

FISKETORVET II

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Fisketorvet II.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro-Kongens Enghave.

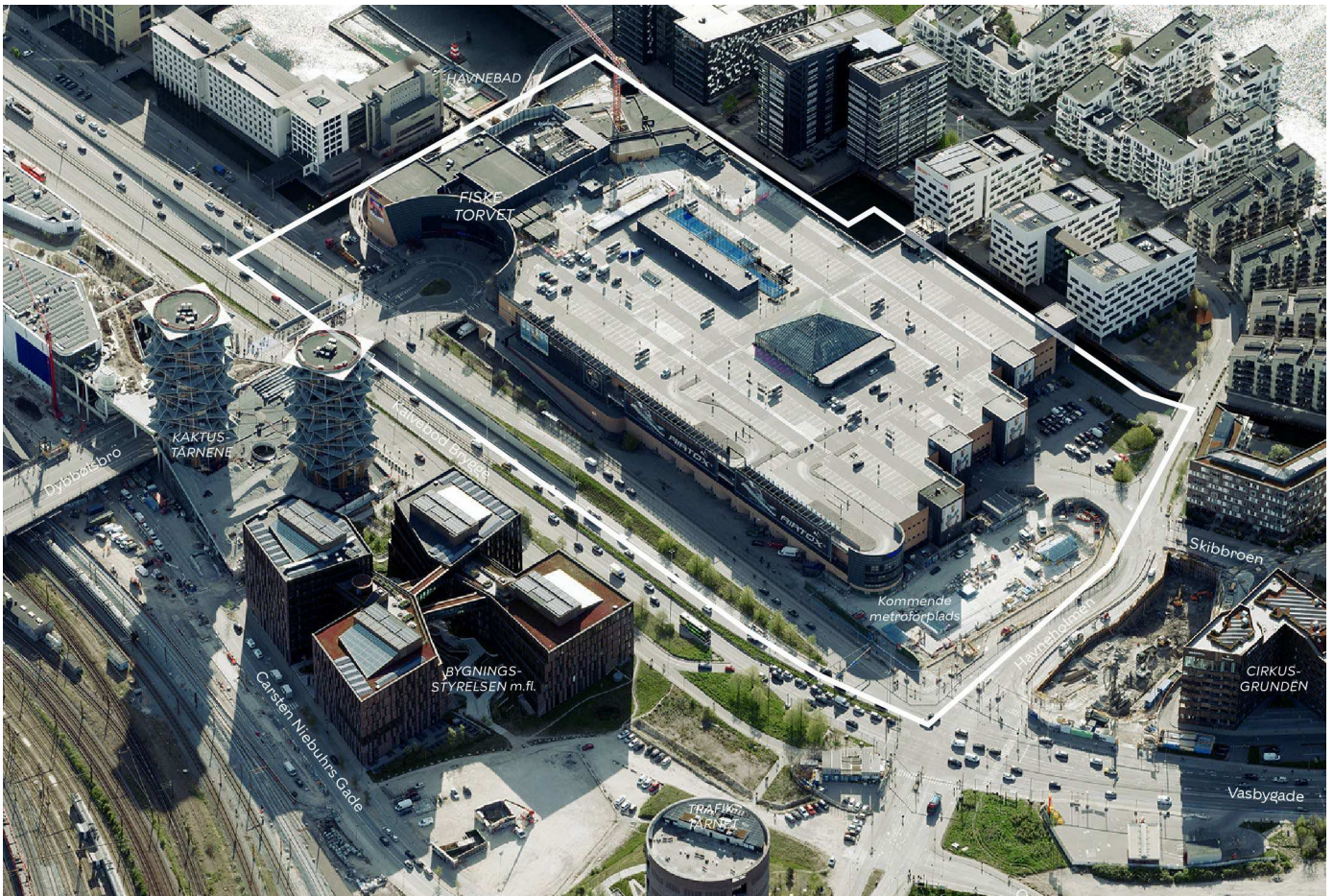
Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato].



Indhold

| | | | |
|---|-----------|--|-----------------|
| Redegørelse | 3 | Bestemmelser | 23 |
| Lokalplanens baggrund og formål | 3 | § 1. Formål..... | 23 |
| Lokalplanområdet og kvarteret | 4 | § 2. Område..... | 23 |
| Lokalplantillæggets indhold | 6 | § 3. Anvendelse | 23 |
| Miljøforhold | 11 | § 4. Veje..... | 26 |
| Skyggediagrammer | 13 | § 5. Bil- og cykelparkering | 26 |
| Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning | 15 | § 6. Bebyggelsens omfang og placering..... | 28 |
| Overordnet planlægning..... | 15 | § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden..... | 29 |
| Kommuneplan 2019..... | 15 | § 8. Ubebyggede arealer | 33 |
| Lokalplaner i kvarteret | 15 | § 9. Støj og anden forurening..... | 38 |
| Københavns Kommunes overordnede strategier | 16 | § 10. Vandarealer og zonestatus..... | 39 |
| Miljøkrav til byggeri og anlæg..... | 16 | § 11. Retsvirkninger | 40 |
| Spildevandsplan | 17 | § 12. Ophævelse af lokalplan..... | 40 |
| Sikring mod oversvømmelse..... | 17 | Kommentarer af generel karakter | 40 |
| Vandforsyningsplan | 18 | Tegning 1 · Områdeafgrænsning | 41 |
| Varmeplanlægning | 18 | Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) set i forhold til byrummet..... | 42 |
| Tilladelser efter anden lovgivning | 20 | Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op..... | 43 |
| Affald | 20 | Tegning 3 · Veje..... | 44 |
| Museumsloven | 21 | Tegning 4 · Bil - og cykelparkering | 45 |
| Anlæg på søterritoriet..... | 21 | Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering..... | 46 |
| Rottesikring | 21 | Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden..... | 47 |
| Bilag IV-arter, herunder flagermus | 21 | Tegning 6b · Bebyggelsens ydre fremtræden | 48 |
| | | Tegning 6c · Bebyggelsens ydre fremtræden..... | 49 |
| | | Tegning 7a · Byrum..... | 50 |
| | | Tegning 7b · Kantzoner | 51 |
| | | Tegning 7c · Beplantning | 52 |
| | | Tegning 8 · Stormflodssikring..... | 53 |
| | | Hvad er en lokalplan | 54 |
| | | Praktiske oplysninger | Bagsiden |

Redegørelse



Området set mod øst. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luffoto: SDFI, 2023.

Lokalplanens baggrund og formål

Tillæg 2 til lokalplan 202-1 Fisketorvet blev udarbejdet og vedtaget i 2018 på baggrund af beslutning om anlæg af Sydhavnsmetroen med station ved Havneholmen kombineret med forslag om yderligere nybyggeri, der kan drage fordel af den stationsnære beliggenhed. Skanska ønskede mere kontorbyggeri på Cirkusgrunden, og ejeren af indkøbscentret Fisketorvet ønskede en fortætning med kontorbyggeri og mere detailhandel, herunder et nybyggeri hen over metrostationen. Der er givet tilladelse til Skanskas byggeri på Cirkusgrunden samt Fisketorvets fornyelse af restauranttjørnet mod nordøst.

Ejerne af Fisketorvet har ændret i byggeønskerne, og overbygning af stationen er opgivet, mens der fortsat ønskes et nybyggeri til serviceerhverv langs Kalvebod Brygge og langs metroforpladsen med en ny indgang til centret. Ved centrets sydlige hjørne ned mod kanalen ønskes der opført et byggeri, der kan rumme både boliger og serviceerhverv. Da de nu ønskede byggerier afviger fra de i lokalplanens tillæg 2 fastlagte, forudsætter realisering af disse, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Metroforpladsen bliver herefter en åben plads i lighed med de fleste andre metroforpladser. Der er dispenseret fra det gældende tillæg 2 lokalplanen til udformning af pladsen på anden måde end vist i lokalplanen med henblik på, at den kan stå færdig, når Sydhavnsmetroen åbner i 2024.

Forslaget til lokalplan er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Området var oprindeligt et industri- og havneområde beliggende op til en stor indfaldsvej og baneterrænet. Det ligger på grænsen til de store byudviklingsområder i Sydhavnen, herunder delområderne Cirkusgrunden, Enghave Brygge og Dybbølsbro samt det nye byudviklingsområde Godsbaneterrænet. Det er omkranset af nyere bebyggelser med en blanding af boliger og serviceerhverv langs Havneholmen. Bygningsstyrelsens byggeri med statslige kontorer, Trafiktårnet, Kaktustårnene med ungdomsboliger samt IKEA ligger på nordvestsiden af Kalvebod Brygge. Mellem havnen og Kalvebod Brygge ligger der hotel og kontorbygninger. I havnebassinnet nordøst for Fisketorvet ligger der et kommunalt havnebad.

Egenart

Området har undergået meget store forandringer gennem de sidste 30 år. Indkøbscentret Fisketorvet, der blev indviet i 2000, var på det tidspunkt den mest dominerende bygning præget af en lukket facade på en lang strækning langs Kalvebod Brygge med bilramper og varegård. Også facaderne mod sydvest og sydøst, hvor der er anlagt en kanal, er relativt lukkede. Facaderne består af tegl i rød-gul farve og mørke metalplader. De mange efterfølgende byggerier, der drager nytte af beliggenheden ud til havnen, varierer meget i højder og materialevalg. Nærmest havnen ligger der boligbebyggelser i gul tegl, gråbrun tegl eller hvidmalede facader. Erhvervsbygningerne er hvidmalede eller i mørkt plademateriale. Bygningsstyrelsens bygninger og Trafiktårnet er i mørkebrun tegl, mens IKEA har bølgeformede hvide facader. Mod Tømmergraven ligger der husbåde, som skaber et særligt miljø.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kalvebod Brygge og Havneholmen. Området er i særlig grad præget af, at det er mødested for flere grønne cykelruter: Universitetsruten via Cykelslangen og Bryggebroen, Sørutten via Dybbølsbro og Havneringen via Havneholmen og havnepromenaden samt den planlagte Valbyrute gennem Godsbaneterrænet. Der er cykelstier langs med Kalvebod Brygge og Havneholmen ud for den kommende metroforplads.

Vejnettets omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved intensiv biltrafik langs Kalvebod Brygge, der er regional vej og en af de vigtigste indfaldsveje til Centrum. Havneholmen er en lokalgade, der ender blindt.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 7A fra Kalvebod Brygge.

Havneholmen metrostation ligger inden for området, og afstanden til Dybbølsbro S-togsstation er ca. 250 m fra Fisketorvets hovedindgang. Området er dermed stationsnært beliggende.

Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, stilles krav om almene boliger. Da det byggefelt, hvor der muliggøres boliger, også kan anvendes til serviceerhverv, er der ikke sikkerhed for, at der kommer almene boliger.



Områdets placering i bydelen.



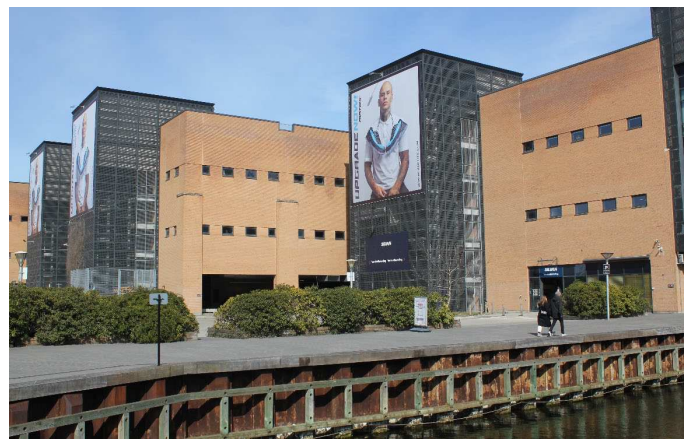
Forpladsen med hovedindgang til Fisketorvet set fra Dybbølsbro.



Promenaden langs Fisketorvets facade mod kanalen.



Fisketorvet set fra pladsen foran hovedindgangen med varegården over hvilken, der ønskes opført ny erhvervsbebyggelse i op til 42 meters højde.



Fisketorvets sydlige hjørne mod kanalen, hvor der ønskes opført boliger og/eller serviceerhverv.



Promenaden langs Fisketorvets facade mod nordøst med cykelslangen hen over.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplanen skal skabe grundlag for udvikling af Fisketorvet med nybyggerier til serviceerhverv langs Kalvebod Brygge og metroforpladsen med en højde på op til 42 m. Desuden muliggøres et nybyggeri i varieret højde til boliger og/eller serviceerhverv ved Fisketorvets sydligste hjørne ned mod kanalen. Fisketorvets eksisterende etageareal er ca. 81.000 m². Med de nye byggeønsker fjernes der godt 1.000 m² og tilføjes op til ca. 43.000 m², inklusive det nye restauranthjørne mod nordøst. Mod Kalvebod Brygge etableres der en kolonnade i niveau med Dybbølsbro med udadvendte funktioner i stueetagen. Også i stueetagerne i erhvervs- og boligbebyggelserne mod forpladsen og kanalen indrettes der udadvendte funktioner, herunder i form af en ny indgang til centret. Den eksisterende terrænparkering fjernes og erstattes af den nye forplads, der anlægges med mange træer og andre grønne elementer samt cykelparkering i randen.

Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv. Der muliggøres op til 9.300 m² boliger svarende til 6,5 % af den samlede rummelighed.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til 2.325 m² af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Det eksisterende detailhandelsareal i Fisketorvet udgør ca. 40.000 m². Med lokalplanen udvides detailhandelsarealet med op til 5.000 m², der primært placeres i forbindelse med den nye indgang fra metroforpladsen og i stueetager mod metroforpladsen og en kolonnade langs Kalvebod Brygge. Med denne mindre forøgelse vil der kun være tale om meget begrænsede trafikale og detailhandelsmæssige konsekvenser i nærområdet. Udadvendte funktioner mod metroforpladsen og i øvrige stueetager samt den nye metrostation i sig selv vil medvirke til at skabe mere byliv i denne del af området.

Bebyggelsen vil med sin store højde blive meget synlig i bybilledet. Højden modsvares af de brede gade- og pladsrum. De eksisterende relativt lukkede facader mod Kalvebod Brygge og den nye metroforplads vil blive erstattet af åbne facader.

Fremtidige trafikforhold

Der vil komme mere biltrafik på de omkringliggende veje både som følge af nybyggeriet her og i naboområdet samt den generelle trafikudvikling. Krydset ved Havneholmen/Kalvebod Brygge/Vasbygade/Carsten Niebuhrs Gade ombygges, og den oprindelige rundkørsel på Havneholmen fjernes og erstattes af et lysreguleret kryds.

Der vil generelt komme en del mere cykeltrafik på de omkringliggende veje/cykelstier, og særligt cykelslangen/Dybbølsbro og Havneholmen forventes at få flere cyklister. Det indebærer, at forpladsen ved Fisketorvets hovedindgang overfor Dybbølsbro skal omlægges med henblik på at tilgodese dels merbelastningen af Cykelslangen dels en forventet omlægning af bil- samt cykel- og gangtrafikken på Dybbølsbro og rampeanlæggene på Kalvebod Brygge.

Der bliver etableret en overkørsel til Kalvebod Brygge, der giver adgang til varegården langs vejen. I varegården ensrettes trafikken mod nordøst. Når der bygges langs Kalvebod Brygge, vil varegården blive overdækket. Som følge af overdækningen fastlægges lokalplanen, at vejen gennem varegården kan nedlægges som vej. Desuden vil der blive etableret ny adgang til parkeringsanlægget i centrets stueetage via det nye signalreguleret kryds på Havneholmen.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Bilparkeringen skal dog for eventuel anvendelse til hotel fastsættes efter en konkret vurdering, der i givet fald vil ske i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer. Hertil kommer 200 pladser, der bliver etableret til metrostationen.

Cykelparkeringen skal dog for eventuel anvendelse til hotel fastsættes efter en konkret vurdering, der i givet fald vil ske i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 220 nye bilparkeringspladser og ca. 1500 nye cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget. Hertil kommer 200 cykelparkeringspladser på metroforpladsen. I forbindelse med den eksisterende bebyggelse er der etableret ca. 600 cykelparkeringspladser og ca. 1.570 bilparkeringspladser. Herudover er der deklareret 28 bilparkeringspladser hørende til nabobebyggelser. Dette antal pladser ønskes opretholdt.

Nye bilparkeringspladser skal etableres i konstruktion. Det vil sige i parkeringsetager i Fisketorvet.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne til nybyggeri skal være overdækkede. Det vil sige, at de skal placeres inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Metroservitutter

Under lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Der er taget højde for disse servitutter i lokalplanen.

Linjeføringen for Cityringen

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningen for metrolinjen Cityringen og afgangslinjen til Sydhavnen. Af tegning 5 fremgår den foreløbige servitutlinje for sikkerhedszoner, der vil blive pålagt i området.

Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

For de underjordiske anlæg vil servitutterne blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal belastning, maksimal udgravningsdybde, oplag af brandfarlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, elektriske forhold, placering af bygninger og jordankre.

For de overjordiske anlæg vil servituttens blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal byggehøjde, udformning af tagflader, specielle forhold vedrørende bygninger placeret over højbanen, jordankre, beplantning.

På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der vil i stedet i tekniske aftaler med Københavns Kommune og Metroselskabet blive fastsat bestemmelser om, at disse i deres administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med servitutens bestemmelser. Hvis et offentligt vejareal nedlægges, vil kommunen være forpligtet til at tinglyse servitutten på det pågældende areal.

Der er taget højde for disse forhold i lokalplanen.

Bebyggelsens placering og udformning

Den planlagte bebyggelse skal placeres langs Kalvebod Brygge, inden for fastlagte byggefelter med fastlagte maksimale højder og indbyggede kolonnader. Den maksimale højde varierer fra 12 til 42 m, hvortil kommer mulighed for teknik.

Facader skal opdeles i lodrette enheder. Stueetager skal trækkes tilbage, så der dannes overdækkede kantzoner langs stueetager mod byrum. Facadefarverne skal være i nuancer fra rød til grågul. Der skal være begrønning på lukkede facadepartier og på teknikhuse på tage.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Byrum

Der fastlægges 8 byrum, hvoraf metroforpladsen udgør det ene, mens arealerne langs kanaler og havnebassin udgør fire. De tre sidste er hævede arealer bestående af forpladsen ved hovedindgangen fra Dybbølsbro, pladسدannelsen mellem og kolonnaden i de to høje bygninger mod Kalvebod Brygge samt gårdarealerne i forskellige niveauer bag bebyggelsen på det sydvestlige hjørne.

Der fastlægges kantzoner med henblik på at understøtte mødet mellem bygninger og byrum. Der stilles krav om belægning og beplantning samt terrasser, hvor boliger ligger ud til et byrum.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Inden for lokalplanens afgrænsning er der registreret 12 eksisterende træer, der lever op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige i lokalplanen. Af dem foreslås 9 fastlagt som bevaringsværdige, mens 3 kan fældes. De træer, der vil kunne fældes, er placeret, hvor der skal bygges.

Lokalplanen stiller krav om plantning af 56 nye træer samt anden beplantning. På metropladsen plantes der 121 nye træer samt anden beplantning. En del af de nye træer skal være af bestemte arter. Der er valgt en række arter, der er hjemmehørende og bærbærende. De passer godt til stedets egenart.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området fastlagt til serviceerhverv med særlige bestemmelser om, at der i lokalplan kan fastlægges særlige bygninger og byggefelter med en bygningshøjde på højst 45 m, en maksimal bebyggelsesprocent på 300 og om, at der kan anlægges en underjordisk station for metro til Sydhavnen. Indtil 25 % af etagearealet kan fastlægges til boliger.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Kalvebod Brygge mod sydvest. Illustration: SHL.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Carsten Niebuhrs Gade overfor Havneholmen. Illustration: SHL.



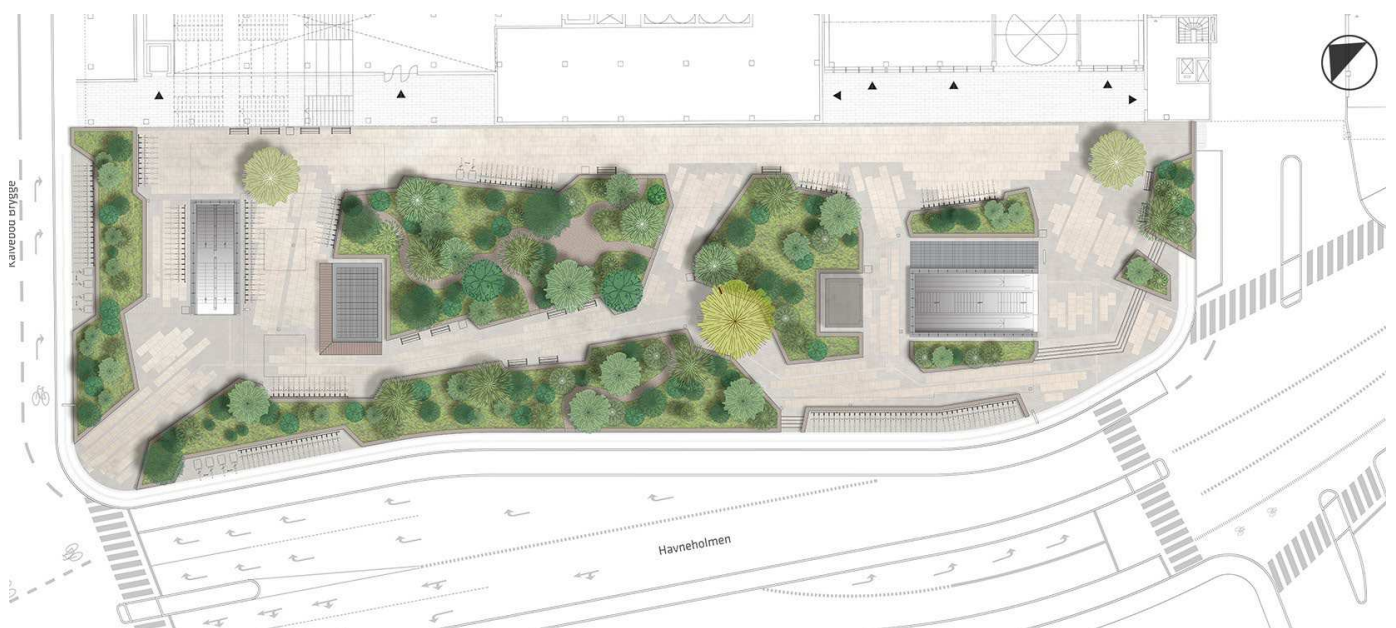
Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set mod øst. Illustration: SHL.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Havneholmen. Illustration: SHL.



Visualisering af den kommende metroforplads set fra syd. Illustration: SLA.



Visualisering af den kommende metroforplads. Illustration: SLA.

Miljøforhold

VVM

Det samlede underjordiske anlæg og virkningerne af dette er omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Der er udarbejdet en VVM-redegørelse for hele 'Metro til Sydhavnen', hvor den miljømæssige vurdering af det større infrastrukturelle anlæg, herunder tunnelføring, er foretaget.

VVM-redegørelsen er vedtaget af Borgerrepræsentationen i december 2015.

Der er også udarbejdet en VVM-redegørelse i forbindelse med tillæg 2 til lokalplanen på baggrund af udvidelsen af det eksisterende detailhandelscenter med 15.000 m² detailhandelsareal. Der er foretaget en screening af det ændrede projekt, der konkluderer, at det ikke nødvendigt at udarbejde en ny VVM-redegørelse.

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023).

Det skyldes at der er tale om projekter, der kun medfører mindre ændringer i forhold til den gældende lokalplan i forbindelse med hvilken, der blev udarbejdet en miljørapport.

Lokalplanen skal muliggøre opførelse af ca. 45.000 m² nybyggeri, herunder op til ca. 4.000 m² detailhandel og ca. 210 nye parkeringspladser, hvilket er væsentligt mindre end den gældende lokalplan, der muliggør ca. 70.000 m² nybyggeri, herunder 15.000 m² detailhandel, og 500 nye parkeringspladser.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Kalvebod Brygge og Havneholmen. Støjniveauet er over 68 dB på dele af friarealet og over 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og hoteller samt L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Der skal være støjafskærmning af friarealer i form af en støjafskærmning mod metroforpladsen på tagterrassen på den nye indgangsbygning.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at støjafskærmningen er etableret og, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

Bæredygtighed

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i denne lokalplan:

- 1.4 Variation i bygninger udformning og funktion
- 1.5 Indbydende kantzoner
- 1.6 Trygge passager
- 2.1 Attraktive udearealer
- 5.1 Attraktive forbindelser

Det er indarbejdet i lokalplanen, at

- der tilføres området nye funktioner i form af kontorarbejdspladser og eventuelt hotel og boliger med udadvendte funktioner i stueetager og langs kolonnaden i Dybbølsbro niveauet over varegården,
- der fastlægges kantzoner til ophold og med beplantning, og der lægges op til udeservering,
- belysning i kolonnader og tilgrænsende åbne facader både i kolonnader og mod byrum skal skabe trygge rammer for passage,
- metroforpladsen gives en grøn karakter med opholdsmuligheder og det samme gælder de øvrige byrum,
- arealet, hvor Cykelslangen møder forpladsen ved hovedindgangen overfor Dybbølsbro, gives vejstatus med henblik på en bedre og mere tryk udformning i samspil en mulige omlægning af trafikken på Dybbølsbro, der skal tilgode de bløde trafikanter.

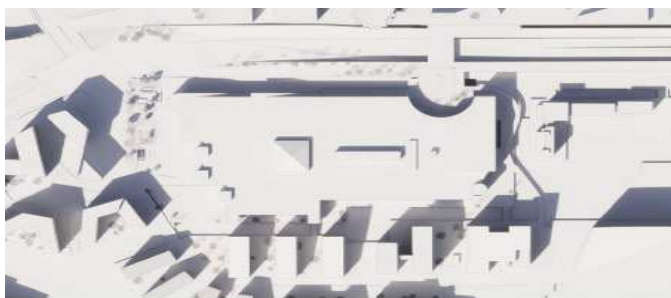
Derudover har byherre til hensigt at indarbejde i de efterfølgende byggerier, at

- det primære energibehov bliver mindst 10 % lavere end de gældende energikrav,
- byggeriet certificeres til minimum BREEAM Excellent eller tilsvarende,
- der inkluderes genanvendelige materialer samt genbrugsmaterialer,
- at der sikres god tilgængelighed og adgang til bæredygtige transportmidler
- der integreres natur og biodiversitet,
- EU's taksonomiforordning (et klassificeringssystem for hvilke økonomiske aktiviteter, der kan betegnes som miljømæssigt bæredygtige) respekteres.

Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.

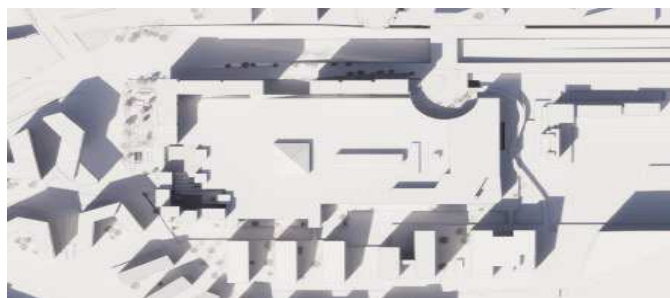


21. marts kl. 16.00.

Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 16.00.

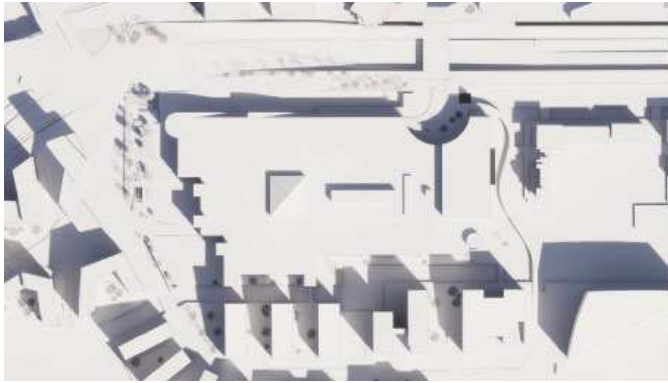
Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at skyggerne fra nybyggerierne især rammer Kalvebod Brygge. Desuden fremgår det, at der ikke vil være meget sollys i gårdrummet ved det muliggjorte boligbyggeri på hjørnet ved kanalen, bortset fra tagterrassen på den nye indgangsbygning ved metropladsen og på eventuelle tagterrasser. De nærliggende boliger berøres ikke.

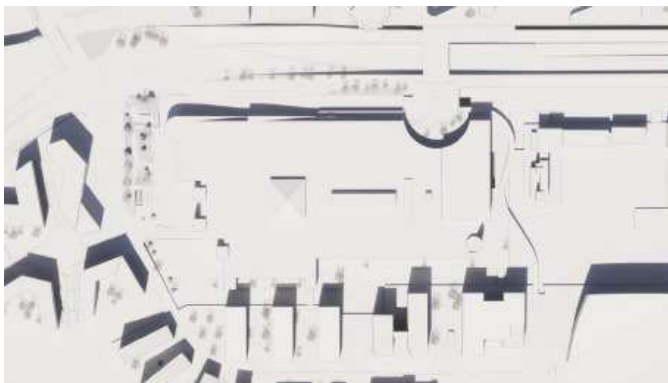
Illustrationer: Schmidt Hammer Lassen.



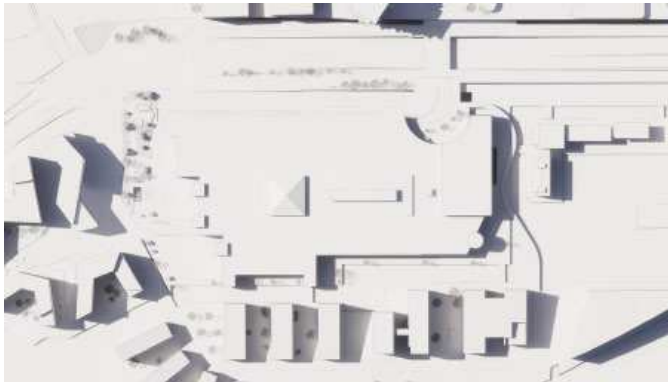
Eksisterende forhold



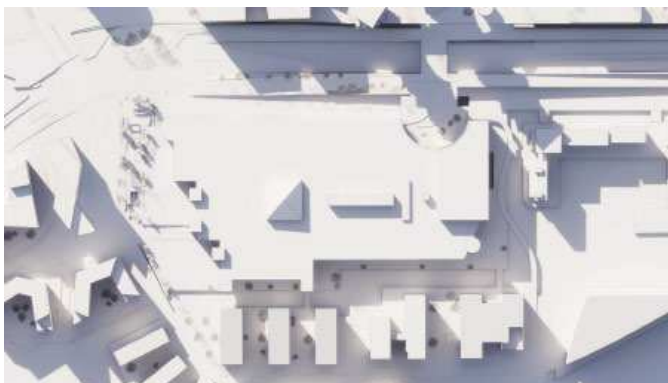
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.

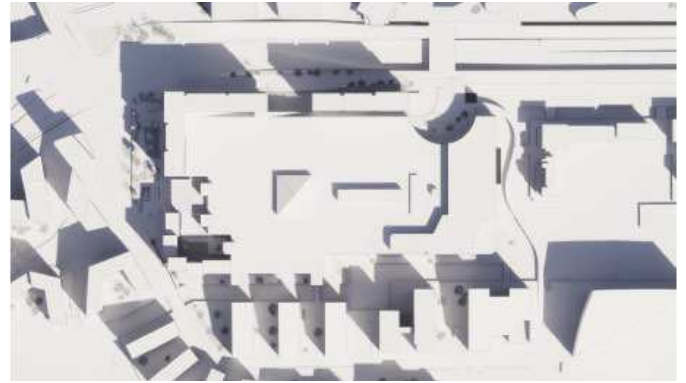


21. juni kl. 16.00.

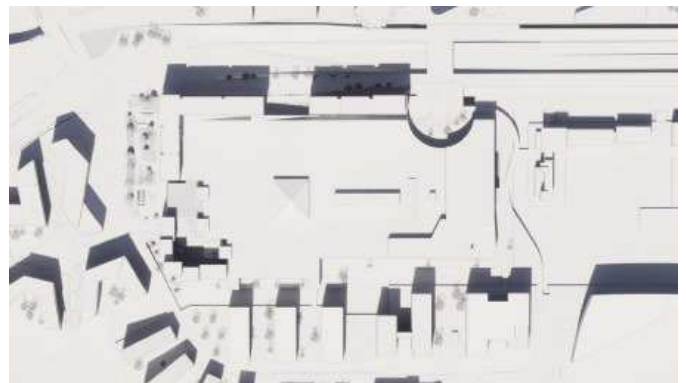


21. juni kl. 19.00.

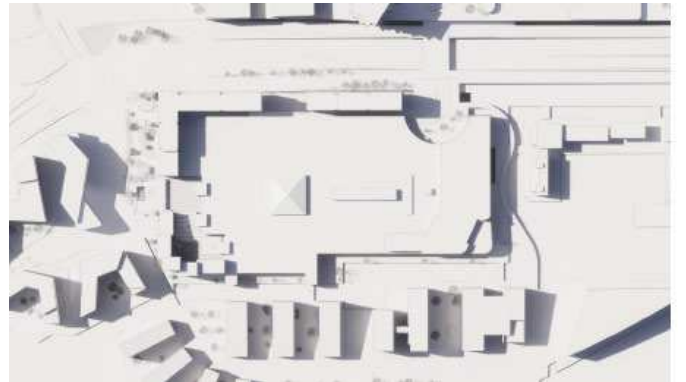
Muliggjort med lokalplanen



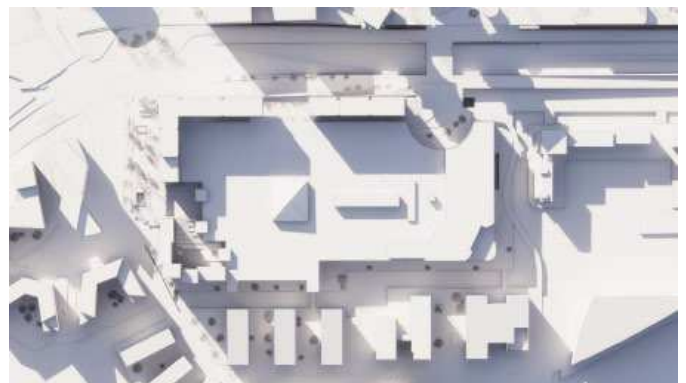
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Indtil 25 % af etagearealet kan fastlægges til boliger.

Der kan inden for området anlægges en underjordisk station for metro til Sydhavnen med dertil hørende funktioner, i overensstemmelse med VVM-redegørelsen herfor.

Detailhandel

I området må der være et butiksareal på 55.000 m². Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 5.000 m², og butikker til udvalgsvarer må være 5.000 m².

Bebyggelsesprocent og bygningshøjde

I kommuneplanrammen er den maksimale bebyggelsesprocent fastlagt til 300. I lokalplan kan der fastlægges særlige bygninger og byggefelter med en bygningshøjde på højst 45 m.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Vesterbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om flere grønne åndehuller, og vil arbejde aktivt for mere biodiversitet, mere grønt at se på og mere grønt at opholde sig i.

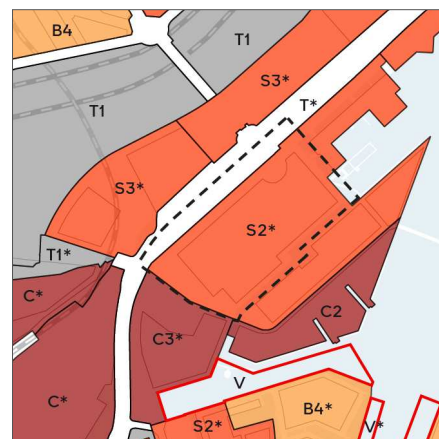
Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 202-1 og 2 Fisketorvet

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til serviceerhverv, herunder butikscenter, samt boliger. Formålet med tillæg 1 er at fastlægge den sydlige del af området til boliger og serviceerhverv, og formålet med tillæg 2 er at fastlægge en fortætning af området med butikscenter og den sydlige del af området med serviceerhverv.

Lokalplan 494-1, 2 og 3 Enghave Brygge

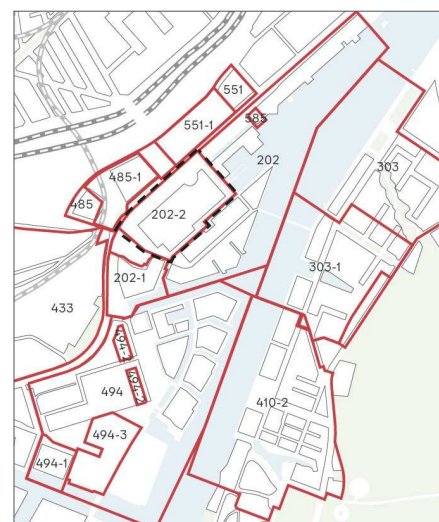
Formålet med lokalplanen med tillæg 1 og 2 er at fastlægge området til boliger, serviceerhverv, institutioner og offentlige tekniske anlæg samt strukturgivende elementer i form af kanaler, en marina med tilhørende pladsdannelse samt et grønt område. Formålet med tillæg 3 er at sikre samspil med Enghave Brygge metrostation.



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3** Områder til serviceerhverv
- T, T1-4** Områder til tekniske anlæg
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- *** Områder med særlige bestemmelser
- V** Husbåde

----- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Gældende lokalplaner
- Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Lokalplan 433-1 Otto Busses Vej

Formålet med lokalplanen med tillæg 1 er at fastlægge området til offentlige tekniske anlæg, herunder kontrol- og vedligeholdelsesanlæg for Metroens Cityring samt baneformål samt sikre bevaring af værkstedsbygninger og træer mv.

Lokalplan 485-1 Kalvebod Brygge Vest

Formålet med lokalplanen med tillæg 1 er at fastlægge området til serviceerhverv og kulturelle og fritidsprægede funktioner. Formålet med tillæg 1 er at fastlægge bestemmelser for nybyggeri til serviceerhverv i et delområde og etablering af et grønt landskabeligt strøg.

Lokalplan 551-1 Kalvebod Brygge Vest II

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til serviceerhverv, herunder et stort varehus, og ungdomsboliger, der understøtter den gode kollektive trafikbetjening, samt et strukturgivende element i form af et landskabeligt grønt strøg med et stiforløb gennem hele området. Formålet med tillæg 1 er bl.a. at reducere størrelsen af varehuset.

Lokalplan 585 Pumpestationen

Formålet med lokalplanen er at fastlægge et pumpeanlæg til bortledning af regnvand ved skybrud som led i klimatilpasningsplanen for København og Frederiksberg.

Lokalplan 303-1 Islands Brygge Syd

Formålet med lokalplanen med tillæg 1 er at fastlægge området til boliger og serviceerhverv samt strukturgivende elementer i form af grøn kile i forlængelse af havneparken og gennem området til Amager Fælled, en bred allé, vandbassiner og en havnepromenade.

Lokalplan 410-2 Artillerivej Syd

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og institutioner mv. samt strukturgivende elementer i form af en landskabeligt formet kanal, en byfælle, en central plads samt en havnepromenade med forsænket træbrygge.

[Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside
www.kk.dk/lokalplaner.](http://www.kk.dk/lokalplaner)

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside
www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et

virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

Bæredygtigheds certificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisensummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside \[www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg\]\(http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg\).](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projekttypen findes på Københavns Kommunes hjemmeside \[www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg\]\(http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg\).](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Spildevandsplan

Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at hverdagsregn skal kobles på det eksisterende separatsystem eller ledes i en ny separat ledning til et passende sted ved havnekajen. Vandet skal renses afhængig af vandkvalitet, inden det udledes til havnen.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger, så det ikke udgør en oversvømmelsesrisiko for bygninger og andre nærliggende bygninger, der indeholder el og mekanik, der ikke tåler vand. Skybrudsvandet ledes på terræn til havnekajen, hvor det ledes videre til havnen.

Der skal indhentes tilladelse til udledning af tag- og overfladevand hos Vand & Natur, jf. miljøbeskyttelseslovens § 28.

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Vasbygade vil der på strækningen umiddelbart syd for krydset ved Havneholmen blive etableret en skybrudsvej. Efter Kortløb bliver den til en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej. Skybrudsvejen og den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej er planlagt udført i 2028 - 2031.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsvejen.

Stormflodssikring

Lokalplanområdet skal sikres i forhold til en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil kote 2.2 m.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at nye bygninger skal sikres mod stormflod på indtil 2.2. Det kan ske ved at etablere et beredskab i form af vandtætte skotter mv., der kan opsættes ved varsling, samt anden indretning af bygningerne, der sikrer mod vandskader.

Eksisterende bygninger kan sikres på tilsvarende måde.

Metroforpladsen etableres i kote 3.0.

Herved vil det sikres, at væsentlige samfundsværdier ikke går tabt i forbindelse med en stormflod.

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.](http://www.kk.dk/publikationer)

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

En mindre del af lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 2 (V2) på baggrund af tidligere miljøundersøgelser, der har påvist forurening med chlorerede opløsningsmidler. Den resterende del af arealet er ikke kortlagt som forurenede, men er en del af områdeklassificeringen, hvilket betyder, at jord og grundvand skal forventes lettere forurenede, da det er et opfyldt areal.

I forhold til anvendelsen som indkøbscenter og metroforplads er forureningen håndteret ved afgravning og udlægning af ren jord i den øverste halve meter eller udlægning af fast belægning. Det skal forventes, at der fortsat er dybereliggende forurening med tjærestoffer på grunden.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: vand@kk.dk

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside: www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser.

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse

af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv med mulighed for en mindre andel boliger,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige havnepromenader, cykelforbindelser samt en metroforplads, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne set i forhold til byrummet) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod.
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1564b, 1589, del af 1590, del af 1647, del af 1661 og del af 1692, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej og vandarealer), Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 1. maj 2023 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg samt sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Op til 9.300 m² af etagearealet kan anvendes til helårsboliger.

Kommentar

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

Stk. 2. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være mindst 25 % af det samlede etageareal til boliger.

Andelen af almene boliger beregnes for området under ét.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesska- ber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gen- nemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles ak- tiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m².
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel, kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 4. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fæl- lesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etage- arealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

Kommentar

Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, be- boerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundheds- fremmende funktioner og lignende.

Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Stk. 6. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 45.000 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 5.000 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 5.000 m² etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m² etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 40.000 m² pr. 1. juli 2023.

Stk. 8. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)

For stueetager (1. etager set i forhold til det tilstødende byrum) vist på tegning 2a gælder, at mindst 75 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

De må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 9. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)

For stueetager (1. etager set i forhold til det tilstødende byrum) vist på tegning 2a gælder, at mindst 50 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 10. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Kalvebod Brygge opretholdes den eksisterende vejlinje, som vist på tegning 3.

Stk. 2. Fastlæggelse af vej

Mod Havneholmen fastlægges en ny vejlinje og ny adgang til Fisketorvets parkering, som vist på tegning 3.

Metroforpladsen fastlægges som vej (plads), som vist på tegning 3.

På dækket, der udgør forpladsen overfor Dybbølsbro, fastlægges et vejareal til afvikling af trafikken til og fra cykelbroen Cykelslangen, som vist på tegning 3. Herudover opretholdes cykelbroen.

Stk. 3. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

Stk. 4. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3 viste arealer, der er anlagt som vej / udlagt til vej, kan nedlægges som vej / ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 5. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

Kommentar

Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.

Den nærmere udformning af de i stk. 2 fastlagte vejarealer sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

- Boliger: 1 plads pr. 250 m²
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m²
- Erhverv: 1 plads pr. 214 m²
- Butikker: 1 plads pr. 143 m²

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Parkering skal etableres i konstruktion.

Der må ikke være pladser til bilparkering på terræn bortset fra, at der må være 4-8 afsætningspladser i byrum F.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m²

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være en integreret del af byggeriet. Der skal etableres adgang til cykelparkering fra byrum A, B, C og F, som vist på tegning 4. Adgangen fra byrum A, C og F skal have en fri bredde på mindst henholdsvis 2,4, 5 og 3,5m.

Antallet af cykelparkeringspladser i de enkelte byrum er vist på tegning 4.

For Byrum A gælder, at cykelparkering skal placeres langs fortove, langs plantebede og trappen nærmest Kalvebod Brygge.

I byrum C, D og E må cyklerne placeres i grupper med højst 15 cykler pr. gruppe.

For byrum C, D og E gælder, at der ved placering af cykelparkering langs med kanalen, skal være mindst 5 m mellem hver gruppe.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Det samlede etageareal må ikke overstige 123.000 m².

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager set i forhold til byrummet) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres ud over det maksimale etageareal. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og dybden skal fortsat overholdes.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene A-D og byggefelt for eksisterende bebyggelse, som vist på tegning 5.
- b) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 3.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5 angivne bygningshøjder. Højden måles fra kote 3.0.
- b) For byggefelt B gælder, at bygningshøjden skal variere mellem bygningsenhed B4 og B5, vist på tegning 6a, på følgende måde: B5 skal minimum være 4 m lavere end B4.
- c) For byggefelt D gælder, at bygningshøjden skal variere mellem bygningsenhed D1-D5, vist på tegning 6a, på følgende måde: D1 og D5 skal minimum være henholdsvis 13 og 11 m lavere end D3. D2 og D4 skal minimum være henholdsvis 8 og 5 m lavere end D3.
- d) Stueetagen (1. etage set i forhold til byrummet) skal opføres i 4-6 m, inklusive sokkel.
- e) I byggefelt A og B skal solenergianlæg, teknik, elevator- og trappe-tårne eller andet, der placeres på tag, placeres indenfor for zoner til teknik, vist på tegning 5. I teknikzonerne må bygningshøjden fastsat ovenfor overskrides med 4 m. Indenfor en afstand af 2 m fra afgrænsningen af zonen må højden kun være 3 m bortset fra elevator- og trappetårne. Elevator- og trappetårn må også placeres på tag på bygningsenhed B5. Højden måles fra overkant tag.
- f) For øvrige bygninger, herunder eksisterende bygninger, gælder, at solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 3 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. Bygningshøjden fastsat ovenfor må overskrides med 5 m for solenergianlæg, teknik eller andet, dog 3 m indenfor en afstand af 5 m fra skæringspunktet mellem facade og overkant tag i byggefelt C og D. Ved anvendelse af byggefelt D til erhverv kan anlæggene placeres ud helt ud til facade mod gård. For bygningsenhed D3 må højden på teknik være 1 m. For elevator- og trappetårne må bygningshøjden være 4 m, når de er nødvendige for at give adgang til tagterrasser. Højden måles fra overkant tag.
- g) Solenergianlæg med en højde på indtil 0,75 m kan placeres frit på tagfladen.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv.
- b) Undtaget er butikscentret, bebyggelse i byggefelt C, stueetagen i byggefelt D samt bygningsenhed D3, vist på tegning 6a, der må have en husdybde på maksimalt 13 m for boliger.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må i byrum A og H, vist på tegning 7a, samt på tagflader opføres enkelte mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer, samt legehuse og lignende. På tagfladen på butikscentret må bygningerne være højst 100 m². For tekniske anlæg på tagflader gælder stk. 3, pkt. f.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m², der ikke medregnes i etagearealet, jf. Bygningsreglementet.

Bygninger, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) *Lodrette facadeenheder*

Facader i byggefelt A, B og D skal opdeles i lodrette enheder A1-A3, B1-B5 og D1-D5, som vist på tegning 6a.

Facadeenhederne A1-A3 og B1-B5 skal adskilles med en lodret tilbagetrækning af facaden i en bredde af 2-4 m. Mod Kalvebod Brygge og byrum A skal dybden på tilbagetrækningen være 2-4 m. Tilbagetrækningen måles fra byggefeltets afgrænsning. De lodrette facadeenheder skal markeres ved skift i farve.
- b) *Vandrette facadeenheder*

Hver lodret enhed A1-A3 og B1-B5 skal opdeles i fire vandrette facadeenheder, der fra terræn til tag benævnes I-IV, som vist på tegning 6c. Enhed I skal afsluttes med et vandret profil i samme kote i henholdsvis A1-A3 og i B1-B5. Enhed III skal være mindst to etager høj. Enhed IV skal være de to øverste etager. Placering af den vandrette adskillelse mellem enhed II og III skal variere med mindst en etages højde mellem de lodrette facadeenheder.
- c) *Kolonnader*

Langs facade, vist på tegning 6a, skal stueetagens facade (1. etage set i forhold til byrummet) tilbagerykkes og markeres med søjler, så der dannes to kolonnader, henholdsvis i niveau med Dybbølsbro som byrum G og som del af byrum B. I enhed A1-A3 og B1-B4 skal tilbagetrækningen være 5-6 m. I enhed D2-D4 skal tilbagetrækningen være 2-3 m. Facader under kolonnadeniveau skal markeres med søjler og facadebeplantning på lukkede partier, som vist på tegning 6c.
- d) *Modulstruktur med profiler*

Facadeenhederne A1-A3, B1-B5 og D1-D5 skal have en modulstruktur med lodrette og vandrette modul-profiler og en bagvedliggende facade med glas og blændpartier. For hver facadeenhed A1-A3 og B1-B5 skal 65-85 % af facaden være glas og blændpartier.

Højden på hvert modul skal være 1 etage, dog kan det vandrette modul-profil mellem øverste og næstøverste etage udelades. Langs facader, vist på tegning 6a, skal det vandrette profil mellem øverste og næstøverste etage udelades.

- e) I enhed A1-A3 og B1-B5 skal de lodrette linjer i hovedmodulet svare til søjlerne i kolonnaden i hhv. A1-A3 og B1-B4, som vist på tegning 6c. Hovedmodulet kan underdeles i bredden i 2 til 4 lige store undermoduler.

I enhed D1-D5 skal de lodrette linjer i hovedmodulet svare til søjlerne i kolonnaden eller i stueetagen.

I enhed A1-A3 og B1-B5 skal hovedmodulet på facadeenhederne III og IV inddeles lodret i 2 til 4 lige store undermoduler, som vist på tegning 6c. Bredden på undermodulerne i enhed III skal være mindre end i enhed II. I enhed A2-A3, B1-B2 og B4-B5 skal bredden på undermodulerne i enhed IV være mindre end i enhed III.

Dybden på modulprofiler skal være 15-60 cm i enhed A1-A3 og B1-B5 og 10-40 cm i enhed D1-D5. Dybden måles i forhold til den bagvedliggende facade med glas og blændpartier.

- f) *Tilbagerykning af de to øverste etager*
Langs facader, vist på tegning 6a, skal de to øverste etager tilbagerykkes mindst 1,2 m. Ved gavlen på enhed A1, vist på tegning 6a, må de lodrette modulprofiler dog ikke tilbagerykkes. Værn ved tilbagetrukne etager skal trækkes mindst 0,15 m tilbage fra facaden og være med lodrette, spinkle balustre i metal i rød, rødbrun, gulbrun, gulgrå eller mørk grå farve.
- g) Materialerne skal være metal, tegl, terracotta, blank eller vandskuret mur, træ, natursten og glas. Desuden må op til 20 % være i indfarvet beton. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- h) De to nederste etager skal være i tegl, glaseret tegl, terracotta, natursten, indfarvet beton og/eller glas.
- i) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.
- j) Portlåger mod byrum skal være i træ, metal eller glas, og man skal kunne se igennem lågen.
- k) Farverne skal være rød, rødbrun, gulbrun eller gulgrå. Farver i byggefelt A og B skal være rød eller rødbrun. Farver i byggefelt D skal være gulbrun eller gulgrå.
- l) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- m) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt. Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til effektbelysning på facaden mod byrum D, byrum F og facaden på bygning C.

Stk. 2. Vinduer, glasfacade, døre og indgangspartier

- a) For facade a og b, vist på tegning 6b, skal mindst henholdsvis 75 % og 50 % af facadelængden i stueetagen (1. etage set i forhold til byrummet) være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3,5 m høje. Facadepartier må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Ved caféer og restauranter må

gennemsigtige facadepartier under oplukkelige vinduer til servering afblændes.

- b) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- d) Langs facade a, b, c og d, vist på tegning 6b, skal vinduer i stueetagen (1. etage set i forhold til byrummet) have en underkant på maksimalt 0,4 m målt fra byrummet.
- e) Vinduer må ikke være i plastik.
- f) I byggefelt A og B skal farven på blændpartier i vinduer være grå, grågrøn, gråblå eller i facadens farve. I byggefelt D skal blændpartier være i facadens farve.
- g) Udvendig solafskærmning på 2. og 3. etages facade (set i forhold til byrummet) må ikke afblænde mere end den øverste halvdel af hver vinduesrude. Udvendig solafskærmning på stueetagen (1. etage set i forhold til byrummet) i niveau 0 skal være markiser med en frihøjde på mindst 2,8 m over terræn. Markiser skal kunne rulles ind.
- h) Farven på udvendig solafskærmning skal være i samme farvetone som farven på facader eller blændpartier.
- i) Døre må ikke være i plastik.
- j) Boligbebyggelser skal have indgange i begge facader.
- k) Der må maksimalt være 25 m mellem hver indgang til boliger.
- l) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.
- m) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op.

Stk. 3. Altaner

- a) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner.
- b) Altaner mod gade, plads og havnepromenade må have et fremspring på højst 1,1 m målt fra facaden.
- c) Altaner mod gård må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.
- d) Mindst en altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m, dog undtaget ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 5 e).
- e) Altaner til ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 5 e), må have et fremspring på mellem 0,2 og 0,4 m målt fra facaden.
- f) Altaner skal have en bredde på højst et modul, jf. stk. 1, pkt. d.
- g) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 55 % af facadens samlede længde.
- h) Altaner skal have en frihøjde på mindst 2,8 m over byrum og taghaver og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- i) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæringer.

- j) Værn på altaner skal på mindst to sider, herunder på fronten, have lodrette, spinkle balustre eller være i klart glas.
- k) Altaners bund, kant og balustre skal være i gulbrun, gulgrå eller mørk grå.
- l) Altaner må være glasinddækkede, når det er nødvendigt for at overholde krav til det udendørs støjniveau.
- m) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 4. Tage

- a) Tage skal være flade.
- b) Materialerne skal være lyse i metal, tagpap, granit eller skifer. Materialer på opholdsarealer på bygninger må være træ, granit, skifer og beton. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, parkering eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagedløb skal være i metal.
- e) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i metal i rød, rødbrun, gulbrun eller mørk grå farve eller gennemsigtige, med klart glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- f) Tagfladen på bygningsenhed B5, vist på tegning 6a, skal anvendes til tagterrasser. Tagfladen på bygningsenhed D1, D2, D4 samt D5, vist på tegning 6a, kan anvendes til tagterrasser, og indrettes som det fremgår af § 8.
- g) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6.

Stk. 5. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til 2 dynamiske, digitale skærme på eksisterende facader markeret på tegning 6b. Hver skærm må have en bredde på højt 6 m og en højde på højst 9 m og skal placeres i en afstand af mindst 1,5 m fra hushjørner.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 6. Stormflodssikring

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2.2 m over dagligt vande. Bestemmelsen gælder for det på tegning 8 viste område.

Stk. 7. Støjafskærmning

Der skal være en støjafskærmning, som vist på tegning 5, langs byrum H mod byrum A. Støjskærmen skal være i klart glas.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler samt havnepromenader, træbrygger, trappeanlæg og 50 % af metroforpladsens areal.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af etagearealet således:

| | |
|----------|------|
| Boliger: | 30 % |
| Erhverv: | 10 % |

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte og tilbagerykkede stueetager (1. etager set i forhold til byrummet).

Friarealet beregnes for området under ét.

Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 7c viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring, fældning eller flytning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

Kommentar

En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 3. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads

Stk. 4. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner og beplantning skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b og 7c.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Bestemmelserne gælder ikke for byrum H-M.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Stk. 5. Indretning af byrum

Byrum A

Mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. Bede skal omkranses af skifermur. Befæstede arealer skal være i beton og natursten. Der skal være mindst 14 stk. faste bænke.

Byrum B

Mindst 10 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten eller tegl.

Der skal være mindst 5 stk. faste bænke.

Byrum C

Mindst 8 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten eller tegl.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

Byrum D

Mindst 10 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten eller tegl.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

Byrum E

Mindst 3 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten eller tegl.

Byrum F

Byrummet skal indrettes med separat biltilkørsel til parkeringsramper, vendemulighed og 4-8 afsætningspladser samt separat cykeltilkørsel fra Cykelslangen til cykelparkering i stueetagen.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten eller tegl.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

Byrum G

Mindst 25 % af den på tegning 7a viste plads skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer på pladsen skal være i beton, natursten eller tegl.

Der skal være mindst 2 stk. faste bænke på pladsen.

Der skal være en trappe fra pladsen til fortovet på Kalvebod Brygge som vist på tegning 7a.

Der skal være en trappe og elevator fra kolonnaden til byrum A.

Byrum H

Mindst 25 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, træ eller tegl.

Der skal være bede til klatreplanter langs alle lukkede facader.

Der skal være en opholdstrappe mellem den nedre og den øvre del af taghaven. Opholdstrappen skal være mindst 300 m². Den skal indeholde mindst to reposer til ophold. Hver repos skal mindst være 15 m². Mindst 30 % af trinene skal være siddetrin med trindhøjde ml 0,4 og 0,5 m. Siddetrinene skal være i træ.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

Der skal være et legeareal på mindst 50 m², hvis der er boliger i byggefelt D.

Byrum I, J, K, L og M

Mindst 15 % af hvert byrum, vist på tegning 7a, skal være bede med beplantning udover træer.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, træ eller tegl.

Stk. 6. Indretning af kantzoner

Kantzoner må gennembrydes ved indgange og overkørsler.

Kantzone a

I kantzonen skal der langs bygningsfacaden være et befæstet areal på mindst 2 m, målt vinkelret på facaden.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, træ eller tegl.

Kantzone b

Kantzonen ligger mellem facaden i stueetagen og søjlerækken.

Kantzonen skal have en dybde på mindst 2 m, målt vinkelret på facaden.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, træ eller tegl.

Kantzone c

Kantzonen skal have en dybde på mellem 1,3 m og 4 m, målt vinkelret på facaden.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, træ eller tegl.

Kantzone d

Kantzonen skal have en dybde på mindst 4 m mod nordøst, målt vinkelret på facaden.

Mindst 25 % af kantzonen skal være bede med beplantning. Ved bede langs lukkede facader skal der være klatreplanter.

Der skal være en opholdstrappe med en længde på mindst 8 m i kantzonen. Mindst 50 % af trinene skal være siddetrin med trindhøjde mellem 0,4 og 0,5 m. Siddetrinene skal være i træ.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten eller tegl.

Kantzone e

Kantzonen i kolonnaden ligger mellem facade og søjlerække og skal have en dybde på mindst 5 m, målt vinkelret på facaden.

Der skal være plantekasser med beplantning i mindst 50 % af længden af hver kolonnadestrækning. Plantekasserne skal have en dybde på mindst 0,6 m, målt vinkelret på facaden, og de skal placeres mellem søjlerne. Plantekasser skal være i metal, natursten eller beton. Der skal være siddemulighed 4 steder på hver kolonnadestrækning.

Ved facader langs pladsen i byrum G skal kantzonen være mindst 2 m, målt vinkelret på facaden.

Langs facader omkring pladsen i byrum G, skal der være bede til klatrebeplantning i mindst 50 % af facadelængden.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, træ eller tegl.

Kantzone f

Kantzonen skal have en dybde på 2,5 m, målt vinkelret på facaden.

Ved boliger skal der ved hver boligenhed være én terrasse med et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m i gulvhøjde. Bestemmelsen gælder ikke for boliger, hvor et trappeanlæg er til hinder for en terrasse.

Ved terrasser skal der uden på hver terrasse være et plantebed med en dybde på 1 m, målt vinkelret på facaden.

Ved terrasser, skal der mellem hver boligenhed, være et plantebed med en dybde på mindst 1 m målt vinkelret mellem hver terrasse.

Der må hegnes med hæk, som højst må være 1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Befæstede arealer skal være i træ, beton, natursten eller tegl.

Kantzone g

Kantzonen skal have en dybde på 0,4-0,5 m, bortset fra port, trappe og søjler.

Der skal være plantebede til klatreplanter langs hele kantzonen i kantzons dybde, bortset fra port, trappe og søjler.

Stk. 7. Beplantning

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Der skal i alt plantes mindst 56 stk. nye træer i byrum B, C, D, E, F og G, som ikke må fældes.

Der skal i alt plantes mindst 8 stk. nye buske i byrum H, som ikke må fældes.

For nye træer gælder, at 1/3 skal plantes med en stammeomkreds på mindst 16-18 cm eller større, 1/3 skal plantes med en stammeomkreds på mindst 18-20 cm eller større, og 1/3 skal plantes med en stammeomkreds på mindst 20-25 cm eller større.

Mindst 50 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

For nye buske gælder, at de skal plantes med en højde på mindst 2,5 m.

Nye buske skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 3,5 m.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Mindst 60 % af de nye træer i byrum A, og mindst 60 % af de nye træer i byrum B-G under ét skal være blandt følgende arter:

Træer:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk-dun (*Betula pubescens*), Birk- (*Betula pendula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg-stilk (*Quercus robur*), Eg-vinter (*Quercus petraea*), Elm-småbladet (*Ulmus minor*), Elm-storbladet (*Ulmus glabra*), Ene, (*Juniperus communis*), Fuglekirsebær (*Prunus avium*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn-almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn-engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn-koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hylde (*Sambucus nigra* og underarter), Hæg-almindelig (*Prunus padus*), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Lind-småbladet (*Tilia cordata*), Lind-storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn-spids (*Acer platanoides*), Løn-natur (*Acer campestre*), Pil-femhannet (*Salix pentandra*), Pil-grå (*Salix cinerea*), Pil-selje (*Salix caprea*), El-rød (*Alnus glutinosa*), Røn-almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn-selje (*Sorbus intermedia*), Fyr-skov (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble (*Malus sylvestris* og underarter), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pære (*Pyrus communis* og underarter).

Buske:

Benved (*Euonymus europaeus*), Gedeblad dunet (*Lonicera xylosteum*), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hindbær-vild (*Rubus idaeus*), Kornel-rød (*Cornus sanguinea*), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Ribs, Ribs-vild (*Ribes spicatum*), Rose-blågrøn (*Rosa dumalis*), Rosehunde (*Rosa canina*), Rose-æble (*Rosa rubiginosa*), Slåen (*Prunus spinosa*), Solbær (*Ribes nigrum*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*).

Blåbær (*Vaccinium myrtillus* og underarter), Brombær (*Rubus plicatus* og underarter), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Hindbær (*Rubus idaeus* og underarter), Hyl (Sambucus nigra og underarter), Ribs (*Ribes rubrum* og underarter), Solbær (*Ribes nigrum* og underarter), Stikkelsbær (*Ribes uva-crispa* og underarter).

Kommentar

Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er mindst 0,5 m dybt.

Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af første nye bebyggelse i byggefelt A eller B, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet i byrum D og F.

Det er en betingelse for ibrugtagning af anden nye bebyggelse i byggefelt A eller B, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet i byrum C, E og G.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelt D, at de på tegning 7c viste nye træer/buske er plantet i byrum B og H.

Stk. 9. Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer mv.: 63

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Boligers opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers og grundskolers opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.

Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

§ 10. Vandarealer og zonestatus

Stk. 1. Opretholdelse af vandarealer

Vandarealer opretholdes som sådanne med de undtagelser, der fremgår af stk. 2, 5 og 6.

Stk. 2. Byzone

Arealer fremkommet ved opfyld overføres til byzone.

Stk. 3. Bolværker

Opfyldninger og/eller udgravninger skal afgrænses med bolværker. Afgrænsningen mod havnen og kanaler skal udføres med lodrette kaj-sider (bolværk) afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Den synlige del af kajsiderne skal beklædes med granit, anden form for sten, bearbejdet beton eller træ. Ved fornyelse er en begrænset fremrykning tilladt på naturligt sammenhængende strækninger.

Stk. 4. Terrænkote

Ud til havnen og kanaler skal terrænkoten være 2.1-2.3.

Stk. 5. Træbrygger

Langs kanaler og havnebassin skal der etableres 3 træbrygger x, y og z, som vist på tegning 7a. Træbrygge x skal have et areal på mindst 150 m², træbrygge y et areal på mindst 160 m² og træbrygge z et areal på mindst 130 m².

Det er en betingelse for ibrugtagning af første bebyggelse i byggefelt A eller B, at træbrygge x er etableret.

Stk. 6. Anløbspladser til både

I kanaler og havnebassin kan der etableres anløbspladser til både. Anløbspladserne skal etableres som lette pontoner eller i forbindelse med de i stk. 5 fastlagte træbrygger. Anløbspladsen som lette pontoner må ikke overstige 2 m².

§ 11. 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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 12. Ophævelse af lokalplan

Tillæg 2 til lokalplan 202-1&2, bekendtgjort den 12. marts 2018, ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

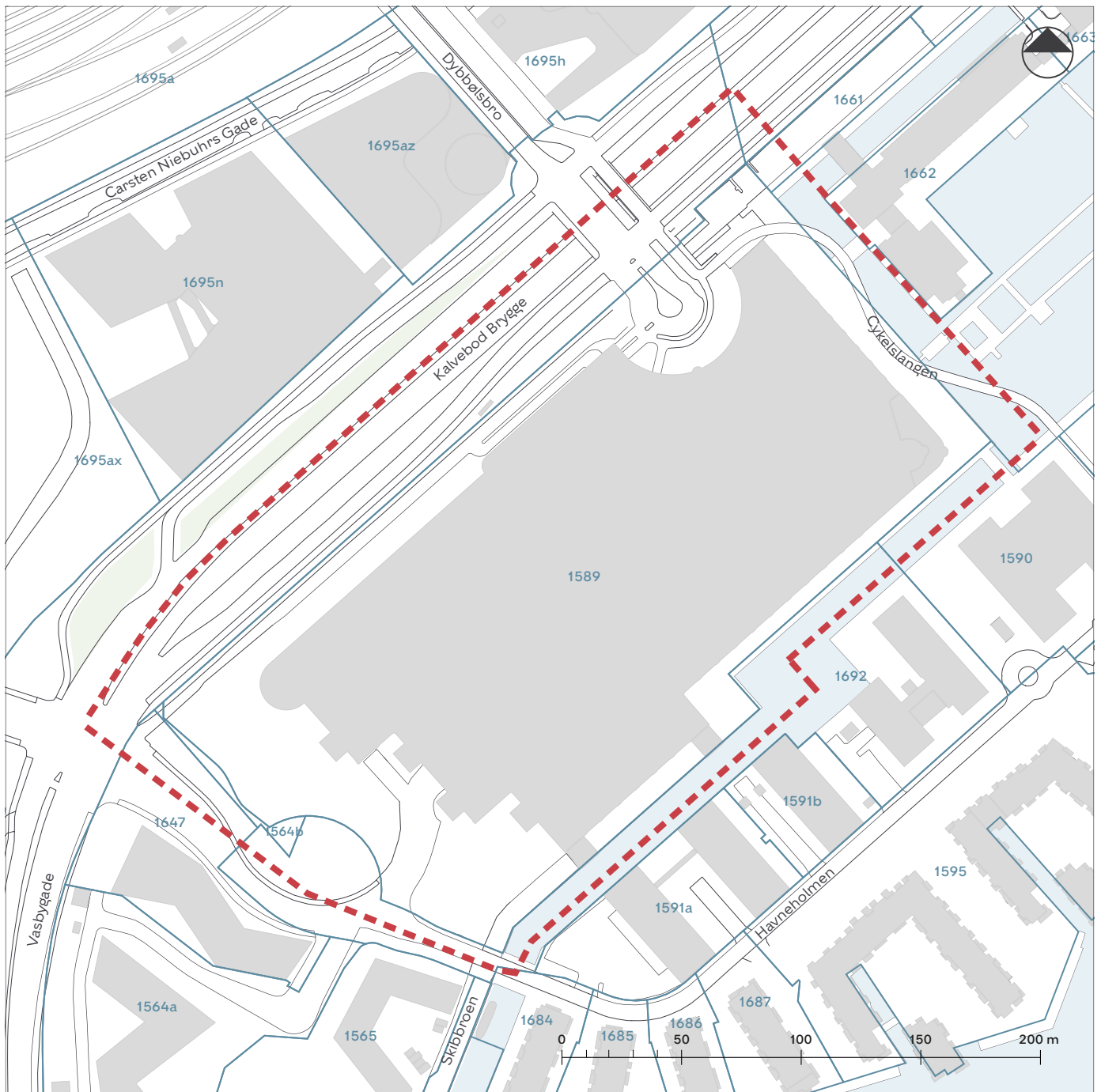
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 1 · Områdeafgrænsning

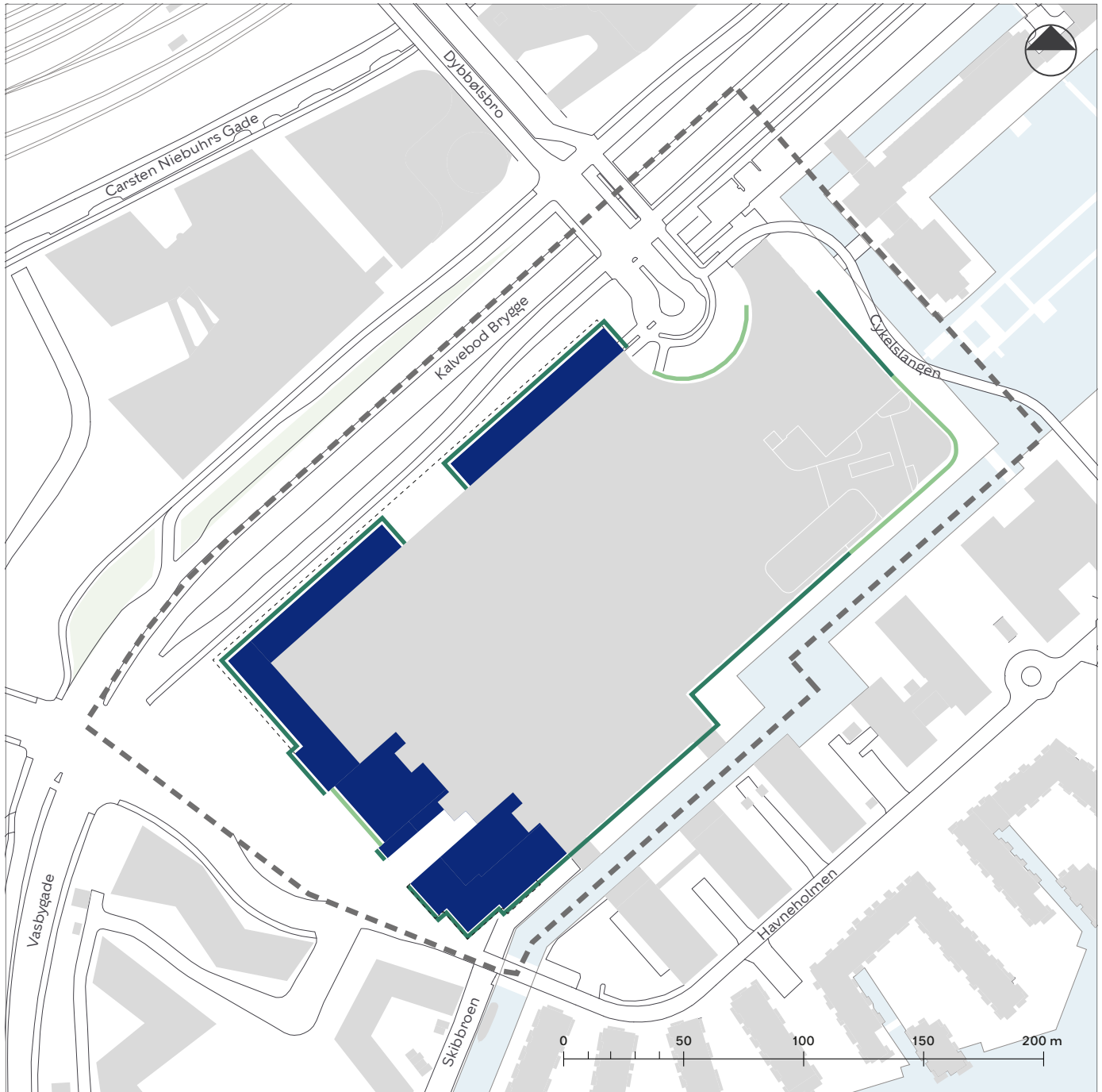








--- Lokalplanområdets afgrænsning

XX Matrikel

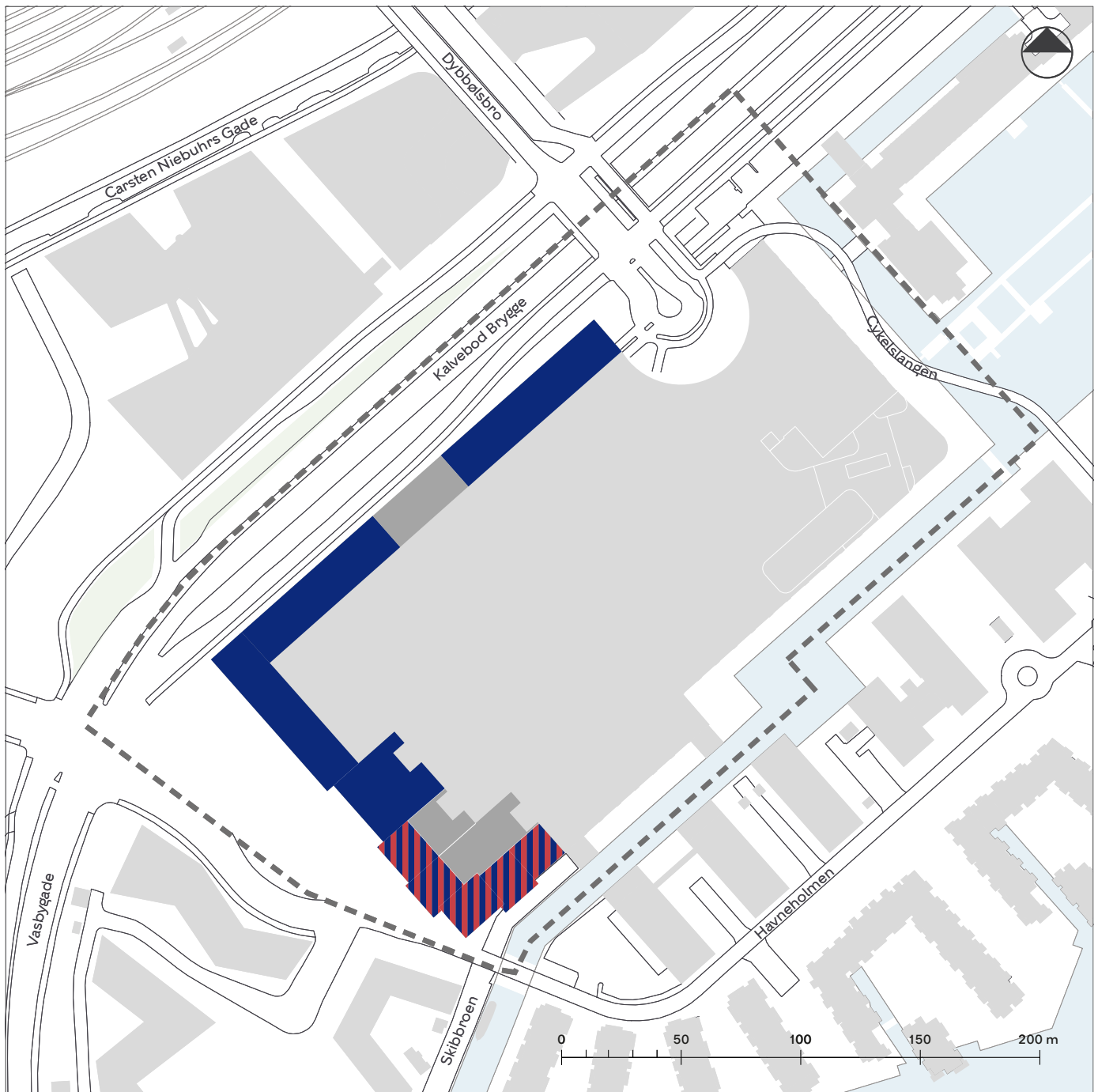
■ Eksisterende bygning

Tegning 2a • Anvendelse i stueetagen (1. etage) set i forhold til byrummet




-  Serviceerhverv
-  Publikumsorienterede serviceerhverv uden liberale erhverv i mindst 75 % af strækningen
-  Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i mindst 50 % af strækningen
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt overliggende etager

Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op




 Serviceerhverv

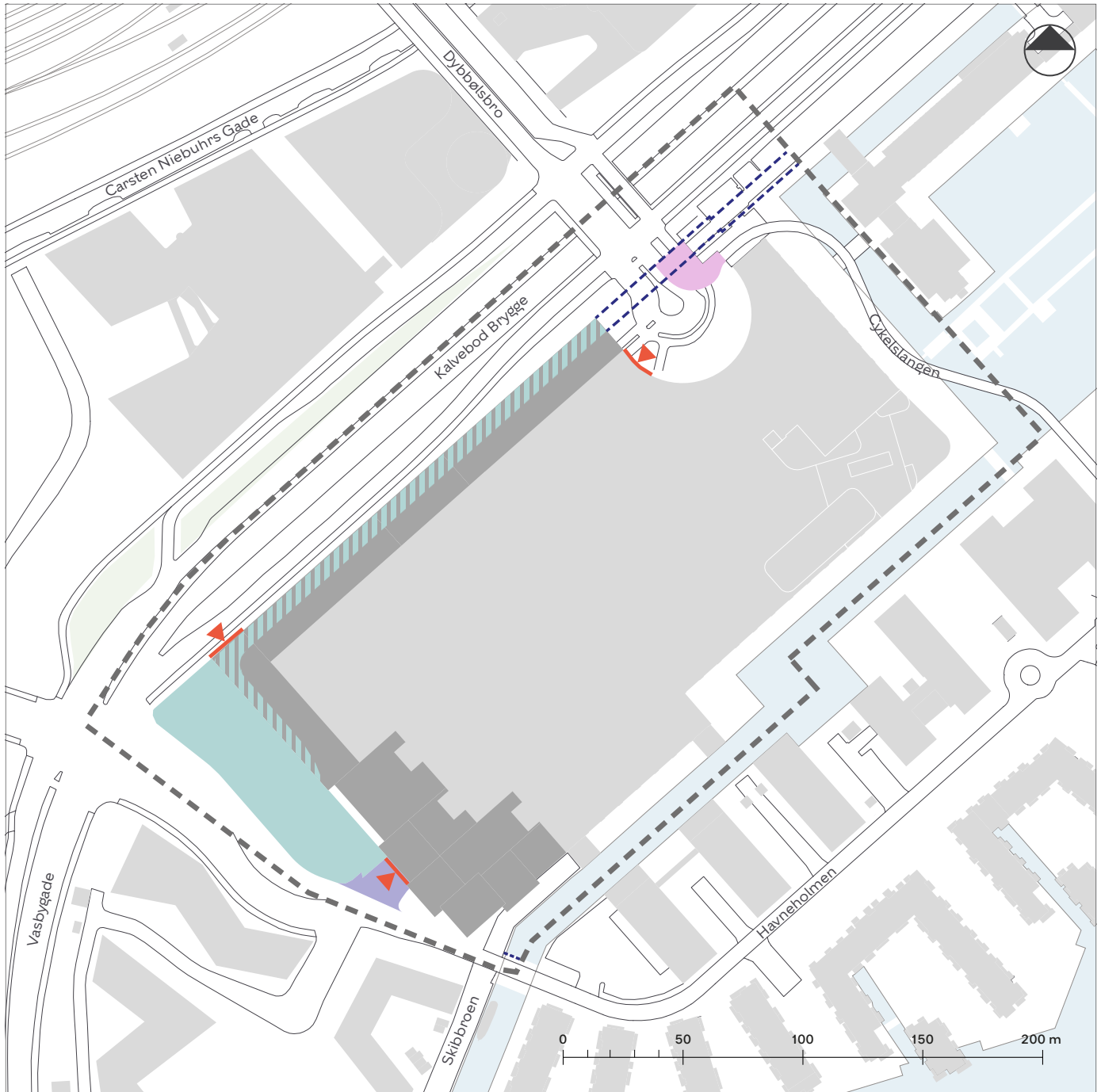
 Bolig eller serviceerhverv










 Lokalplanområdets afgrænsning

 Eksisterende bygning

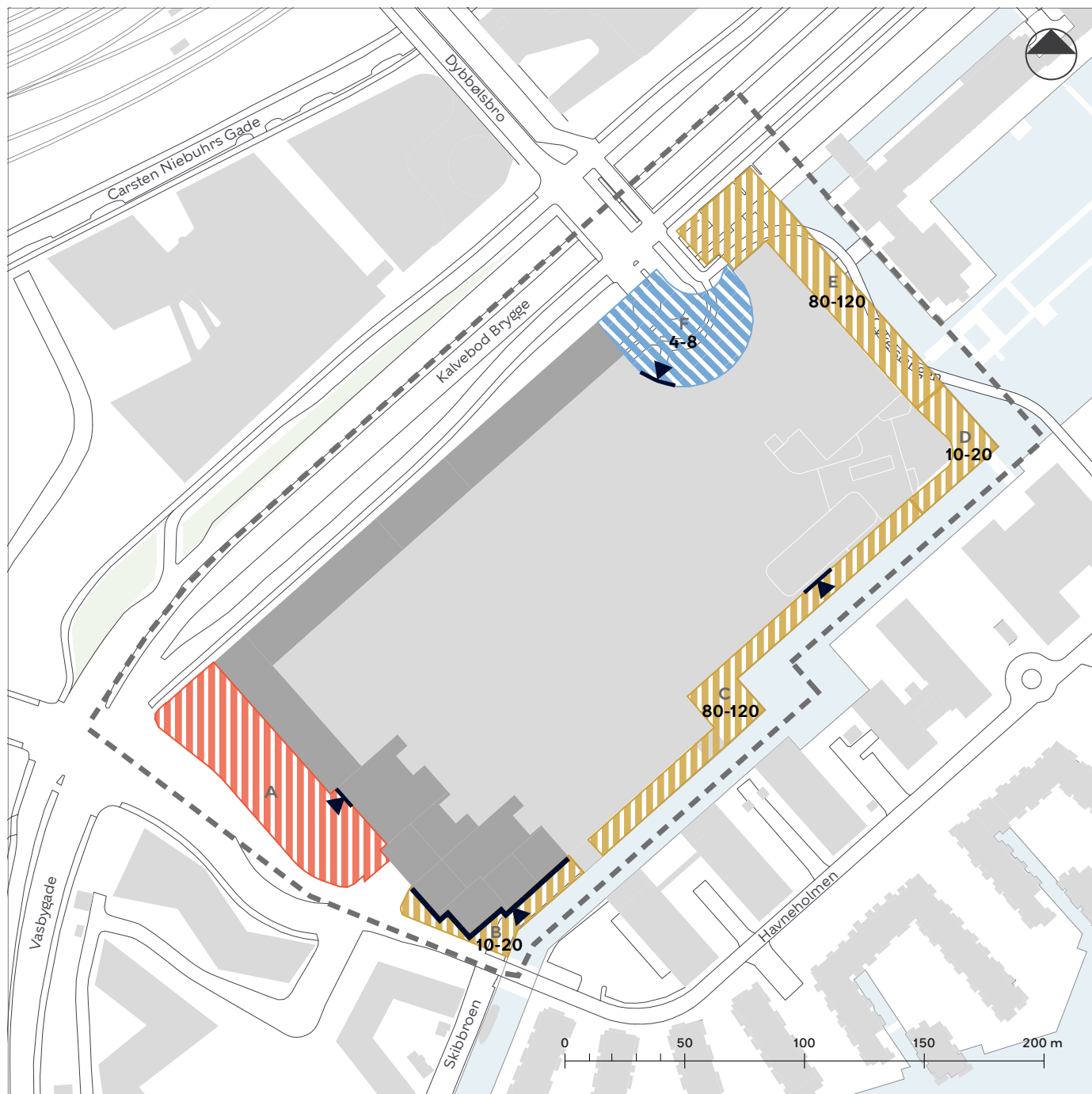
 Byggefelt i stueetagen (1. etage), eller hvor anvendelsen ikke er specifikt angivet

Tegning 3 · Veje



- | | | | |
|---|---|---|---------------------------------------|
|  | Vejudlæg til metroforplads |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Vejudlæg på terræn |  | Eksisterende bygning |
|  | Vejudlæg på dæk |  | Byggefelt |
|  | Vejareal, der kan nedlægges/vejudlæg, der kan ophæves |  | Eksisterende vejudlægslinje på terræn |
|  | Overkørsel til parkering mv. | | |

Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



Cykelparkering på terræn med angivelse af antal pladser

Cykelparkering til metro på terræn, min. 200 pladser

Bilparkering med angivelse af antal pladser

Zone for port til cykelparkering

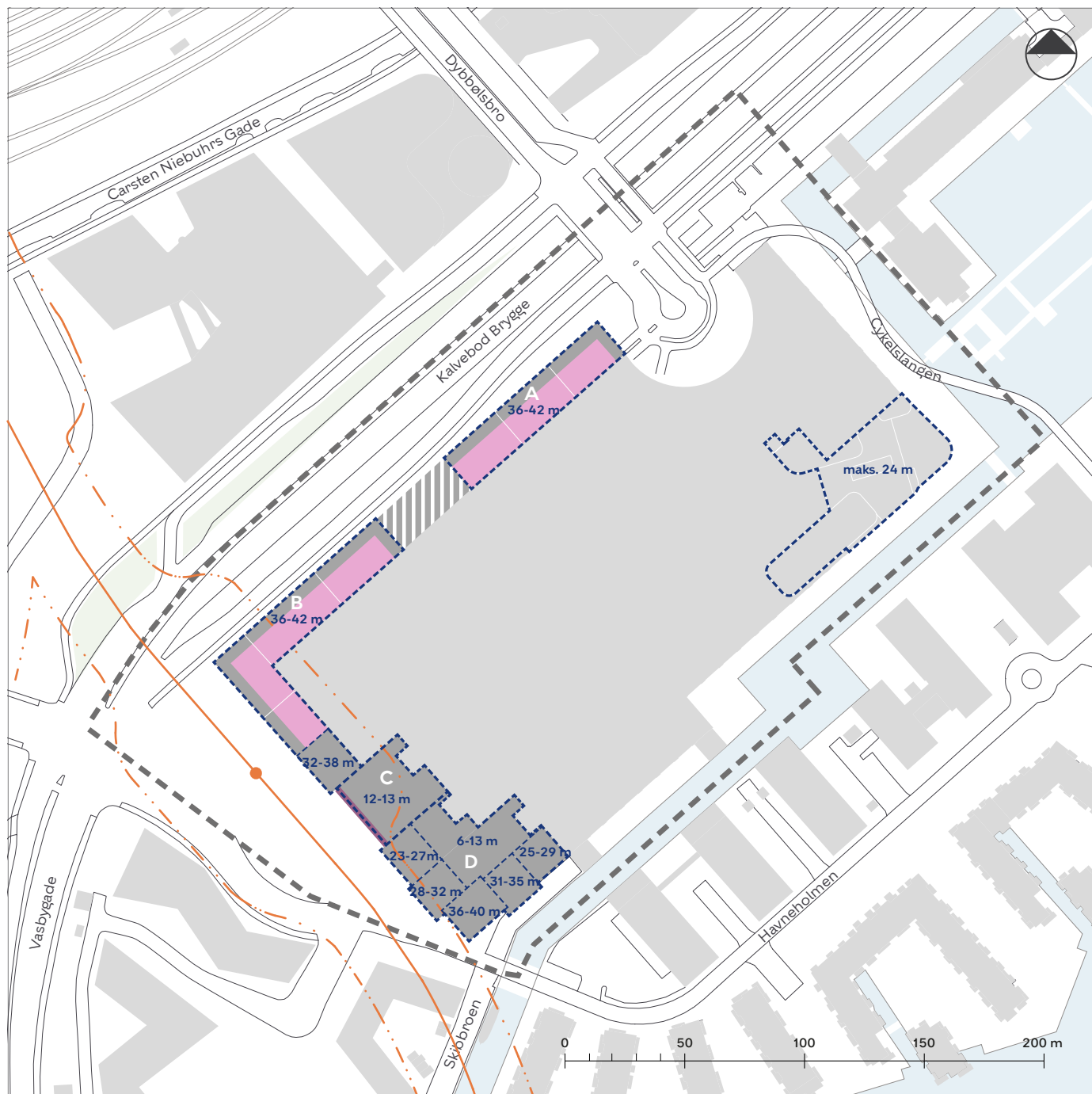
Lokalplanområdets afgrænsning

Eksisterende bygning

Byggefelt

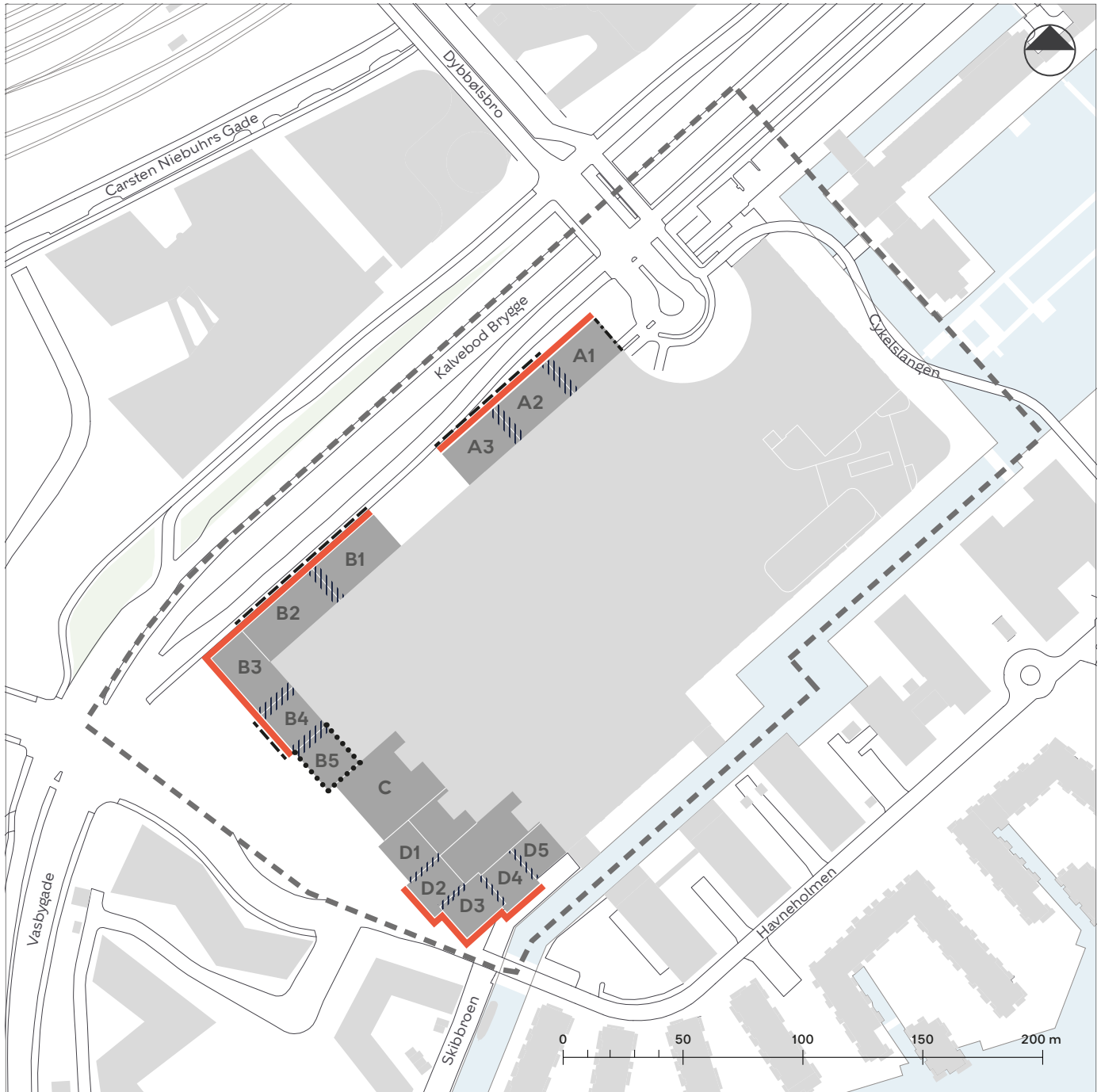
A-F Byrumsbetegnelse

Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering



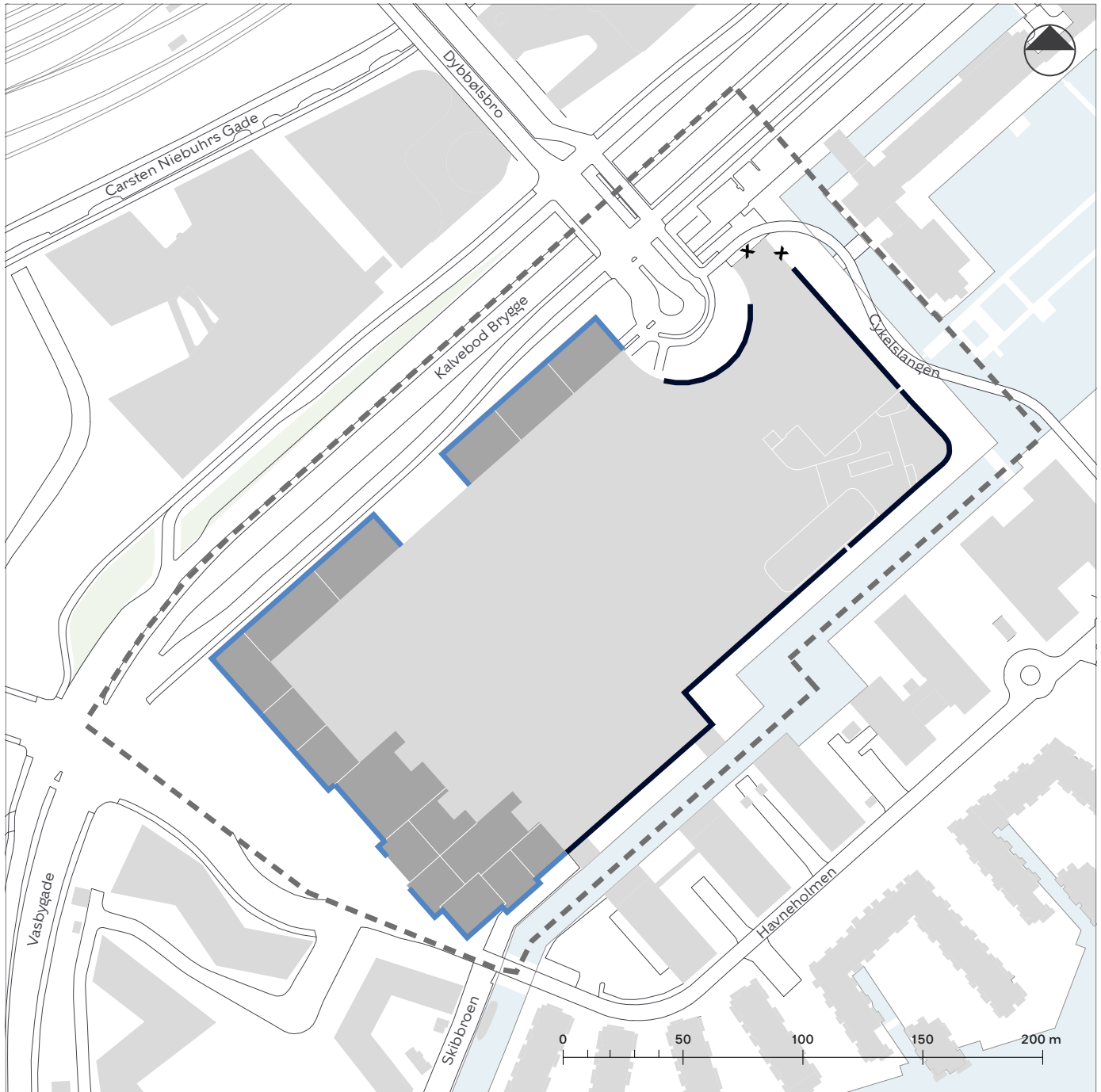
- - - - - Afgrænsning af byggefelt
- A-D Bygefelt
- Overdækning af varegård
- x-x m** Højder i forhold til kote 3.0
- Skærmfacade med integreret støjskærm (18 m)
- Areal indenfor hvilket, der kan placeres teknisk anlæg på tag i byggefelt A og B
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Eksisterende bygning
- Kommende metrolinje
- Servitutlinje for kommende metro

Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Tilbagetrækning af stueetage
- Tilbagetrækning af de to øverste etager
- Tilbagetrækning af facade på de to øverste etager (undtagen lodrette profiler)
- Vandret profil udelades mellem de to øverste etager
- Zone til adskillelse mellem lodrette facadeenheder
- A1-D5** Bygningsenhed
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 6b · Bebyggelsens ydre fremtræden



— Facade a

— Facade b

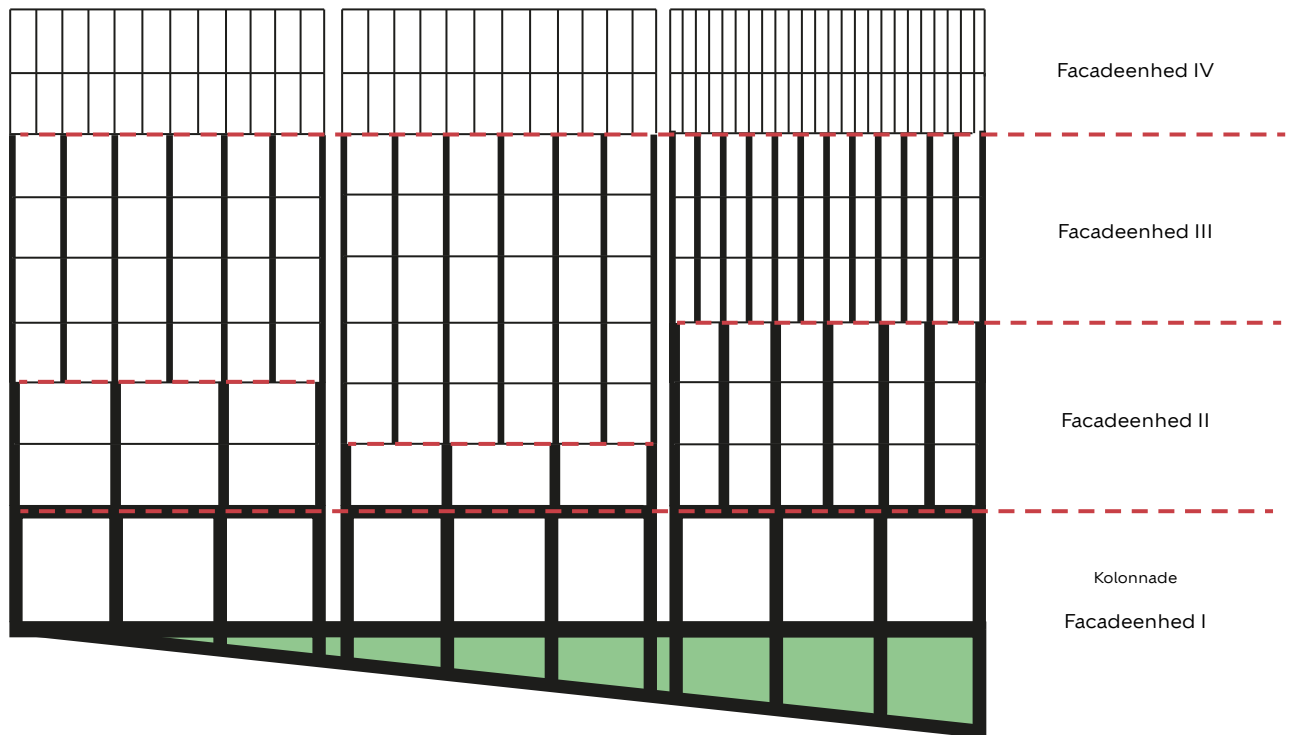
x Mulighed for digital skærm

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

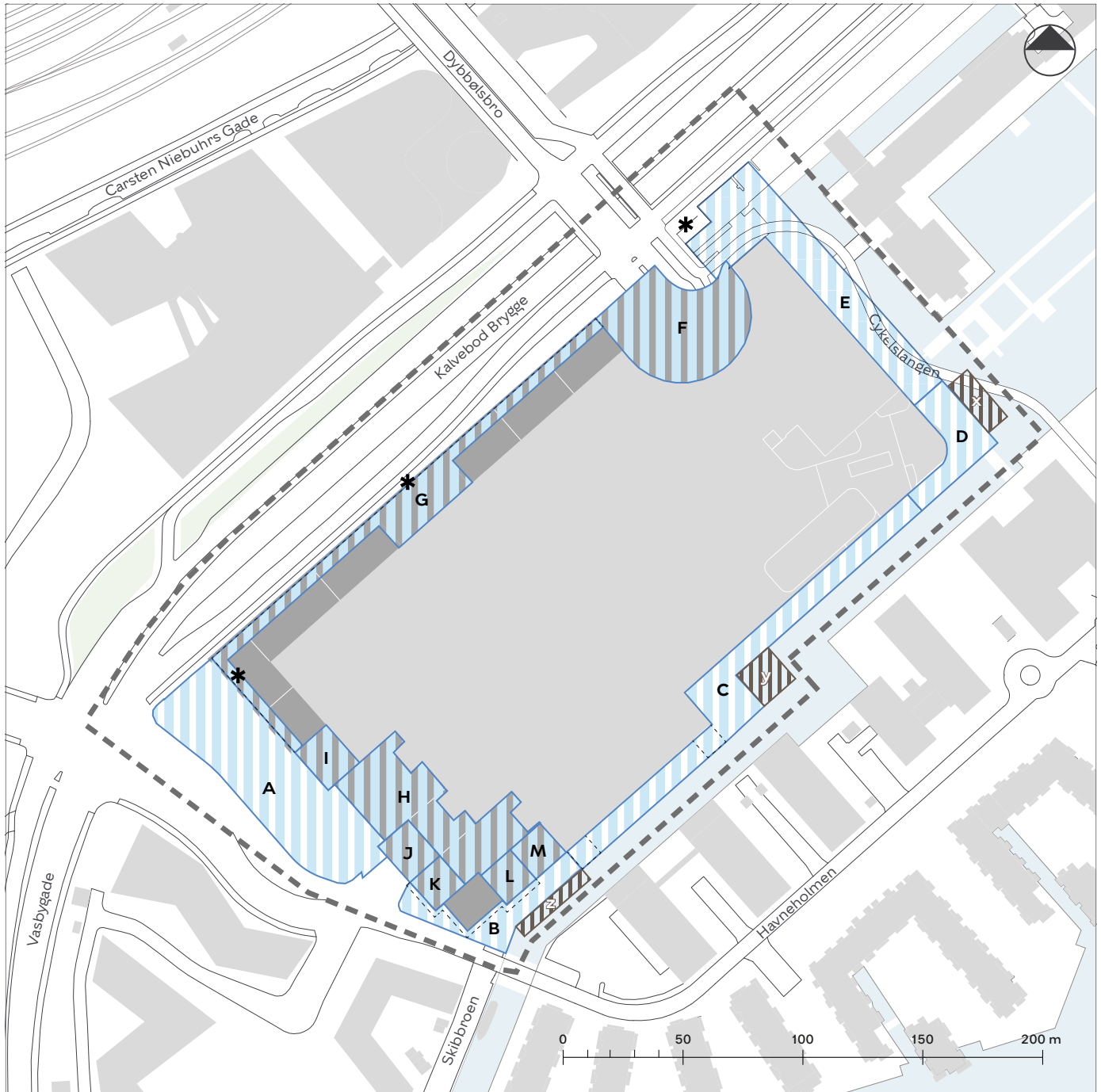
Tegning 6c · Bebyggelsens ydre fremtræden



--- Opdeling mellem vandrette facadeenheder

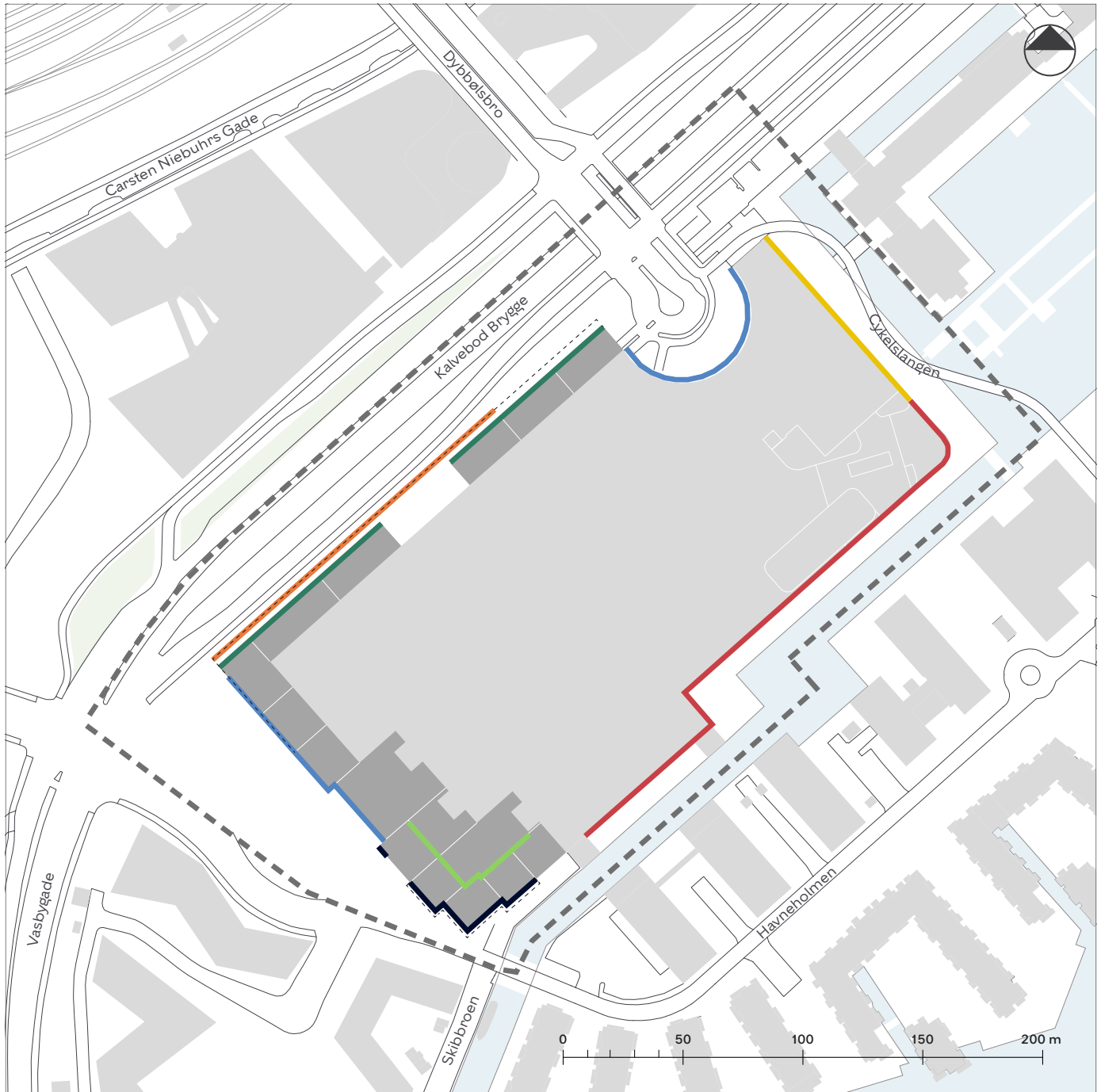
■ Facade under kolonnadeniveau med synlige søjler og facadebeplantning imellem

Tegning 7a · Byrum



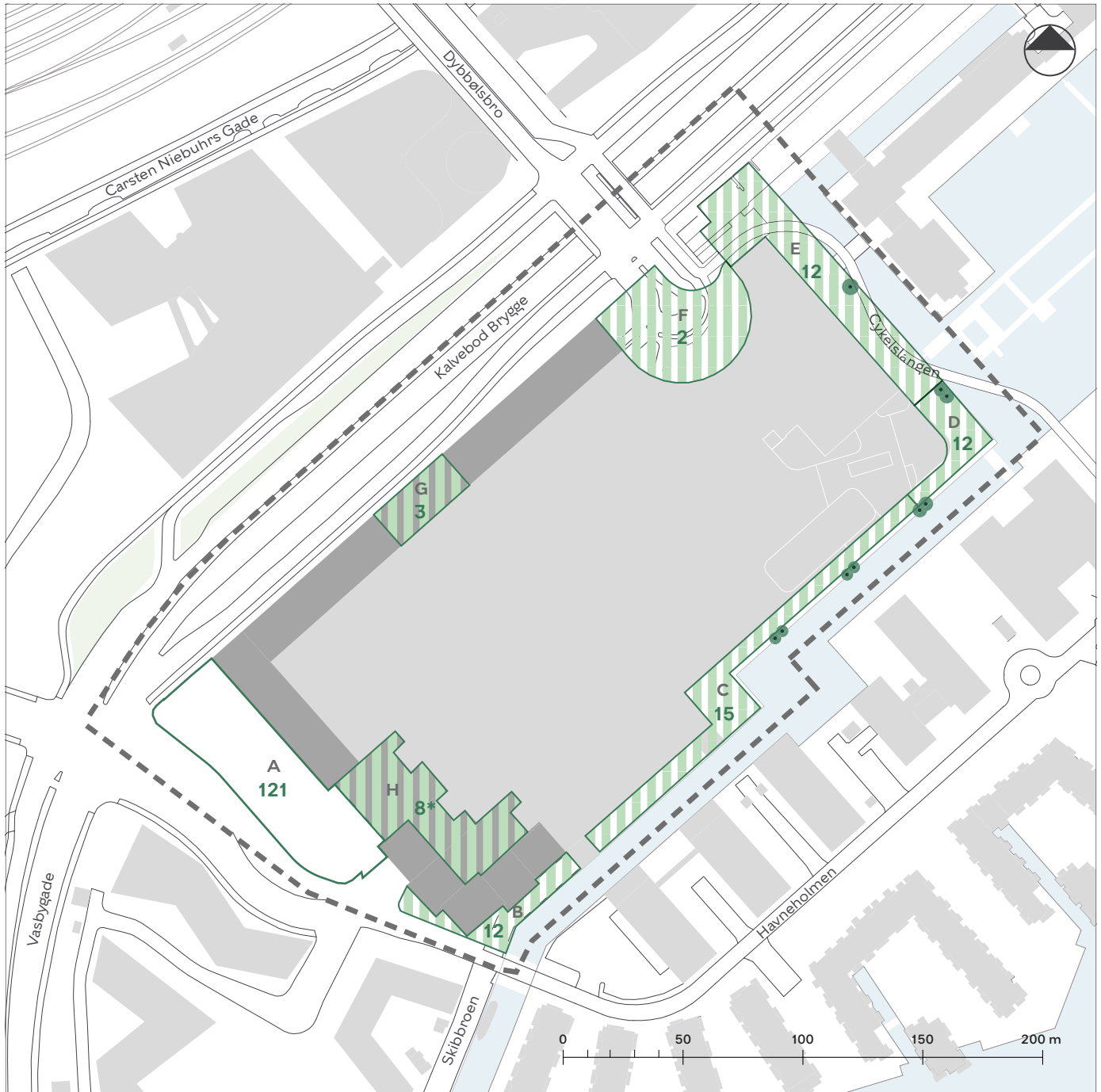
- | | | | |
|------------|---------------------------------|-----------|-------------------------------|
| A-E | Byrum på terræn | --- -- | Lokalplanområdets afgrænsning |
| F-M | Byrum på konstruktion | ■ | Eksisterende bygning |
| * | Trappe | ■ | Byggefelt |
| | Zone for placering af træbrygge | --- · · · | Byggefelt overliggende etager |

Tegning 7b · Kantzoner



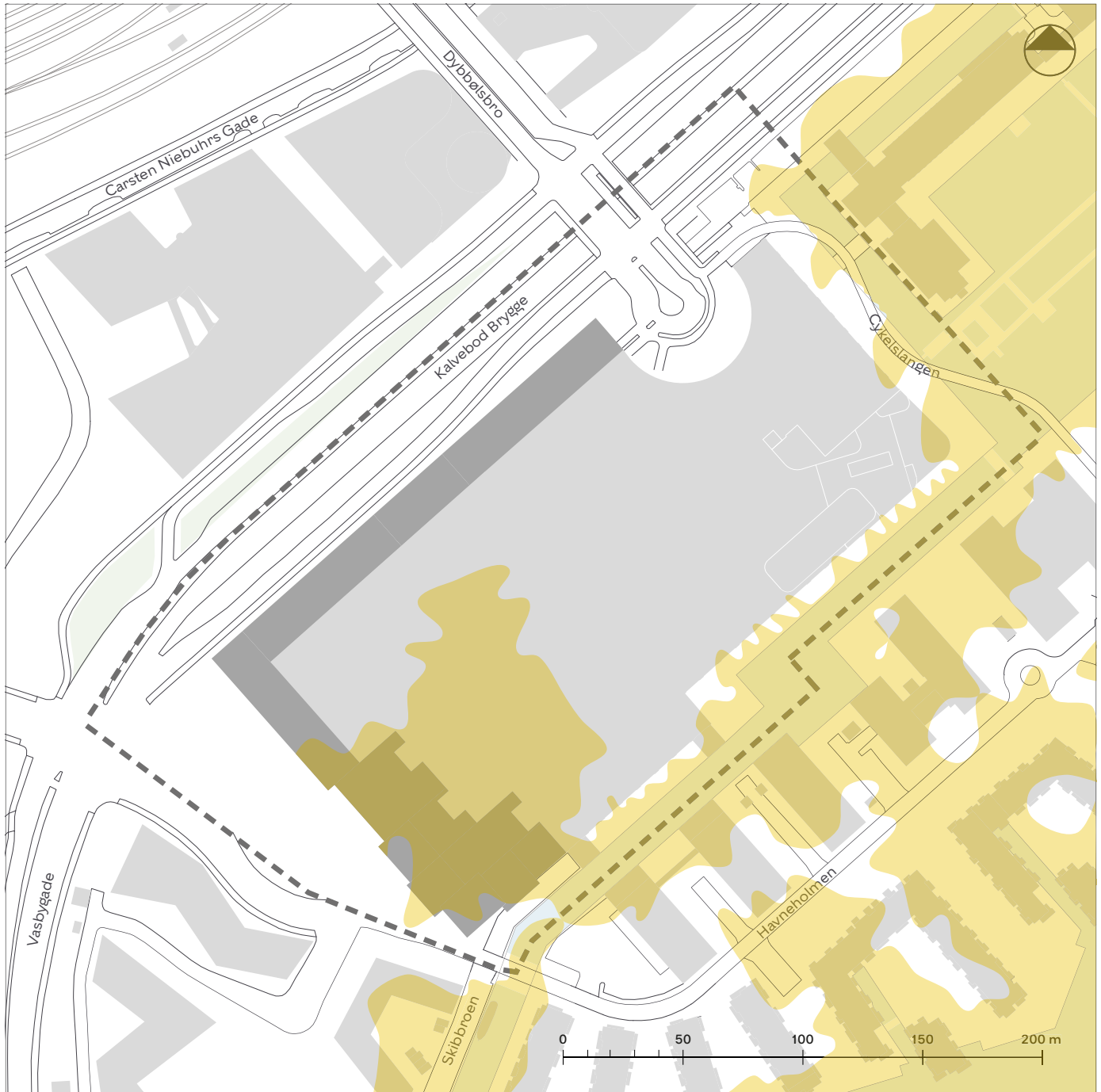
- | | | | |
|---|------------|---|-------------------------------|
|  | Kantzone a |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Kantzone b |  | Eksisterende bygning |
|  | Kantzone c |  | Byggefelt |
|  | Kantzone d |  | Byggefelt overliggende etager |
|  | Kantzone e | | |
|  | Kantzone f | | |
|  | Kantzone g | | |

Tegning 7c · Beplantning





- Bevaringsværdigt træ
- Område, hvor der skal plantes min. antal træer
- Område, hvor der skal plantes min. antal buske
- Metroforplads, hvor der plantes min. antal træer
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- A-H Byrumsbetegnelse

Tegning 8 · Stormflodssikring



 Sikringsniveau 2,2 m

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

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, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering mv.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Fisketorvet II.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Borgermøde

Københavns Kommune og Vesterbro Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal \[www.blivhoert.kk.dk\]\(http://www.blivhoert.kk.dk\)](#)

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]