshops, hvor en række alternativer til ejerens ønske om udvidelse af hotellet er blevet vurderet i samarbejde med forvaltningen. Udvidelsen og renoveringen af hotellet omfatter bl.a. 515 nye værelser, en konferencesal, en indre, grøn og urban have, som er hotellets nye lobby, samt kontor- og butiksområder.

Intentionen med højhuset er ved påbygning af 10 etager og en ny facetteret glasfacade at forvandle det eksisterende betonhus til et krystallinsk og lysreflekterende vartegn i byen. De lodrette linjer i facaden afsluttes som en glasblomst, der folder sig ud som et taglandskab med skybar, restaurant og udsigtsterrasse. Højden vil blive forøget fra de nuværende ca. 86 m til ca. 124 m.

Også i den lave del af den nye bebyggelse arbejdes der med lysreflekterende facadestruktur, der skaber et unikt sted. Skalamæssigt tilpasser bebyggelsen sig den eksisterende bebyggelse langs Weidekampsgade. Den urbane have er tænkt som et meget karakterfuldt indre byrum med et varierende og intenst lysspil skabt af markante ovenlys, der i forskellige vinkler indfanger sollyset. Der arbejdes desuden med samspillet i stueplan mellem bygning og uderum. I det sydvestlige hjørne afsluttes pladsdannelsen langs nordsiden af Weidekampsgade med en



En af Kim Utzons skitser til udvidelsen af Hotel Scandinavia.

terrasseret plads, hvor der er planlagt etableret en café med udeservering. Herfra kan man bevæge sig gennem haverummet til Artillerivej. Stueetagen er tænkt transparent med enkelte butikker mod Artillerivej. På hjørnet af Artillerivej og Njalsgade integreres en benzintank i stueetagen i nybyggeriet.

Langs Amager Boulevard videreføres og fortolkes temaet med vandbassinerne foran kontorbygningerne. Der arbejdes med et mere rumligt og skulpturelt vandanlæg med vandvægge eller vandsøjler.

For at understrege bebyggelsens krystallinske fremtræden er det tanken at belyse de facetterede glasfelter om natten som en form for integreret kunst.

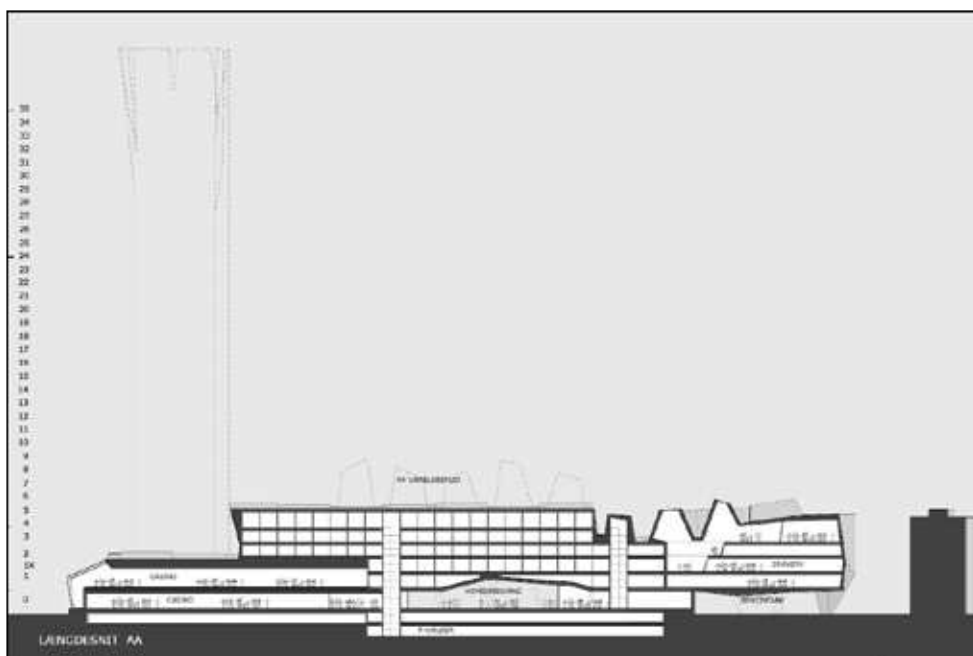
Bæredygtighed er et vigtigt element i projektet, og Buro Happold, London er tilknyttet som konsulent. Den eksisterende bygning genbruges, hvilket reducerer brugen af nye byggematerialer, der i øvrigt bør være bæredygtige i videst muligt omfang. Facadens isoleringsmæssige



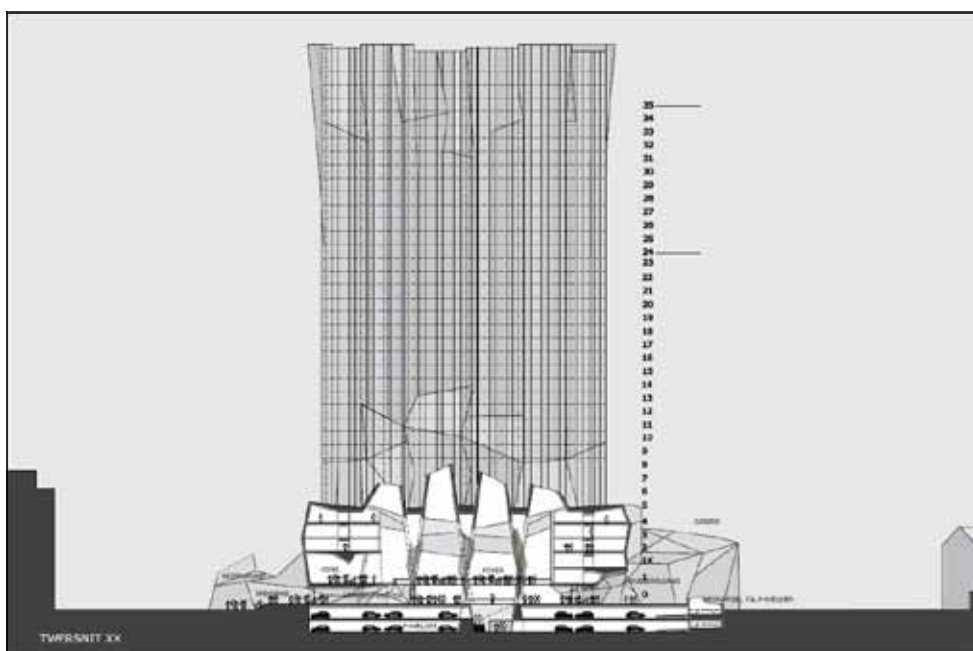
Perspektiv, der viser den indre have med foyer og store ovenlys.



3D-illustration, der viser det fremtidige kontorhus på hjørnet af Artillerivej og Weidekampsgade med benzin-tank i stueetagen.



Længdesnit.



Tværsnit.



egenskaber forbedres ved tilføjelse af den ekstra glasfacade, og udskiftning af de eksisterende ruder vil forbedre isoleringseffekten med 45 pct. Energiforbruget tænkes minimeret ved intelligent styring af varme, ventilation og belysning. Med den nye glasfacade kan der opsamles varme, især på den sydvendte del, som cirkuleres langs de øvrige facader og dermed bidrager til opvarmningen af bygningen. Derudover tænkes der integreret solceller på alle facader undtagen mod nord, og der arbejdes med opsamling og genbrug af regnvand samt vandbesparende installationer. Også reduktion af affaldsmængder og affaldssortering er på programmet.

Den eksisterende bebyggelse har et etageareal på 37.300 m<sup>2</sup>, hvilket med grundarealet på 25.853 m<sup>2</sup> svarer til en bebyggelsesprocent på 144. I dette etageareal er inkluderet den eksisterende benzintank på 800 m<sup>2</sup>. Efter gennemførelse af projektet vil etagearealet udgøre 73.045 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 283. Heraf udgør kontordelen 9.650 m<sup>2</sup>, inklusive benzintanken i stueetagen. I henhold til skitseforslaget er der i dag 392 parkeringspladser, og der vil blive indrettet yderligere ca. 175 pladser, svarende til én plads pr. 129 m<sup>2</sup> i forhold til det samlede byggeri. Der etableres parkeringskælder i 2 etager med 540 pladser og dermed ca. 30 pladser på terræn svarende til ca. 5 pct. Det oplyses, at friarealet udgør ca. 7.500 m<sup>2</sup>, svarende til godt 10 pct. af etagearealet.

Der er vist indkørsel til hotellet fra Artillerivej til en forplads, der rummer fortove, kørearealer med mulighed for af- og påsætning af gæster og holdeplads for taxaer. Fra forpladsen, der også omfatter en rekreativ del med beplantning og et vandelement, er der udkørsel til Artillerivej for taxaer og til Weidekampsgade for den øvrige biltrafik. Til tankstationen er der vist indkørsel fra Artillerivej og udkørsel til Weidekampsgade. Fra Weidekampsgade er der endvidere ind- og udkørsel til varegården på vestsiden af hotellet og til nedkørselsrampen til parkeringskælderen.

## Arkitektonisk og byplanmæssig vurdering

Forvaltningen vurderer, at forslaget er af høj arkitektonisk værdi. En forøgelse af højhusdelen med 10 etager vil betyde, at højhuset vil få en mere velproportioneret form, ligesom den foreslåede skrå bearbejdning af de øverste dele af de nye glasfacader udgør en meget elegant og original afslutning. Det andet hovedelement er basen, der spiller videre på højhusets krystallinske fremtræden, og som med sine voluminer på en meget byarkitektonisk måde føjer sig ind i omgivelsernes karakteristika. Samtidig betyder det en markant byarkitektonisk og funktionel opgradering af stedet, der i dag er domineret af terrænparkering.

Udvidelsen med over 35.000 m<sup>2</sup> og næsten en fordobling af bebyggelsesprocenten er betydelig. Set i forhold til det samlede etageareal i hele lokalplanområdet på over 260.000 m<sup>2</sup> er forøgelsen dog kun på ca. 14 pct. Argumenter for tætheden er de arkitektoniske og byrumsmæssige



3D-illustration, der viser den nye hovedindgang fra Artillerivej med den nye plads foran.



3D-illustration, med det kommende nybyggeri set fra Weidekampsgade mod øst med pladسدannelsens afslutning.



3D-illustration, med det ombyggede hotel set fra Amager Boulevard mod vest med vandlandskabet ud mod vejen.

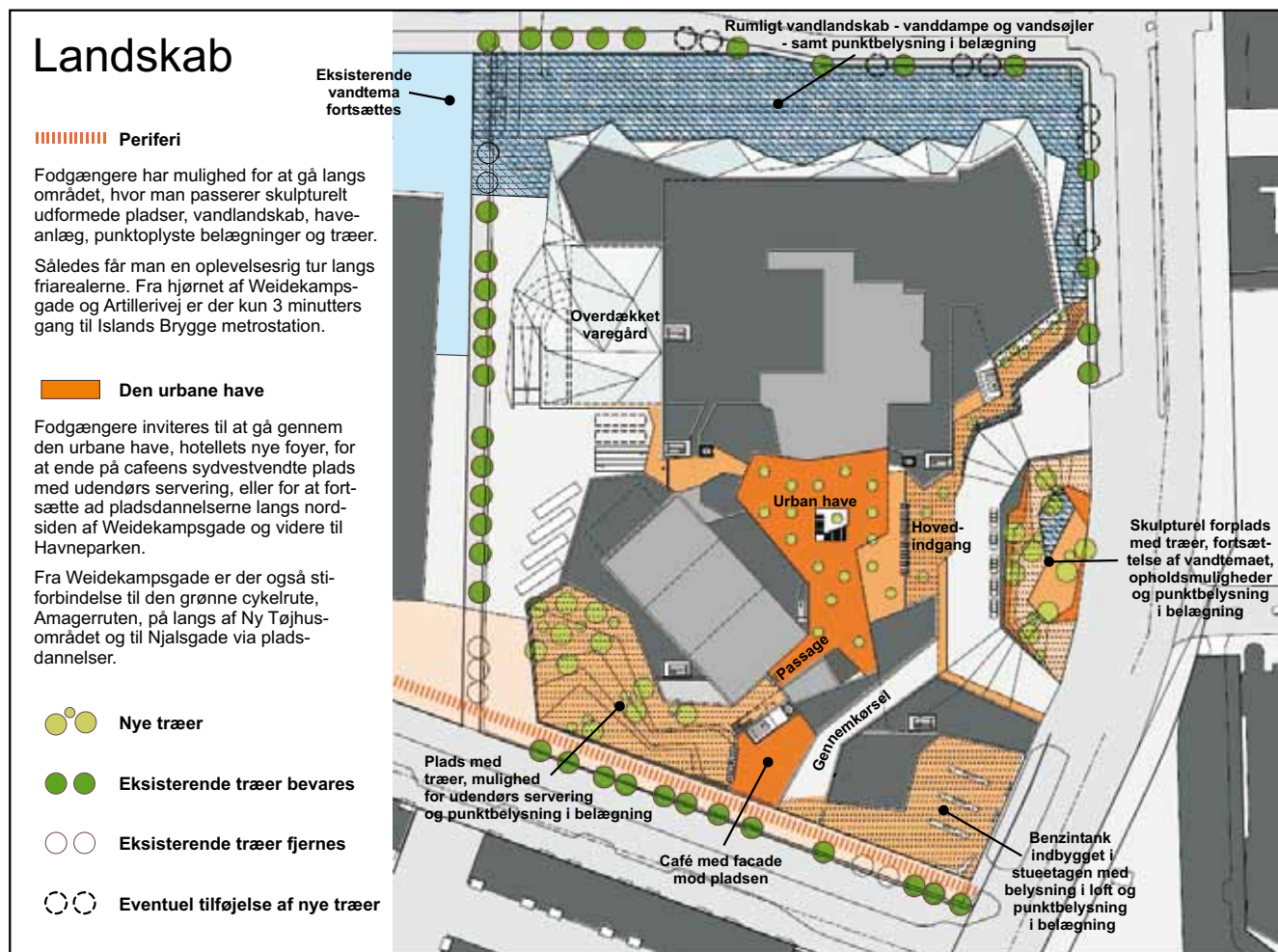


Reference: Facadeparti fra Audi Forum-huset i Tokyo tegnet af arkitekt Benjamin Warner.

kvaliteter, som projektet vil tilføre området, tilskuddet til byens profil med et mere velproportioneret højhus med nye glasfacader, stationsnærheden i forhold til Islands Brygge metrostation samt opgradering af et velbeliggende hotel med flere værelser og bedre kongres- og conferencefaciliteter.

Fra hotellet, herunder udsigtsterrasse, skybar og restaurant i 120 meters højde, vil der være en enestående udsigt over Christianshavns Vold, resten af København samt de tilstødende by- og naturområder.

Højhuset vil blive meget synligt i byens profil, hvilket gør det ekstra vigtigt, at det får en høj arkitektonisk kvalitet. Til sammenligning har Domus Vista på Frederiksberg en højde på ca. 96 m, Ferring i Ørestad en højde på ca. 85 m, Københavns Rådhusårn en højde på ca. 106 m, Turning Torso i Malmø en højde på ca. 186 m og de kommende højhuse på Carlsberg højder på op til 100 og 120 m. Skyggevirkningen af det eksisterende højhus berører primært Christianshavns Vold. Forhøjelsen af bygningen vil have indflydelse i forhold til arealer, der ligger i større afstand og dermed være af relativt kortere varighed, uden at det selvfølgelig ændrer ved det faktum, at en højere bygning giver mere skygge.



Skitseforslagets landskabsplan udarbejdet af Svend Kirkegaard.



Alle vinduer i de nye facader har naturlig ventilation med glasparti fra loft til gulv. Felter ved loft og gulv kan åbnes til brug for den naturlige ventilation. Desuden øges mængden af dagslys i rummet, og facadens isoleringsevne forbedres betydeligt. Såfremt det skønnes rentabelt udskiftes de eksisterende vinduer også.

Facade med vinklede etagehøje glasfelter monteret og fastholdt af synlige bagved liggende stålprofiler.

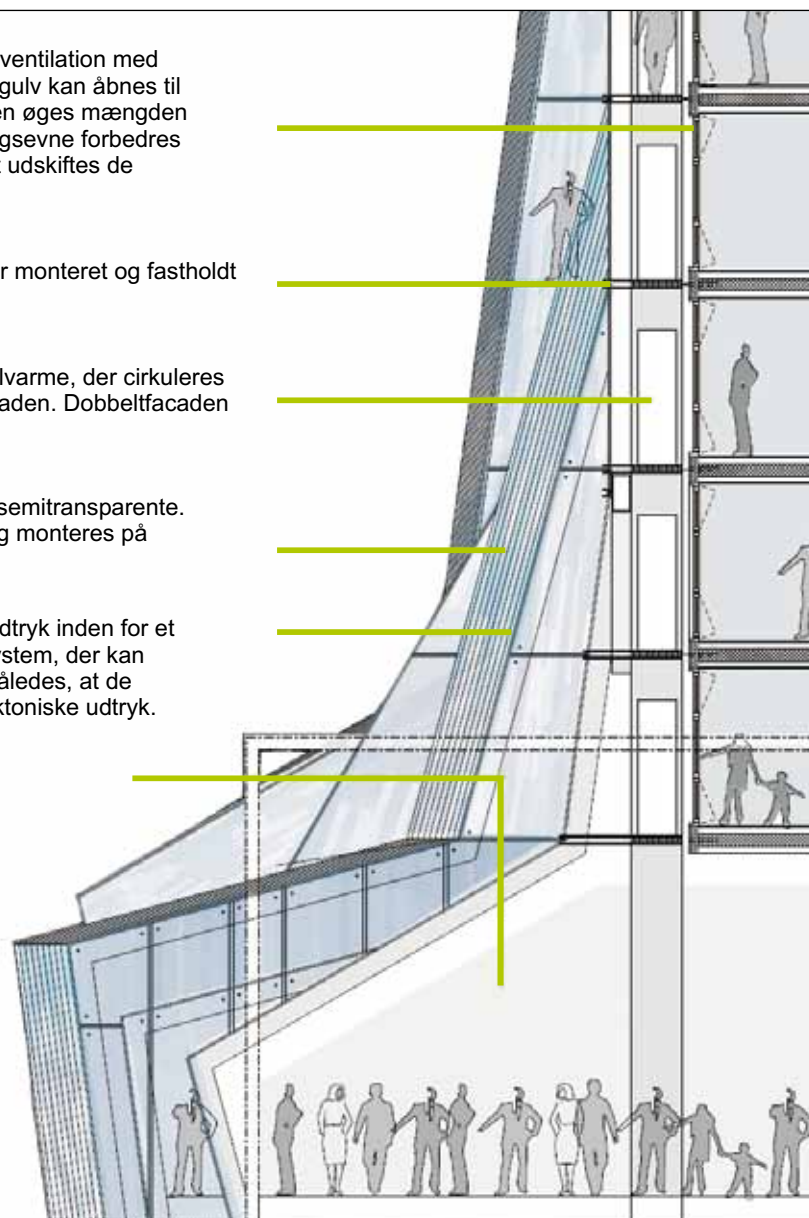
Dobbeltfacaden mod syd akkumulerer solvarme, der cirkuleres og således er med til at opvarme nordfacaden. Dobbeltfacaden har desuden en lydreducerende virkning.

Solcellepaneler udføres som lukkede og semitransparente. De fungerer også som solafskærmning og monteres på bagsiden af glashud.

Dobbeltfacaden vinkles og varieres i sit udtryk inden for et rigtigt system, der sikrer et logisk byggesystem, der kan integrere de bæredygtige komponenter således, at de fremstår som en naturlig del af det arkitektoniske udtryk.

Passiv solvarme akkumuleres gennem dobbeltfacaden i conferenceområdet.

*Principsnit fra forslaget med den nye glasfacade og angivelse af multifunktionerne som led i den miljømæssige bæredygtighed, der er et vigtigt tema i projektet.*



## Intentioner i lokalplantillægget

Planområdet udgør underområde IV i lokalplan nr. 327. Det er fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Indtil 10 pct. af etagearealet kan anvendes til boliger placeret i de øverste etager, bortset fra bebyggelse orienteret mod Amager Boulevard og Artillerivej. For boliger gælder en række bestemmelser bl.a. om, at det skal være helårsboliger, og at boliger i gennemsnit skal have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup>. Disse anvendelsesbestemmelser gælder fortsat og er suppleret med bestemmelser, der muliggør en servicestation samt enkelte mindre butikker. Bebyggelsen lægges fast som principiel bebyggelsesplan med et højhus i 36 etager plus taghave med en maksimal højde på 125 m. Den øvrige bebyggelse fastlægges over-

vejende i 5 etager plus taghave med en maksimal bygningshøjde på ca. 24 m, eksklusive ovenlysofbygninger. Den maksimale bebyggelsesprocent er 285.

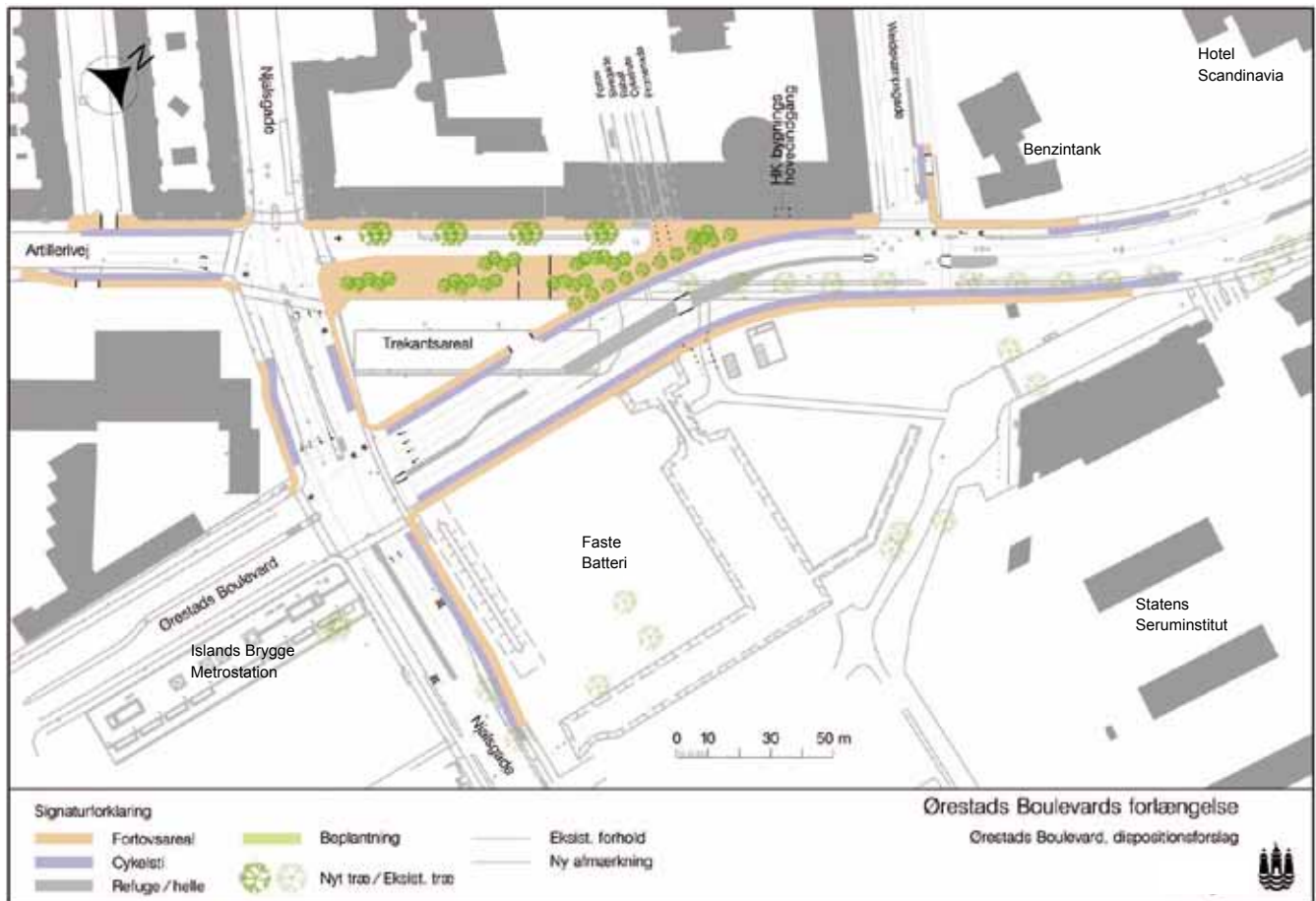
Der stilles krav til facadeudformningen, der sikrer, at intentionerne om et smukt, krystallinsk og lysreflekterende vartegn opfyldes - uden at refleksionerne er til gene for naboerne.

Parkeringsdækningen ved nybyggeri skal være og må ikke overstige én plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, og mindst 95 pct. af parkeringen skal etableres i kælder. Det tillades, at det eksisterende lovlige antal parkeringspladser genetableres, og at dele heraf medgår til at opfylde kravet til nybyggeriet.

### Byrum

Friarealet skal udgøre mindst 10 pct. af erhvervsetagearealet, og der stilles krav til udformningen, der lever op til ambitionen om at skabe et højklasset område, der er indbydende at færdes i og langs med.

Mod Amager Boulevard fortsættes vandmotivet fra bas-



Projektforslag til Ørestads Boulevards forlængelse mod nord til Artillerivej. Sammenskæringen sker i et nyt signalreguleret kryds ved Weidekampsgade.

sinerne foran kontorhusene, og eksisterende træer langs veje og naboskel mod vest suppleres med nye træer. En del af forpladsen mod Artillerivej bliver anlagt som et rekreativt areal med beplantning og et vandelement. Mod Weidekampsgade afsluttes pladسدannelsen langs gadens nordside med en terraseret vestvendt plads, hvor der er mulighed for udeservering, og hvorfra der er offentlig adgang til den indre urbane have og herfra videre til Artillerivej. Pladsen anlægges med samme belægning som de øvrige pladser, og det samme gælder det 7 m brede areal langs Weidekampsgade mellem fortovet og nybyggeriet.

### Bæredygtighed

Bæredygtighed er en meget vigtig del af projektet og et tema, som bygherren vil profilere det på. Projektet vil i henhold til beskrivelsen være en oplagt mulighed for at indføre BREEAM International i Danmark. BREEAM er et system til at miljøklassificere bygninger, svarende til LEED i USA. Målet er, at bygningen opnår en høj klassifikation inden for BREEAM således, at bygningens bæredygtighed kan markedsføres til offentligheden og brugere af hotellet. Bæredygtighedstemaerne er byggematerialer, genanvendelse af eksisterende bygning, reduktion af varmetab, tempererede zoner, optimering af indeklima, naturlig ventilation, alternativ energi (solvarme), genanvendelse af vand samt affaldsbehandling.

På et mere overordnet niveau kan peges på udnyttelse af stationsnærhed og anden eksisterende infrastruktur i forhold til tætheden.

Lokalplantillægget indeholder bestemmelser om, at ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som lavenergibygningsklasse 1, og at der skal etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til wc-skyl og tøjvask i maskine.

For så vidt angår den eksisterende bebyggelse forventer bygherren, at den efter ombygningen vil kunne leve op til kravene til lavenergiklasse 2.

### Trafik

Hotel Scandinavia er placeret mellem krydset Amager Boulevard/Artillerivej og krydset Weidekampsgade/Artillerivej. Den gennemsnitlige hverdagsdøgntrafik ud for planområdet er i dag henholdsvis ca. 60.000 køretøjer på Amager Boulevard, ca. 18.000 på Artillerivej og ca. 1.500 på Weidekampsgade. Det vurderes, at udvidelsen af hotellet mv. vil medføre en forøgelse af trafikken i området med op til 2.000 bilture i døgnet. Det er besluttet, at Ørestads Boulevard skal forlænges mod nord til Artillerivej med sammenskæring i et signalreguleret kryds ved Weidekampsgades udmundning. Der er givet bevilling til igangsætning af projekteringen, og det forventes, at arbejderne igangsættes primo 2010 og er afsluttet medio 2011.



I en samlet løsning af trafikken på Islands Brygge indgår trafiksanering af Artillerivej Nord, omlægning af Artillerivej Syd og fartdæmpning af gaden Islands Brygge. Når arbejderne er gennemført, forventes døgntrafikken på Artillerivej at stige til ca. 30.000 køretøjer i 2015. Der er i forbindelse med denne fremskrivning ikke taget hensyn til eventuelle effekter som følge af trængselsafgifter mv. I Weidekampsgade påregnes trafikken at stige til ca. 2.200 køretøjer uden udvidelse af hotellet, idet der må forventes etableret overkørsler hertil af trafikafviklings- og trafiksikkerhedsmæssige hensyn. Med fuld udbygning af ejendommen forventes trafikken at stige til ca. 3.000 køretøjer.

### **Miljøvurdering**

Der er foretaget en screening af planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Konklusionen er, at planen ikke udløser krav om en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet den alene indeholder mindre ændringer, der ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Denne afgørelse vil blive offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

# VISUALISERINGER



*Eksisterende forhold set fra Stadsgraven.*



*Fotomontage set fra Stadsgraven.*



*Eksisterende forhold set fra Frederiksholms Kanal.*



*Fotomontage set fra Frederiksholms Kanal.*



*Eksisterende forhold set fra Amager Boulevard.*



*Fotomontage set fra Amager Boulevard.*



*Eksisterende forhold set fra Langebro.*



*Fotomontage set fra Langebro.*





*Eksisterende forhold set fra Havneholmen.*



*Fotomontage set fra Havneholmen.*



*Eksisterende forhold set fra H.C. Andersens Boulevard.*



*Fotomontage set fra H.C. Andersens Boulevard.*



*Eksisterende forhold set fra Rådhusstræde.*



*Fotomontage set fra Rådhusstræde.*



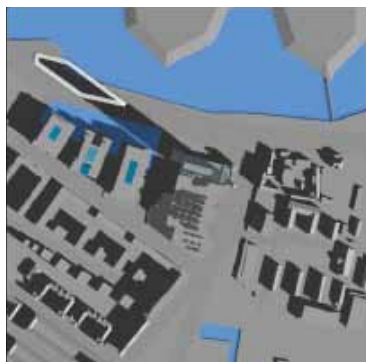
*Eksisterende forhold set fra Prinsessegade.*



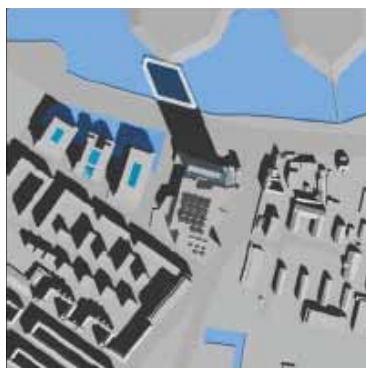
*Fotomontage set fra Prinsessegade.*

# SKYGGEDIAGRAMMER

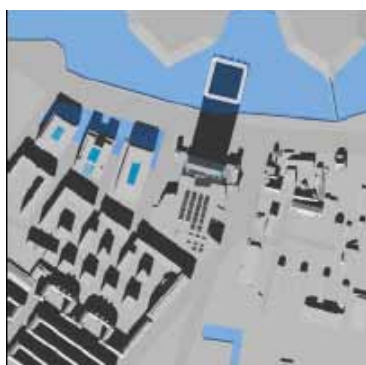
**21. marts**



Kl. 10.00



Kl. 12.00



Kl. 14.00



Kl. 16.00

**21. juni**



Kl. 10.00



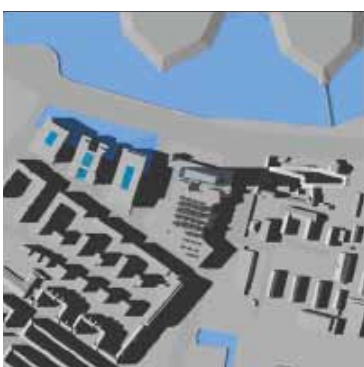
Kl. 12.00



Kl. 14.00



Kl. 16.00



Kl. 18.00

*Den fremtidige skyggeforøgelse er vist med hvid ramme på alle skyggediagrammerne.*



# TILLÆG NR. 3

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Amager Boulevard, Artillerivej, Weidekampsgade og skel mod matr.nr. 26 Amagerbros Kvarter, København.

## § 1. Formål

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for udbygning i et område ved Amager Boulevard, Artillerivej og Weidekampsgade, der i lokalplan nr. 327 er fastlagt til serviceerhverv og anvendes til hotel og benzintank. I den forbindelse skal følgende hensyn tilgodeses:

- Med planen skal der lægges særlig vægt på den byrums- og bylivsmæssige sammenhæng med Ny Tøjhus-området, det øvrige Islands Brygge og Ørestad, på den markante eksponering i forhold til byens profil og på bæredygtighed.
- Fortætningen, der skal ses i sammenhæng med stationsnærheden i forhold til Islands Brygge Metrostation, indebærer, at det eksisterende højhus kan forhøjes med 10 etager samt tagterrasse. Det skal sikres, at huset inddækkes med en ny glasfacade, der tilfører huset væsentlige arkitektoniske kvaliteter set både fra nærområdet og på afstand. På den øvrige del af ejendommen skal nybyggeri placeres og proportioneres under hensyntagen til de andre byggerier i Ny Tøjhus-området. Facadeudformningen skal harmonere med højhusets nye facade med glas som det dominerende materiale. Også her lægges der vægt på høj arkitektonisk kvalitet.
- Anvendelse og udformning af stueetagen mod Weidekampsgade og hovedindgangen skal understøtte ønsket om byliv rettet mod det øvrige Ny Tøjhus-område og forbindelsen til metrostationen og Ørestad. Der kan fortsat være en benzintank i området integreret i bebyggelse på hjørnet af Artillerivej og Weidekampsgade. I bebyggelsen skal der indrettes en indre have med offentlig adgang, ligesom der skal være offentlig adgang til tagterrassen på højhuset.
- Friarealerne skal indrettes i samspil med friarealerne på det øvrige Ny Tøjhus-område. Mod Amager Boulevard skal vandmotivets således fortsættes, og mod Weidekampsgade skal pladسدannelserne foran kontorhusene finde sin afslutning. Mod Artillerivej skal særlig den rekreative del af forpladsen ved hovedindgangen medvirke til at skabe kvalitet. Området afgrænses med træbeplantning mod Amager Boulevard, mod Weidekampsgade, langs vestskel og på forpladsen. Parkering skal helt overvejende ske i kælder.
- Bæredygtighed skal indgå som et væsentligt element i nybyggeriet bl.a. med bestemmelser om lavenergi-bebyggelse og opsamling af regnvand.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter det i lokalplan nr. 327 fastlagte underområde IV, der udgør ejendommen matr.nr. 530 Amagerbros Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. juli 2009 udstykkes herfra.

## § 3. Anvendelse

Langs de på tegning nr. 2 med rød linje markerede byrumsforløb (aktive facader) skal stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, klinikker og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner. Der må desuden indrettes en benzintank med et etageareal på indtil 1.200 m<sup>2</sup> i bebyggelsen på hjørnet af Artillerivej og Weidekampsgade, inklusive en butik med et bruttoetageareal på indtil 350 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet i øvrige butikker, der skal placeres langs de med rød linje markerede byrumsforløb, må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Der skal i stueetagen indrettes en offentlig tilgængelig indre have, der kan kombineres med foyer til hotel og konferencsal som markeret med grøn stiplede linje på tegning nr. 2. Der kan desuden i tilknytning hertil indrettes enkelte mindre butikker, hvis bruttoetageareal ikke må overstige 100 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>.

I tagetagen på højhuset skal der indrettes restaurant, café og/eller andre publikumsorienterede servicefunktioner med offentlig adgang. Fra tagetagen skal der være offentlig adgang til den i § 5, stk. 3 fastlagte tagterrasse.

## Kommentar

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

Der henvises i øvrigt til anvendelsesbestemmelserne i § 3, stk. 2 og stk. 4, pkt. b, i lokalplan nr. 327.

## § 4. Vejforhold

Der kan etableres overkørsler mod Artillerivej og Weidekampsgade som vist på tegning nr. 2. Overkørslerne mod Artillerivej ensrettes som angivet på tegningen.

### Kommentar

Det må forventes, at der ved de viste overkørsler mod Artillerivej bliver forbud mod venstresving ud, mens venstresving ind kan forventes tilladt.

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om vejforhold i § 4 i lokalplan nr. 327.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 285.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, samt bil- og cykelparkering kan etableres herudover. Det samme gælder skulpturelt udformede bygningsdele, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

### Stk. 2.

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste principielle bebyggelsesplan med de viste etageantal. Med grøn stiplede linje eller skravering er angivet tilbagerykkede underetager, den indre have samt gennemkørsel i stueetagen. Såfremt der ikke indrettes benzintank i stueetagen i bebyggelsen på hjørnet af Artillerivej og Weidekampsgade skal der i stedet indrettes en stueetage med en åben facade, jf. § 6, stk. 2, med en tilbagerykning på mindst 1,5 og højst 4 m. Bygningshøjden må ikke overstige 125 m for så vidt angår højhuset. For bebyggelse i 5 og 5-6 etager må bygningshøjden ikke overstige 24 m. For bebyggelse i 1-3 etager må bygningshøjden ikke overstige 15 m. Angivne etageantal og højder er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive opbygninger til ovenlys, tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trapperum hertil.

Stueetagen langs de i § 3 fastlagte aktive facader skal have en højde på mindst 4 m og stuegulvet skal placeres i samme kote som det tilgrænsende terræn. Gulvkoten i den indre have mv. og terrænet ved indgangene hertil må hæves med indtil 1,2 m over det eksisterende terræn. Den muliggjorte påbygning af 10 etager på højhuset må kun finde sted, hvis hele højhuset inddækkes med en ny glasfacade i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6, stk. 1.

### Stk. 3.

Der skal etableres tagterrasser som vist på tegning nr. 3. De skal indrettes med opholdsarealer og beplantning efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Bebyggelsen skal fremstå med et let facadeudtryk i glas og stål, hvor glas er det gennemgående materiale. Glasfacaden skal facetteres, så der skabes et varieret lysspil. I højhusets nye facade skal vinklingen af glaspartierne være mest markant ved basen og i de øverste etager. Den nederste del vinkles udad, den midterste del er mere plan og den øverste del vinkles også udad, så den fremtræder som en "krystallinsk blomst". Med placering og dimensionering af glaspartierne og ophængningsmåde skal der markeres lodrette linjer i højhusets facader. Glasfacaderne, hvori der kan indbygges partier med solceller, må ikke ved lysrefleksion være til ulempe for omgivelserne.

Der skal etableres store og varierede opbygninger med ovenlys til den i § 3 fastlagte indre have. På tagene må der eventuelt i kombination med opbygningerne til ovenlys etableres solfangeranlæg.

### Kommentar

Glasfacaden er tænkt multifunktionel ved dannelse og udnyttelse af passiv solvarme, integration af solceller, naturlig ventilation, solafskærmning og støjdemping. I forbindelse med byggetilladelsen vil der blive forlangt opført en mock-up med facadepartier med henblik på forvaltningens nærmere godkendelse af facaderne og deres detaljering.

Af § 6, stk. 8, i lokalplan nr. 327 fremgår det, at facadebelysning ikke ved blanding, reflekser eller farve må være til ulempe for omgivelserne.

### Stk. 2.

Stueetagen langs de på tegning nr. 2 markerede stueetager, jf. § 3, skal udformes som aktive og åbne facader, der understøtter det ønskede byliv i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne, der lægger op til interaktion og kontakt mellem stueetage og byrum.

### Kommentar

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om ydre fremtræden i § 6 i lokalplan nr. 327, herunder at butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer.

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1.

De ubebyggede arealer skal anlægges i overensstemmelse med principperne vist på tegning nr. 3.



Arealet mellem bebyggelsen og Amager Boulevard skal anlægges som et rumligt vandlandskab i form af vanddampe og vandsøjler med punktbelysning i belægningen. Desuden indgår træbeplantning langs Amager Boulevard og ved hjørnet af Artillerivej i anlægget.

Mod Artillerivej skal der anlægges en forplads foran hovedindgangen med adgangsarealer og en rekreativ del med beplantning, et vandelement, bænke og punktbelysning i belægningen. Tilkørslen ensrettes som vist på tegningen med udkørsel til Artillerivej for taxaer og til Weidekampsgade for øvrige motorkøretøjer gennem bebyggelsen. I anlægget indbygges en terrænforskel fra fortovsniveau på Artillerivej og stuegulv på ca. 1,2 m. Arealet langs nordsiden af Weidekampsgade skal anlægges som plads med urban karakter. Belægningen skal udføres med granitfliser med skridsikker overflade og skal svare til belægningen på pladsen langs nordsiden af Weidekampsgade i underområde II. Der skal ske en terrassering i forhold til indgangene til den del af bebyggelsen, der har et hævet stuegulv, herunder den indre, urbane have. I arealet integreres beplantning og punktbelysning i belægningen, og der afsættes plads til udenørs servering. Desuden indgår træbeplantning langs Weidekampsgade i anlægget.

Ved valg af belægnings- og afvandingssystem skal der tages hensyn til mulighed for nedsivning af regnvand. Arealet mellem bebyggelsen og grænsen mod underområde II anlægges med adgang til rampe til parkeringskælder, adgang til overdækket varegård samt busparkering. Desuden indgår træbeplantning langs grænsen mod område II i anlægget.

#### **Stk. 2.**

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen – og må ikke overstige – 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering kan være fælles for flere ejendomme, jf. § 10, stk. 11 i lokalplan nr. 327.

Parkering skal bortset fra enkelte afsætnings- og handicappadser m.v. indrettes i underjordiske anlæg med nedkørselsrampe placeret som vist på tegning nr. 3.

#### **Kommentar**

Parkeringskravet gælder for nybyggeri. For den eksisterende bebyggelse er der stillet krav med udgangspunkt i en parkeringsdækning på 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Det vil være muligt at få tilladelse til at medregne dele af det eksisterende lovlige antal parkeringspladser i parkeringskravet til nybyggeriet. Samlet skal der være mindst 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.

#### **Stk. 3.**

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. For hotelvirksomhed gælder dog 1 plads pr. 400 m<sup>2</sup> etageareal. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs.

kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 50 pct. For detailhandel og andre intensive publikumsorienterede besøgsmaal er kravet 5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 pct. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal. Placering af cykelparkering på arealer med vejstatus skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Cykelparkering kan etableres fælles for flere ejendomme.

#### **Stk. 4.**

De på tegning nr. 3 markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse. Ny træbeplantning skal følge principperne vist på tegningen, jf. i øvrigt stk. 1. Ny plantning af træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen.

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenlige bærelag, skal plantehullet være mindst 1 m dybt, og eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer på dæk skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

#### **Kommentar**

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer.

Der må principielt ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning inden for træers drypzoner.

For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Samtidig skal træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

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

#### **Stk. 1.**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, jf. dog § 5, stk. 2, anvendes, udføres og indrettes således, at

brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vejtrafik. For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik. Det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer må i sove- og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige 46 dB fra vejtrafik. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer. Det udendørs støjniveau på opholdsarealer må ikke overstige 58 dB fra vejtrafik.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvori der er indført en ny støjindikator  $L_{den}$ , der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

### Stk. 2.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk. 2, udføres og indrettes således, at brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Der må ikke placeres forureningsfølsomme funktioner i en afstand af nærmere end 50 m fra skel til Statens Seruminstitut.

## § 9. Bæredygtighed

### Stk. 1.

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som lavenergiklasse 1.

### 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 lavenergibygninger med den ønskede anvendelse i klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

Kravet om lavenergiklasse 1 gælder ikke ved ombygning af eksisterende bebyggelse, men det forventes, at der vælges løsninger, der i videst muligt omfang tilnærmer sig denne energiklasse.

### Stk. 2.

Bebyggelsen 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 bl.a., 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 projekteringen 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 nedsives bl.a. 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 også opfyldes ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre 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 samt overflader, der muliggør nedsivning af regnvand og reducerer mængden af vand, der ledes til det kommunale rensningssystem.

## § 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.

## § 11. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 327

Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer følgende bestemmelser i lokalplan nr. 327, tinglyst den 21. januar 2002:

§ 4, stk. 4, pkt. a og stk. 13.

§ 5, stk. 1, stk. 2 og stk. 9.

§ 7.

§ 10, stk. 2 og stk. 7.

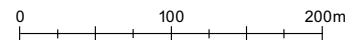
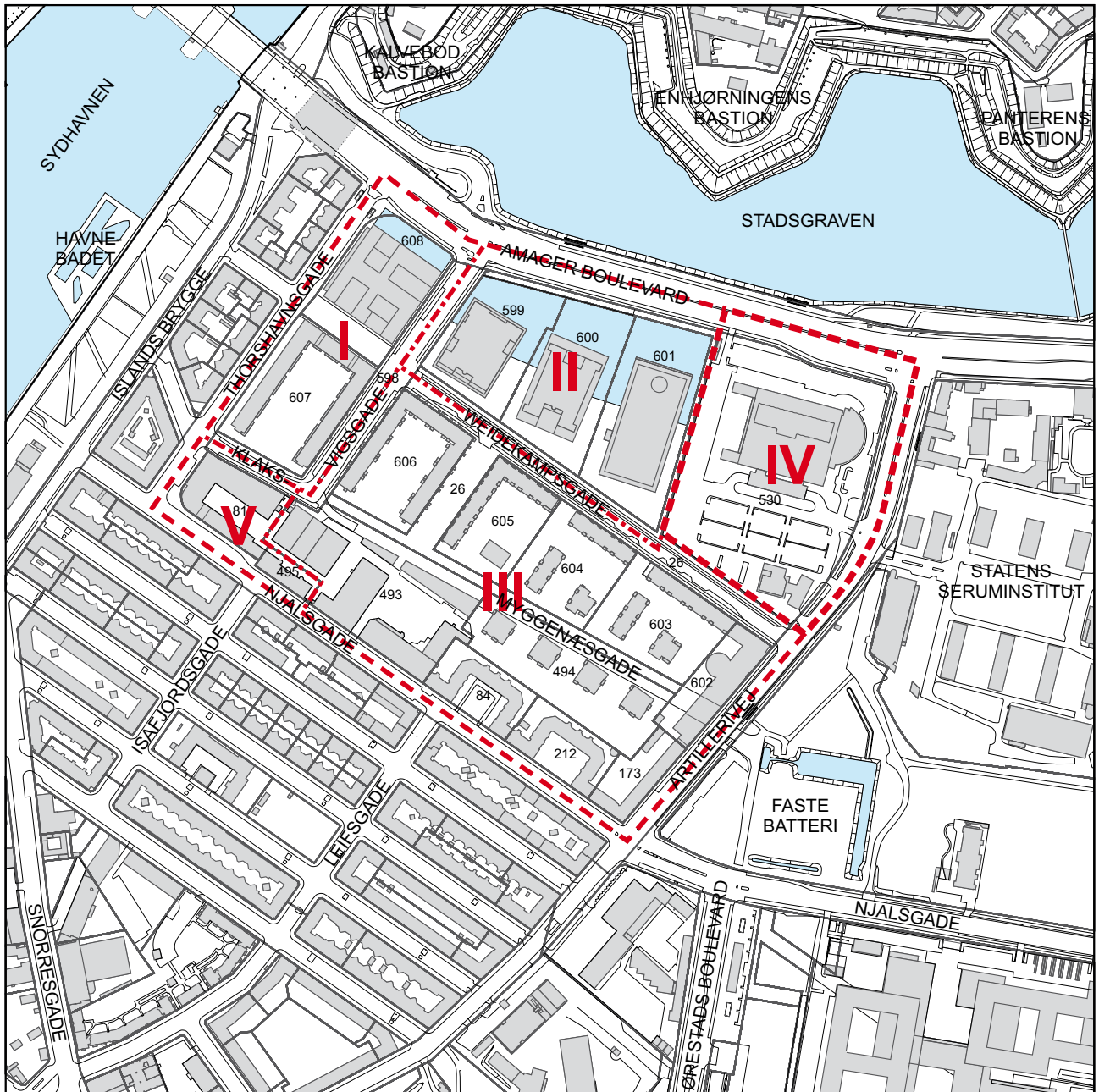
### Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.



- c) 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.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på, at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der må ikke foretages arbejder inden for den i forhold til Christianshavns Vold gældende 100 m fortidsmindebeskyttelseslinje, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil eller By- og Landskabsstyrelsen ændrer grænsen, jf. også § 8 i lokalplan nr. 327.
- f) Bortskaffelse af og håndtering af forurenede overskudsjord skal ske i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens regler og retningslinjer. Disse 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)
- g) I henhold til "Spildevandsplan 2008" gælder det for alle nybyggerier, hvor grundarealet er større end 300 m<sup>2</sup>, at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Dette forhold kan fraviges, hvis bygherre kan dokumentere, at dette helt eller delvist ikke kan lade sig gøre.
- h) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald" og "Regulativ for householdningsaffald". Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan rådgive om gårdmiljøstationer.
- i) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinjer "Miljø i byggeri og anlæg".

# TEGNING NR. 1

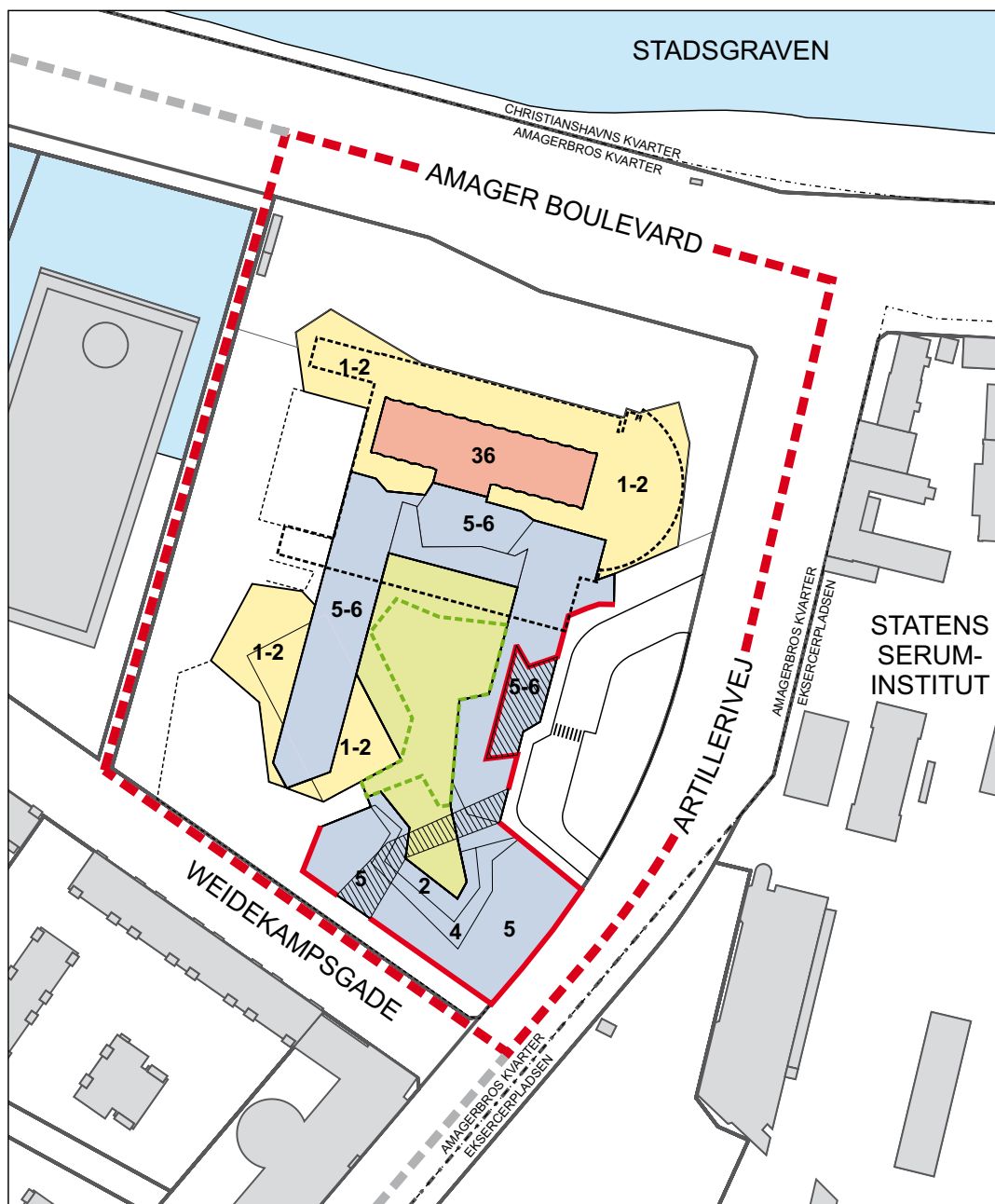


## Lokalplanområde

- Grænse for lokalplan nr. 327-1&2
- ..... Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 327-1&2
- Lokalplantillægsområde



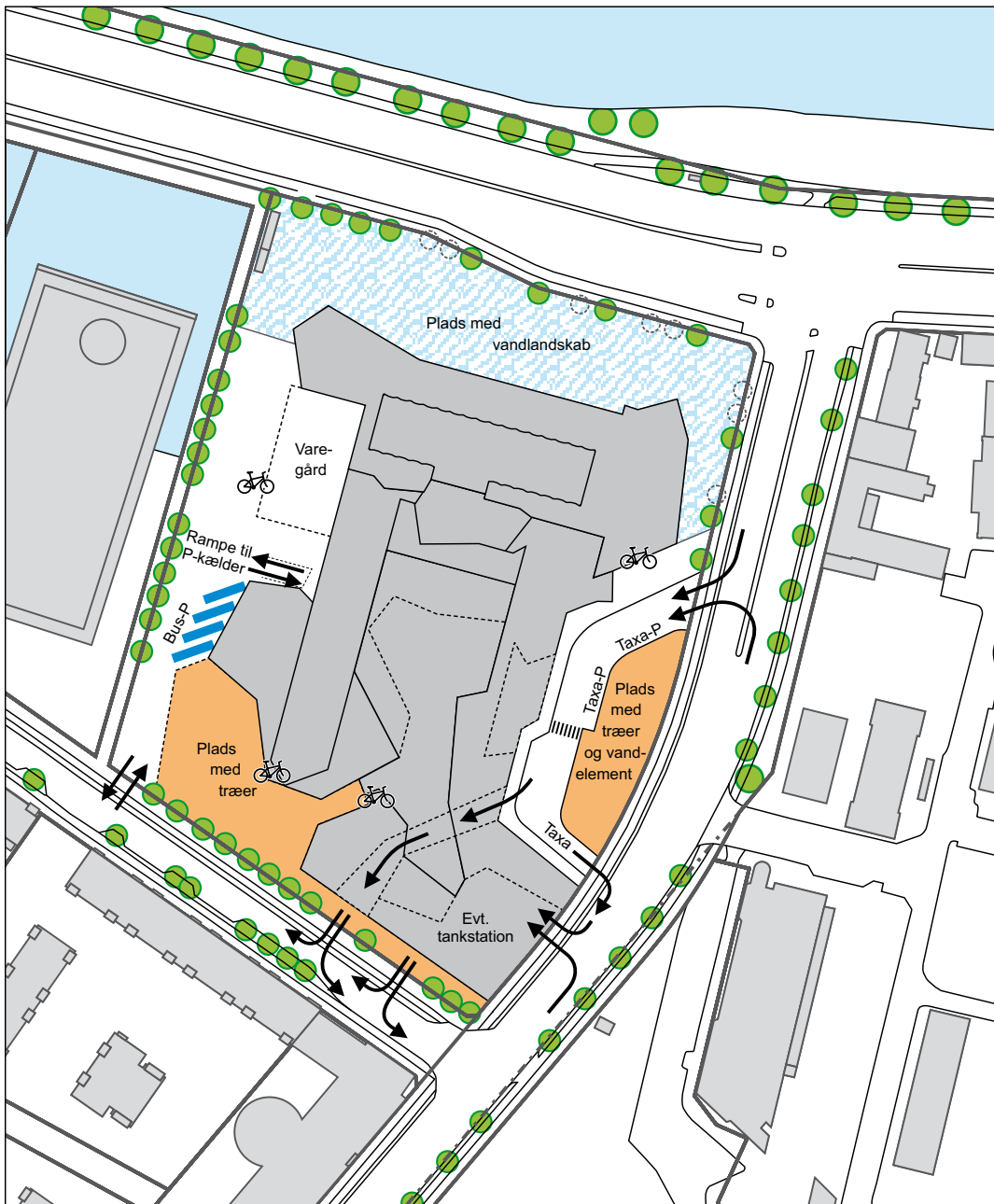
## TEGNING NR. 2









### Principiel bebyggelsesplan og anvendelse af stueetager

- — — — Grænse for lokalplan nr. 327
- — — — Grænse for lokalplantillægsområde
- - - - Eksisterende bebyggelse
- Eksisterende bygning forhøjes til 36 etager med taghave
- Eksisterende og ny bebyggelse i 1-2 etager
- Ny bebyggelse i overvejende 5-6 etager
- Indre have/foyer
- Aktiv facade
- ▨ Passage til gennemkørsel/åben stueetage

## TEGNING NR. 3



### Vejforhold og friarealer

-  Plads med vandlandskab
-  Øvrige pladser med træbeplantning og opholdsmuligheder
-  Overkørsler mv.
-  Cykelparkering
-  Bevaringsværdige træer.  
Træer uden for lokalplantillægsområdet er også markeret.
-  Nye træer i sammenhæng hermed



# FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

## Regionplan 2005

Regionplan 2005 fastsætter, at byudvikling skal ske inden for et klart afgrænset byområde og i overensstemmelse med fingerbystrukturen. Stationsnærhedsprincippet er det overordnede lokaliseringsprincip for byens aktiviteter.

Inden for stationsnære arealer skal der generelt tilvejebringes lokaliseringsmuligheder for kontor- og serviceerhverv samt detailhandel.

Lokalplantillægsområdet er i Regionplan 2005 vist på retningslinjekort 2.2.1, der viser lokalisering af kontor- og serviceerhverv.

Det ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Trafikalt er Ny Tøjhusområdet beliggende tæt ved en metrostation, op til det regionale vejnet og rummer en strækning af en sti af regional betydning.

## Fingerplan 2007

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 gangafstande på op til 600 m fra stationen.

## Regional Udviklingsplan 2008

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan "Danmarks Hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst".

Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafikal infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd.

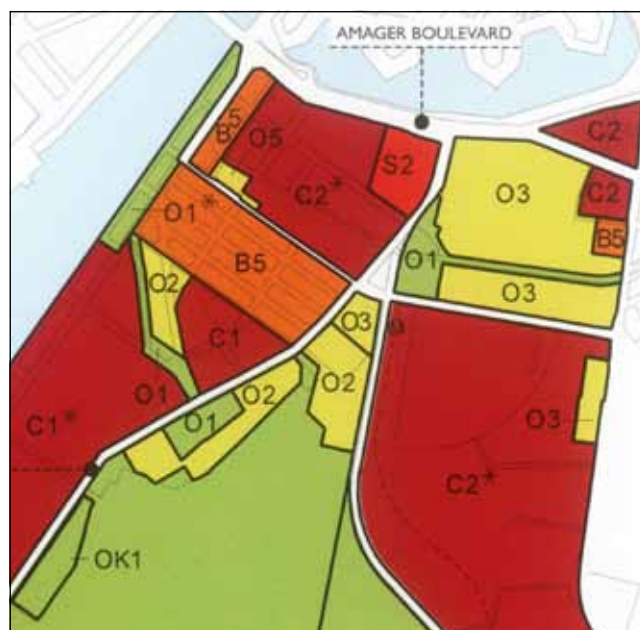
Den behandler temaerne: Hovedstadsregionens infrastruktur, uddannelse, natur og miljø, erhvervsudvikling, kultur- og fritidstilbud og oplevelser samt internationalt samarbejde.

Af afsnittet om infrastruktur fremgår, at en af forudsætningerne for, at regionen også i de kommende år kan være konkurrencedygtig, er, at trængslen særligt i og omkring København begrænses, bl.a. gennem udbygning af den kollektive trafik og mulighed for anvendelse af

adfærdsregulerende virkemidler, som f.eks. Intelligente Transport Systemer (ITS) og miljøzoner.

## Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er Hotel Scandinavia fastlagt til serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent 150 og højst 6 etager, eksklusiv tagetage (S2-område). Resten af Ny Tøjhusområdet, inklusive størstedelen af ejendommene langs Njalsgade, er fastlagt til boliger og serviceerhverv med særlig bemærkning om, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 175 for området under ét (C2\*-område). Erhverv skal fortrinsvis placeres ud mod Amager Boulevard og boligandelen skal udgøre minimum 45 pct. Der kan i lokalplan fastlægges punktvis byggefelter nord for Weidekampsgade med mulighed for bebyggelse i op til 12 etager eller 40 m. Hjørnet ved Njalsgade og Thorshavnsgade er fastlagt til offentlige formål med maksimal bebyggelsesprocent 150 (O5-område) og de tilstødende karreer mod syd og vest til boliger ligeledes med maksimal bebyggelsesprocent 150 (B5-områder). Amager Boulevard er regional vej og Artillerivej, Njalsgade på strækningen øst herfor samt Ørestads Boulevard er fordelingsgader. Gaden Islands Brygge, Thorshavnsgade, Klaksvigsgade og Weidekampsgade er bydelsgader.



Kommuneplanrammer 2005.

## Forslag til Kommuneplan 2009

I forslaget til Kommuneplan 2009 er hotelgrunden fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der gælder særlige bestemmelser, hvorefter den maksimale bebyggelsesprocent er 285 og den maksimale bygningshøjde er 125 m (S3\*-område). Der er hermed taget højde for det aktuelle projekt.

En del af Ny Tøjhusområdet indgår i bydelscentret ved Njalsgade, men det gælder ikke hotelgrunden. Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener nærområdet. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

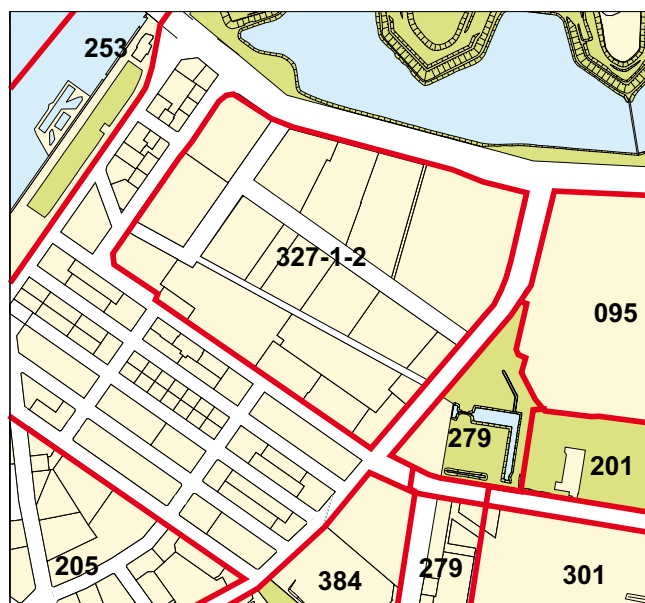
For S3-områder skal det ubebyggede areal (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) være af størrelsesordenen 10 pct. af erhvervsetagearealet og 30 pct. af boligetagearealet.

Området ligger i tætbyen, hvor parkeringsdækningen i S-områder skal være af størrelsesordenen – og ikke må overstige – én plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.

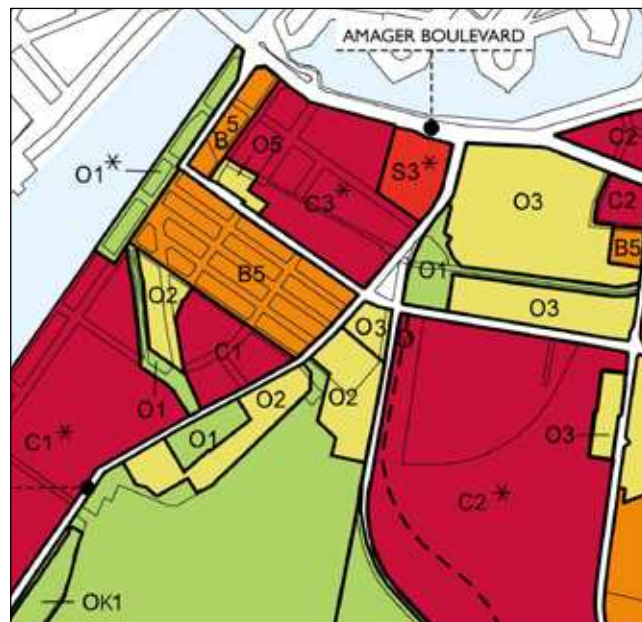
Forslaget til lokalplantillæg er i overensstemmelse hermed. Det er en forudsætning for endelig vedtagelse af lokalplantillægget, at Kommuneplan 2009 er endeligt vedtaget forinden med de foreslåede bestemmelser for området.

## Lokalplaner i kvarteret

Ny Tøjhusområdet er omfattet af lokalplan nr. 327 med tillæg nr. 1 og 2, der udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af tidligere militære arealer, tidligere banearer samt ejendomme med boliger, erhverv og offentlig administration til et attraktivt integreret byområde i samspil med de tilgrænsende boligområder og som bindeled mellem Ørestad og City. Lokalplanområdet



Eksisterende lokalplaner i området.



Forslag til kommuneplanrammer 2009.

er opdelt i 5 underområder I-V. Område I-III fastlægges til boliger og serviceerhverv med erhverv langs de stærkt trafikerede gader og i tilknytning til de bevaringsværdige pakhuse ved Njalsgade. Boligerne placeres i den indre del af områderne. For de tre områder under ét må bebyggelsesprocenten ikke overstige 175. Område IV, der rummer Hotel Scandinavia, fastlægges til serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150. Der fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinje mod Amager Boulevard i en afstand af 28-35 m fra vejlinjen. Desuden fastlægges der en principiel byggezone med grænse i byggelinjen mod Amager Boulevard og med mindre tilbagerykninger i forhold til vejlinjerne mod Artillerivej og Weidekampsgade samt en afstand på ca. 25 m i forhold til det vestlige skel. For området gælder, at opførelse af ny bebyggelse forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan. Område V, der rummer kommunal administration og bibliotek, fastlægges til offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent på 150.

Havneparken er fastlagt til offentligt rekreativt, grønt område med mulighed for indpasning af bl.a. et kulturhus i lokalplan nr. 253.

Seruminstituttet er fastlagt til offentlige formål i lokalplan nr. 95. Den maksimale bebyggelsesprocent er 110. Faste Batteri er fastlagt til offentligt rekreativt, grønt område i lokalplan nr. 279, der desuden indeholder bestemmelse om udlæg af areal til Ørestads Boulevards forlængelse til Artillerivej. Området øst herfor langs nordsiden af Njalsgade er omfattet af lokalplan nr. 201, der fastlægger området til offentlige formål, såsom kulturelle institutioner, kirke, moské, undervisningsinstitutioner og lignende. Den maksimale bebyggelsesprocent er 110. For Ørestad Nord gælder lokalplan nr. 301 med tillæg nr. 1, 2, 3 og 4. Den udgør det planmæssige grundlag for udbygningen af området med statslige undervisningsinstitutioner, boliger og serviceerhverv mv. samt infrastrukturen i form af vej- og stinet, pladser, kanaler og



fælles grønne arealer. Der er en samlet rummelighed på 565.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Området langs østsiden af Artillerivej er omfattet af lokalplan nr. 384, der fastlægger området til offentlige formål, herunder skole, institutioner, sportsanlæg, kolle-gieboliger, rekreativt grønt område og minikolonihaver.

## Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Planen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 326 af 5. maj 2004). Planen muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, men den indeholder alene mindre ændringer i en eksisterende plan, der ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Denne afgørelse vil blive offentliggjort samtidig med forslaget til lokalplantillæg.

## Miljø i byggeri og anlæg

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

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

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

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

## Trafikstøj

I henhold til forslag til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv, mv. er støjgrænsen 63 dB fra vejtrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB. Boligers sove- og opholdsrum skal have vinduer, der kan åbnes under overholdelse af ovennævnte støjkrav, mens kontorer mv. kan sikres luftudskiftning på anden måde end ved op-lukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik.

Nye boliger og daginstitutioner må som hovedregel ikke etablers, hvis trafikstøjen overstiger 68 db på facaden.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der er indført en støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat.

Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Trafikstøjniveauerne langs Amager Boulevard, Artillerivej og Weidekampsgade er beregnet til over 75 dB, 70-75 dB og ca. 62 dB ud fra de forventede trafiktal i 2015. I lokalplanen er der taget højde herfor.

## Jord- og grundvandsforurening

Center for Miljø er ikke bekendt med forurening af jord eller grundvand på ejendommen og har heller ikke konkret viden om aktiviteter i området, som kan have medført forurening af jord eller grundvand.

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

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

## Regnvand

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og for, at der tilføres vand til søer og vandløb, jf. København Kommunes Spildevandsplan 2008.

Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for matriklen. Hvis en bygherre ikke mener, at dette er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative

formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding og bilvask mv. og ved at anvende permeable belægninger etc.

## 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 Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af nærgenbrugs- og gårdmiljøstationer mm.

## Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til lavenergiklasse 1 i henhold til gældende bygningsreglement.

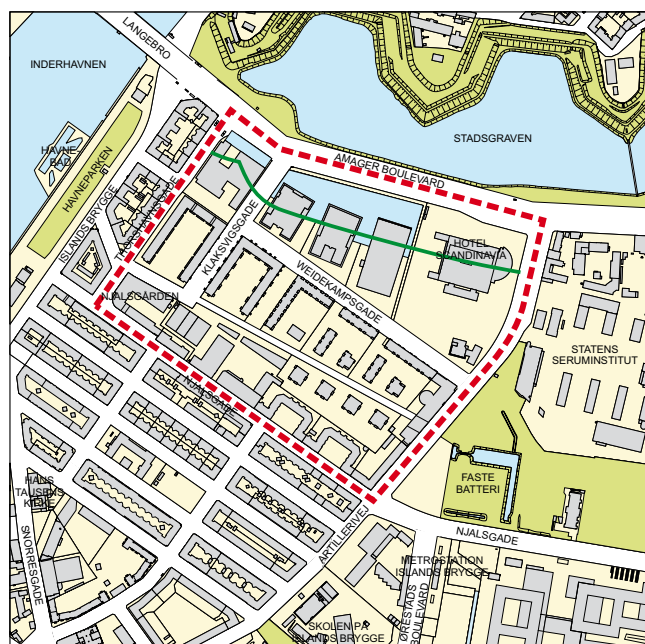
Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil utvivlsomt kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

Selv om der således kan vælges andre energiformer, er fjernvarmen stadig den bedste miljømæssigt og også den økonomisk mest rentable, medmindre der bliver tale om passivt energibyggeri.

## Tilladelse i henhold til anden lovgivning

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.

Der må ikke foretages arbejder inden for den i forhold til Christianshavns Vold gældende 100 m fortidsmindebeskyttelseslinje, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil eller By- og Landskabsstyrelsen ændrer grænsen.



100 m beskyttelseslinien omkring fortidsmindet Christianshavns Vold, som den forløber inden for området omfattet af lokalplanen nr. 327.



# Københavns Kommune

## Lokalplan nr. 327

Lokalplan for området begrænset af Amager Boulevard, Artillerivej, Njalsgade og Thors-havnsgade.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes her-ved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for omdannelse af tidligere militære arealer, tidligere banearer samt ejendomme med boliger, erhverv og offentlig administration til et attraktivt integreret byområde af høj arkitektonisk standard i samspil med Islands Brygges tilgrænsende boligområder og med udnyttelse af beliggenheden som bindeled mellem Ørestad og City samt nærheden til Stadsgraven, Havneparken og metrostationen ved Njalsgade.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Erhverv placeres langs de tilgrænsende miljøbelastende veje Amager Boulevard og Artillerivej, i og i tilknytning til ældre bevaringsværdige pakhuse samt i stueetagen i bebyggelse langs Njalsgade og en pladsdannelse herfra mod nord ind i området som et væsentligt led i bydelens forsyning med butikker og anden service og ud fra ønsket om her at skabe et levende og attraktivt miljø.
- Boliger placeres i og i tilknytning til bevaringsværdig bebyggelse langs den østlige del af Njalsgade, langs den sydlige del af Thors-havnsgade og i områdets indre i øvrigt, herunder i etagerne over de centerrelaterede funktioner.
- I bydelen er der en uønsket stor andel af små boliger, og ved nyindretning og nybyggeri tilstræbes store boliger.
- Udbygningen af området forudsætter en ny bydelsgade fra Amager Boulevard til Thors-havnsgade ud for Reykjavikgade og en lokalgade fra bydelsgaden til Artillerivej i forlængelse af Vestmannagade.
- Som led i kommunens overordnede cykelrutenet fastlægges der et stianlæg for fodgængere og cyklister på de tidligere banearer fra Artillerivej til Thors-havnsgade. Dette anlæg skal suppleres med andre stier samt pladser og fortove anlagt med henblik på at skabe attraktive forbindelser til metrostationen ved Njalsgade, det øvrige Islands Brygge samt City.
- Som strukturerende elementer fastlægges, ud over de nævnte vej-, plads- og stianlæg, vandbassiner langs Amager Boulevard samt en kanal langs Ny Tøjhusgrundens sydlige afgrænsning.
- Ved placering og udformning af bebyggelse skal der lægges særligt vægt på beliggenheden over for det fredede fortidsminde Christianshavns Vold, det omgivende Islands Brygges karakteristiske boligkarreer, den række af bebyggelser ved Njalsgade, der udpeges som bevaringsværdige, Hotel Scandinavia samt ovennævnte strukturerende elementer. Desuden skal der tages hensyn til virkningen i forhold til byens ”skyline” samt karakteristiske udsigtskiler fra området og dets nærmeste omgivelser.
- Krav til veje, pladser, stier, kanaler og bassiner, samt til bebyggelsens ydre fremtræden og friarealerne skal medvirke til at give området et kvalitativt helhedspræg af høj kvalitet med et væsentligt indslag af grønne og ”blå” elementer i form af træer samt vandbassiner og kanaler.
- Ved bevaring af eksisterende bebyggelser, ved brug af naturlige genanvendelige materialer, ved træbeplantning og etablering af vandelementer, ved god kollektiv trafikbetjening, ved hensyntagen til cyklister og fodgængere ved krav om kollektiv varmforsy-

ning og ved etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by\*).

## § 2. Område

*Stk. 1.* Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.351 og omfatter ejendommene matr.nr. 26, 81, 84, 173, 212, 493, 494, 495 og 530 samt umatr. offentligt vejareal (del af Thorshavnsgade, jf. § 4, stk. 2) Amagerbros Kvarter, København og alle parceller, der efter 1. marts 2000 udstykkes i området.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, III, IV og V, som vist på tegning nr. 27.351.

## § 3. Anvendelse

*Stk. 1. For område I, II og III gælder:*

- a) Områderne fastlægges til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.
- b) Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter følgende retningslinier, jf. tegning nr. 27.384:  
De på tegningen med åben enkeltskravering viste arealer fastlægges til boliger med mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen i bebyggelse langs de med fed streg markerede strækninger, de med tæt enkeltskravering viste arealer fastlægges til erhverv med mulighed for boliger placeret i de øverste etager, bortset fra bebyggelse orienteret mod Amager Boulevard samt Artillerivej, og de med krydsskravering viste arealer fastlægges til boliger og serviceerhverv i stueetagen langs de med fed streg markerede strækninger og med boliger eller serviceerhverv på 1. sal og 2. sal og med boliger i de øvrige etager.  
Minimum 45 pct. af det samlede etageareal, jf. § 5, stk. 1, pkt. a), skal anvendes til boliger.

- c) Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup>. Ingen boliger må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Boliger for unge, ældre og personer med handicap opført efter gældende lovgivning er undtaget fra bestemmelserne.

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere, herunder kollektive anlæg og institutioner samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer)

- d) Indretning af bebyggelse må ikke uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse ske således, at erhverv placeres over etager med boliger.

*Stk. 2. For område IV gælder:*

- a) Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.
- b) Indtil 10 pct. af etagearealet kan anvendes til boliger placeret i de øverste etager bortset fra bebyggelse orienteret mod Amager Boulevard og Artillerivej. For boligerne gælder de i stk. 1, pkt. c) og d) fastsatte bestemmelser.

*Stk. 3. For område V gælder:*

Området fastlægges til offentlige formål, såsom institutioner og andre sociale formål, kulturelle formål, sundhedsmæssige formål samt administration. Til hver institution må der indrettes

\* ) Borgerrepræsentationen har i mødet den 3. december 1998 tiltrådt ”Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri” med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen.

*Stk. 4. For hele lokalplanområdet gælder:*

- a) Butikker må alene etableres i stueetagen langs de med fed streg på tegning nr. 27.384, markerede strækninger. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 6.000 m<sup>2</sup> <sup>\*\*</sup>). Der må indrettes to dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på maksimalt 1.600 m<sup>2</sup> og én udvalgswarebutik med et bruttoetageareal på maksimalt 1.000 m<sup>2</sup>. Øvrige dagligvare- og udvalgswarebutikker må maksimalt have et bruttoetageareal på henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.
- b) 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).

#### **§ 4. Vej- og stiforhold samt byggelinier**

*Stk. 1.* Mod Amager Boulevard, Artillerivej og Njalsgade opretholdes de eksisterende vejlinier.

*Stk. 2.* Mod Thorshavns-gade opretholdes den eksisterende vejlinie på strækningen syd for Reykjavik-gade. På strækningen herfra til Amager Boulevard opretholdes/fastlægges en 18,83 m vejlinie som vist på tegning nr. 27.385.

De med rastesignatur viste vejarealer kan nedlægges som offentlig vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

*Stk. 3.* Der fastlægges som vist på tegning nr. 27.385 en bydelsgade fra Amager Boulevard over for Ved Langebro til Thorshavns-gade over for Reykjavik-gade i en bredde af 26 m på den nord-sydgående strækning. Vejen anlægges her som en 2-sporet vej med fortov og cykelsti i begge sider, jf. snit vist på tegning nr. 27.386. På den øst-vestgående strækning kombineres vejen med den i stk. 6 fastlagte cykelrute enten ved cykelsti i begge sider eller dobbeltrettet cykelsti i sydsiden efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse. Anlægsbredden er 18 m, jf. snit vist på tegning nr. 27.386.

*Stk. 4.* Der fastlægges som vist på tegning nr. 27.385 en lokalgade fra den i stk. 3 fastlagte vej til Artillerivej i forlængelse af Vestmannagade i en bredde af 21,7 m. Vejen anlægges som en 2-sporet vej med fortov og cykelsti i begge sider og med træbeplantet rabat i sydsiden vekslende med langsgående parkering, jf. snit vist på tegning nr. 27.386.

*Stk. 5.* Bestemmelserne i stk.erne 1- 4 er ikke til hinder for, at der kan ske yderligere udvidelser af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. ved vejkryds samt buslommer.

*Stk. 6.* Fra Artillerivej til Thorshavns-gade fastlægges der som vist på tegning nr. 27.385 en gang- og cykelsti med en bredde på 9,5 – 10,5 m inklusive rabatter, jf. snit vist på tegning nr. 27.386. Stianlægget, der skal indgå i Kommunens overordnede cykelrutenet, kombineres, som det fremgår af stk. 3, med den heri fastlagte vej, for så vidt angår dennes øst-vestgående strækning. På strækningen nærmest Artillerivej kan stien overbygges, jf. § 5, stk. 2.

*Stk. 7.* Mellem den i stk. 3 fastlagte vej og Thorshavns-gade fastlægges der en plads i Vestmannagades forlængelse i en bredde af 20 m. Pladsen får status som privat fællesvej og anlægges som opholds- og legeområde.

*Stk. 8.* Fra Njalsgade til den i stk. 4 fastlagte vej skal der etableres et pladsforløb i princippet som vist på tegning nr. 27.385. Pladsforløbet får status som privat fællesvej og anlægges som opholds- og legeområde.

*Stk. 9.* Den interne trafikbetjening af området i øvrigt skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje, herunder opholds- og legeområder og stier, i princippet placeret som vist på tegning nr. 27.385.

Veje betegnet opholds- og legeområder fastlægges normalt i en bredde af 8,5 m som vist på principsnittet på tegning nr. 27.386. Blinde veje skal forsynes med vendepladser efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning.

<sup>\*\*</sup>) Opmærksomheden henledes på lov om planlægningsregler for beregning af bruttoetagearealet til butiksformål.



*Stk. 10.* Den endelige afgrænsning og udformning af de i stk. 8 og 9 foreskrevne plads-, vej- og stianlæg fastlægges i forbindelse med den i henhold til § 5, stk. 9, for nybyggeri i henholdsvis område II og III fornødne supplerende lokalplan.

*Stk. 11.* Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

*Stk. 12.* Belægninger, træplantninger, belysning og inventar i øvrigt på vej-, plads- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.

*Stk. 13.* Som overordnede retningslinier for træbeplantning langs veje og stier gælder de på tegning nr. 27.383 viste principper.

For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m<sup>2</sup>.

For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder minimum 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen.

Bestemmelserne om træers vækstbetingelser gælder generelt for træer på vejareal.

*Stk. 14.* Langs Amager Boulevard fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af mellem 15 og 24 m fra vejlinien som vist på tegning nr. 27.385.

*Stk. 15.* Langs Thorshavns-gade fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af 25 m fra den modstående vejlinie som vist på tegning nr. 27.385.

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

*Stk. 1.* For område I, II og III må bebyggelsesprocenten ikke overstige 175. Bebyggelsesprocenten gælder for de 3 områder under ét. For område IV og V må bebyggelsesprocenten ikke overstige 150.

*Stk. 2.* Bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 27.383 viste principielle byggezoner

samt i overensstemmelse med den for område I viste principielle bebyggelsesplan.

Langs de med fed streg angivne nye veje og pladser skal bebyggelsen i princippet opføres som sluttet randbebyggelse. Mod Artillerivej forudsættes der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse etableret en bred åbning i de nederste 1-2 etager til det i § 4, stk. 6, fastlagte stianlæg samt den i § 10, stk. 3, langs hermed fastlagte kanal.

*Stk. 3.* I område I skal bebyggelsen opføres i 5 etager samt udnyttet tagetage. Gesimshøjden må ikke overstige 19 m og bygningshøjden ikke 23 m.

I område II må bebyggelse opføres i højst 7 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 27,5 m.

Bebyggelse i øvrigt må opføres i højst 6 etager samt udnyttet tagetage.

Gesimshøjden må ikke overstige 22 m og bygningshøjden ikke 26 m.

Tagetager kan udformes traditionelt eller som tilbagerykket etage afhængig af tagformen.

Ved sammenbygning skal gesimshøjden tilpasses gesimshøjden på nabobebyggelsen.

De angivne etageantal er eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser.

*Stk. 4.* Bebyggelsens højde må ikke overstige 0,8 x afstanden til Njalsgades og Thorshavns-gades modstående vejlinier.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse samt eventuelle børneinstitutioner inden for området og ikke afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for området. I forhold til boligbebyggelsen ved pladsen i forlængelse af Vestmannagade må gesimshøjden ikke overstige afstanden. Afstanden beregnes ud fra den højeste af bygningerne. Undtaget herfra er højhuset på matr.nr. 530 ibid.

Med bestemmelserne, der kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold, er bygningslovgivningens bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til vej, sti, naboskel og anden bebyggelse tilsidesat.

*Stk. 5.* Husdybden må ikke overstige 12 m for boligbebyggelse og ikke 18 m for erhvervsbebyggelse. Ved atriumbebyggelse og lignende kan husdybden øges.

Ved sammenbygning skal husdybden tilpasses husdybden på nabobebyggelsen.

Stueetagen i bebyggelse mod de på tegning nr. 27.384 med fed streg markerede strækninger må i forbindelse med indretning af publikumsorienterede serviceerhverv udføres med en husdybde på indtil 25 m, ved pladsen i forlængelse af Vestmannagade dog indtil 45 m.

*Stk. 6.* Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre arkitektonisk begrundede afvigelser fra de i stk. 2, 3, 4 og 5 fastlagte byggezoner/byggefelter, etageantal, bygningshøjder og husdybder.

*Stk. 7.* De på tegning nr. 27.383 med krydsskravering viste bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets særligtilladelse.

*Stk. 8.* Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.

*Stk. 9.* For område II, III, IV og V gælder, at opførelse af ny bebyggelse, bortset fra tilbygninger af begrænset omfang samt mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

## **§ 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 afsnit af bebyggelsen et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige, genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas.

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

*Stk. 2.* Tage skal udføres med sådanne tagformer, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til tagformerne på den eksisterende bebyggelse i området. Ved boligbebyggelse skal der primært anvendes skrå tagflader. Skrå tagflader skal beklædes med tagmaterialer, der harmonerer med tagmaterialerne på den eksisterende bebyggelse i området og de tilgrænsende karreer, såsom tegl, naturskifer, eternitskifer og zink.

Tagmaterialer må ikke være reflekterende.

*Stk. 3.* Permanent fritstående gavle skal fremtræde med overflader, der svarer til eller harmonerer med facaderne på den pågældende bygning, og skal forsynes med vinduer og eventuelt franske altaner eller lignende.

*Stk. 4.* 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.

*Stk. 5.* Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

*Stk. 6.* Opholdsaltaner mod Artillerivej, Njalsgade, den i § 4, stk. 8, fastlagte plads nærmest Njalsgade og Thorshavnsgade skal udføres som indeliggende altaner med brystninger, der flugter med facaden, eller med et lodret altan/karnapmotiv efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

*Stk. 7.* Opgange i boligbebyggelse opført som randbebyggelse mod gader skal forsynes med adgang til begge facader.

Ved bebyggelse med publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen kan bestemmelsen fraviges, hvis der kan dokumenteres acceptable alternative adgangsmuligheder.

*Stk. 8.* Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i for-

hold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Facade- og reklamebelysning, lysskilte og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke ved blænding, reflekser, farve eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må ikke finde sted.

*Stk. 9.* Tekniske anlæg og installationer på tag samt tagterrasser skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og 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.

Antenner, herunder paraboler, må alene placeres på tag eller gårdfacader. Placering og udformning skal ske så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

*Stk. 11.* For de på tegning nr. 27.383 viste bevaringsværdige bygninger gælder, at ombygninger og ændringer skal ske efter følgende retningslinier:

- a) Ændringer skal, efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn, tage udgangspunkt i den pågældende bygnings stilart, således at der opnås en god helhedsvirkning.
- b) Facader i blank mur må ikke overfladebehandles. Underfacaders kvaderpuds skal opretholdes.
- c) Vindues- og dørhuller skal etableres inden for murværkets blændingsfelter. Vinduer skal udføres i materialer, dimensioner, inddeling, sprosser, oplukkemåde og farver som oprindeligt, alternativt udskiftes til anden lignende

\*\*\*) Der er inden for lokalplanområdet konstateret forurening med olieprodukter, tungmetaller og i mindre omfang med cyanid. Der er udarbejdet en handlingsplan for oprydning af arealet, og arealet forventes opryddet i forbindelse med frasalg af grunde. I henhold til § 71 i lov om forurenede jord skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når Miljøkontrollen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor.

\*\*\*\*) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

type, som efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn er tilpasset den eksisterende arkitektur.

- d) Tagbelægning skal være tegl eller naturskifer som oprindeligt.
- e) Altaner, karnapper og tårne skal bevares i oprindelig udformning.
- f) Udsmykning i form af gesimser, indfatninger og forsætninger, bånd og anden facadeudsmykning skal bevares.
- g) Tagrender, nedløb, indæknings m.v. skal udføres i zink.

## **§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener <sup>\*\*\*)</sup>**

*Stk. 1.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes 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. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A) <sup>\*\*\*\*)</sup>.

*Stk. 2.* I forbindelse med ombygning af boligbebyggelse efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse kan Bygge- og Teknikforvaltningen stille krav om, at bebyggelsen i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav isoleres mod støj <sup>\*\*\*\*)</sup>.

*Stk. 3.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod gener fra virksomheder i og uden for området. Der må ikke placeres forureningsfølsomme funktioner i en afstand nærmere end 50 m fra skel til Statens Seruminstitut.



## § 8. Kollektiv varmforsyning

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Energis fjernvarmesystem. Alternativ energiforsyning i større ejendomme forudsætter dispensation i henhold til Varmeforsyningsloven.

## § 9. Ledningsforhold

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

## § 10. Ubebyggede arealer

*Stk. 1.* Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet, 10 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner og skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse. Til friarealer medregnes de dele af det interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, samt vandarealer. Friarealet tilvejebringes på egen grund og ved andel af fællesarealer.

*Stk. 2.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering kan være fælles for flere ejendomme, jf. stk. 11. Højest 1/3 af parkeringsdækningen må indrettes på terræn. Den øvrige parkering skal indrettes i underjordiske anlæg eller undtagelsesvis i parkeringshuse/-etager. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen. Parkeringsarealer på terræn skal indpasses i omgivelserne efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal forsynes med træbeplantning.

*Stk. 3.* Der skal etableres en retlinet kanal langs det i § 4, stk. 6, fastlagte stianlæg som vist på tegning nr. 27.385. Kanalen skal være 7-8 m bred og ca. 0,9 m dyb på midten. Der skal etableres broer over kanalen i princippet som vist på tegning nr. 27.385. Broer skal forsynes med

rækværk, og broers udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen. Den i § 4, stk. 3, fastlagte vej føres over kanalen på en dæmning.

*Stk. 4.* Der skal etableres 2 vandbassiner mellem den fastlagte sti langs Amager Boulevard og henholdsvis det fastlagte nybyggeri i område I og det nybyggeri i område II, der forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Vandbassinet i område I fastlægges som vist på tegning nr. 27.385 mens den endelige afgrænsning af vandbassinet i område II fastlægges i den supplerende lokalplan.

Bassinerne skal have en dybde på 0,3 - 0,9 m.

*Stk. 5.* Ubebyggede arealer mellem den i § 4, stk. 4, fastlagte vej og ny bebyggelse i område II samt arealerne omkring de i henhold til § 5, stk. 7, fastlagte bevaringsværdige bebyggelser på matr.nr. 493 ibid. skal gives en urban karakter, overvejende med befæstelser i natursten eller betonfliser, afvekslende med solitære træer.

*Stk. 6.* Arealet mellem Thorshavnsgade og den i § 4, stk. 15, fastlagte byggelinie langs hermed skal anlægges overvejende som beplantet areal, jf. også § 4, stk. 13.

*Stk. 7.* Træer skal bevares i videst muligt omfang.

For træbeplantninger i befæstede arealer gælder samme bestemmelser som for træer i veje, jf. § 4, stk. 13.

*Stk. 8.* Belægning, beplantning, kajsætning, 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.

*Stk. 9.* Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Eventuel hegning må kun finde sted i særlige tilfælde med Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

*Stk. 10.* Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmede færdsel på arealerne.

Stk. 11. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

### **§ 11. Tilladelser i henhold til anden lovgivning**

Uanset foranstående må der ikke

- a) foretages arbejder inden for de i forhold til det jordfaste fortidsminde Faste Batteri samt fortidsmindet Christianshavns Vold fastsatte beskyttelseslinier, før fredningsmyndighederne meddeler dispensation hertil eller ændrer grænsen.
- b) Udledning af spildevand fra kanal og vandbassiner, jf. § 10, stk. 4 og 5, kræver godkendelse af Miljøkontrollen, jf. § 28, stk. 2, i lov om miljøbeskyttelse.

### **§ 12. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 14.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan oprethol-

des, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

### **§ 13. Påtaleret**

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

### **§ 14. Dispensationer**

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.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

### **§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt**

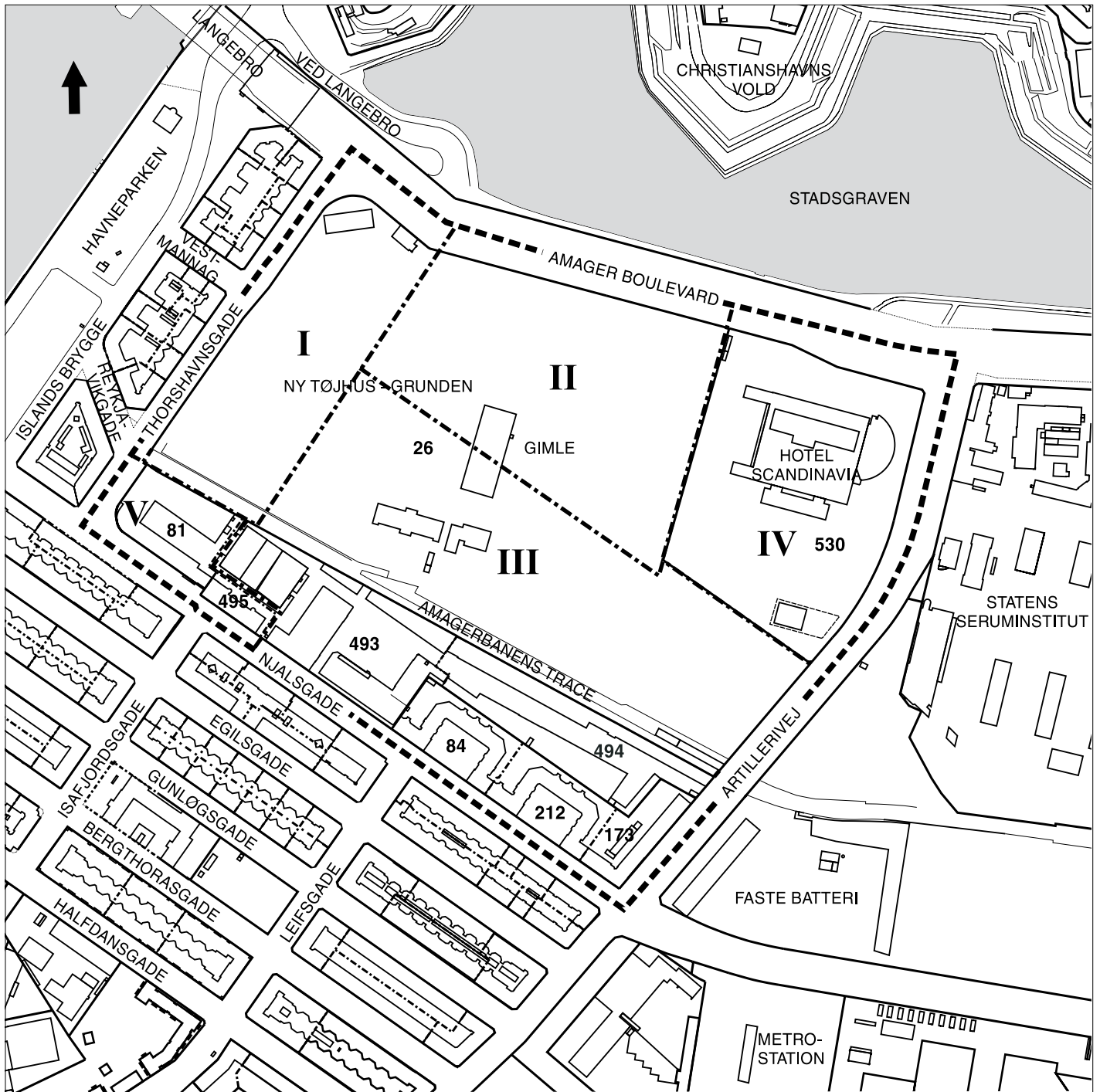
Byplanvedtægt nr. 64 tinglyst den 16. juli 1970 og den 27. januar 1977 ophæves.

Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. 27.351, 27.383, 27.384, 27.385 og 27.386 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 21. september 2000 og endeligt bekendtgjort den 10. oktober 2000.

*Bygge - og Teknikforvaltningen, den*

**Peter Høiriis Nielsen**  
kontorchef

/ Peter Juul Nielsen  
ingeniør

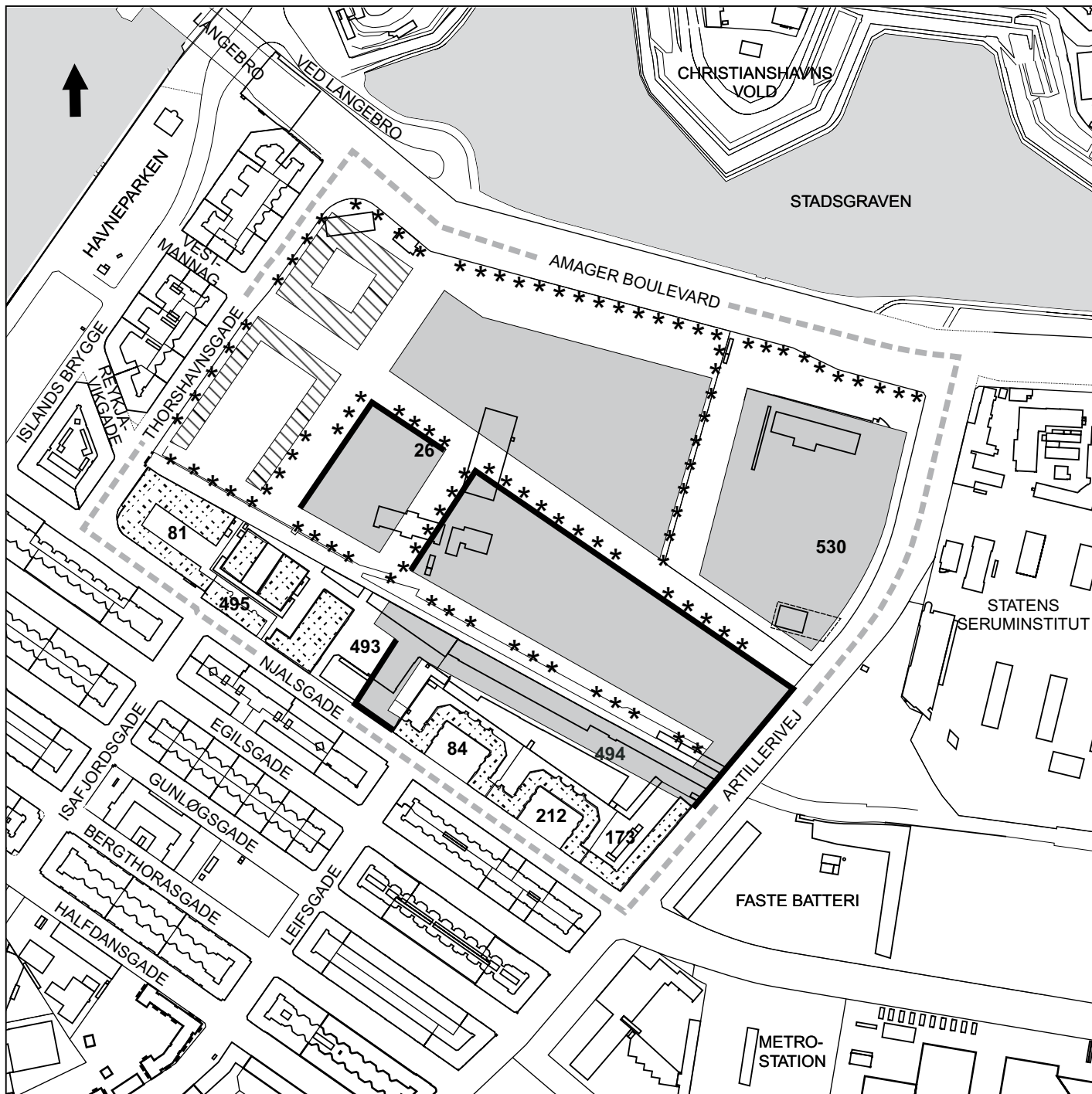


- Lokalplanområde
- · - · - Grænse mellem underområder



EMNE LOKALPLAN NY TØJHUS	MÅL 1:4.000	JOURN. NR. 311/399
EJERLAV AMAGERBROS KVT., KØBENHAVN	TEGN. DATO FEB. 2000	TEGN. NR. 27.351
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

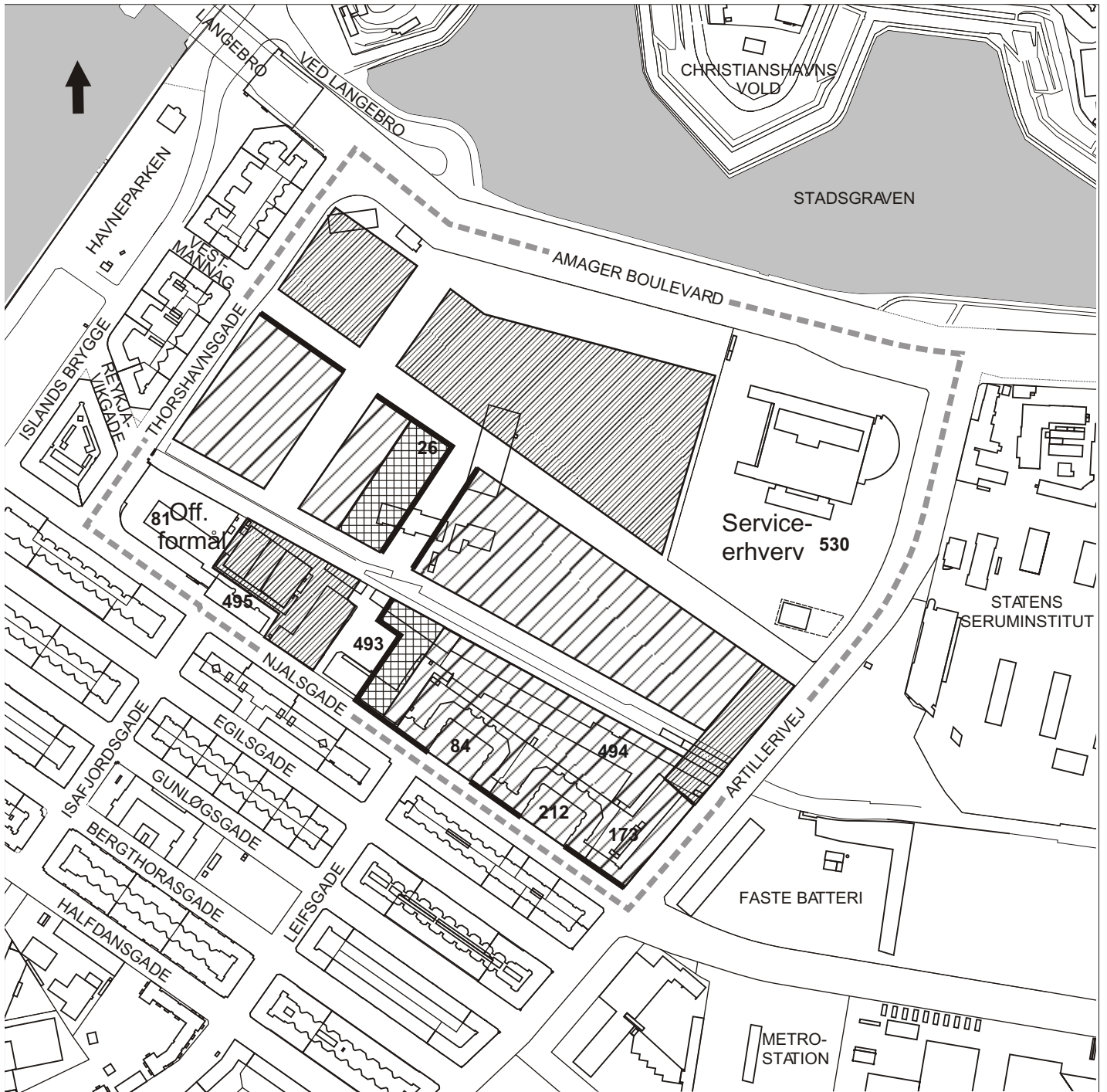




- Lokalplanområde
- ▨ Bevaringsværdig bebyggelse
- ▨ Principiel bebyggelsesplan
- Principiel byggezone
- Sluttet randbebyggelse
- \* Træbeplantning langs veje m.v.



EMNE LOKALPLAN NY TØJHUS	MÅL 1:4.000	JOURN. NR. 311/399
EJERLAV AMAGERBROS KVT., KØBENHAVN	TEGN. DATO AUG., 2000	TEGN. NR. 27.383
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		




Anvendelser i område , og

----- Lokalplanområde

 Boliger

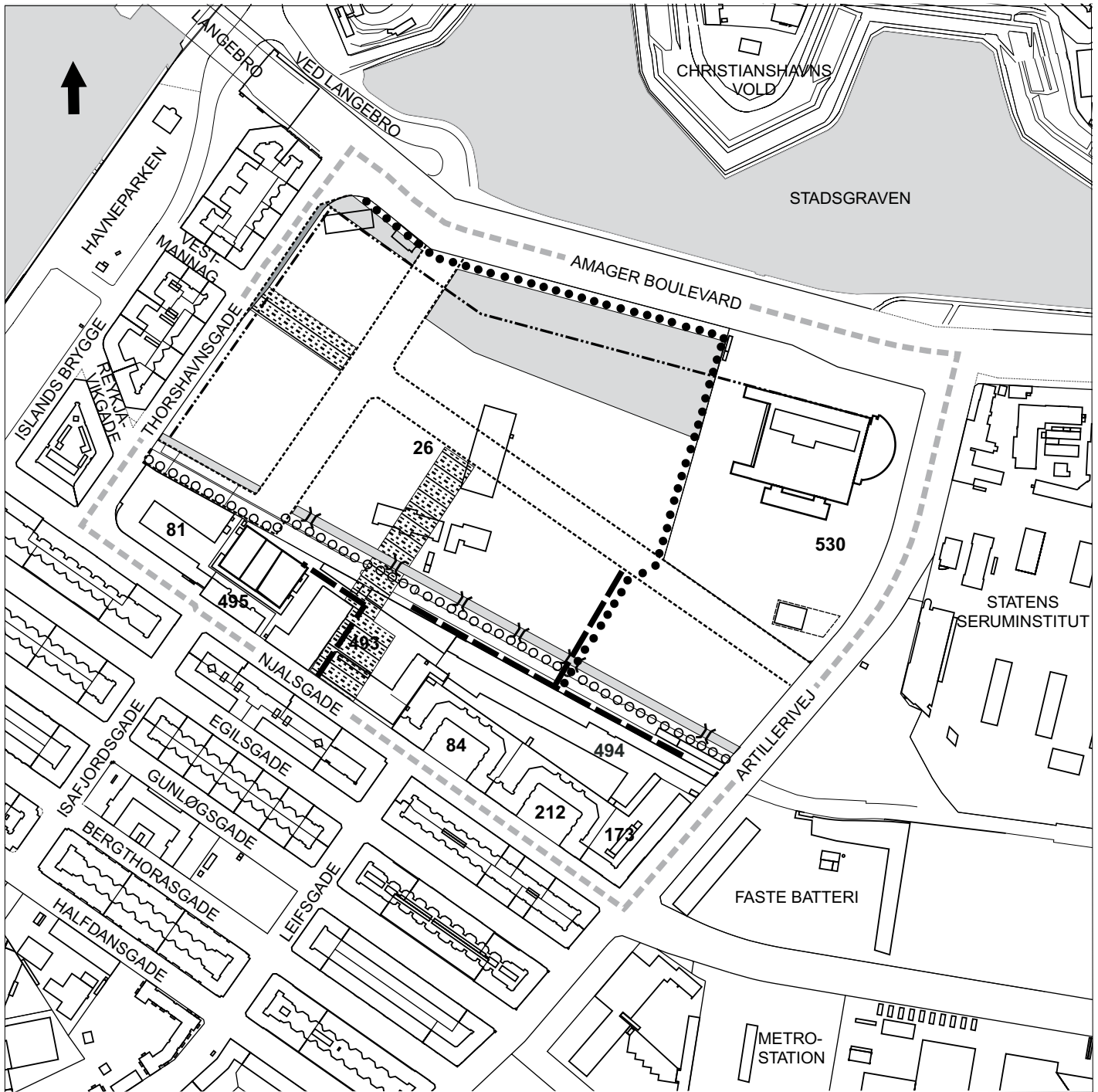
 Serviceerhverv

 Boliger og serviceerhverv

 Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen

0 25 100 200 300 m.

EMNE LOKALPLAN NY TØJHUS	MÅL 1:4.000	JOURN. NR. 311/399
EJERLAV AMAGERBROS KVT., KØBENHAVN	TEGN. DATO AUG. 2000	TEGN. NR. 27.384
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORÆTET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



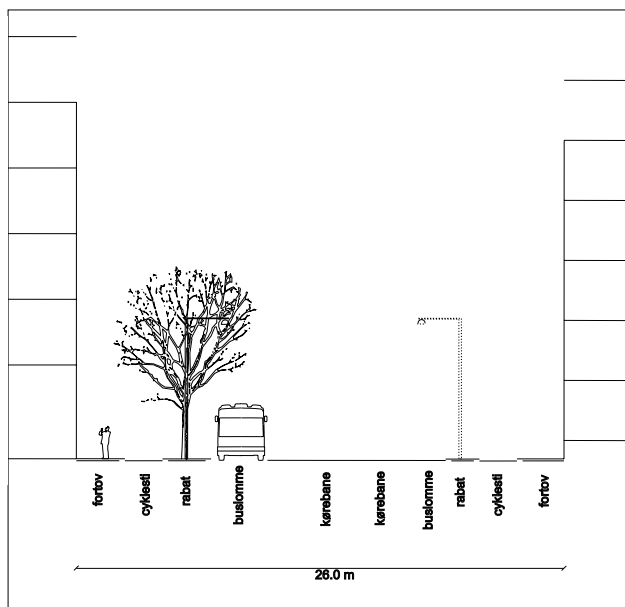
- Lokalplanområde
- ..... Vejudlægslinie
- - - - - Bebyggelsesregulerende byggelinie
- Sivegade (opholds- og legeområde)
- o o o o Cykelrute
- • • • Sti
- ⌋ Bro

- Plads (opholds- og legeområde)
- Vandbassin/kanal
- Vejareal, der kan nedlægges

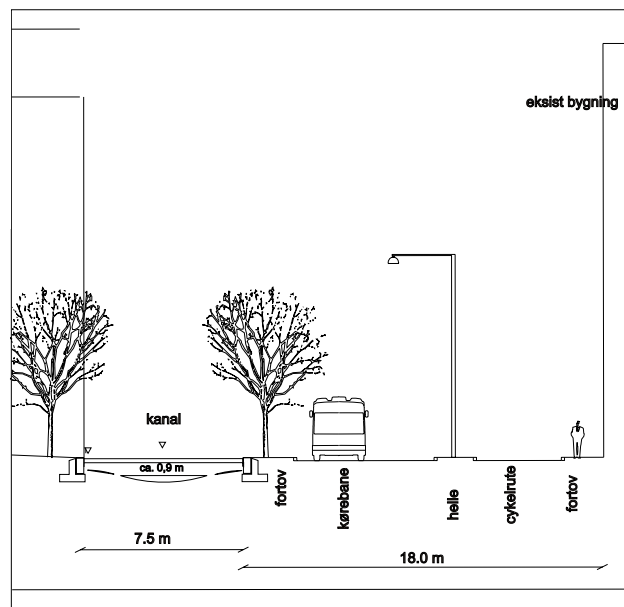


EMNE LOKALPLAN NY TØJHUS	MÅL 1:4.000	JOURN. NR. 311/399
EJERLAV AMAGERBROS KVT., KØBENHAVN	TEGN. DATO AUG. 2000	TEGN. NR. 27.385
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

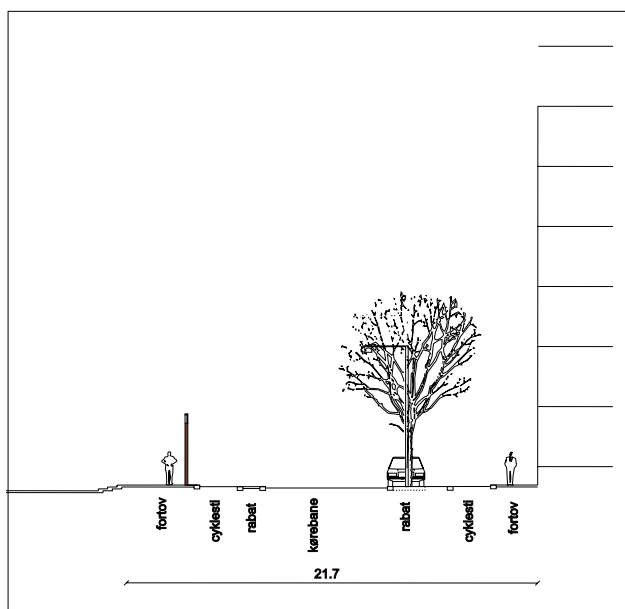




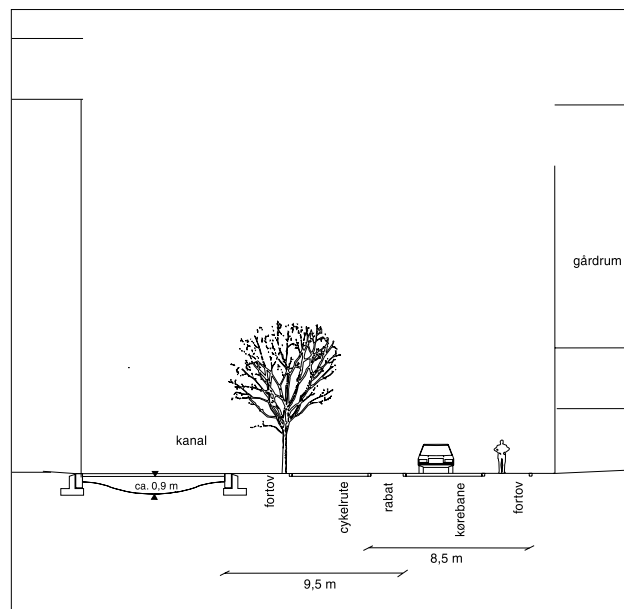
Bydelsgade (nord - sydgående strækning).



Bydelsgade (øst - vestgående strækning), hvor den kombineres med cykelrute.



Øst - vestgående lokalgade.



Kanal, cykelrute og sivegade (opholds- og legeområde).

EMNE LOKALPLAN NY TØJHUS	MÅL 1:400	JOURN. NR. 311/399
EJERLAV AMAGERBROS KVARTER, KØBENHAVN	TEGN. DATO AUG. 2000	TEGN. NR. 27.386
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

# Københavns Kommune

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 327

Lokalplantillæg for området begrænset af Amager Boulevard, vestskellet af ejendommen matr. nr. 530 Amagerbros Kvarter, København, den i forlængelse af Vestmannagade fastlagte lokalgades midtlinie og den fastlagte bydelsgades midtlinie.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes her ved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for opførelse af bebyggelse i et underområde mod Amager Boulevard, der i lokalplan nr. 327 er fastlagt til serviceerhverv, og i den forbindelse skal følgende hensyn tilgodeses:

- De 3 fritliggende bygningsenheder skal med hensyn til bredde, højde, udformning, materialer og farveholdning fremtræde tilpas ensartede som en harmonisk helhed af høj byarkitektonisk kvalitet, der både lever op til den markante og synlige beliggenhed i forhold til Amager Boulevard og Christianshavns Vold og skaber et harmonisk samspil med de nærmeste omgivelser, herunder sikrer udsigtskilder mod voldterrænet fra det sydfør beliggende boligområde.
- Tilsvarende skal vandbassinet mellem bebyggelsen og Amager Boulevard og pladsdannelsen mellem bebyggelsen og lokalgaden anlægges ensartet som en sammenhængende helhed i høj kvalitet.

### § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.488 og omfatter det i lokalplan nr. 327 fastlagte underområde II, der udgør del af ejendommen matr.nr. 26 Amagerbros Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. januar 2001 udstykkes i området.

### § 3. Stiforhold og byggelinier

*Stk. 1.* Langs Amager Boulevard og vestskellet af ejendommen matr.nr. 530 Amagerbros Kvarter, København, fastlægges en 2,5 m bred gangsti som vist på tegning nr. 27.488.

*Stk. 2.* Langs Amager Boulevard fastlægges der som vist på tegning nr. 27.488 en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand fra vejlinien på mellem 22 m ved bydelsgades østlige vejlinie og 35 m ved skellet mod ejendommen matr. nr. 530 ibid.

### § 4. Bebyggelsens omfang og placering

*Stk. 1.* Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 27.488 viste principielle bebyggelsesplan som sluttede enheder med facader placeret i planens ydre afgrænsning.

Stueetagens facade kan helt eller delvist tilbagerykkes fra facadelinien, og i forbindelse med etablering af uderum, lysindtag til atrier og lignende kan der partielt etableres åbninger i facaderne, såfremt det efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn tilfører den samlede bebyggelse særlig arkitektonisk kvalitet og helhedspræg.

*Stk. 2.* Bebyggelsen skal opføres i mindst 5 og højst 6 etager samt udnyttet tagetage. Det maksimale etageantal er eksklusivt teknikum i tag. Tagetagen skal udformes som tilbagerykket etage med i princippet vandrette tagflader. Gesimshøjden skal være mindst 22,5 m og må ikke overstige 24 m. Ingen del af bebyggelsen må overstige 27,5 m.

*Stk. 3.* Ved overgangen mellem bebyggelse og vandbassin skal stueetagens gulvniveau være i samme kote som pladsens niveau ved bassinkanten mellem bebyggelserne.

*Stk. 4.* Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte byggefelter, gesims- og bygningshøjder, såfremt det arkitektoniske kvalitetsniveau og helhedspræg, som lokalplanen tilstræber for området, ikke derved tilsidesættes.

## **§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden**

*Stk. 1.* Bebyggelsen skal fremstå med et let, transparent facadeudtryk i glas, træ og stål, hvor glas er det gennemgående materiale. Solafskærmning skal fremtræde ensartet som integrerede elementer i facadeopbygningen. Overfladebehandling og farvevalg skal som hovedregel være i overensstemmelse med materialernes naturlige farveholdning og afstemmes i forhold til bebyggelsens samlede fremtræden. Stueetasgens facader skal fortrinsvis udføres af klart glas og skal mod vandbassin i princippet spænde fra loft til gulv.

*Stk. 2.* Tekniske anlæg og installationer skal etableres inden for bygningsvolumenet og må ikke fremtræde som selvstændige bygningsdele.

## **§ 6. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering kan være fælles for flere ejendomme, jf. § 10, stk. 11 i lokalplan nr. 327.

Parkering skal, bortset fra enkelte afsætnings- og handicappladser indrettes i underjordiske anlæg med nedkørselsramper placeret i princippet som angivet med pile på tegning nr. 27.488.

*Stk. 2.* Der fastlægges et vandbassin med en placering som vist på tegninger nr. 27.420. Bassinet skal have karakter af en urban sø med en vanddybde på mindst 0,9 m, der ved bassinkanten kan reduceres. Overgangen mellem bassinet og pladsen syd herfor skal fremtræde som en glidende overgang ved, at bassinets bund hæves og anlægges med pladsbelægning i en bredde af ca. 4 m ud i bassinet. Bassinkanter herudover skal være lodrette, som hovedregel med granithammer, og skal ved mødet mellem

bebyggelse og bassin indgå som del af bebyggelsens konstruktion, jf. principsnit på tegning nr. 27.489.

*Stk. 3.* De ubebyggede arealer mellem vandbassin, bebyggelsen og lokalgaden skal anlægges som plads som vist på tegning nr. 27.488. Pladsen skal gives en urban karakter, og belægning skal fremstå som ét sammenhængende hele og udføres af granitfliser med skridsikker overflade. Niveauforskellen mellem fortov ved vej og den forsænkede plads skal udlignes ved faldende terræn mod bassinet. Pladsen skal beplantes med solitære træer, placeret i præcise udsparringer, hvor eventuelle opkanter integreres i belægningen.

*Stk. 4.* Langs med stien mod Amager Boulevard og vestskellet af ejendommen matr. nr. 530 skal der plantes en træække i princippet som vist på tegning nr. 27.488. På strækningen langs med Amager Boulevard og bassinets østlige afgrænsning anlægges arealet med grusbefæstet sti og græsrabatter/skrånninger. Den anden strækning anlægges med granitfliser som integreret del af pladsbelægningen. Der etableres opholdsmuligheder i tilknytning til stien.

## **§ 7. Tilladelser i henhold til anden lovgivning**

Uanset foranstående må der ikke foretages arbejder inden for de i forhold til fortidsmindet Christianshavns Vold fastsatte beskyttelseslinier, før fredningsmyndighederne meddeler dispensation hertil eller ændrer grænsen.

## **§ 8. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 10. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.



## **§ 9. Påtaleret**

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

## **§ 10. Dispensationer**

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.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

Nærværende lokalplantillæg med indhæftede tegninger nr.ne. 27.488 og 27.489 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 14. juni 2001 og endeligt bekendtgjort den 19. juni 2001.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den 15. juni 2001

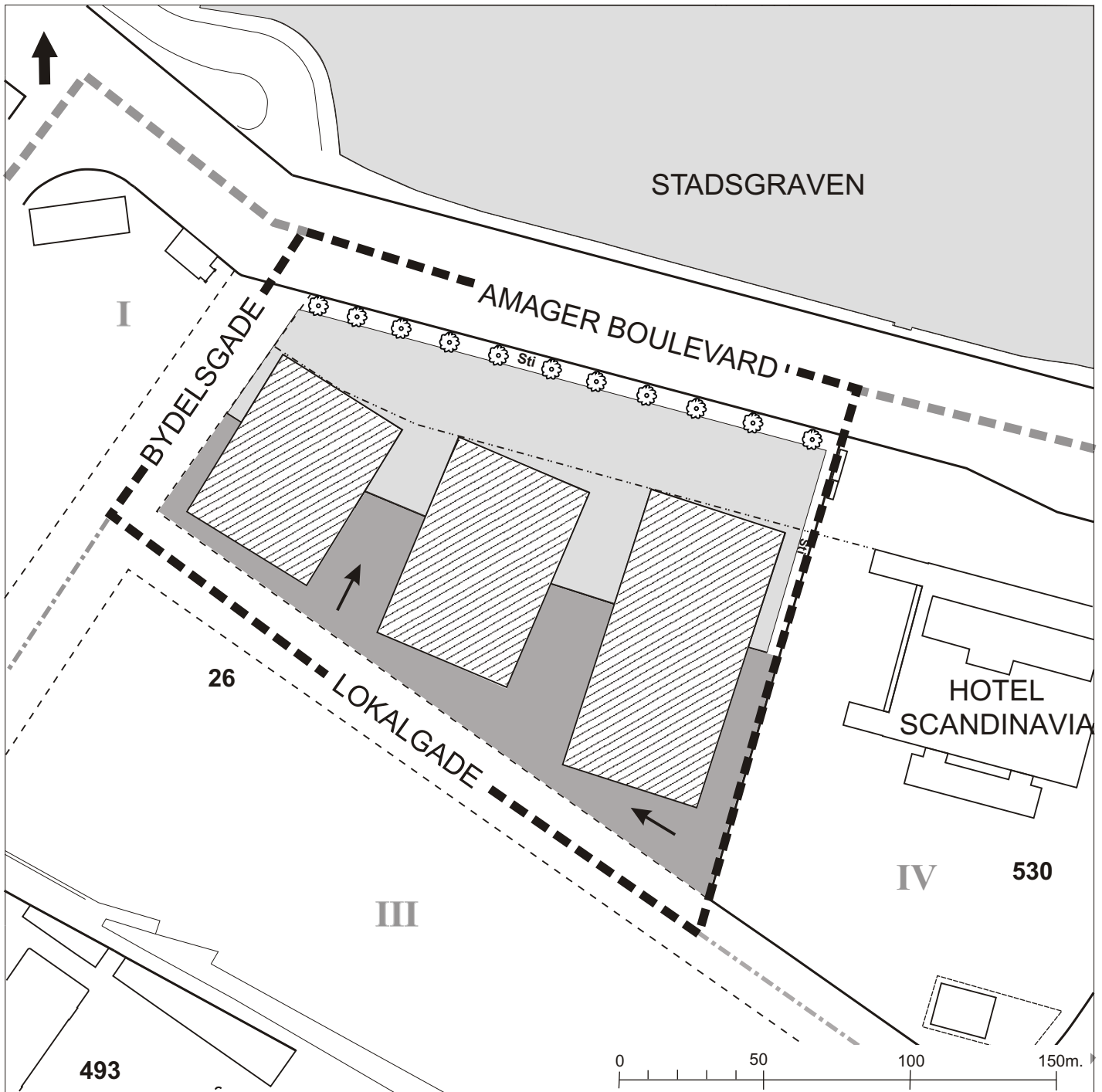
**Peter Høiriis Nielsen**  
kontorchef

/ Annemarie Jespersen  
arkitekt

## **§ 11. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 327**

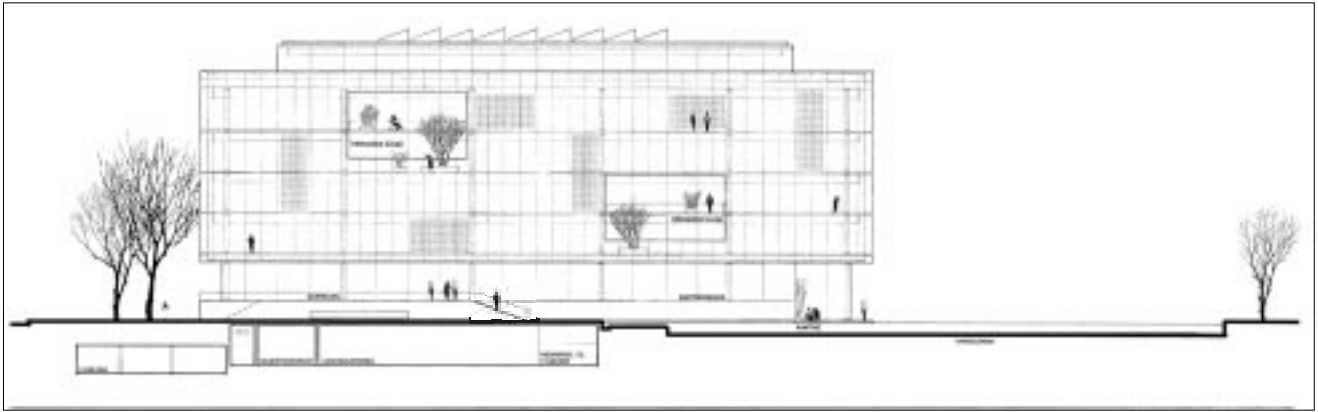
Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer følgende bestemmelser i lokalplan nr. 327, bekendtgjort den 10. oktober 2000:

§ 4, stk. 10 og stk. 14, § 5, stk. 3, 2. afsnit og stk. 4 for så vidt angår bebyggelsens højde i forhold til anden erhvervsbebyggelse, § 6, stk. 9 og § 10, stk. 2, stk. 4 og stk. 5.

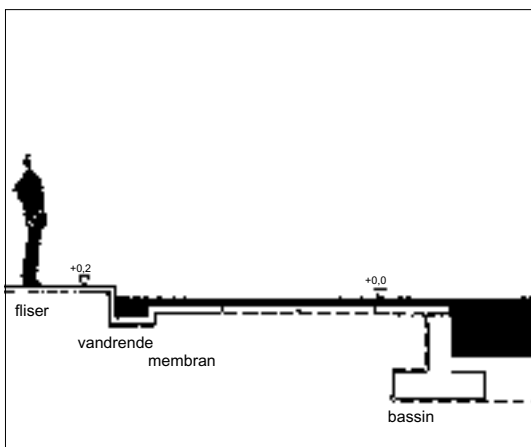


- ■ ■ ■ Tillægsområde
- ■ ■ ■ Område for lokalplan nr. 327
- Grænse mellem underområder
- ▨ Bebyggelsesplan
- Vandbassin
- Vejlinier
- · - · Bebyggelsesregulerende byggelinie
- ⊗ Beplantning
- ➔ Adgang til p-kældre
- Plads

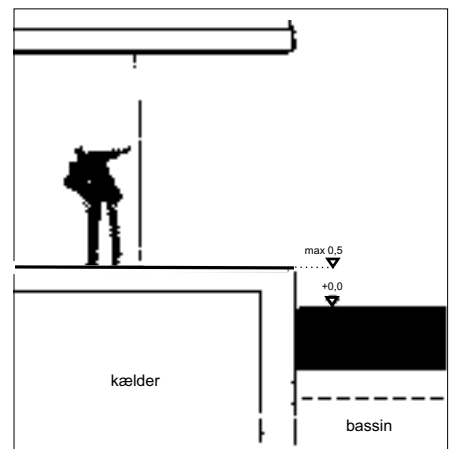
EMNE TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPL. NR. 327 NY TØJHUS	MÅL 1:2.000	JOURN. NR. 311/440
EJERLAV AMAGERBROS KVT., KØBENHAVN	TEGN. DATO MAJ 2001	TEGN. NR. 27.488
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



Snit gennem plads, bebyggelse og vandbassin



Overgang plads/bassin



Overgang bebyggelse/vandbassin

EMNE TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPL. NR. 327 NY TØJHUS	MÅL	JOURN. NR. 311/440
EJERLAV AMAGERBROS KVT., KØBENHAVN	TEGN. DATO MAJ 2001	TEGN. NR. 27.489
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



# Københavns Kommune

## Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 327

Lokalplantillæg for området begrænset af den fastlagte bydelsgades midtlinie, den fastlagte lokalgades midtlinie, Artillerivej, Njalsgade, øst- og nordskellet af ejendommen matr. nr. 495 og østskellet af ejendommen matr.nr. 81 Amagerbros Kvarter, København.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes her ved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for opførelse af bebyggelse i et underområde mod Artillerivej og Njalsgade, der i lokalplan nr. 327 er fastslagt til boliger og serviceerhverv, og i den forbindelse skal følgende hensyntilgodeses:

- Under iagttagelse af den samlede fordeling mellem boliger og erhverv muliggøres ren erhvervsanvendelse i dele af nybyggeriet langs det fastlagte pladsforløb mellem Njalsgade og lokalgaden i forlængelse af Vestmannagade.
- Ved placering og udformning af bebyggelse og friarealer lægges der vægt på samspillet med den eksisterende bebyggelse langs Njalsgade, nybyggeri nord og vest for underområdet og de strukturerende elementer i form af nye vej-, plads-, sti- og kanal anlæg samt på varierede og attraktive gårdrum.

### § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.511 og omfatter det i lokalplan nr. 327 fastlagte underområde III, der udgør del af ejendommen matr.nr. 26, ejendommene matr.nr. 84, 173, 212, 493 og 494 Amagerbros Kvarter, København samt alle parceller, der efter 1. april 2001 udstykkes i området.

### § 3. Anvendelse

Boliger skal være helårsboliger. Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter følgende retningslinier, jf. tegning nr. 27.485:

De på tegningen med åben enkeltskraving viste byggefelter fastlægges til boliger med mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen i bebyggelse langs de med fed streg markerede strækninger.

De med tæt enkeltskraving viste byggefelter fastlægges til erhverv med publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen langs de med fed streg markerede strækninger og med mulighed for boliger i de øverste etager, bortset fra bebyggelse mod Artillerivej.

Butikker må alene etableres i stueetagen langs de med fed streg markerede strækninger.

### § 4. Vej- og stiforhold

*Stk. 1.* Fra Artillerivej til bydelsgaden langs kanalen fastlægges en gang- og cykelsti med en bredde på 8,4 m, som vist på tegning nr. 27.512. Mellem fodgængerareal og cykelsti plantes en træække. Stianlægget, der skal indgå i kommunens overordnede cykelrutenet, udgør på strækningen langs den i stk. 4 fastlagte sivegade en del af vejudlægget, jf. snit vist på tegning nr. 27.513.

*Stk. 2.* Fra Njalsgade til lokalgaden fastlægges et forløb af pladser i bredder af 35, 16 og 24 m forbundet over kanalen af en 6 m bred stibro som vist på tegning nr. 27.512. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade en forbindelse over kanalen med anden udformning og bredde, hvis dette bidrager til en i æstetisk henseende mere harmonisk udformning af plads- og kanalforløbet.

På østsiden af pladsen nord for kanalen plantes en træække, og hele pladsforløbet anlægges med naturstensbelægninger. For stibroen gæl

der bestemmelserne i stk. 6. Pladsforløbet og broen får status som privat fællesvej og anlægges som opholds- og legeområde.

*Stk. 3.* Varetilkørsel til butikker langs det i stk. 2 fastlagte pladsforløb skal ske fra henholdsvis Njalsgade og lokalgaden som vist med pile på tegning nr. 27.512 med udkørsel via pladsen nærmest Njalsgade, henholdsvis ind- og udkørsel via pladsen nærmest lokalgaden.

*Stk. 4.* Fra Artillerivej til vestskellet af ejendommen matr.nr. 494 Amagerbros Kvarter, København, fastlægges en sivegade i en bredde på 8,4 m inklusive rabat som vist på tegning nr. 27.512 og med snit som vist på tegning nr. 27.513. Vejen får status som privat fællesvej og anlægges som opholds- og legeområde afsluttet med en vendeplads efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning. På strækningen nærmest Artillerivej føres sivegaden og den i stk. 1 fastlagte gang- og cykelsti gennem den her fastlagte randbebyggelse via en mindst 3,7 m høj og mindst 16,8 m bred åbning ved udmundingen i Artillerivej.

*Stk. 5.* Mellem lokalgaden og den i stk. 1 fastlagte gang- og cykelsti fastlægges en 2,5 m bred gangsti, som vist på tegning nr. 27.512, i forlængelse af den i tillæg nr. 1, § 3, stk. 1 fastlagte sti langs vestskellet af matr. nr. 530 ibid. Stien føres over kanalen på en 3-4 m bred bro.

*Stk. 6.* Broer skal udføres ensartet i en let buet konstruktion med maksimal hældning 1:20 samt med broplader i stål eller træ og forsynet med lette, lodrette stålrækværker. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

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

*Stk. 1.* Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 27.511 viste principielle bebyggelsesplan. Stueetagens facader kan rykkes tilbage og udformes med arkader, såfremt det efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn tilfører bebyggelsen særlige arkitektoniske kvaliteter. Mod Artillerivej skal der etableres en mindst 3,7 m høj og mindst 16,8 m bred åbning, jf. § 4, stk. 4, og mod Njalsgade skal

der etableres en port med placering i princippet som vist på tegning nr. 27.511.

Den i § 5, stk. 7 i lokalplan nr. 327 fastlagte bevaringsværdige bebyggelse indgår i bebyggelsesplanen.

*Stk. 2.* Nybyggeri må opføres i højst 6 etager samt udnyttet tagetage. Gesimshøjden skal være mindst 17,5 m og må for bebyggelse mod Artillerivej højst være 23 m og for den øvrige bebyggelse højst 19 m. Bygningshøjden må ikke overstige 26 m for bebyggelse mod Artillerivej og ikke 23 m for den øvrige bebyggelse. Ved sammenbygning skal gesimshøjden tilpasses gesimshøjden på nabobebyggelsen.

Tagetager kan udformes traditionelt med skrå tagflader og højst 1 m trempel eller som penthouse-etage med en tilbagerykning på mindst 1 m fra facadelinien.

De angivne etageantal er eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser.

*Stk. 3.* Husdybden for boligbebyggelse må ikke overstige 12 m ved stokbebyggelse, dog ikke 13 m for bebyggelse med indbyggede altaner, og ved punkthuse må det bebyggede areal ikke overstige 350 m<sup>2</sup>.

For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m ved almindelig stokbebyggelse og ikke 25 m ved atriumbebyggelse og ved punkthuse må det bebyggede areal ikke overstige 800 m<sup>2</sup>.

Ved sammenbygning skal husdybden tilpasses husdybden på nabobejendommen.

Stueetagen i bebyggelse mod de på tegning nr. 27.485 med fed streg markerede strækninger må i forbindelse med indretning af publikumsorienterede serviceerhverv udføres med en husdybde på indtil 25 m.

*Stk. 4.* Med stk. 1, 2 og 3 er bygningslovgivningens bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til vej, sti, naboskel og anden bebyggelse tilsidesat.

*Stk. 5.* Ud over den i stk. 1, 2 og 3 muliggjorte bebyggelse kan der opføres enkelte bygninger, herunder tilbygninger i én etage til fællesanlæg, publikumsorienterede funktioner, varegård og lignende, herunder en udbygning med et bebygget areal på højst 250 m<sup>2</sup> i indtil 6,5 m's højde til

erhvervsbygningen mod Artillerivej i princippet som vist på tegning nr. 27.511.

*Stk. 6.* Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre arkitektonisk begrundede afvigelser fra de i stk. 1, 2 og 3 fastlagte bebyggelsesplaner, etageantal, gesims- og bygningshøjder samt husdybder.

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

Nybyggeri skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremstå med en arkitektonisk høj kvalitet og i et nutidigt formssprog.

Facader skal udføres i blank eller pudset mur, skærmtegl, natursten eller slebet beton i lyse afdæmpede farver, afvekslende med lette partier af glas, træ og stål i materialernes naturlige farveholdning. Facader på eventuelle penthouseetager skal fremtræde i lette materialer, fortrinsvis i glas.

Bebyggelsen skal fremstå med markeret hovedgesims. Bygningsfremspring, såsom karnapper, altaner mv. samt skift mellem lette og tunge facadepartier skal fremstå som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

## **§ 7. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering kan være fælles for flere ejendomme, jf. § 10, stk. 11 i lokalplan nr. 327. Foruden parkering på private fællesveje kan der på terræn etableres op til 60 parkeringspladser syd for sivegaden og op til 30 pladser ved de bevaringsværdige pakhuse på ejendommen matr.nr. 493 ibid. som angivet på tegning nr. 27.511. Herudover kan der indrettes enkelte handicap- og afsætningspladser. Parkering langs lokalgaden medregnes i parkeringsdækningen. Den øvrige parkering skal indrettes i underjordiske anlæg med nedkørselsramper fra lokalgaden, sivegaden og Njalsgade. Parkering på terræn syd for sivegaden skal indrettes med træplantning.

*Stk. 2.* Den i lokalplan nr. 327, § 10, stk. 3 fastlagte kanal skal mod stianlægget anlægges med en retlinet, lodret kajkant med granithammer. Mod nord kan kanalens afgrænsning og kajkantens udformning varieres med trappeanlæg og lignende, såfremt der herved efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn skabes et arkitektonisk tilfredsstillende samspil med bebyggelsesplan og friarealer. Ved mødet mellem kanal og bygningsgavle skal kajkanten indgå som del af bygningens konstruktion. Kanalens bredde skal være mindst 7,5 m og højst 15 m. Kanaldybden skal være ca. 0,9 m på midten, jf. snit på tegning nr. 27.513.

*Stk. 3.* Der skal foruden de i § 4, stk. 2 og 5 fastlagte broer etableres yderligere en 3-4 m bred bro, placeret i princippet som vist på tegning nr. 27.512. For broens udformning gælder bestemmelserne i § 4, stk. 6.

*Stk. 4.* De ubebyggede arealer skal forsynes med trærækker, i princippet som vist på tegning nr. 27.511 samt grupper af solitære træer. Vand kan indgå som strukturerende elementer i opholdsarealernes indretning. Arealerne omkring den bevaringsværdige bebyggelse på matr.nr. 493 ibid. skal gives en urban karakter med befæstelser i natursten.

## **§ 8. Tilladelser i henhold til anden lovgivning**

Uanset foranstående må der ikke foretages arbejder inden for de i forhold til det jordfaste fortidsminde Faste Batteri fastlagte beskyttelseslinier, før fredningsmyndighederne meddeler dispensation hertil eller ændrer grænsen.

## **§ 9. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 11.



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

### **§ 10. Påtaleret**

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

### **§ 11. Dispensationer**

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.

Nærværende lokalplan med indhæftede tegning nr. 27.511, 27. 485, 27.512 og 27.513 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 29. november 2001 og endeligt bekendtgjort den 11. december 2001.

*Bygge- og Teknikforvaltningen, den*

Peter Høiriis Nielsen  
kontorchef

Annemarie Jespersen  
arkitekt

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

### **§ 12. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr.327**

Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer følgende bestemmelser i lokalplan nr. 327, bekendtgjort den 10. oktober 2000:

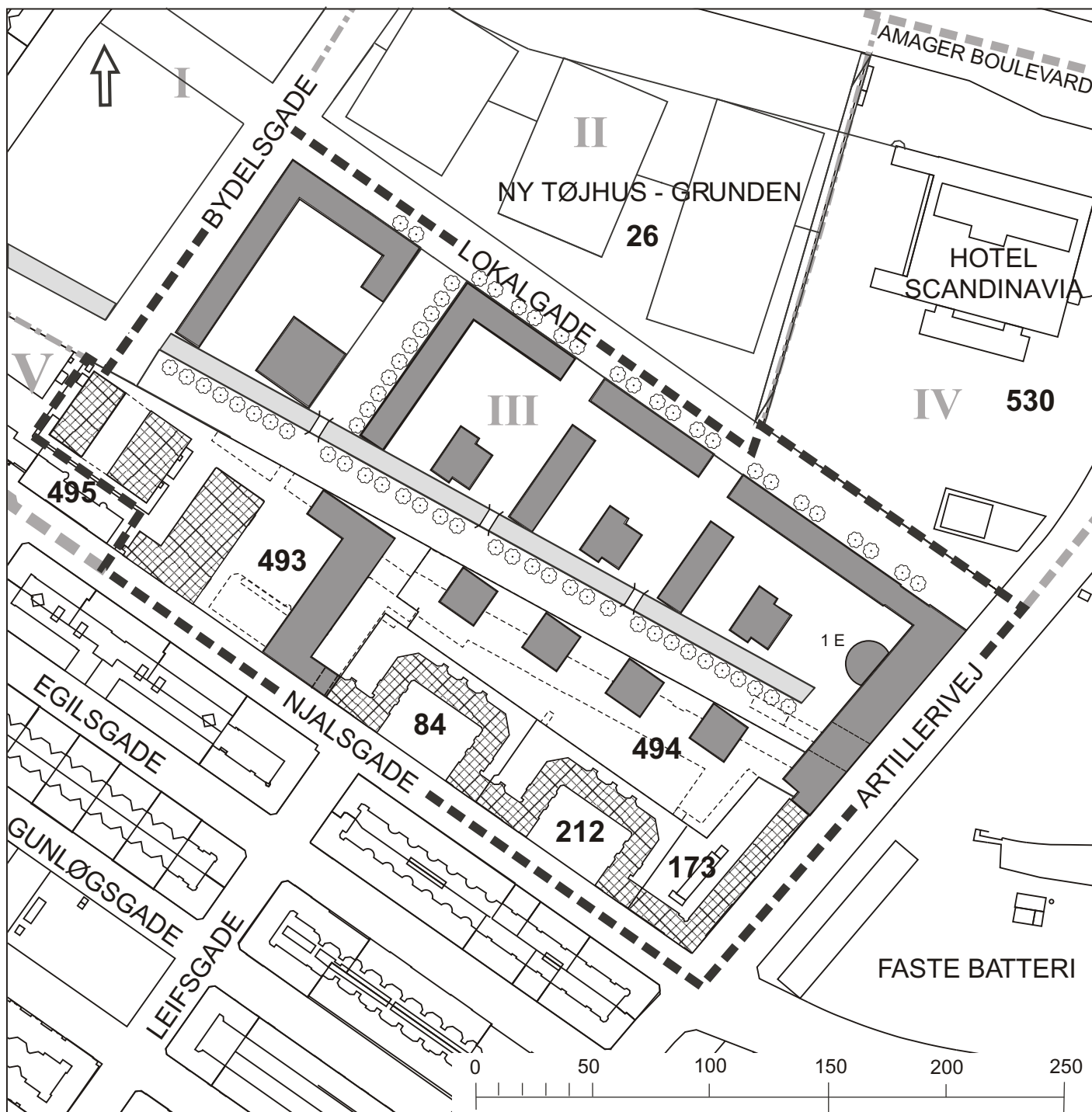
§ 1, 2. pind, sidste komma.

§ 3, stk. 1, pkt. b, andet afsnit med tilhørende tegning nr. 27.384 og stk. 4, pkt. a, første punktum.

§ 4, stk. 6, 8, 9 og 10, samt stk. 13, første afsnit.

§ 5, stk. 2, 3, 4, 5, 6, og 9.

§ 10, stk. 2, 3 og 5.

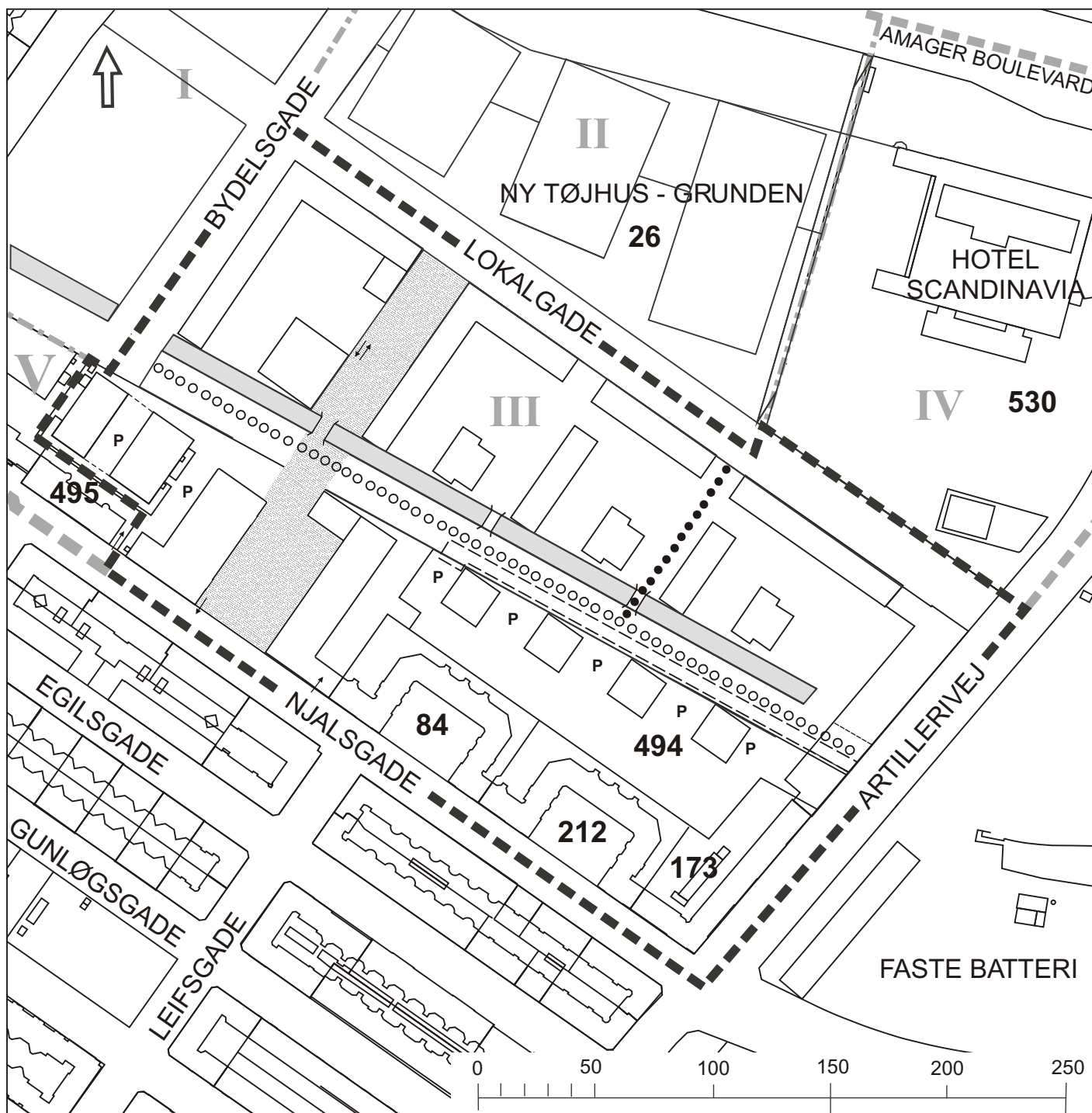


### Bebyggelsesplan

- ■ ■ ■ ■ Tillægsområde
- — — — — Område for lokalplan nr. 327
- - - - - Grænse mellem underområder
- ▨ Bevaringsværdig bebyggelse
- Ny bebyggelse
- ⋯ Eksisterende bebyggelse, der forudsættes nedrevet
- ⊙ ⊙ Træbeplantning langs veje
- ⋯ Port

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 2 TIL LOKALPLAN NY TØJHUS	1:2.500	311/454
AMAGERBROS KVT., KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
	OKT. 2001	27.511
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



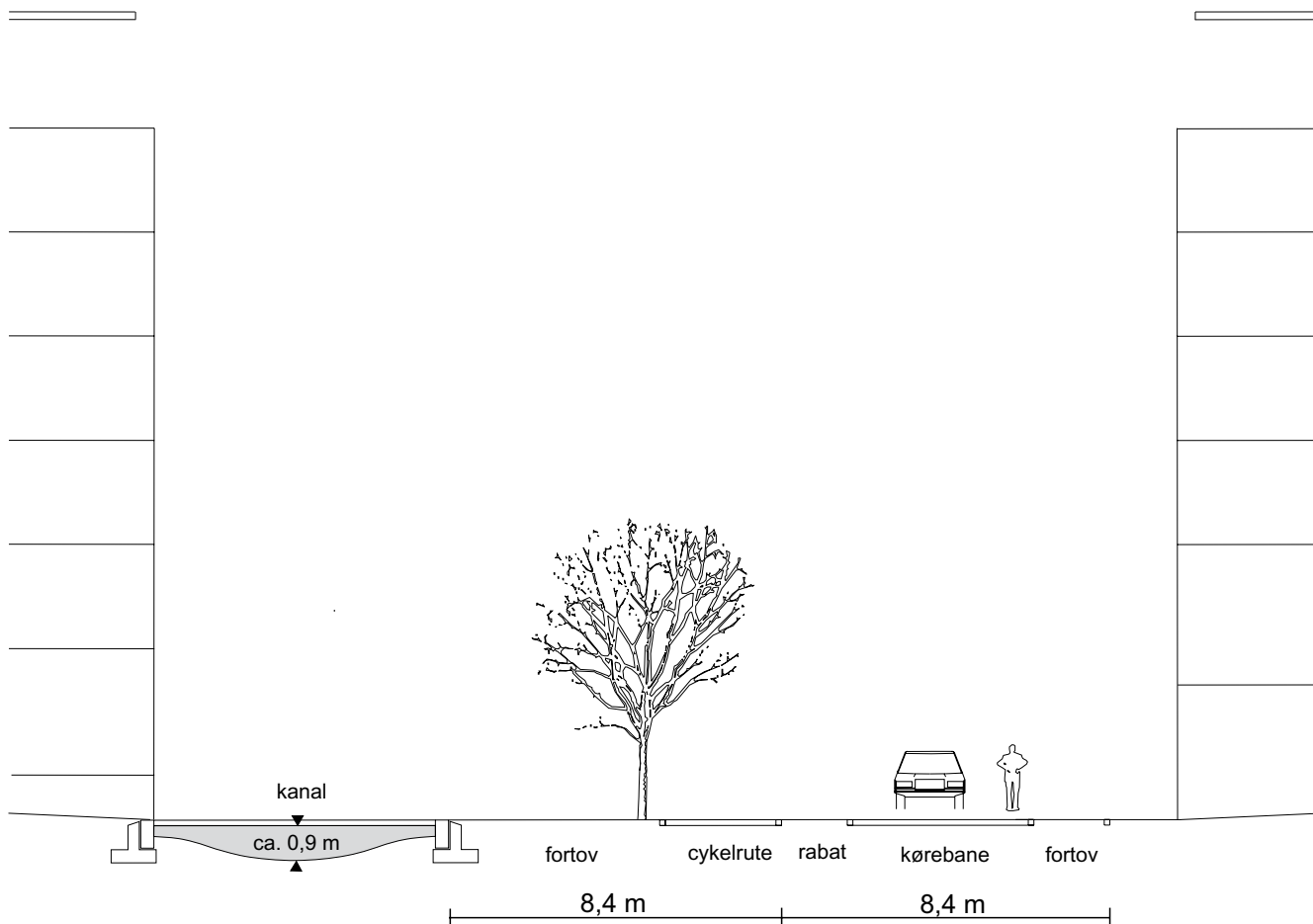


Vejforhold m.v.

- ■ ■ ■ Tillægsområde
- — — — Område for lokalplan nr. 327
- - - - Grænse mellem underområder
- ▨ Plads (opholds- og legeområde)
- )) ( Broer
- ==== Sivegade
- ▬ Kanal
- Varetil- og frakørsel
- ○ ○ ○ Cykel- og gangsti
- ● ● ● Sti
- P Parkering på terræn

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 2 TIL LOKALPLAN NY TØJHUS	1:2.500	311/454
AMAGERBROS KVT., KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
	OKT. 2001	27.512
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		





Kanal, cykelrute og sivegade (opholds- og legeområde).

EMNE TILLÆG NR. 2 TIL LOKALPLAN NY TØJHUS	MÅL	JOURN. NR. 311/454
AMAGERBROS KVT., KØBENHAVN	TEGN. DATO OKT. 2001	TEGN. NR. 27.513
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



# HVAD ER EN LOKALPLAN?

## Lokalplan

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

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v. 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, bygges 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 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.

# MINDRETALSUDTALELSE

*Enhedslisten:*

*"På hjørnet af Artillerivej og Amager Boulevard troner en høj betonklods. Og nu skal den måske være endnu højere.*

*Hotel Scandinavia's ejere vil bygge ti ekstra etager. Det vil sige, at bygningen vokser fra 86 til 124 meter, og hotellet vokser fra 540 til 1055 værelser.*

*Samtidig med udvidelsen vil ejerne bygge en hætte af facetteret glas rundt om bygningen. Borgerrepræsentationen har besluttet at sende forslaget i høring.*

*Enhedslisten er kritiske overfor planerne. En grim betonklods er fortsat en grim betonklods, selvom man giver den hætte på. Vi så hellere, at arkitekterne tænkte nyt i stedet for bare at bygge flere etager på en i forvejen grim bygning.*

*Omvendt er vi positive overfor de miljømæssige tiltag. Det er positivt, at der ligges op til at tænke i genbrug af byggematerialer, reduktion af varmetab, naturlig ventilation, solvarme, genanvendelse af vand samt affaldshåndtering.*

*Vi håber, at københavnere vil deltage aktivt i debatten i høringsgen. Enhedslisten afventer høringssvarene, før vi tager stilling."*



# PRAKTISKE OPLYSNINGER

## Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 29. oktober 2009 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan-tillæg til lokalplan nr. 327 1&2 "Ny Tøjhus".

Offentlighedsperioden løber fra den 2. december 2009 til den 2. februar 2010.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til forslaget til lokalplan-tillæg.

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

## Borgermøde

Tirsdag den 19. januar 2010 kl. 19 - 21 i Kulturhuset Islands Brygge, Islands Brygge 18, 2300, København S

## Plancher

I offentlighedsperioden kan forslaget ses på udstillingsplancher på Islands Brygge Bibliotek, Njalsgade 15, 2300 København S.

## Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.

## Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

E-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf: 33 66 35 00

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den 2. februar 2010.**

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen