

REFSHALEØEN

Lokalplan nr. 209 med tillæg nr. 1

Borgerrepræsentationen har den 18. juni 1992 vedtaget lokalplan nr. 209 Refshaleøen. Lokalplanen er bekendtgjort den 18. september 1992.

Borgerrepræsentationen har den 26. november 2015 vedtaget tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 209 Refshaleøen.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 9. december 2015

DELVIST OPHÆVET
- se lokalplan nr. 331-2



Indhold

Lokalplan nr. 209 3

§ 1. Formål.....	3
§ 2. Område	3
§ 3. Zonestatus	4
§ 4. Anvendelse.....	4
§ 5. Vejforhold, byggelinier og bolværk	4
§ 6. Opfyldning m. v.....	5
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	5
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	5
§ 9. Bevaring af bebyggelse	6
§ 10. Foranstaltning af forureningsgener.....	6
§ 11. Kollektiv varmforsyning.....	6
§ 12. Ledninger	6
§ 13. Ubebyggede arealer	6
§ 14. Tilladelse i henhold til anden lovgivning	7
§ 15. Matrikulære forhold.....	7
§ 16. Eksisterende forhold	8
§ 17. Påtaleret	8
§ 18. Dispensationer.....	8
§ 19. Ophævelse af lokalplanbestemmelser og servitut- bortfald.....	8
Tegning nr. 26.397 - Områdeinddeling	9
Tegning nr. 26.398 - Bebyggelsesplan m. v.....	10

Redegørelse for lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 209..... 11

Lokalplantillæggets baggrund og formål	11
Lokalplanområdet og kvarteret.....	11
Byggeønsker	15
Lokalplantillæggets indhold	18
Miljøforhold	19
Kystnærhedszonen.....	20
Vindmøller	20

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 21

Overordnet planlægning	21
Kommuneplan 2011	21
Kommuneplanens rammer	21
Overordnede strategier.....	23
Bydelsplan	23
Lokalplaner i kvarteret.....	23
Miljø i byggeri og anlæg	24
Regnvand	24

Tilladelser efter anden lovgivning 25

Affald	25
Jord- og grundvandsforurening	25
Museumsloven	26
Rottesikring	26
Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning	26

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 209 Refshaleøen 27

§ 1. Formål.....	27
§ 2. Område	27
§ 3. Anvendelse.....	27
§ 4. Vandarealer og zonestatus	28
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	29
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	30
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering	30
§ 8. Forureningsgener	31
§ 9. Regnvand.....	31
§ 10. Retsvirkninger	31
§ 11. Ophævelse af lokalplaner	31
Kommentarer af generel karakter	31

Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning	33
Tegning nr. 2 - Anvendelse og husbåde	34

Forside:

Luftfoto af Refshaleøen set mod nordøst (JW Luftfoto, november 2012)

Københavns Kommune

Lokalplan nr. 209

Lokalplan for et område begrænset af Yderhavnen/Nordre Refshalebassin/Lynettehavnen, Renseanlæg Lynetten, en linie i op til 12,5 m fra Refshalevejs nordside, fremtidigt deponiområde øst for Renseanlæg Lynetten, Øresund, Østhavnen, del af Margretheholm, Qvinti Lynette og Refshalevej.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er,

- at* fastlægge den østlige del af Refshaleøen samt fornødne opfyldninger i Østhavnen til skibsværft, motorfabrik m.v. og derved skabe mulighed for ombygning og udvidelse af eksisterende skibsværft,
- at* sikre, at det nordlige areal til opfyldning - inden det overgår til skibsværft - anvendes til deponi for havneslam og/eller - i det omfang udbygning af eksisterende skibsværft nødvendiggør dette - andet anvendeligt materiale,
- at* muliggøre placering af flydedok i Østhavnen samt opstilling af krananlæg i op til ca. 150 m's højde til brug både på landarealer og i havnen,
- at* sikre mulighed for omlægning af Refshalevej,
- at* åbne mulighed for en eventuel gennemførelse af den i kommuneplanen omtalte tunnel under havneløbet med forbindelse til Gittervej,
- at* fastlægge et ca. 25 ha stort areal mod Yderhavnen til erhvervsformål, herunder mindst halvdelen af det mulige etageareal til serviceerhverv. Den nærmere fordeling af etagearealet til service- og produktionsvirksomhed m.v. vil være betinget af afklaring af miljø- og trafikforhold, samt tilvejebringelse af supplerende lokalplan,

- at* opretholde bevaringsværdig bebyggelse,
- at* muliggøre nedrivning af den øvrige erhvervsbebyggelse,
- at* fastlægge et område nord for Margretheholm og et område ved Lynetten (Lynettefortet) til rekreative formål, herunder lystbådehavne, samt muliggøre, at der på Lynetten kan etableres f.eks. museum og lignende,
- at* fastlægge sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader langs Yderhavnen m.v. og
- at* overføre alle landzonearealer og opfyldte arealer til byzone.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedlagte tegning nr. 26.397 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 416, 432, 507, 509, 513, 517, 535, 539, 541, 542, 548, 549, 550, 551, 552 og 553 Christianshavns Kvarter, København, umatr. kajareal ibid. ved Yderhavnen, umatr. arealer ibid. ved Lynettehavnen, umatr. areal ibid. ved Renseanlæg Lynetten, umatr. arealer ibid. ved Margretheholms Havn, et 12,5 m bredt vandareal langs Refshalevejs nordside, et vandareal (ca. 4 ha) beliggende mod øst i forlængelse af et fremtidigt deponiområde øst for Renseanlæg Lynetten, et vandareal (ca. 2 ha) i Østhavnen (Margretheholms Havn) afgrænset af en til den østlige grænse af ejendommen matr.nr. 550 ibid. parallel linie (ca. 135 m) i en afstand af 45 m vest herfor, en linie (ca. 175 m) vinkelret på forannævnte linie og en linie vinkelret på den nordøstlige mole ved lystbådehavnen, og vandarealerne inden for nedennævnte område III samt alle parceller, der efter den 1. januar 1992 udstykkes inden for området.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i områderne I, II, III og IV, som vist på tegning nr. 26.397.

Den på tegningen viste grænse mellem område I og område II er principiel og kan tillades ændret i overensstemmelse med skibsværftets faktiske arealbehov.

§ 3. Zonestatus

Alle landzonearealer inden for lokalplanområdet, inklusive tekniske anlæg på vandarealer, overføres til byzone. Arealerne overføres dog først til byzone, i det omfang de er opfyldt eller tørlægges.

§ 4. Anvendelse

Stk. 1. For område I gælder:

- a) Området fastlægges til skibsværft, motorfabrik og lignende industrielle anlæg, som produktionsmæssigt har relation til skibsfart samt deraf afledte produktioner med tilhørende administration m.v.
- b) Den med krydsskravering på tegning nr. 26.398 viste del af område I fastlægges desuden til deponi for havneslam og lignende, jfr. § 6.
- c) I vandarealet i Østhavnen, ud for den østlige del af eksisterende skibsværft, kan anlægges flydedok i ca. 320 m's længde i tilknytning til skibsværftet. Inden for området kan opstilles kraner og lignende.
- d) Inden for området kan etableres virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav.
- e) Magistraten kan tillade, at der opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, der af Magistraten anses for forenelige med beliggenheden i heromhandlede erhvervsområde.

Stk. 2. For område II gælder:

Området fastlægges til erhvervsformål. Mindst halvdelen af det mulige etageareal skal anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv og lignende. Det øvrige etageareal kan anvendes til blandet erhverv, såsom lettere industri-, værksteds-, transport-, engros-, lager- og oplagsvirksomhed samt service-

erhverv. Den nærmere fastlæggelse af anvendelsen sker i supplerende lokalplan, og vil være betinget af en afklaring af trafikale og miljømæssige forhold.

Stk. 3. For område III og IV gælder:

- a) Områderne fastlægges til rekreative formål, såsom lystbådehavne og dertil hørende funktioner, f.eks. klubhuse, administration, cafeterier og lignende.
- b) Områderne må ikke normalt benyttes til overnatning.
- c) Inden for område III kan endvidere etableres mindre bådeværfter og butikker med naturlig tilknytning til lystbådehavnen.
- d) Inden for område IV kan endvidere etableres museer og lignende.

§ 5. Vejforhold, byggelinier og bolværker

Stk. 1. Der forudsættes efter Magistratens nærmere godkendelse udlagt en 20 m bred vej fra Refshalevejs sydlige indføring i lokalplanområdet til Renseanlæg Lynetten, i princippet som vist med priksignatur på tegning nr. 26.398, med tilhørende 5 m hjørneafskæringer.

Der forudsættes efter Magistratens nærmere godkendelse udlagt en 12,5 m bred vej mellem Refshalevej og lokalplanområdets grænse mod Renseanlæg Lynetten, i princippet som vist med priksignatur på tegning nr. 26.398.

Stk. 2. De på tegning nr. 26.397 med priksignatur viste arealer af Refshalevej og af unavngivet vej (matr.nr. 552 Christianshavns Kvarter, København) kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt, herunder udlæg af de i stk. 1 nævnte veje.

Stk. 3. Eksisterende vejlinier i øvrigt opretholdes.

Stk. 4. Der fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i område III, som vist på tegning nr. 26.398.

Stk. 5. De eksisterende bolværkers placering i område II og IV opretholdes.

§ 6. Opfyldning m.v.

De på tegning nr. 26.397 med åben priksignatur angivne vandarealer kan opfyldes til kote + 2,5 i henhold til Københavns Kommunes nivelementssystem. Det nordlige område, der er fastlagt til bl.a. deponi for havneslam, kan efter Magistratens nærmere tilladelse opfyldes med andet anvendeligt materiale, i den udstrækning udbygning af eksisterende skibsværft nødvendiggør det.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For område I gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- b) Bebyggelsens rumfang må ikke overstige 6,0 m³/m² grundareal.
- c) Bebyggelse skal opføres inden for det på tegning nr. 26.398 angivne byggefelt.
- d) Bebyggelsens højde må ikke overstige 24 m. I forbindelse med skibsproduktion må der, hvor produktionstekniske og lignende hensyn gør det påkrævet, efter Magistratens nærmere godkendelse opføres enkelte bygninger, såsom skibsbygningshaller, dokoverdækninger, vendetårne og lignende i indtil 40 m's højde.
- e) Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til modstående vejlinie.
- f) Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 m + afstanden til naboskel.
- g) Bebyggelse kan tillades opført i mindre afstand end 2,5 m fra naboskel.
- h) Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til anden bebyggelse på samme grund. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at opholds- og arbejdsrum opnår efter Magistratens skøn tilfredsstillende lysforhold.
- i) Bebyggelsen og tekniske anlæg skal efter Magistratens nærmere godkendelse placeres og udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt, således at der opnås en tilfredsstillende arkitektonisk fremtræden.
- j) Krananlæg kan tillades i op til ca. 150 m's højde.

Stk. 2. For område II gælder:

- a) Opførelse af bebyggelse inden for området, bortset fra skure samt mindre bygninger og anlæg m.v. forudsætter forudgående tilvejebringelse af supplerende lokalplan.
- b) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- c) Bebyggelse for serviceerhverv forudsættes lokaliseret mod havnefronten i relation til promenader.
- d) Bebyggelse for produktionsvirksomhed m.v. forudsættes lokaliseret i grænseområderne mod underområderne I og IV.

Stk. 3. For område III gælder:

Vest for den fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinie, jfr. § 5, stk. 4, må der ikke opføres bygninger eller anlæg, inden den nærmere linieføring af en eventuel tunnel under havneløbet er afklaret.

Stk. 4. For område IV gælder:

Opførelse af nybyggeri forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bygningers og anlægs placering, udformning, materialer, farve og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, således at der efter Magistratens skøn opnås en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden, set såvel fra land som fra søsiden, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Magistratens tilladelse.

Stk. 2. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden Magistratens godkendelse. Belysning af dele af bygninger og anlæg, der overstiger 24 m, skal godkendes af Magistraten.

Stk. 3. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Magistratens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Magistraten - eller af tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

§ 9. Bevaring af bebyggelse

De på tegning nr. 26.398 viste bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Magistratens særlige tilladelse.

§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener^{*)}

Bebyggelse og faste anlæg i øvrigt samt oplag skal efter Magistratens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, placeres, udføres og indrettes, således at brugere og omgivelser i fornødent omfang beskyttes mod forurening og andre ulemper.

§ 11. Kollektiv varmforsyning

Bebyggelse må ikke uden Magistratens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Magistratens anvisning.

§ 12. Ledninger

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring m.v. af ledninger og lignende.

§ 13. Ubebyggede arealer

Stk. 1. For område I gælder:

- a) Friarealet (ekskl. parkerings-, tilkørsels- og oplagsareal) skal være af størrelsesordenen 5 pct. af etagearealet. Friarealet skal anlægges

efter Magistratens nærmere godkendelse, og der skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indrettes opholdsarealer for de beskæftigede.

- b) Parkeringsdækningen skal normalt være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.
- c) Oplag uden for bygningsanlæg må ikke uden Magistratens tilladelse etableres med en højde, der overstiger 4 m.
- d) Områdets afgrænsning mod vandarealer skal, hvor der ikke anlægges kajer, ske i form af stensætning, der svarer til den eksisterende afslutning mod vandet på Refshaleøen i øvrigt.
- e) Etablering af afskærmende foranstaltninger ved midlertidig eller endelig afslutning af opfyldning skal, såvel for at forebygge forureningsgener som af æstetiske hensyn, ske i form af tildækning med muld og beplantning eller befæstelse. Mod naboskel skal etableres hegn eller lignende afskærmning efter Magistratens nærmere godkendelse.
- f) Langs områdets grænse mod område III fastlægges et 5 m bredt areal som beplantet afskærmningsbælte med bl.a. høje træer. Magistraten kan tillade, at beplantningsbæltet placeres i område III mod område I, såfremt skibsværftets tekniske arealbehov nødvendiggør det.

Stk. 2. For område II og IV gælder:

- a) Langs havnefronten mod Yderhavnen skal der, i en bredde af 8 m regnet fra indersiden af bolværkshammerens forkant, anlægges en sammenhængende, offentligt tilgængelig promenade med forbindelse til de omgivende områder. Promenadens udformning skal med hensyn til befæstelse, belysning m.v. ske efter Magistratens nærmere anvisning. Bolværkerne og promenadearealerne må kun benyttes på

^{*)} Opmærksomheden skal henledes på, at lokalplanområdet omfatter tidligere erhvervsgrunde, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. I henhold til § 19 i lov nr. 420 af 13. juni 1990 om affaldsdepoter skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller en forurening af jorden, underrette kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- eller jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller en forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives af kommunen (bekendtgørelse nr. 582 af 13. august 1990). Forpligtelsen til at standse et bygge- eller jordarbejde påhviler ejeren af den pågældende ejendom og den, som er ansvarlig for det pågældende arbejde.

- en måde, der efter Magistratens skøn er i overensstemmelse med lokalplanens formål.
- b) Placering og udformning af belysning på færdselsarealerne skal godkendes af Magistraten.
 - c) Træer skal bevares i videst muligt omfang.
 - d) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.
 - e) Etablering af marina/lystbådehavn og lignende samt henlægning af permanent karakter af skibe ved bolværkerne kræver Magistratens godkendelse, og Magistraten kan i den forbindelse stille krav til friarealernes indretning, parkering m.v.
 - f) For område IV gælder endvidere, at arealerne ikke må benyttes til bådeoplæg.

Stk. 3. For område III gælder:

- a) Området kan benyttes til bådeoplæg og lignende.
- b) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.
- c) I vandarealerne i tilknytning til lystbådehavnen må der efter Magistratens nærmere godkendelse anlægges bådebroer med nødvendige tekniske anlæg.

§ 14. Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Uanset foranstående må der ikke:

- a) foretages opfyldning eller etableres faste anlæg m.v. på søterritoriet, før der er opnået tilladelse hertil fra Trafikministeriet som følge af Statens højhedsret over søterritoriet,
- b) placeres skibe, etableres tekniske anlæg, opføres bygninger m.v. i en højde, som overstiger 5 m i området øst for den på tegning nr. 26.397 angivne grænse for Trekroner Fyrs sydlige vinkel mod Nordre Røse Fyr, før der er opnået tilladelse fra Farvandsvæsenet,
- c) opstilles kraner eller opføres andre anlæg i en højde af 100 m eller mere, før det er anmeldt og godkendt af Statens Luftfartsvæsen. Godkendelsen kan betinges af, at hindringen afmærkes, eller dens højde nedsættes, og at

- udgiften herved afholdes af ejeren eller brugeren, jfr. lov om luftfart § 67 A,
- d) foretages arbejder i forhold til Christianshavns Voldgrav, der er omfattet af naturfredningslovens § 47 a (150 m søbeskyttelseslinie), før fredningsmyndighederne meddeler tilladelser hertil eller ændrer grænsen,
- e) foretages ændringer i område IV (Forsvarsanlægget Lynetten), der er omfattet af naturfredningslovens § 48, uden fredningsmyndighedernes tilladelse,
- f) foretages arbejde i forhold til jordfaste fortidsminder på Nyholm, Qvinti Lynette, Christianshavns Voldanlæg samt Lynetten (Lynettefortet), der er omfattet af naturfredningslovens § 53 (100 m fortidsminde beskyttelseslinie), før fredningsnævnet meddeler tilladelse hertil eller ændrer grænsen,
- g) foretages arbejder i forhold til undersøiske fortidsminder, der er omfattet af naturfredningslovens § 49 (jordfaste fortidsminder på havbunden), før fredningsmyndighederne meddeler tilladelse hertil,
- h) deponeres tungmetalforurenet havneslam, før der er opnået de fornødne tilladelser hertil fra miljømyndighederne, og
- i) opføres bebyggelse på eller foretages ændringer i anvendelsen af ejendommene matr.nr. 416, 507, 509, 513, 517, 535, 539, 541, 542, 548, 549, del af 550, 551, 552 og 553 Christianshavns Kvarter, København, og umatr. areal ibid. (Margrethholm), der er registreret som affaldsdepot, medmindre depotet frigives af kommunen eller udgår af registeret over affaldsdepoter, jfr. §§ 17 og 18 i lov nr. 420 af 13. juni 1990 om affaldsdepoter og § 1 i bekendtgørelse nr. 582 af 13. august 1990.

§ 15. Matrikulære forhold

Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der, i overensstemmelse med lovgivningens regler, foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Magistratens skøn må anses for nødvendige til gennemførelse af en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene m.v.

§ 16. Eksisterende forhold

Lokalplanens bestemmelser skal ikke være til hinder for bibeholdelse af den eksisterende bebyggelse og dennes udnyttelse, forudsat at såvel denne bebyggelse som udnyttelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 17. Påtaleret

Københavns Magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 18. Dispensationer

Den Samlede Magistrat kan indrømme sådanne dispensationer fra lokalplanens bestemmel-

ser, som ikke vil være i strid med principperne i planen.

§ 19. Ophævelse af lokalplanbestemmelser og servitutbortfald

Stk. 1.

- a) Lokalplan nr. 177 ophæves, for så vidt angår heromhandlede lokalplanområde.
- b) Lokalplan nr. 189 ophæves, for så vidt angår heromhandlede lokalplanområde.

Stk. 2. Bestemmelse om bygningsafstand i deklaration tinglyst den 11. juli 1955 på matr.nr. 539 Christianshavns Kvarter, København, ophæves.

Nærværende lokalplan med indhæftede planer nr. 26.397 og 26.398 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 18. juni 1992 og endeligt bekendtgjort den 18. september 1992.

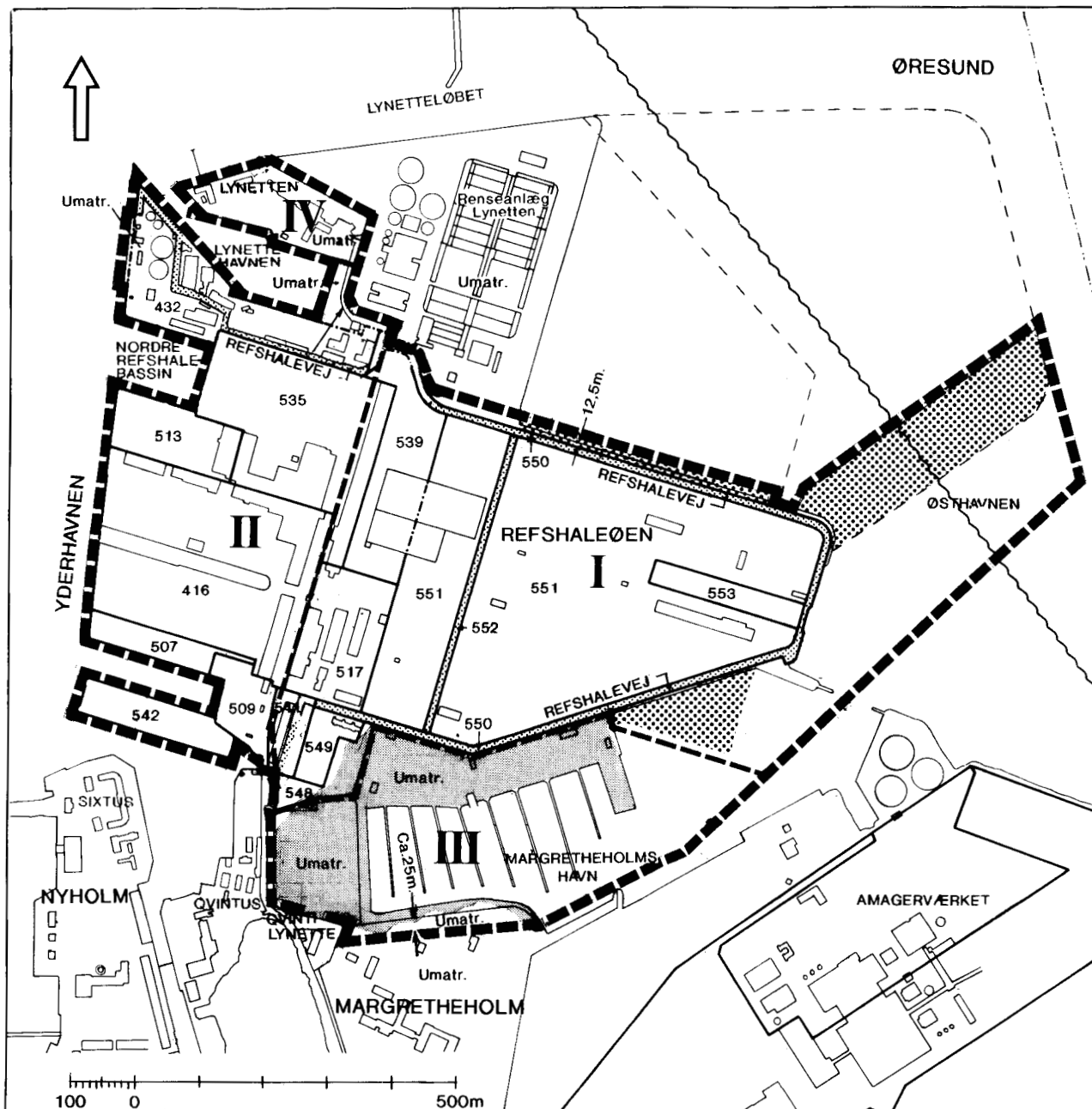
Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den 18. november 1992.

p.o.v.

Per Krogh

/ Klavs Bjerring
fuldmægtig

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 18/11-1992
lyst under nr. 85447-62
Gudrun Bruun Pedersen



OMRÅDEINDELING

—— GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE

- - - GRÆNSE FOR UNDEROMRÅDER

▨ VEJAREAL, DER KAN NEDLÆGGES

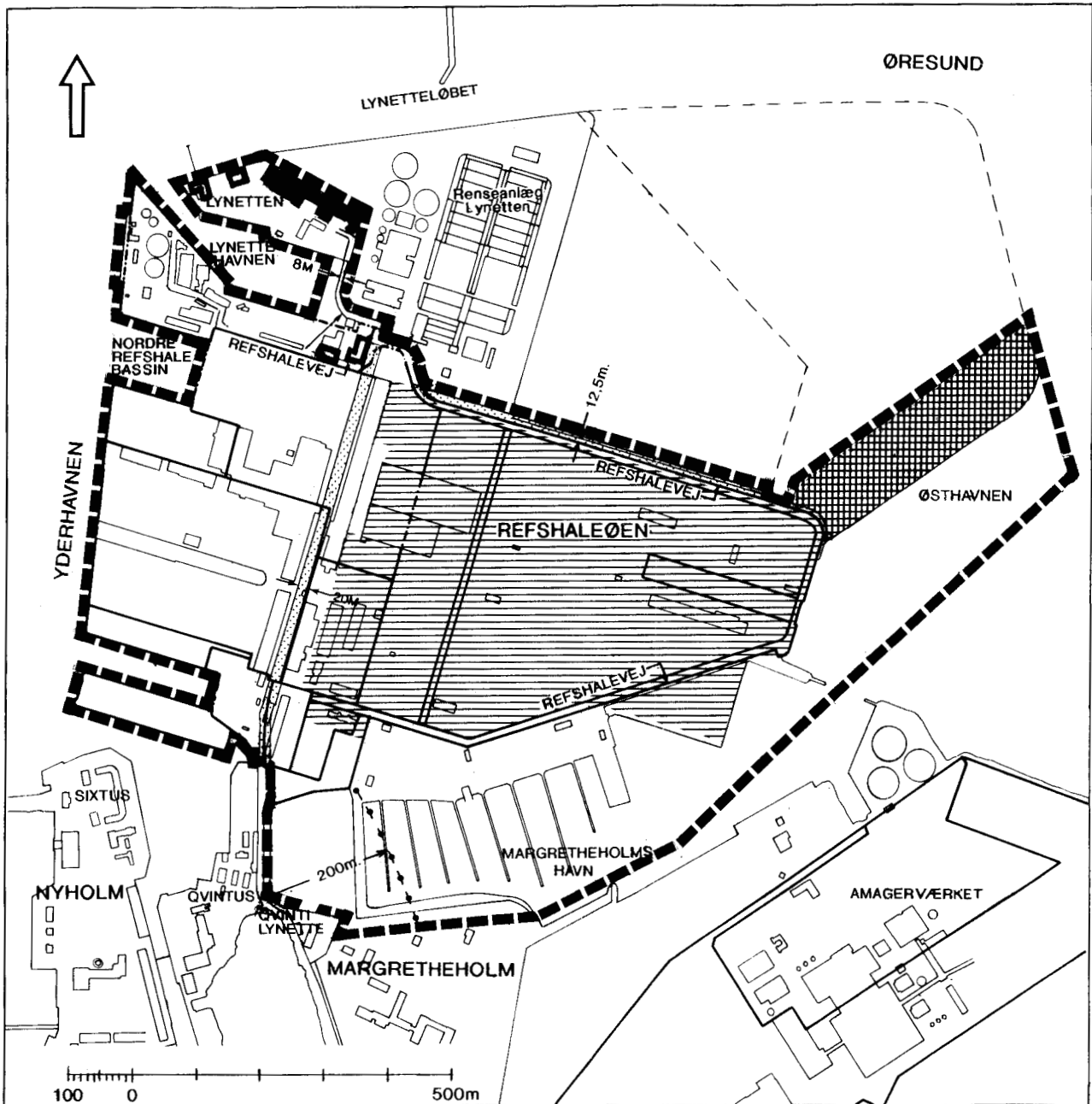
▩ AREAL DER OVERFØRES TIL BYZONE EFTER OPFYLDNING

----- VESTLIGE AFGRÆNSNING AF SEJLRENDEN VED KONGEDYBET

~~~~ TREKRONER FYRS SYDLIGE FYRVINKEL MOD NORDRE RØSE FYR

▩ AREAL, DER OVERFØRES FRA LANDZONE TIL BYZONE

|                                                                                     |                         |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| EMNE<br>LOKALPLAN REFSHALEØEN                                                       | MÅL<br>1:10.000         | JOUR. NR.<br>PD. 207 |
| EJERLAV<br>CHRISTIANSHAVNS KVT., KØBENHAVN                                          | TEGN. DATO<br>JAN. 1992 | TEGN. NR.<br>26.397  |
| <b>OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET</b><br>RÅDHUSET · 1599 KØBENHAVN V |                         |                      |



### BEBYGGelsesPLAN M.V.

- GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE
- AREAL, DER UDLÆGGES TIL VEJ
- JORDFAST FORTIDSMINDE
- BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE
- DEPONIOMRÅDE OG BYGGEFELT
- BEBYGGELSESREGULERENDE BYGGELINIE
- BYGGEFELT

|                                                   |                                |                             |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| EMNE<br><b>LOKALPLAN REFSHALEØEN</b>              | MÅL<br><b>1:10.000</b>         | JOUR. NR.<br><b>PD. 207</b> |
| EJERLAV<br><b>CHRISTIANSHAVNS KVT., KØBENHAVN</b> | TEGN. DATO<br><b>JAN. 1992</b> | TEGN. NR.<br><b>26.398</b>  |

**OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET**  
RÅDHUSET · 1599 KØBENHAVN V

# Redegørelse for lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 209



Luftfoto af Refshaleøen set mod øst. Lokalplantillægsområdet er vist med en hvid linje. (JW Luftfoto, november 2012).

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Formålet med lokalplantillægget er at skabe mulighed for en mere mangfoldig og fleksibel anvendelse af det gamle skibsværftsområde på Refshaleøen. I Kommuneplan 2011 er Refshaleøen udlagt som perspektivområde, hvilket betyder, at en byudvikling tidligst igangsættes efter 2023, og først når der bliver skabt bedre trafikale forbindelser og forbedrede miljøforhold.

De europæiske byer har i et stort omfang omdannet tidligere industri- og havnearealer til moderne bykvarterer med boliger og serviceerhverv. Der henligger fortsat store ekstensivt udnyttede arealer i Europas byer, og fremkomsten af midlertidige aktiviteter som et særligt fænomen i byudviklingen er i høj grad knyttet til overgangen fra industri- til videnssamfund. De midlertidige aktiviteter er først og fremmest vokset frem, dér hvor industrien har efterladt tomme bygninger og arealer og dernæst er de siden hen blevet en del af vækstlaget.

I kommuneplanens perspektivområder kan tomme bygninger, omgivende ubebyggede arealer og vandarealer anvendes bredere end den umiddelbart fastlagte

hovedanvendelse i områderne, uanset at områdernes fremtidige anvendelse ikke er fastlagt. Det betyder, at der er skabt mulighed for en bred og fleksibel anvendelse af Refshaleøen.

Den hidtidige administration af Refshaleøen er siden skibsværftet lukkede i 1996 sket på baggrund af dispensationer, idet plangrundlaget var forældet. Som følge af planlovens begrænsede dispensationsmuligheder samt omfanget af dispensationer er det mest hensigtsmæssigt at tilvejebringe en ny lokalplan i form af et tillæg til lokalplan nr. 209 'Refshaleøen'.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Refshaleøen omfatter en 118 ha stor ø med en omkreds på næsten 5 km. Øen omfatter det fredede fortidsminde Lynettefortet, Renseanlæg Lynetten, et mindre erhvervsområde omkring Lynettehavn, det tidligere skibsværft, opfyldte arealer og Margretheholm Havn. Lokalplantillægsområdet udgør område II i lokalplan nr. 209, hvor Refshaleøens Ejendomsselskab ejer 50 ha og By & Havn 4 ha, mens Det Kongelige Teater har en enkelt bygning i området.



Lodfoto af Refshaleøen fra 1954. Skibsværftet i de gode dage, hvor alle beddinge blev anvendt til skibsbygning. Få år senere blev vandarealerne mod øst opfyldt, og dermed indledtes en tid med nye skibstyper og nye produktionsmetoder.

Refshaleøen er i dag et område i forandring, hvor man kan gå på arbejde, til koncert, nyde et gourmetmåltid, spille beachvolley, gå på galleri eller nyde udsigten til Langelinie og Frederiksstaden i industrielle omgivelser. Her ligger blandt andet det innovative værkstedsfællesskab Skabelonloftet.

På Refshaleøens østlige del har Copenhagen Suborbitals til huse. Her bygges der rumraketter. Københavns Yacht Service har åbnet Danmarks første Yachtgarage på øen – en Indoor Marina til motorbåde efter amerikansk forbillede. Refshaleøen har billige arealer og lokaler, hvor alt det alternative kan ske.

### 'Skibsværftet'

Skibsværftet Burmeister & Wain begyndte sin historie som maskinfabrikken på Christianshavn. I 1872 anlagde virksomheden et skibsværft på Refshaleøen, og her fortsatte produktionen indtil lukningen i 1996.

Frem til 1930'erne voksede B&W til at være Danmarks største arbejdsplads med næsten 8.000 ansatte. Skibsbygningen var i mange år en af landets største valuta-indtjeningskilder og dermed en hjørnesten i Danmarks udvikling som moderne industrination.



Med mig til Kastellet



Bygningsproportionerne er store på Refshaleøen. Her mødes det gamle og det nye skibsværft med den gamle svejsehølle til højre og sektionshallerne til venstre.

I efterkrigstiden etablerede B&W sig som verdens førende leverandør af store containerskibe og ændrede produktionsmetoden, hvilket afspejler sig i bygningernes størrelse og karakter. På det tidspunkt gik man gradvis over til at bygge skibene i mindre dele, der til sidst blev samlet i store haller over beddingerne, det såkaldte sektionerbyggeri. I 70'erne og 80'erne blev konkurrencen hård, og som så mange andre sværindustrier i Europa måtte B&W gå i betalingsstandsning og lukke i 1996. Historien bag B&W's storhed og fald trak spor langt ind i den danske finansverden.

### Skibsbygningshallerne

De mest markante bygninger på værftsområdet er de to store sektionshaller med tilhørende byggedok fra slutningen af 1950'erne. Hallerne er 65 m høje, sammenbyggede i længden og placeret let forskudt i forhold til hinanden. De fremstår med rå, nøgne og tillukkede facader og med store åbninger i gavlen, der udnytter hele bygningens bredde og højde.

### Svejsehøllen

Ud for det nordre Refshalebassin ligger svejsehøllen, en 124 m lang bygning med buet tag. Den er opført i 1942 og udvidet i 1946 og -51. I dag er der indrettet kulissefabrik for det Kongelige Teater, der med nærheden til Operaen på Holmen skaber en funktionel sammenhæng.



*Et kig mod vest fra den østligste del af Refshalevej med tørdokken i forgrunden og den 65 m høje sektionshal i baggrunden. I hallen til venstre er der planer om at etablere en BMX-bane.*



*Københavns Yacht Service*



*Refshaleøen er mangfoldig. I stueetagen er der et autoophug og på første sal bl.a. en fotograf og en kunstner.*



*Indgangen til Refshaleøen*

### Hovedlængen

Den ældste del af værftet blev anlagt på den nordlige del af den oprindelige Refshaleø i 1872. Hovedbygningen var et meget stort trelænget anlæg i 79 fag opført i gule sten. Her var der indrettet magasiner og metal- og træværksteder. Længerne er gennembrudte og bærer præg af en række tilføjelser og facadeændringer. Anlægget anvendes idag til flere funktioner: Madeleines Madteater, værksted, Galleri, busselskab, lager og i september 2012 åbnede nordeuropas største klatrehal.

### B&W - et kulturmiljø

B&W på Refshaleøen afspejler en vigtig del af fortællingen om København som havne- og industriby, hvor B&W var blandt de store, toneangivende værfter i Danmark gennem 150 år. Kulturmiljøet er som sådan typisk for teknologiudviklingen med løbende tilpasning til nye produktionsformer og arbejdsprocesser. Her er mange spor fra områdets storhedstid: de ældste bolværker og kajanlæg, herunder tør- og flydedokkerne samt de resterende dele af "Stållinjen", der går fra havnesiden ned gennem skibsbyggerianlægget fra 1920, gennem skærehallerne til sektionshallerne og ned gennem kran-sporene og ud til tørdokken på det opfyldte areal.

### Lynettefortet

Lynettefortet er det ældste område på Refshaleøen. Lynettens historie går helt tilbage til 1767. Anlægget havde forskellige opgaver helt frem til 1962, hvor det blev endeligt nedlagt som batteri. Lynetten tilhørte søbefæstningens inderste linje, og omkring den lille havn er der bygningsanlæg fra forsvarets tid og på den sydlige del virksomheder med tilknytning til det marine.

### Vindmøller og opfyldning

Et større areal mod Øresund anvendes til slamdepot og på det yderste af øen mod Lynetteløbet er der opstillet 7 vindmøller. Møllerne kan udskiftes med op til 3 møller med højder på maksimalt 125 m.

### Renseanlægget 'Lynetten'

Anlægget blev indviet i 1980. Siden er anlægget blevet væsentligt moderniseret og udbygget for at leve op til nutidens miljø- og kvalitetskrav. Kravene i Vandmiljøplanen fra 1987 til yderligere rensning for organisk stof samt rensning for kvælstof og fosfor gjorde det nødvendigt med en omfattende udbygning af rensningsanlægget, som varede flere år. I 1997 blev det nye Renseanlæg Lynetten sat i drift. Ejerne består af 8 kommuner. Anlægget er tegnet af stadsarkitekten.



*Et kig mod Nyholm med maste Kranen*

### **Kraftværkshalvøen**

Den østlige del er domineret af de store tekniske anlæg Amagerværket og Amagerforbrændingen. Opførelsen af et nyt forbrændingsanlæg er igangsat og det forventes taget i brug 2018. Den store tagflade er tænkt anvendt til rekreative formål, herunder muligheden for at etablere en skibakke på taget.

### **Margretheholm**

Margretheholm er en del af Holmen. I 1993 blev flådestationen officielt nedlagt på Holmen. Det har skabt mulighed for en omdannelse af området til boliger. Tegnestuen Vandkunsten har tegnet den nye bebyggelse: En bebyggelse, som afspejler de store kontraster i området mellem den tunge industri og de markante grønne områder og Margretheholm Havn.

### **'Nyholm' og 'Quintus'-Bastionen**

Mod syd er Refshaleøen landfast med Amager via Refshalevej og Quintus Bastion. Adskilt af Krudtløbet ligger Nyholm med Batteriet Sixtus. Nyholm og den øvrige del af Holmen udgør det gamle orlogsvæft, og har herigenem en mangeårig tilknytning til skibsbygningen på Refshaleøen. I dag kan man genfinde noget af denne synergi i kunstsukolerne på Holmen og i annekser og værksteder på Refshaleøen.



*Kasernen på Lynettefortet*

### **Trafik og forbindelser**

Refshaleøen er forbundet til den øvrige by via få forbindelser. Kløvermarksvej, Forlandet og Refshalevej er den primære forbindelse for biler, mens cykeltrafikken endvidere kan ske via Holmen. Den kollektive trafik består af linje 40 og havnebussen, der fik et stop på Refshaleøen i 2013. Refshalevej fungerer også som stiforbindelse, men i lokalplanerne for Holmen og Margretheholm er der langs vandarealerne planlagt stier, som kan videreføres til Refshaleøen.

Refshaleøen indgår ikke i det overordnede vejnet i og omkring København, der tager udgangspunkt i Fingerplanen, hvor motorveje og ringveje udgør det overordnede vejnet, men nord for København er der ingen forbindelse over havnen. Der er vedtaget en overordnet linjeføring for en havnetunnelforbindelse, som skal danne grundlaget for yderligere analyser. I denne indgår et tilslutningsanlæg på Refshaleøen.

'Den Blå Rute' er en planlagt rute i Københavns Havn for kajakroere og andre. Den forløber gennem Erdkehlgraven og herfra videre mod nord gennem Søminegraven og Krudtløbet til Refshaleøen.



*Refshaleøen set fra Kraftværkshalvøen*

### Særlige miljøforhold.

Refshaleøen ligger i et område, hvor virksomheder med særlige krav til beliggenhed er lokaliseret. Det gælder virksomhederne: Renseanlæg Lynetten, Amagerværket og Amagerforbrænding. Renseanlægget medfører markante lugtgener, der omfatter store dele af øen og omkring Amagerværket er der en 500 m planlægningszone, mens Amagerforbrænding kun i et begrænset omfang påvirker Refshaleøen.

### Byggeønsker

Refshaleøens Ejendomsselskab og By & Havn ønsker et mere robust plangrundlag.

Refshaleøens Ejendomsselskab ønsker på sigt at igangsætte en byudvikling af ejendommen og ønsker i den forbindelse at benytte midlertidige anvendelser som en strategi for en langsigtet udvikling af ejendommen ved at åbne området op for københavnernes og tilføre området nyt liv og identitet.



Madfestival på Refshaleøen

Ud fra fire grundlæggende værdier om bæredygtighed, kreativitet, autenticitet og mangfoldighed er det ønsket, at københavnernes brug af og kendskab til området øges gennem et målrettet arbejde med midlertidige anvend-



delser, og at dette på sigt kan bidrage med en begyndende social og kulturel infrastruktur på området, den dag en byudvikling bliver besluttet og igangsat. Midlertidigheden reguleres på området gennem tidsbegrænsede lejekontrakter, og alle projekter igangsættes ud fra grundlæggende præmisser omkring midlertidighed, fleksibilitet og rentabilitet.

På By & Havns ejendom, der er beliggende ud til Lynettehavnen og Nordre Refshalebassin, er der en række mindre bygninger, foruden ubebyggede arealer, der ligger attraktivt i forhold til solretning og vandet. By & Havn ser oplagte muligheder for at benytte bygninger og udearealer til rekreative og kulturelle formål i kombination med nærhed til vandet.

### Erhverv og viden

Ejendomsselskabet ønsker med et nyt plangrundlag at styrke forholdet til og aktiviteterne med uddannelsesinstitutionerne på Holmen, hvor Kunstakademiets Arkitektskole og Filmskolen allerede i dag har afdelinger/værksteder og Refshaleøen, og således udnytte synergien mellem de kreative virksomheder og vidensinstitutionerne.

### Bebyggelse

Ejendomsselskabet ønsker at åbne området og tilføre nyt liv og identitet, og som et af elementerne heri ønskes muligheder for etablering af boliger og butikker på øen. I overensstemmelse med Kommuneplan 2011 ønskes der mulighed for etablering af 50 boliger i tilknytning til erhverv, og disse skal kunne indrettes i såvel nybyggeri som i eksisterende bebyggelse. Desuden ønsker man mulighed for infill-byggeri, indskudte dæk og påbygninger på eksisterende bebyggelse. Boliger på husbåde kan etableres på de vestvendte kajer, og ejendomsselskabet ønsker at tilbyde vilkår for husbåde i form af gode liggepladsvilkår, tekniske installationer og et stærkt arkitektonisk koncept.

### Ubebyggede arealer

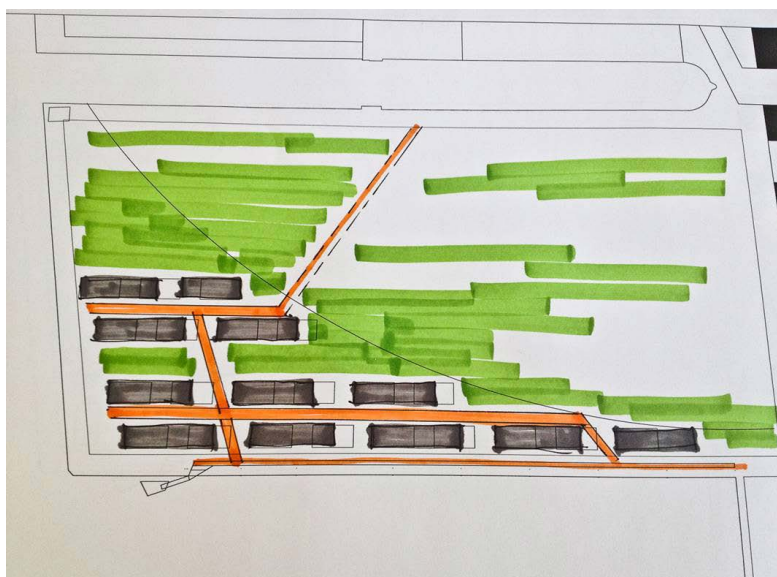
I forbindelse med food-festival 2011 blev der etableret et 'bylandbrug', hvor der blev produceret grønsager til øens spisehus. Dette ønsker flere af øens lejere at fortsætte. Bylandbrug er en ny tendens i byudviklingen drevet frem af verdens miljøproblemer samt en accelererende urbanisering. Med bylandbrug produceres fødevarer lokalt til den voksende bybefolkning og byboernes kend-



*Husbåde tænkes etableret på de vestvendte vandarealer*



*Refshaleøen er blevet kendt for store musikarrangementer*



*Ny bebyggelse kan eventuelt placeres på de store ubebyggede beddingsarealer mod vest og udformes som en lille enklave.  
(Ill.: Refshaleøens Ejendomsselskab)*





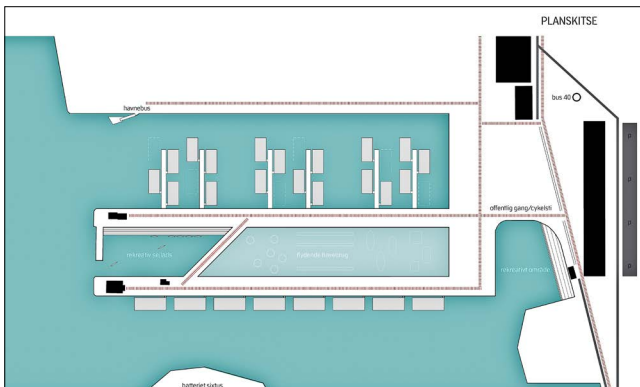
*Illustration af, hvordan en bebyggelse til erhverv med mulighed for tilknyttet bolig kan fremstå.  
(Ill.: Refshaleøens Ejendomsselskab)*



*I forbindelse med 'Den Blå Rute' kunne det være fint med faciliteter for sejlere på Refshaleøen.  
(Ill.: Refshaleøens Ejendomsselskab)*



*'Den Blå Rute' med stop på Refshaleøen.  
(Ill.: Refshaleøens Ejendomsselskab)*



*Skitse til placering af husbåde.  
(Ill.: Refshaleøens Ejendomsselskab)*



*Refshaleøens Ejendomsselskab ønsker at opføre et solcelleanlæg på deres ejendom som led i deres strategi om at blive CO<sub>2</sub>-neutrale. Lynettefællesskabet har ved Damhusåen opført nordens største solcelleanlæg med en samlet effekt på 777 kW, hvilket vil mindske CO<sub>2</sub>-udslippet med 340 tons.*

skab til de fødevarer, de forbruger, øges. Ejendomsselskabet ønsker at bringe dele af området i spil til denne anvendelse, så der med respekt for midlertidigheden kan eksperimenteres med bylandbrug i en urban sammenhæng og skabes ny viden på området.

Det foreslås endvidere, at der etableres et rekreativt anlæg ved indgangen til øen, der samtidig kan indgå som en del af 'Den Blå Rute' med ophalingssted, adgang til vandet samt tilhørende kajakklub eller lignende.

Refshaleøens Ejendomsselskab arbejder med planer om en rekreativ løbe-/cykelsti langs ejendommens vestvendte havnekajer, midlertidige byrum, bedre cykelforbindelser samt badezone/havnebad i Nordre Refshalebassin.

### **Bæredygtighed**

Ejendomsselskabet har en målsætning om, at dette skal blive Københavns første CO<sub>2</sub>-neutrale bydel i 2020. Med store arealer, en simpel ejerstruktur og en på mange måder klimaudfordret bygningsmasse kan der skabes store reduktioner med enkle midler, ligesom der er gode muligheder for at etablere et større landbaseret solcelleanlæg på den østlige del af ejendommen. Der arbejdes for opsætning af et solcelleanlæg, der skal kunne producere op til 600-800 MWh/år, hvilket anslået vil optage ca. 30.000 kvadratmeter jordareal.

### **Lokalplantillæggets indhold**

Refshaleøen har en historisk funktionel sammenhæng med Holmen fra skibsbygning til kunstskolerne og de knyttes sammen omkring vandarealerne. Denne sammenhæng styrkes gennem fleksible anvendelsesbestemmelser og funktioner i forbindelse med "Den Blå Rute" og husbåde omkring Krudtløbet.

Lokalplan nr. 209 'Refshaleøen' muliggør et skibsværft samt blandet erhverv.

Lokalplantillæggets formål er at muliggøre, at tomme bygninger og ubebyggede arealer kan anvendes bredere end fastlagt i lokalplan nr. 209.

Med henblik på at skabe rum for et byliv er der i Kommuneplan 2011 fastlagt retningslinjer, der muliggør at tomme bygninger og ubebyggede arealer kan anvendes bredere end fastlagt i rammerne for området. Det gælder for de områder i kommuneplanen, hvor en byudvikling først kan igangsættes på sigt (perspektivområder).

Derfor fastlægger lokalplantillægget bestemmelser om, at eksisterende tomme bygninger og omgivende ubebyggede arealer kan anvendes til mindre fremstillingsvirksomheder samt kollektive anlæg, sports- og



*Refshalevej er smal og giver ikke de bedste adgangsforhold*

fritidsanlæg, museer, gallerier, koncertsale, kulturhuse med mulighed for at afholde messer, udstillinger, konferencer og lignende, restauranter og miljømæssige servicefunktioner.

Det er dog også nødvendigt at tage hensyn til de eksisterende virksomheder i og uden for lokalplanområdet, herunder Renseanlægget Lynetten, der påfører området lugtgener og begrænser brugen af området til følsom anvendelse, som fx boliger. Boliger i tilknytning til erhverv samt boliger på husbåde kan derfor kun etableres inden for særlige områder. Grænserne er ikke statiske, men er et udtryk for en maksimal lugtforurening og kan lempes som følge af forbedringer på anlægget.

Lokalplanområdet er udvidet, idet vandarealer mod vest er inddraget i området for herved at muliggøre husbåde. Det betyder endvidere, at lokalplangrænsen i lokalplan nr. 331 'Holmen II' justeres.

De ubebyggede arealer skal kunne anvendes til en lang række aktiviteter, herunder bylandbrug, alternative midlertidige byrum, eksperimenter, friarealer, solcelleanlæg og områder, hvor støjende events som fx 'Copenhell' kan finde sted.

## Miljøforhold

### Vurdering af VVM

Et eventuelt solcelleanlæg af den ønskede størrelse på 30.000 m<sup>2</sup> vil skulle VVM-screenes for VVM-pligt inden anlæg. Screeningen foretages af Teknik- og Miljøforvaltningen efter anmeldelse fra grundejerne. På baggrund af denne screening vurderes, hvorvidt der skal udarbejdes en VVM-redegørelse.

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre en bredere anvendelse af ejendommene under hensyntagen til de eksisterende miljøforhold, samtidig med at den gældende kommuneplanramme for blandet erhverv og havneformål opretholdes.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.



De markante sektionshaller på Refshaleøen dominere store dele af området og er et landmark i byen.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Renseanlæg Lynetten behandler spildevand fra de 8 ejerkommuner. Renseanlægget modtager spildevand fra den nordøstlige del af oplandet og dækker et område med 535.000 indbyggere. Lugtgenerne fra virksomheden medfører en begrænsning i anvendelsen af lokalplanområdet, og der er i lokalplanen fastlagt bestemmelser for placering af boliger, rekreative aktiviteter og erhverv under hensyntagen hertil.

Miljøstyrelsens lugtvejledning anfører 5-10 lugtenheder (LE) som gældende grænseværdier i boligområder og ved enkeltstående boliger i det åbne land. Det betyder, at der kun kan etableres boliger på husbåde og i tilknytning til erhverv i områder, hvor lugtbelastningen er maksimalt 10 LE, mens blandet erhverv og funktioner kan placeres i områder med en lugtbelastning på op til 15 LE.

### Amagerforbrænding og Amagerværket

Amagerforbrænding er ved at opføre et nyt anlæg, der forventes færdig i 2018, hvorefter det gamle nedtages. Afstandszonen omkring anlægget er 300 m og påvirker ikke Refshaleøen. Amagerværket forventes løbende fornyet, herunder med etablering af faciliteter til bio-brændsel. Værket er omgivet af en 500 m planlægningszone, der påvirker en del af det østlige Refshaleøen.

### Forurening

En stor del af ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2. Baggrunden for kortlægningen er, at B&W-skibsværftet har ligget på grunden siden 1872 og til værftet lukkede. Området er opfyldt, og opfyldningen er sket i flere etaper – også efter skibsværftets etablering. Der er udført adskillige forureningsundersøgelser, som påviser forurening af grunden. Der er dog væsentlig forskel på fyldet i den vestlige og østlige del af øen. På den østlige del består opfyldningen hovedsageligt af indpumpet sandfyld. På den vestlige del er der i visse områder konstateret lossepladsfyld.

### Kystnærhedszonen

Området ligger i en afstand tæt ved Øresund og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. Lokalplanen muliggør ikke større bebyggelse eller bygningshøjder, og de bebyggelser, der er muliggjort, herunder husbåde, er illustreret i redegørelsen.

### Vindmøller

Kommuneplan 2011 fastlægger, at der kun kan udlægges areal til støjfølsom anvendelse inden for en radius af 500 m fra udlagte vindmølleområder, hvis det konkret vurderes, at der ikke er uacceptable gener forbundet hermed. Afstandszonen berører en mindre del af det gamle skibsværfts ejendom.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan

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 trafik 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. Københavns Kommunes planer for Refshaleøen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

Ifølge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Det stationsnære område afgrænses med udgangspunkt i et cirkelslag på op til 1.000 m fra stationen.

Lokalplantillægget ændrer ikke rækkefølgeplanen i kommuneplanen og er således i overensstemmelse med fingerplanen.

## Kommuneplan 2011

### Rækkefølge for byomdannelse

Kommuneplan 2011 fastlægger en rækkefølge for udvikling af områder med et større potentiale for byomdannelse. Rækkefølgen er et udtryk for en prioritering af byudviklingen i forhold til behovet for investeringer i infrastruktur, kollektiv trafik, offentlig service mv.

Lokalplanområdet på Refshaleøen er (med undtagelse af vandarealerne udpeget til husbåde) i kommuneplanen fastlagt til byudvikling i perspektivperioden efter år 2023. Indtil da må anvendelsen af området i art og omfang ikke få karakter af byomdannelse. Men området kan udnyttes og udvikle sig i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser i kommuneplanen.

### Midlertidige anvendelser

Københavns Kommune ønsker i udvalgte områder at skabe mulighed for, at tomme bygninger og de omgivende ubebyggede arealer og vandarealer kan udnyttes til midlertidige formål, inden en egentlig omdannelse og byudvikling muliggøres. Derfor giver kommuneplanen mulighed for en bredere anvendelse end den eksisterende

fastlagte hovedanvendelse. I kommuneplanens perspektivområder kan tomme bygninger, omgivende ubebyggede arealer og vandarealer således anvendes bredere end den umiddelbart fastlagte hovedanvendelse i områderne, uanset at områdernes fremtidige anvendelse ikke er fastlagt. De midlertidige anvendelser og aktiviteter skal være med til at skabe byliv og aktiviteter ved at realisere det potentiale, der findes i de tomme bygninger og omgivende ubebyggede arealer. De midlertidige anvendelser medvirker på den måde til at skabe forskellige former for ny identitet i funktionstømte områder og gavner hermed deres udvikling på både kort og lang sigt.

Midlertidige anvendelser kan omfatte mindre fremstillingsvirksomheder samt kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, institutioner, erhvervs- og fritidsundervisning, museer, teatre, gallerier, koncertsale, restauranter og miljømæssige servicefunktioner. Ubebyggede arealer kan endvidere benyttes til rekreative formål og faciliteter. Der kan ikke opføres ny bebyggelse til de ovennævnte formål, bortset fra mindre servicebygninger til brug for anvendelsen, f.eks. til renovation, toilet- og badeforhold m.v. Anvendelserne er underlagt de miljøbestemmelser, der gælder for områdets hovedanvendelse og tillades kun, hvor det er miljømæssigt forsvarligt.

### Øvrige retningslinjer

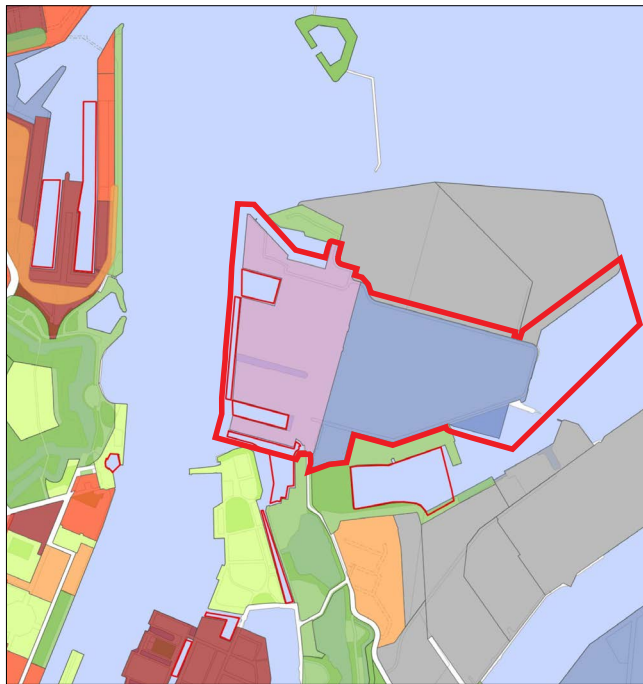
Kommuneplan 2011 fastlægger, at der kun kan udlægges areal til støjfølsom anvendelse inden for en radius af 500 m fra udlagte vindmølleområder, hvis det konkret vurderes, at der ikke er uacceptable gener forbundet hermed. Lokalplanen muliggør ikke støjfølsomme anvendelser inden for denne afstand fra det udlagte vindmølleområde på Lynetten.

## Kommuneplanens rammer

### Erhvervs- og havneformål

Den gældende lokalplan 209 omfatter dels et område mod Inderhavnen til blandet erhverv (E1\*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og dels mod øst et område til havneformål (H1\*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60.

Områder til blandet erhverv anvendes generelt til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom



Kortet viser gældende rammer for Kommuneplan 2011 i området. Det aktuelle lokalplantillægsområde er vist med rød ramme.

#### Signaturforklaring

|                                                                                     |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|    | Boliger (1-2 etager)        |
|    | Boliger (3-6 etager)        |
|    | Boliger og serviceerhverv   |
|   | Serviceerhverv              |
|  | Blandet erhverv             |
|  | Industri                    |
|  | Havneformål                 |
|  | Tekniske anlæg              |
|  | Institutioner               |
|  | Fritidsformål               |
|  | Husbåde                     |
|  | Bymidte                     |
|  | Bydelscenter                |
|  | Lokalcenter                 |
|  | Særligt pladskrævende varer |
|  | Særlige bestemmelser        |

tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel. Der kan således etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>. Der kan endvidere i tilknytning til en produktionsvirksomhed tillades en mindre butik til salg af virksomhedens produkter. Arealet til butikksformål må højst omfatte 20 procent af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 500 m<sup>2</sup>.

Områder til havneformål anvendes generelt til værksteds- og industrivirksomheder med dertil hørende administration og lignende, som har særlig tilknytning til havnen (behov for skibstransport) eller som naturligt hører hjemme i et havneområde. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig almen karakter, der er forenelige med anvendelsen til havneformål.

Kravet til parkeringsdækning er i begge områder i størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>.

For begge rammeområder gælder særlige bestemmelser. Hertil hører, at de er omfattet af regler om rækkefølge for byudvikling og om midlertidige anvendelser som ovenfor beskrevet. For området til blandet erhverv (E1\*) indebærer rækkefølgebestemmelsen endvidere, at lokalplanlægning for udbygning med serviceerhverv afventer en forbedring af områdets trafikale, herunder kollektive, tilgængelighed. Den maksimale bygningshøjde er i begge områder 20 m. I begge områder kan der indrettes én boligfunktion i tilknytning til den enkelte virksomhed. Boligandelen må ikke overstige 40 procent af virksomhedens areal. Der må maksimalt etableres 50 boligfunktioner i begge rammeområder under ét.

#### Husbåde

Husbåde omfatter alle fartøjer og flydende konstruktio-  
ner, der har en mere end rent forbigående bygningsmæs-  
sig anvendelse, uafhængigt af om husbåden er et ombyg-  
get skib eller fra starten er konstrueret til formålet.

Husbåde anvendes til boliger. Herudover kan de til-  
lades anvendt til kollektive anlæg og institutioner,  
samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og  
miljømæssige funktioner, som er forenelige med anven-  
delsen til boliger, samt publikumsorienterede service-  
erhverv, såsom butikker, caféer, restauranter, hoteller og  
vandrerhjem. I en del af lokalplanområdet kan der ikke  
placeres husbåde til boligformål, før miljøforholdene  
giver mulighed for det.

Husbåde kan placeres langs eller vinkelret på kaj eller  
ved flydende eller faste broer. De konkrete forhold,  
herunder behovet for plads til sejlads, vil være bestem-  
mende for placeringsmulighederne. Den indbyrdes af-  
stand må som hovedregel ikke være under 5 m. Hvor en  
funktionel sammenhæng mellem flere husbåde taler for  
det, kan det dog under hensyn til bl.a. brandsikkerhed  
tillades, at flere husbåde forbindes indbyrdes.

Den maksimale længde er 30 m. For ombyggede fartøjer  
kan det tillades, at længden overskrides med op til 10 m  
for så vidt angår de oprindelige dele af fartøjet. Det mak-  
simale etageareal er 300 m<sup>2</sup>. Den maksimale højde i om-  
rådet Krudløbet i den sydlige del af lokalplanområdet er  
5,4 m, men kan overskrides for så vidt angår oprindelige  
dele af husbådes konstruktion og tidligere funktion. I de  
øvrige områder til husbåde er den maksimale højde 7 m.  
Her kan der også placeres større ombyggede fartøjer med  
publikumsrettede funktioner. For disse husbåde fast-  
sættes der ikke et etageareal. Den maksimale længde er  
70 m. Der fastsættes ikke en maksimal højde.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med retnings-  
linjer og rammer i Kommuneplan 2011.

## Værdifuldt kulturmiljø

Lokalplanområdet på den sydlige del af Refshaleøen er i Kommuneplan 2011 udpeget som værdifuldt kulturmiljø i København. B&W på Refshaleøen afspejler en vigtig del af fortællingen om København som havne- og industriby, hvor B&W var blandt de store, toneangivende værfter i Danmark gennem 150 år.

Inden for det udpegede kulturmiljø skal afgørelser om byggeri, nedrivning, anvendelsesændringer og lignende inddrage områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og/eller landskabelige værdier. I planlægningen af byudviklingen skal det sikres, at der også tages højde for områdets kulturhistoriske værdier og sammenhænge, så de væsentlige kvaliteter kan udnyttes som et aktiv og synliggøres til gavn for bevarelsen og oplevelsen af byens historie såvel som for identiteten i de omdannede byområder.

## Overordnede strategier

Kommuneplan 2011 bygger på tre grundlæggende værdier for Københavns udvikling, henholdsvis 'Et godt hverdagsliv', 'Viden og erhverv' samt 'Grøn vækst'.

Den samlede vurdering er, at lokalplanen kan bidrage til opfyldelsen af kommuneplanens mål. Lokalplanen muliggør aktiviteter og erhverv, som ellers har svære betingelser i de indre bydele. Kanaler og havneløb bidrager til områdets aktivitetsmuligheder og attraktive byrum.

## Metropol for Mennesker

Lokalplanen vil fastlægge udvidede anvendelsesmuligheder, såsom mindre fremstillingsvirksomheder samt kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, museer, teatre, gallerier, koncertsale og restauranter, som stimulerer til et urbant liv. Byrum og friarealer skal indrettes, så flest mulig behov tilgodeses, herunder skal det enkelte byrum fremstå åbent for alle og invitere til ophold.

## Arkitekturby København

Københavns Kommunes arkitekturpolitik sigter mod at fremme byens egenart, byrum og urbane landskaber, bæredygtigt byggeri samt arkitektonisk kvalitet. Lokalplanen sigter mod at udvide anvendelsen af et gammelt forladt industriområde med nye aktiviteter, der understøtter områdets særpræg og egenart.

## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på Refshalevej ligger i dag på 55-60 dB.

## Bydelsplan

Christianshavns Lokaludvalg udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet.

Refshaleøen kan enten ses som et industriområde i forfald eller som et spændende område med midlertidig-

hed som et permanent indslag og med potentiale til en byudvikling, der kan opfylde alle drømme om en menneskelig by.

Derudover er der et spirende kulturelt og kunstnerisk netværk på Refshaleøen om udnyttelsen af de midlertidige faciliteter, som klubber, foreninger og private har fået stillet til rådighed derude.

Bydelen Christianshavn rummer to fremtidige byudviklingsområder, Christiansholm og Refshaleøen, som lokaludvalget mener, man allerede nu bør overveje indretningen af. Med god borgerinddragende planlægning vil de to områder kunne komme til at berige bydelen og den øvrige del af Københavns Kommune. I den forbindelse bør der rettidigt tænkes på infrastruktur.

Bydelen har et særdeles aktivt kulturliv og er især stærk med hensyn til musikoplevelser og gallerier. Lokaludvalget ønsker kulturlivet bevaret og styrket og synes derfor, at det er glædeligt, at Refshaleøen er ved at udvikle sig til et kulturelt kraftcenter.

## Grøn sti fra Langebro til Refshaleøen

### Beskrivelse og formål

Den grønne sti skal gå langs Stadsgraven og nogle steder på Christianshavns Voldanlæg fra Langebro til det yderste af Refshaleøen.

Projektet understøtter målsætningerne om gode kultur- og fritidsfaciliteter til både det organiserede og selvorganiserede idræts- og kulturliv, som styrker københavnernes muligheder for at leve et sundt og aktivt hverdagsliv. Endvidere understøtter det målsætningerne om grønne åndehuller og grøn mobilitet.

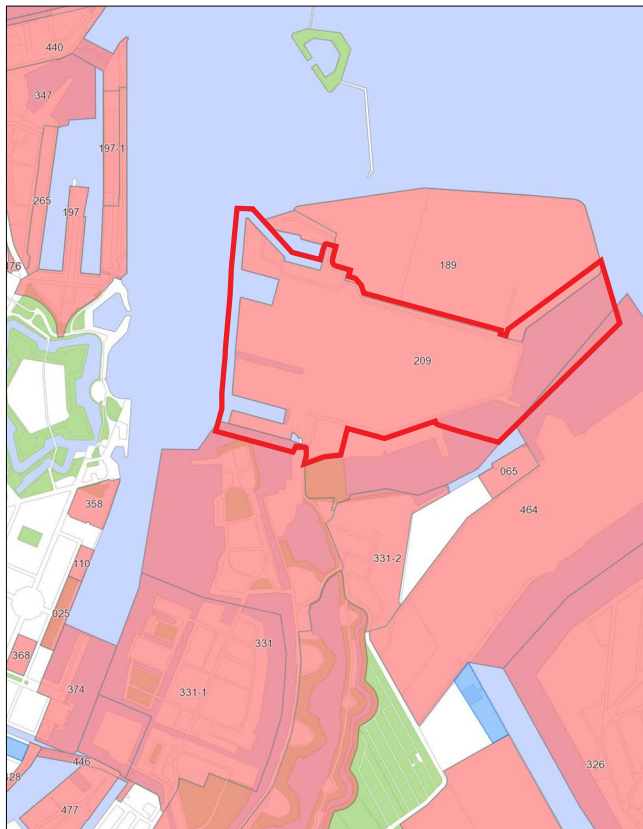
## Lokalplaner i kvarteret

**Lokalplan nr. 065 'Amagerværket':** Formålet med lokalplanen er at muliggøre et kraftvarmeværk. Den udpeger arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger inden for området.

**Lokalplan nr. 177 'Københavns Havn':** Formålet med lokalplanen er at fastlægge arealer i Københavns Kommune til havneformål i overensstemmelse med kommuneplanen.

**Lokalplan nr. 189 'Lynetten':** Formålet med lokalplanen er blandt andet at fastlægge størstedelen af området til offentlige tekniske anlæg såsom renseanlæg for spildevand med tilhørende administration, deponering af tungmetalforurenede havneslam og aske fra Renseanlæg Lynetten, samt til opstilling af vindmøller.

**Lokalplan nr. 197 'Søndre Frihavn':** Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af størstedelen af den af Frihavnen udskilte del af Søndre Frihavn fra



Kortet viser gældende lokalplaner i området.  
Det aktuelle lokalplantillægsområde er vist med rød ramme.

havneanvendelse til andre bymæssige formål, såsom boliger og serviceerhverv, med henblik på skabelsen af et nyt, alsidigt bykvarter.

**Lokalplan nr. 331 'Holmen II':** Formålet med lokalplanen er at omdanne og bevare Nyholm til offentlige formål samt Quintus Bastionen som en del af fortidsmindet Christianshavns Vold. Den udpeger arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger inden for området.

**Lokalplan nr. 331-2 'Holmen II':** Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af Margretheholm til boligområde.

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

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklimate og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig

bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" 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 2010" kan hentes på: [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering inden for enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på: [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal byggherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

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

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles miljøstationer. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald. Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

### Matr. nr. 416 Christianshavns Kvarter.

#### En stor del af matriklen er kortlagt på vidensniveau 2.

Baggrunden for kortlægningen er, at B&W-skibsværftet har ligget på grunden siden 1872 og til værftet lukkede. Området er opfyldt, og opfyldningen er sket i flere etaper – også efter skibsværftets etablering. Der er udført adskillige forureningsundersøgelser, som påviser forurening af grunden. Der er dog væsentlig forskel på fyldet i den vestlige og østlige del af øen. På den østlige del består opfyldningen hovedsageligt af indpumpet sandfyld. På den vestlige del er der i visse områder konstateret lossepladsfyld.

Der er lavet undersøgelser af delområder. De oftest forekommende koncentrationer er bl.a.: Bly 200 - 3700 mg/kg, kobber 1400 mg/kg, kulbrinter 2000 mg/kg, PAH'er 100 mg/kg. Grunden har ligget brak siden værftets lukning i 1996. I december 1996 modtog Miljøkontrollen en henvendelse om flytning af oplagret forurennet jord på grunden.

### Matr. nr. 432 Christianshavns Kvarter:

Den nordlige del af matriklen er kortlagt på vidensniveau 2. Arealet har tidligere været anvendt til olieoplag i tanke. Der er konstateret kraftig olieforurening på arealet.

Resten af matriklen er kortlagt på vidensniveau 1. Grundlaget for kortlægningen er oplysninger om 3 større olietanke på arealet.

Teknik- og Miljøforvaltningen har oplysninger om 3 større olietanke med ukendt beliggenhed på matriklen. Der er en 30.000 liter nedgravet tank indeholdende olieprodukter, som er blevet afblændet i 1992. Ligeledes er der eller har været 2 nedgravede tanke på hver 32.000 liter oprettet i 1953 og fjernet i 1973. Tankene har indeholdt olieprodukter. Det er veldokumenteret, at denne type aktivitet ofte giver anledning til jord- og grundvandsforurening. Aktiviteterne vil typisk give anledning til forurening med oliekomponenter, der kan udgøre et forureningsproblem i forhold til jord og grundvand.

Bortskaffelse af og håndtering af forurennet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune, 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen Enhed for Vand og VVN, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurennet vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm.) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byg-geri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## Museumsloven

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

Vikingskibsmuseet i Roskilde er høringspart ved arbejder, der berører arealer, der i dag er dækket af vand.

### Fortidsmindebeskyttelseslinje

Den sydligste del af lokalplanområdet er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjerne omkring Batteriet Sixtus samt Christianshavns Vold, nordlige del.

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsmindet, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18 om beskyttelseslinje, før fredningsmyndighederne meddeler tilladelser hertil eller ændrer grænsen. Københavns Kommune ved Center for Bygninger har dispensationskompetencen, mens Naturstyrelsen har kompetencen til at ændre grænsen.

### Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (By og Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Transport- og Energiministeriet.

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. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

## Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning

### Varme

I det påtænkte lokalplanområde er der placeret flere dampkamre samt en række forsyningsledninger, der skal respekteres.

For flere oplysninger om ledninger kan man gå ind på [www.ler.dk](http://www.ler.dk) og sende en forespørgsel på placering af ledninger for det konkrete område.

### Spildevand

Planerne skal tage hensyn til HOFORs spildevandsledninger til Renseanlæg Lynetten, som hverken kan flyttes eller overbygges.

# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 209 Refshaleøen

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området begrænset af Lynettehavnen, William Wains Gade, Rensningsanlæg Lynetten, Refshalevej, Krudtløbet, Inderhavnen og Nordre Refshalebassin.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 209 'Refshaleøen' udgør det planmæssige grundlag for dele af Refshaleøen og fastlægger området til skibsværft, blandet erhverv og lystbådehavne mv. Området er perspektivområde i Kommuneplan 2011, og formålet med lokalplantillægget er at muliggøre, at tomme bygninger og omgivende ubebyggede arealer kan udnyttes til andre formål, som f.eks. kulturelle og rekreative formål, samt at muliggøre husbåde og beboelse i tilknytning til erhverv med henblik på at skabe byliv og aktiviteter.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 416, 432, 550, del af 654 (William Wains Gade), 660 og 661 Christianshavns Kvarter, København, samt umatrikulerede arealer og alle parceller, der efter den 1. januar 2013 udstykkes af området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse af området

- a) Eksisterende tomme bygninger og omgivende ubebyggede arealer kan anvendes til mindre fremstillingsvirksomheder, samt kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, erhvervs- og fritidsundervisning, museer, teatre, gallerier, koncertsale med mulighed for at afholde messer, udstillinger, konferencer og lignende, restauranter og miljømæssige servicefunktioner. Der vil ikke kunne opføres ny bebyggelse til ovennævnte formål, bortset fra mindre servicebygninger til brug for anvendelsen, fx til renovation, toilet- og badeforhold mv. De angivne funktioner er til enhver tid underlagt de miljøbestemmelser, der gælder for området og kan etableres i overensstemmelse med § 8.
- b) Der kan indrettes én boligfunktion i tilknytning til den enkelte virksomhed. Boligandelen må ikke overstige 40 procent af virksomhedens areal. Der må maksimalt etableres 50 boligfunktioner på hele Refshaleøen. Boligfunktioner kan etableres i overensstemmelse med § 8.



Der kan afholdes store musikarrangementer på Refshaleøen

## Kommentar

Bestemmelsen indebærer, at boligfunktionen knyttet til en virksomhed skal afvikles, hvis virksomheden ophører. Med hensyn til muligheden for placering af boliger henvises til § 8, stk. 2, med tilhørende kommentar.

### Stk. 2. Husbåde

For husbåde, jf. § 4, stk. 2, § 5, stk. 3 og § 6, stk. 1, gælder særligt, at de må anvendes til helårsboliger, publikumsorienterede serviceerhverv, kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Boliger på husbåde må højst være på 150 m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. bolig. Boliger på husbåde kan etableres i overensstemmelse med § 8.

## 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. 3. Butikker

Der må etableres én enkeltstående dagligvarebutik med et maksimalt bruttoetageareal på 500 m<sup>2</sup>. Denne dagligvarebutik skal placeres i lokalplanens delområde II. Det samlede bruttoetageareal til enkeltstående butikker må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

Endvidere kan der i tilknytning til en virksomhed tillades mindre butikker til salg af virksomhedens produkter. Arealet til butikksformål må maksimalt omfatte 20 procent af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 500 m<sup>2</sup>.

I tilknytning til lystbådefaciliteter i lokalplanens delområde II kan der etableres en mindre butik med umiddelbar tilknytning til lystbådeaktiviteten. Denne butik må have et maksimalt bruttoetageareal på 200 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikksformål. Ved en butik i umiddelbar tilknytning til lystbådehavn forstås en butik, der for så vidt angår placering, sortiment mv. henvender sig til de kunder, der i øvrigt benytter havnefaciliteterne på grund af deres primære funktion, jf. planlovens § 5 o.”

### Stk. 4. Ubebyggede arealer

De på tegning nr. 2 viste ubebyggede arealer kan lejlighedsvist anvendes til støjende aktivitet, herunder musik- og sportsarrangementer. Øvrige ubebyggede arealer kan anvendes til rekreative formål, dyrkningsarealer, oplag mv., solcelleanlæg samt øvrige events.

### Stk. 5

Størrelsen af den enkelte kontorvirksomhed må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>.

## § 4. Vandarealer og zonestatus

### Stk. 1. Opretholdelse af vandarealer

Vandarealer opretholdes som sådanne med de i stk. 3 og 4 angivne undtagelser.

### Stk. 2. Husbåde

Langs kajen kan der, inden for de arealer, der på tegning nr. 2 er markeret med fed optrukket og stiplede gul linje, placeres husbåde.



Kig til Nyholm

## Kommentar

Om husbådernes størrelse, udseende og placering henvises til § 5 og 6.

### Stk. 3. Badezone

I Nordre Refshalebassin kan der inden for det med blå farve markerede areal på tegning nr. 2 etableres badeanlæg i form af badezoner med tilhørende faciliteter under hensyntagen til miljøet.

### Stk. 4. Træbrygger

Langs de vestvendte kajkanter kan der etableres lette træbrygger.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Nybyggeri

Uanset § 7 i lokalplan nr. 209 kan der opføres nyt byggeri i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne. Det samlede etageareal må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup> på terræn og skal opføres i mindre enheder. Bebyggelsen må maksimalt opføres i en højde på 10 m.

### Stk. 2. Påbygninger og indskudte dæk

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 1, kan der på eksisterende bebyggelse ske påbygninger af installationstårne, glasindæknings og mindre tilbygninger og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn. Endvidere kan der etableres indskudte dæk.

### Stk. 3. Husbåde

I de udpegede områder til husbåde langs de vestvendte kajer og i Nordre Refshalebassin kan der højst placeres 50 husbåde til boligformål.

Den indbyrdes afstand mellem husbådene må som hovedregel ikke være under 5 m. Hvor en funktionel sammenhæng mellem flere husbåde taler for det, kan flere husbåde forbindes indbyrdes, hvis det brandsikker-

hedsmæssigt er muligt. Husbåde må maksimalt have et etageareal på 300 m<sup>2</sup>.

For husbåde markeret med gul stiplede linje på tegning 2 fastsættes den maksimale højde til 5,4 m og den maksimale længde til 30 m. For husbåde markeret med fuldt optrukket gul linje på tegning nr. 2 fastsættes den maksimale højde til 7 m og den maksimale længde til 30 m. For ombyggede fartøjer kan det tillades, at længden overskrides med op til 10 m for så vidt angår de oprindelige dele af fartøjet. For ombyggede fartøjer kan det tillades, at den maksimale højde kan overskrides for så vidt angår oprindelige dele af bådens konstruktion og tidligere funktion. Bygningsdelene kan fx være master, styrehuse, tekniske opbygninger og soldæk. Endvidere kan der i områder markeret med fuldt optrukket gul linje på tegning nr. 2 placeres enkelte større fartøjer med en længde på op til 70 m, som alene kan anvendes til publikumsrettede funktioner. Der fastsættes ikke et maksimalt etageareal eller en maksimal højde for disse fartøjer.



Eksempel på husbåd



Husbådekoloni ved Krudtløbet



Eksempel på husbåd

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Husbåde

Husbådes udformning, materialekarakter og øvrige ydre fremtræden kan have varierende udtryk, som moderne eksperimenterende eller organisk mv. Udvendige materialer på overbygningen af husbåde kan være træ, glas og ikke reflekterende metal, glasfiber eller andre robust materialer.

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1. Indretning af ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer indrettes i overensstemmelse med anvendelsen, herunder til husbåde, erhverv samt til rekreative aktiviteter, dyrkningsarealer, idræt og motion samt events.

### Stk. 2. Events

De med grønt indtegnede områder på tegning nr. 2 kan anvendes til særlige events, såsom musikfestivaler, sport og andre aktiviteter, herunder aktiviteter, hvortil der med hensyn til støj stilles særlige krav til beliggenheden.

### Stk. 3. Solcelleanlæg

Inden for det på tegning nr. 2 med brun farve viste areal kan der etableres et solcelleanlæg på op til 30.000 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Et solcelleanlæg af den ønskede størrelse på 30.000 m<sup>2</sup> vil skulle VVM-screenes for VVM-pligt inden anlæg. Screeningen foretages af Center for Miljø efter anmeldelse fra grundejerne. På baggrund af denne screening vurderer Center for Miljø, hvorvidt der skal udarbejdes en VVM-redegørelse.

### Stk. 4. Cykelparkering

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bolig og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder, cykelskur eller stueetager, af størrelsesordenen 50 pct.

For detailhandel og andre intensive publikumsorienterede besøgsmaal er krævet 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 50 pct. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger og detailhandel. Cykelparkering kan etableres fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal med hensyn til placering og udformning indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til det pågældende byrums indretning og aktiviteter.

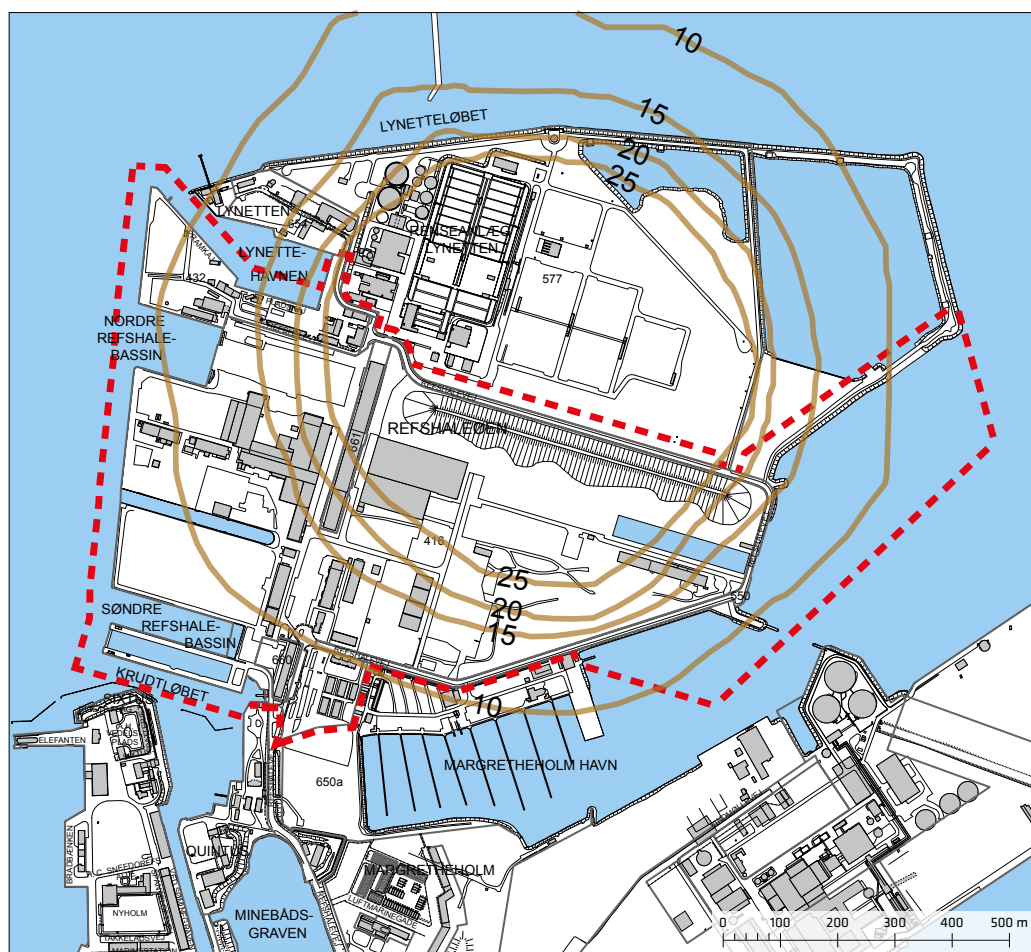


Fig. 1. Kortet viser omfanget af lugtgener fra Renseanlæg Lynetten i lugtenheder (LE). Zonegrænserne er ikke statiske, men kan indskrænkes af forbedringer på anlægget, hvis det sker.

### Stk. 5. Parkering husbåde

Parkeringsdækningen for husbåde skal være af størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal.

## § 8. Forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 3, stk. 2.

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 4, stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Stk. 3. Indendørs støjniveau

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 L<sub>den</sub> dB(A). Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB(A).

### Stk. 4. Lugt fra virksomheder

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod lugtgener fra virksomheder i og uden for området.

Beboelse i tilknytning til erhverv og husbåde samt anden følsom anvendelse kan placeres i områder med et lugtniveau på op til 10 LE. Rekreative funktioner kan indrettes i områder med et lugtniveau på op til 15 LE og blandet erhverv kan indrettes i områder med et lugtniveau på op til 20 LE.

## Kommentar

På fig. 1 er angivet de aktuelle niveauer for lugtgener i forhold til Renseanlæg Lynetten. Med den nuværende indretning af anlægget er det, som det fremgår, kun i meget begrænsede dele af området, hvor der kan tillades boliger, herunder boliger i husbåde.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

## § 9. Regnvand

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

## Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Det er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til WC-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter

drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilladelse til brug af regnvand til WC-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (fx vuggestuer og børnehaver), hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede). 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 blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en 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.

## § 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 lokalplaner

§ 6 i lokalplan nr. 209 ophæves for så vidt angår den nordlige opfyldningsmulighed til deponi for havneslam.

Lokalplan nr. 331 'Holmen II' bekendtgjort den 14. december 2000, ophæves for så vidt angår områdeafgrænsningen mod Refshaleøen.

## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
- Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
- Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 209 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. november 2015 og bekendtgjort den 9. december 2015.

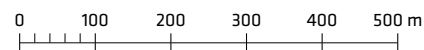
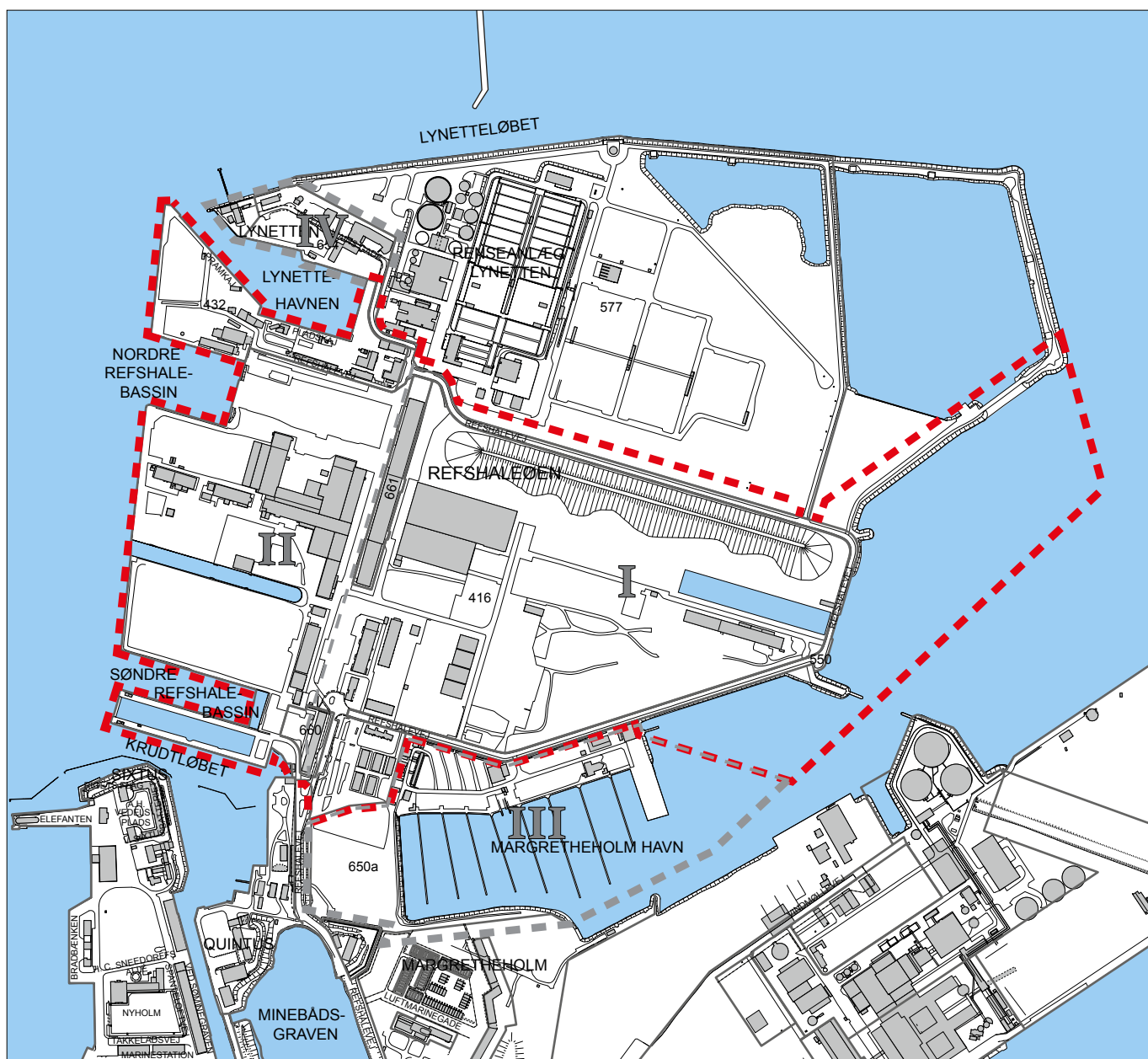
Teknik- og Miljøforvaltningen, den 9. december 2015

Diddi Maja Thiemann  
Enhedschef

Peter Juul Nielsen  
/ byplanlægger

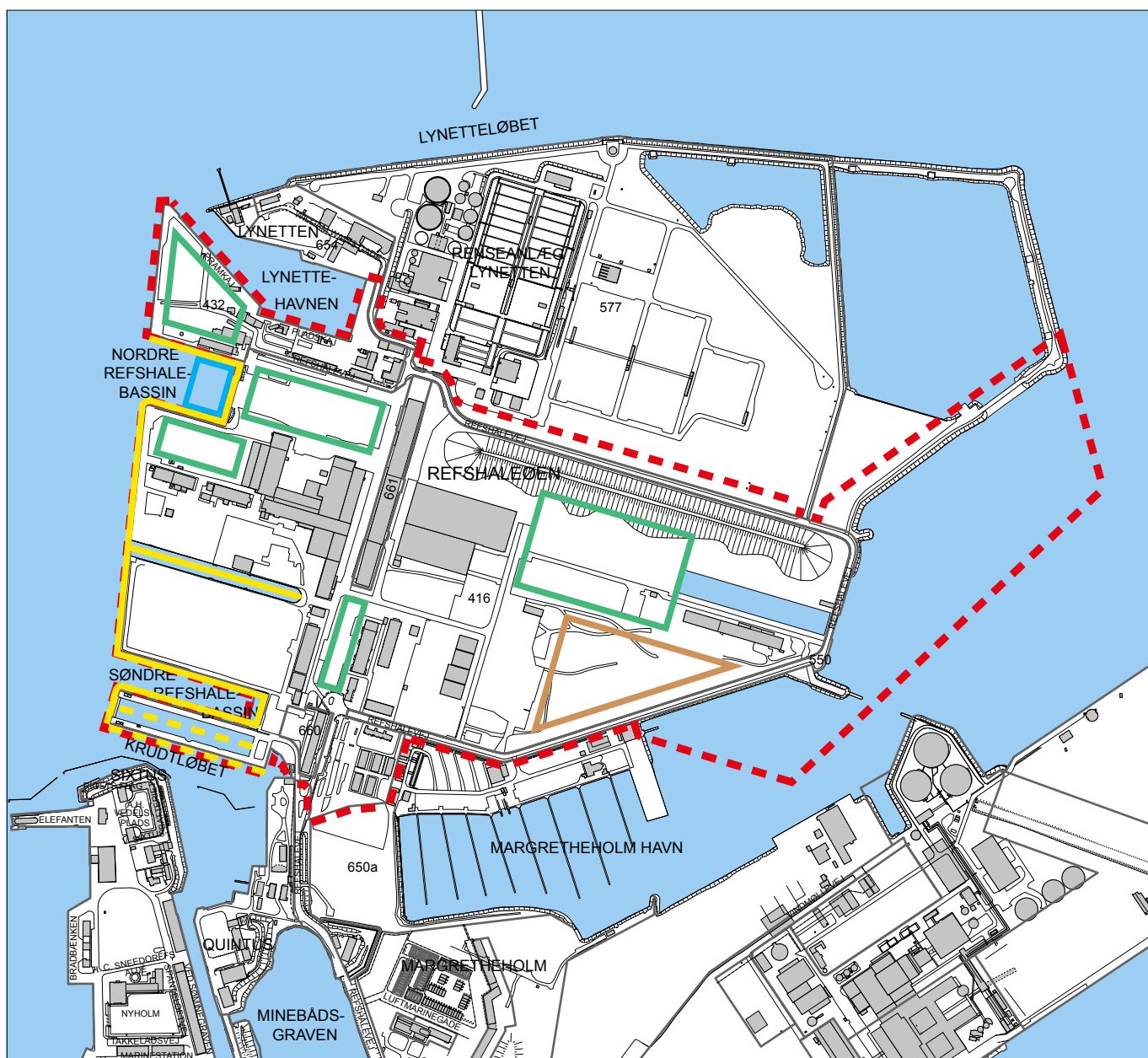


# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- Grænse for lokalplan nr. 209
- - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 209
- - - Grænse for lokalplantillægsområde

## Tegning nr. 2 - Anvendelse og husbåde



--- Grænse for lokalplantillægsområde

— Husbåde med en maksimal højde på 7 m

- - - Husbåde med en maksimal højde på 5,4 m

▭ Ubebyggede arealer, hvor der kan afholdes musikkoncerter, sportsarrangementer mv.

▭ Evt. placering af solcelleanlæg

▭ Badezone



**Københavns Kommune**  
**Teknik- og Miljøforvaltningen**  
**Byens Udvikling**  
**Postboks 348**  
**1503 København V**

**e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)**  
**tlf.: 33 66 33 66**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen