

# APPLEBYS PLADS KARRÉEN

## Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den XX.XXX 20XX vedtaget forslag til lokalplan Applebys Plads Karréen. Lokalplanområdet ligger i bydelen Christianshavn.

**Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2015**



# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen ..... 3

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Lokalplanens baggrund og formål..... | 3 |
| Lokalplanområdet og kvarteret.....   | 4 |
| Byggeønsker .....                    | 5 |
| Særlig inddragelsesproces .....      | 6 |
| Lokalplantillæggets indhold .....    | 6 |
| Bevaringsværdige bygninger .....     | 8 |
| Miljøforhold .....                   | 8 |
| De kystnære dele af byzonen.....     | 8 |
| Skyggediagrammer .....               | 9 |

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 10

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Overordnet planlægning ..... | 10 |
| Kommuneplan 2015.....        | 10 |
| Bydelsplan.....              | 11 |
| Lokalplaner i kvarteret..... | 11 |
| Naturfredninger .....        | 11 |
| Regnvand .....               | 12 |

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 13

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Affald .....                        | 13 |
| Jord- og grundvandsforurening ..... | 13 |
| Museumsloven .....                  | 13 |
| Anlæg på søterritoriet .....        | 13 |
| Rottesikring .....                  | 13 |
| Fredningsdeklaration .....          | 14 |

## Lokalplan Applebys Plads Karréen ..... 15

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| § 1. Formål.....              | 15 |
| § 2. Område .....             | 15 |
| § 3. Anvendelse.....          | 15 |
| § 4. Vej- og stiforhold ..... | 16 |

|  |    |
|--|----|
| § 5. Vandarealer, bolværker mv. ....                     | 16 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering .....              | 17 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....                  | 17 |
| § 8. Byrum og ubebyggede arealer .....                   | 20 |
| § 9. Parkering .....                                     | 23 |
| § 10. Ledningsforhold og tekniske anlæg.....             | 23 |
| § 11. Forureningsgener .....                             | 23 |
| § 12. Bæredygtighed og regnvand .....                    | 23 |
| § 13. Matrikulære forhold.....                           | 24 |
| § 14. Retsvirkninger .....                               | 24 |
| § 15. Ophævelse af lokalplan nr. 186 'Langebrogade'..... | 24 |
| Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning .....      | 25 |
| Tegning nr. 2 - Anvendelse .....                         | 26 |
| Tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold.....                  | 27 |
| Tegning nr. 4 - Byrum og ubebyggede arealer .....        | 28 |
| Tegning nr. 5 - Promenader .....                         | 29 |

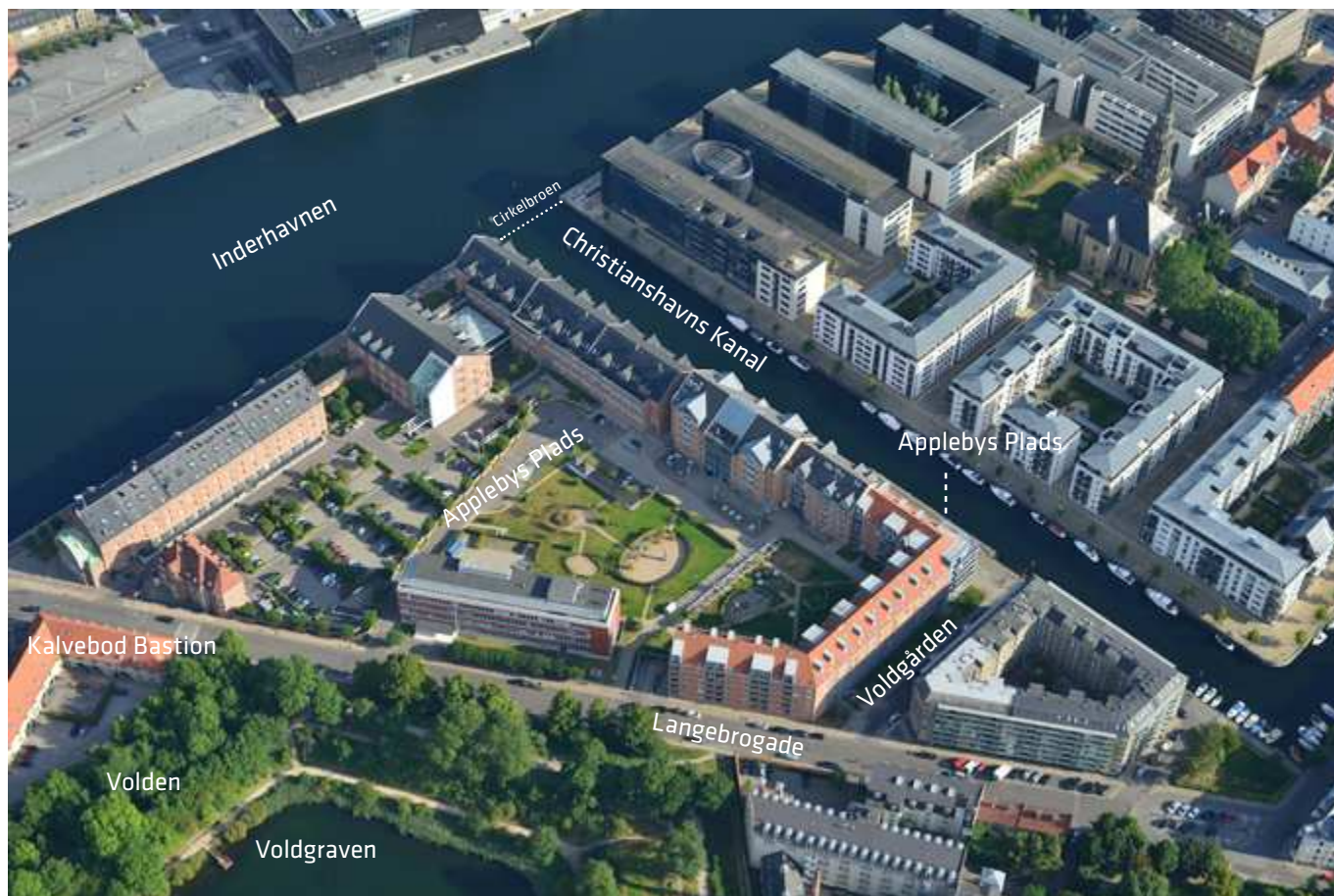
## Hvad er en lokalplan ..... 30

|   |    |
|---|----|
| Lokalplan.....                            | 30 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger.....   | 30 |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger..... | 30 |

## Mindretalsudtalelser..... 31

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser.

## Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre nybyggeri til boliger i Applebys Plads karréen og langs Langebrogade, husbåde langs Christianshavns Kanal samt muliggøre publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen for ejendommene langs promenaderne langs Inderhavnen og Christianshavns Kanal. Lokalplanen fastlægger byggefeltet for ejendommene beliggende i karréen, matr.nr. 572 og for ejendommen ved Langebrogade, matr.nr. 202a, 576 og 574. Placering og højde på nybyggeriet tager hensyn til dagslys i de nye boliger og sikrer, at sol- og dagslysforhold i de eksisterende boliger er uændret. Lokalplanen har endvidere til formål at forstærke bylivet i området bl.a. ved udnyttelse af promenaderne langs vandet og at aktivere kantzonerne, bl.a. ved at stueetagerne i de eksisterende boliger, hvor det er muligt, kan få adgang til terræn. Lokalplanen muliggør udnyttelse af tagetager til boliger i nogle af de eksisterende erhvervsjendomme og sikrer

kulturhistoriske hensyn med bevaringsbestemmelser for de gamle pakhuse.

Baggrunden for lokalplanen er, at den tidligere lokalplan nr. 186 'Langebro', ikke længere er tidssvarende, og der er derfor behov for et nyt plangrundlag, der omdisponerer bebyggelsesplanen i gården, fastlægger placeringen af kommende byggeri mod Langebrogade og muliggør husbåde samt publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagerne langs promenaderne. Hertil kommer, at lokalplanområdet er under forandring, idet de kommende forbindelser, cykelbro over Inderhavnen og Cirkelbroen, vil betyde mere aktivitet i området. Det kommende arkitekturcenter, Bryghusprojektet, på den anden side af Inderhavnen, vil også være med til skabe mere byliv. Erfaringer fra Havneparken på Islands Brygge viser, at den solrige placering er meget attraktiv.

## Lokalplanområdet og kvarteret



*De gamle pakhuse ud mod Inderhavnen. Cirkelbroen til venstre og husbåd med restaurant længst til højre*



*Voldgården set fra Langebrogade over mod Hammerhøis Kai*



*Et af de gamle pakhuse, portnerbygningen og Kalvebod Bastion*



*Stiforbindelsen gennem karréen med det grønne gårdrum til venstre og det hævede plateau til højre*



*Stiforbindelsen set fra Hammerhøis Kai*



*Intern fællesvej fra Langebrogade*



*Intern stiforbindelse på det hævede plateau*

Applebys Plads Karréen er et trekantet areal afgrænset af Inderhavnen, Christianshavns kanal, Langebrogade og Voldgården. Applebys Plads har navn efter rebslagermester Peter Appleby, der havde virksomhed her ved Christianshavns Kanal for 250 år siden. I 1750'erne lod Appleby det trekantede område inden for Langebrogade opfylde og byggede sin 300 m lange reberbane. Efterfølgende har der været skibsbyggeri, sukkeraffinaderi, kornhandel m.m. I 1990'erne fik Applebys Plads karréen sit nuværende udseende.

Lokalplanområdet udgør matr.nr. 202a, 572, 574, 575 og 576 Christianshavn, København. Området rummer i dag boliger og serviceerhverv. Karréen består af bevaringsværdige bygninger fra begyndelsen af 1900 tallet og nyere byggeri fra begyndelsen af 1990'erne. Det seneste byggeri er fra 1996 og indeholder ca. 10.500 m<sup>2</sup> til boliger (Applebys Have). De nærmeste omgivelser er Inderhavnen mod vest og Christianshavns Kanal nord for karréen og boligbebyggelsen Voldgården øst for samt Volden og Stadsgraven syd for.

Den vestlige del af lokalplanområdet domineres af store pakhusbygninger, der indtil for få år siden var hovedsæde for Danisco. I 2013 blev de opkøbt af C. W. Obel Ejendomme med henblik på at konvertere bygningerne til moderne kontorlejemål.

Pakhusene er opført i 1912-13. Her kom skibe til med rå sukker, som blev raffineret ved rensning, filtrering og tørring, hvorefter man fra pakhuset lastede skibe med sukker til forbrugerne. Mod Langebrogade er der en forholdsvis stor bevaringsværdig portnerbolig, der i dag er registreret som erhverv.

### Projekter i lokalplanområdet

Cirkelbroen, der er placeret i det nordvestlige hjørne af området, er en broforbindelse over Christianshavns Kanal ved kanalens udmunding i Inderhavnen. Cirkelbroen tages i brug i sommeren 2015 og er således en ny mulighed for at komme til og fra området. Cirkelbroen gør det muligt at gå, løbe og cykle hele vejen rundt om Inderhavnen.

Broen over Inderhavnen mellem Vester Voldgade til Langebrogade er en cykel- og gangbro over havneløbet. Broen placeres i det sydvestlige hjørne af området. På den anden side af havneløbet, lige over for lokalplanområdet, er byggeri til Dansk Arkitektur Center under opførelse (Bryghusprojektet).

### Byggeønsker

Ejeren af matr.nr. 572 ønsker at opføre familieegnedede boliger af høj kvalitet. Den ønskede bebyggelse er på op til 21 m svarende til 5-6 etager med udnyttet tagetage. Husdybden ønskes på 14,5 m. Parkering indrettes i den eksisterende parkeringskælder.

Ejeren af matr.nr. 202a ønsker mulighed for at opføre en bygning til boliger eller serviceerhverv.

Lokalplanen muliggør to bebyggelser på de nævnte matrikler i hhv. 22 og 24 meters højde med mulighed for sammenbygning mellem den ny bebyggelse på matr.nr. 202a og bygningen på matr.nr. 574. Ny bebyggelse vil arkitektonisk og skalamæssigt blive tilpasset den eksisterende bebyggelse og forsynes med altaner. Placering og højde af nybyggeriet tager hensyn til sollys i de nye boliger og sikrer sol- og dagslysforhold i de eksisterende boliger. Parkering skal indrettes i parkeringskælder.



Cirkelbroen og Christianshavns Kanal med TP's ejendomme til venstre og C. W. Obels pakhuse til højre

## Særlig inddragelsesproces

Forud for udarbejdelse af lokalplanen har kommunen inviteret grundejerne indenfor karréen, Beboerforeningen Applebys Have, Christianshavns Lokaludvalg, Christianshavns Lokalråd og andre interessenter til to informationsmøder om den kommende lokalplan, hvor der også var mulighed for at komme med umiddelbare kommentarer og forslag til lokalplanen. Herudover har der været holdt møder med beboerforeningen og grundejerne inden for lokalplanområdet. Der er modtaget en række kommentarer og forslag til den kommende lokalplan, der så vidt muligt er indarbejdet i lokalplanen.

## Lokalplantillæggets indhold

Lokalplanen fastlægger, at højst 75 % af etagearealet kan anvendes til boliger og indeholder bestemmelser, som sikrer arkitektonisk kvalitet i udformningen af byggeriet og gårdrummet. Der vil blive lagt vægt på facadeudformningen af stueetager ud mod promeneraderne, således at stueetagerne er med til at styrke bylivet. Der ønskes aktive stueetager, som inviterer til både kig til arbejdspladser, butikker og caféer. Opholdsmuligheder langs promeneraderne, tæt på facaden, vil give lidt læ og give mulighed for en fantastisk udsigt.

Der er muliggjort nybyggeri på op til ca. 5.275 m<sup>2</sup> på matr.nr. 572 kaldet Karréhuset, og op til ca. 2.160 m<sup>2</sup> på matr.nr. 202a og ca. 375 m<sup>2</sup> på matr.nr. 576 kaldet Langebrogadehuset. Det er muliggjort, at man kan beregne bebyggelsesprocenten for flere ejendomme under ét indenfor lokalplanens underområder.

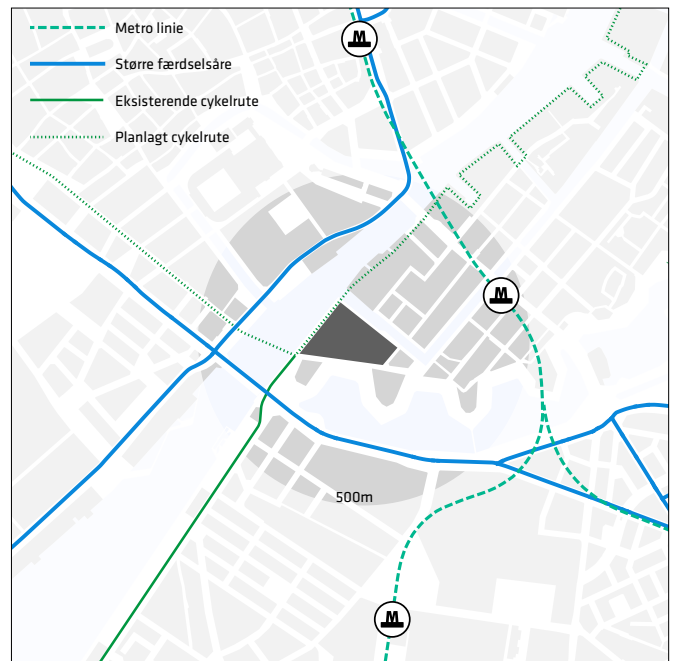
Placering af de to nye byggefelter sikrer ønsket om et større sammenhængende grønt gårdrum. Boligerne prioriteres med gode dagslysforhold. Gårdrummet er en fælles gårdhave omkranset af erhverv og boliger.

### Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er lokalplanområde udlagt til boliger og serviceerhverv (C2\*). Lokalplanens byggemuligheder er i overensstemmelse med kommuneplanrammen. Den maksimale bebyggelsesprocent er på 150, men stjernebemærkningen angiver, at bebyggelsesprocenten er 120 for underområde I og 170 for underområde II. Den maksimale bygningshøjde er på 24 m, og friarealprocenten på 40 for boliger og 10 for erhverv. Boligandelen skal udgøre mindst 40 %, men kan ved lokalplan fastlægges til mellem 25 og 75%.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Applebys Plads karréen ligger i gåafstand til Christianshavns Torv med indkøbsmuligheder, metro og gode busforbindelser. På Langebro er der endvidere busforbindelse ind mod centrum. Cirkelbroen over Christianshavns Kanal forbinder området med resten af Christianshavn og den kommende cykelbro fra Vester Voldgade til Langebrogade vil forbinde området med Indre By.



Eksisterende og planlagte forbindelser i området

### Sammenhæng med omkringliggende bebyggelser og anlæg

Den nye bygning i gårdrummet i Applebys Plads karréen, Karréhuset, vil indgå i et samspil med de eksisterende bygninger og med sin placering skabe to gårdrum.

Bygningen mod Langebrogade, Langebrogadehuset, vil afslutte karréen. Der gives mulighed for, at denne bygning sammenbygges med bygningen på matr.nr. 574, således at skabes en helhed, og den bevaringsværdige portnerbolig på matr.nr. 202a fortsat fremstår synligt i gadebilledet. Lokalplanområdet indgår med den nye pladسدannelse mod Langebrogade i et samspil med det frodige, grønne voldanlæg - og mod vest og nord det liv og den rekreation, der foregår ved vandet.

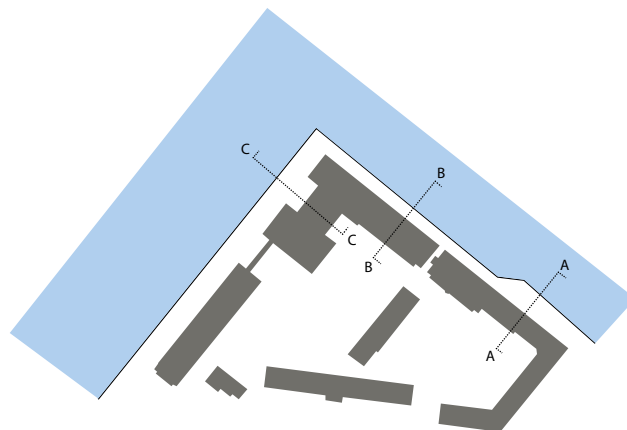


Promenaden mod Christianshavns Kanal og den sydlige del af Applebys Plads

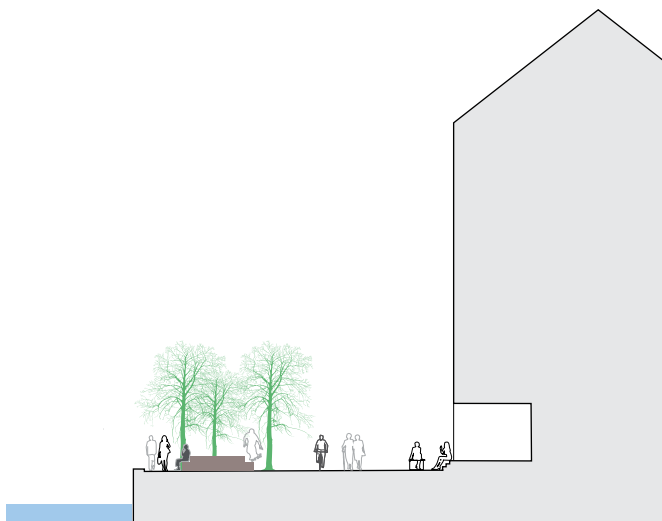
## Byrum, kantzoner og promenader

Lokalplanen fastlægger kantzoner langs alle facader mod offentlige tilgængelige rum, et sammenhængende grønt areal i karréen og mulighed for indretning af Applebys Plads.

For de eksisterende boliger i stueetagen gives der mulighed for at etablere trappenedgange til private eller semi-private kantzoner. Dette aktiverer byrummene og skaber ekstra boligkvalitet. Herudover muliggøres indretning af promenader med tilhørende træbrygger for at styrke bylivet mod vandet.

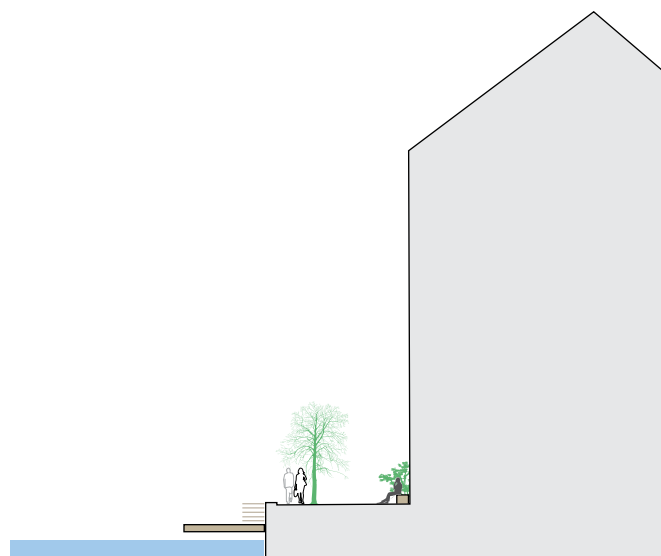


Situationsplan visende byrumssnit



Snit A-A

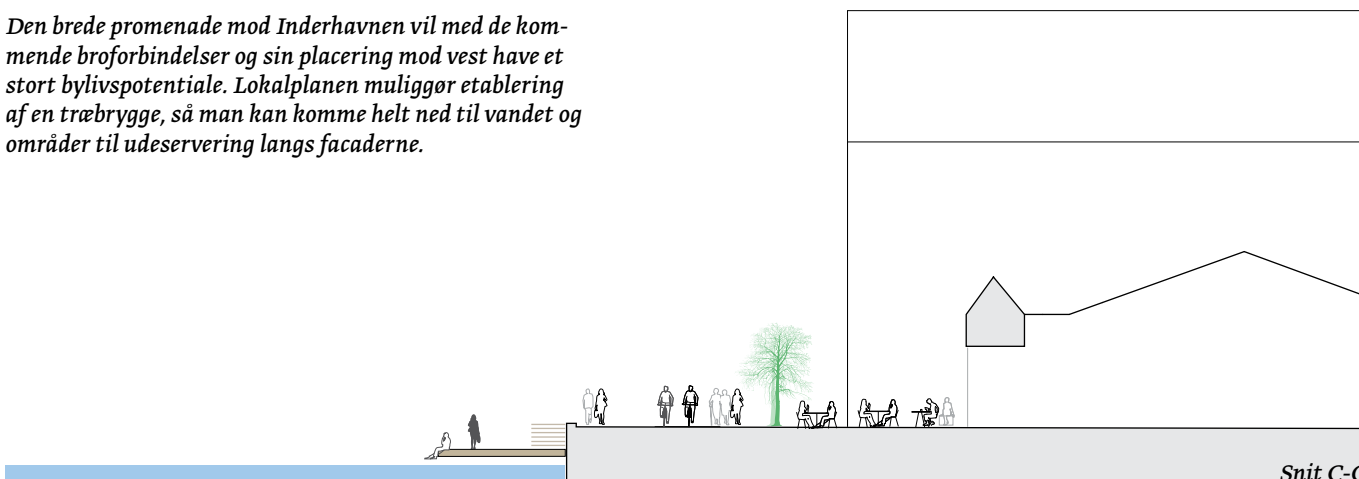
Applebys Plads langs Christianshavns Kanal er i dag vindblæst og uden siddemulighed. Lokalplanen muliggør indretning af pladsen med siddemøbler og træer for at give mulighed for ophold og læ.



Snit B-B

Promenaden mod Christianshavns Kanal er med en gennemsnitlige bredde på 8 meter en smal promenade. Her muliggør lokalplanen etablering af træbrygge, så man kan komme helt ned til vandet og siddemøbler langs med facaderne.

Den brede promenade mod Inderhavnen vil med de kommende broforbindelser og sin placering mod vest have et stort bylivspotentiale. Lokalplanen muliggør etablering af en træbrygge, så man kan komme helt ned til vandet og områder til udeservering langs facaderne.



Snit C-C

### Bebyggelsens placering og udformning

Den nye bygning i gårdrummet i Applebys Plads karréen, Karréhuset, vil opdele gårdrummet og understrege en naturlig afgrænsning ind mod den tidligere sukkerfabrik. Karréhuset skal placeres indenfor et byggefelt på matr.nr. 572. Karréhuset skal fremstå som en arkitektonisk helhed, og skal have karaktertræk og referencer til de omkringliggende bygningers arkitektur i forhold til formgivning og højde. Materialer kan være tegl, træ og glas. Taget kan enten være et saddeltag eller fladt med penthouse.

Bygningen langs Langebrogade, primært matr.nr. 202a, Langebrogadehuset, kan opføres i forlængelse af bygningen på matr.nr. 574. Langebrogadehuset skal udformes i et formsprog, der er tilpasset den eksisterende bygning på matr. nr. 574, og i materialer, der ligeledes er tilpasset. Materialer kan være tegl, beton og glas. Den kommende bygning skal opføres med fladt tag. Placeringen af bygningen vil markere en afgrænsning af byrummet mod volden og vil dermed bidrage til at give pladsen langs Langebrogade rumlig kvalitet og sikre den eksisterende portnerbolig på matr.nr. 202a en markant, synlig plads i gadebilledet.

### Parkering

Bilparkering til nybyggeriet på matr.nr. 572 placeres i den eksisterende parkeringskælder. Cykelparkering til boligerne etableres dels på terræn og dels som overdækkede cykelparkeringspladser samt evt. i kælder. Gårdrummet på matr.nr. 572 skal så vidt muligt friholdes for cykler. Når der etableres publikumsorienterede serviceerhverv skal der bl.a. tages stilling til placering af cykelparkering. Parkering til nybyggeri langs Langebrogade skal placeres i parkeringskælder.

### Bæredygtighed

Der skal, hvor der bygges med flade og/eller let skrånede tage beplantes med græs, sedum eller lignende med evt. indpasning af solceller, såfremt de ikke benyttes til tagterrasser. Friarealer på terræn skal anlægges som en blanding mellem befæstede arealer og ubefæstede arealer under hensyntagen til lokal nedsivning af regnvand. Der skal i

den forbindelse tages højde for den underjordiske parkeringskælder.

### Bevaringsværdige bygninger

Der er registreret tre pakhushusbygninger med høj bevaringsværdi SAVE 3. De tre bygninger er fra begyndelsen af 1900 tallet og fungerede i sin tid som sukkerfabrik, pakhushus og portnerbolig for De Danske Sukkerfabrikker. De to pakhushusbygninger mod havneløbet er velholdte, men skæmmes dog af nyere indsatte vinduer, der ikke er tilpasset bygningerne i udformning og materiale. Portnerboligen er velbevaret. Alle tre bygninger forudsættes bevaret i lokalplanen, og der er bevarende bestemmelser for disse bygninger. Derudover er pakhushusbebyggelsen beliggende på Applebys Plads 1 medtaget i de bevarende bestemmelser, idet den er fra samme periode og har arkitektonisk sammenhæng med de ovennævnte bygninger.

### Miljøforhold

#### Lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP)

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at planerne 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 lokalplanområdets nuværende omfang og karakter, får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. De nye bebyggelser skal med deres ydre fremtræden tilpasses omgivelserne og indeholde bæredygtige tiltag som fx grønne tage. Byggerierne indebærer ikke infrastrukturelle forandringer. Afgørelsen om ikke at foretage en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

### De kystnære dele af byzonen

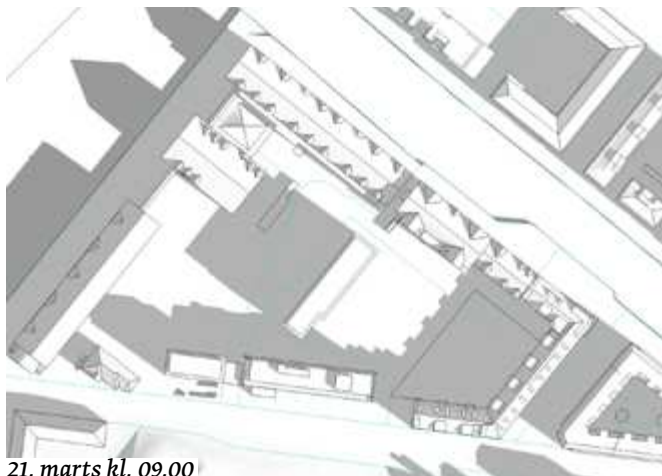
Området ligger i en afstand af ca. 3 km til kysten til Øresund. Området ligger i den kystnære del af byzonen. Selve projektet har ingen visuel påvirkning i forhold til kyststrækningen, hvorfor en visualisering hertil ikke er påkrævet.



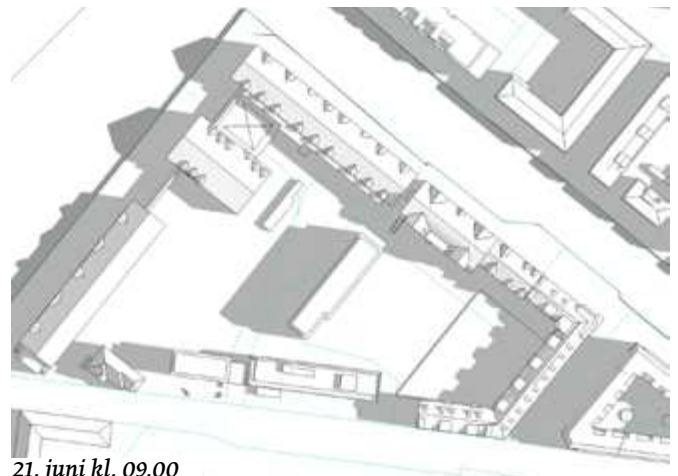
*Et eksempel på en boligbebyggelse med penthouse, hvor der er taget højde for livet langs facaden med indretning af trappe og siddepos. Variation i opbygningen af vinduespartier giver facaden et mangfoldigt udtryk. De forskellige mønstre i teglen giver facaden tekstur og liv.*

*(Copyright Powerhouse Company i samarbejde med Leth og Gori samt Buro Happold)*

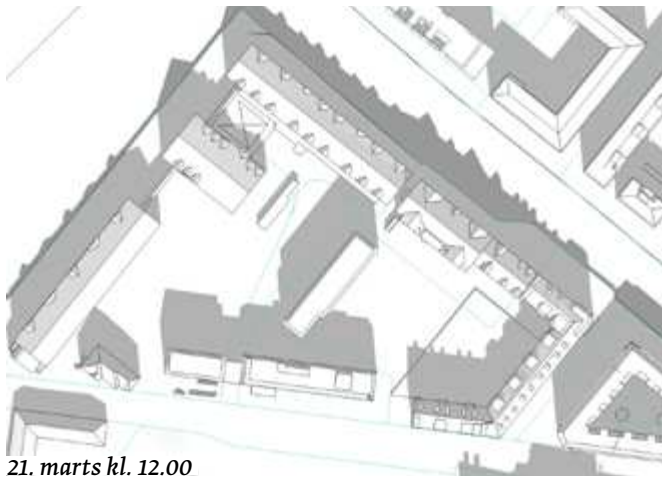




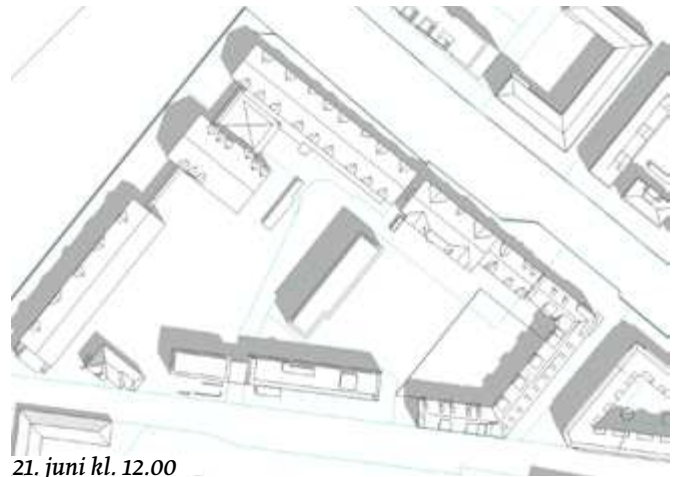
21. marts kl. 09.00



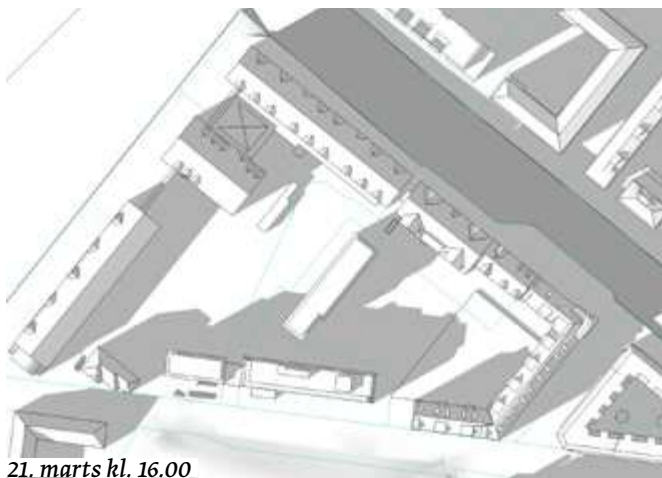
21. juni kl. 09.00



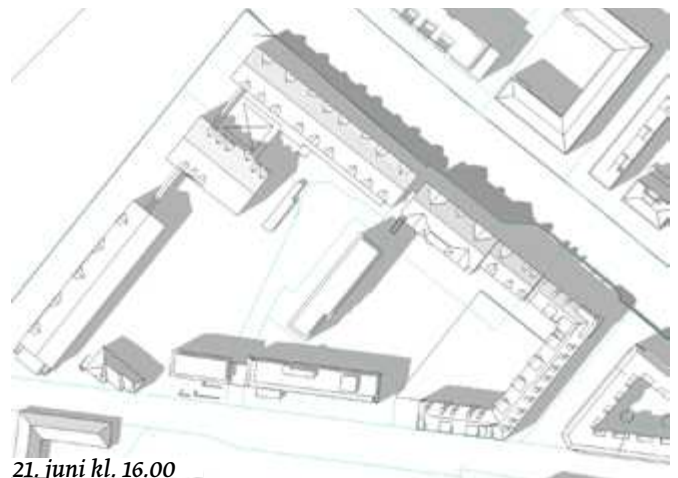
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



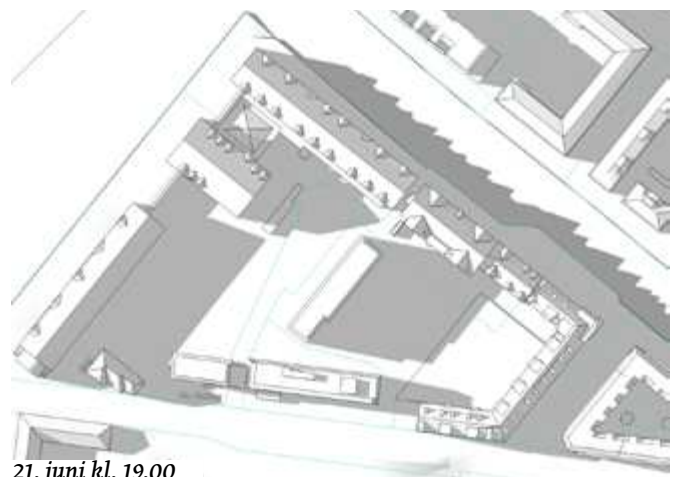
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Ved opførelse af karréhuset i en bygningshøjde på 24 meter med penthouse vil der i marts måned (jævn døg) være skyggevirkninger på omkringliggende ejendomme nord for bygningen ved middag og eftermiddag. Den nye bygning langs Langebrogade vil kaste skygge på karréhusets sydlige del om eftermiddagen i marts måned (jævn døg). I juni måned gælder for begge bygninger, at det er de samme skyggevirkninger, dog i en mindre udstrækning. Plateauet mod øst strejfes af en mindre skygge ved lav aftensol.



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Ifølge fingerplanen skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelse, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområdet afgrænses med udgangspunkt i gangafstand på mindre end 600 meter fra en station. Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde.

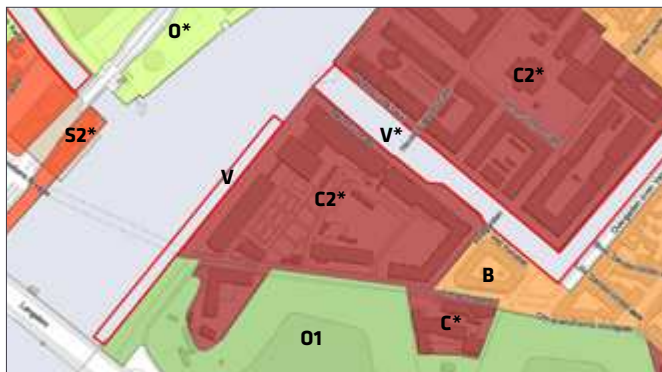
### Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Regionen skal styrkes på de fire områder. Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

## Kommuneplan 2015

### Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er lokalplanområdet udlagt til boliger og serviceerhverv (C2\*) og husbåde langs Inderhavnen (V) og Christianshavns Kanal (V\*). Lokalplanens byggemuligheder er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne. Den maksimale bebyggelsesprocent er på 150, men stjernebemærkningen for C2\* angiver, at bebyggelsesprocenten er 120 for underområde I og 170 for underområde II. Den maksimale bygningshøjde er på 24 m,



Kommuneplanrammer 2015

#### BOLIGER C2\*

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| Maks. bebyggelsesprocent: | 150 |
| Maks. bygningshøjde:      | 24  |
| Friarealprocent, boliger: | 40  |
| Friareal, erhverv:        | 10  |

#### Parkeringsdækning:

Størrelsesordenen og højst 1 pr. 150 m<sup>2</sup>

#### CYKELPARKERING PR. 100 m<sup>2</sup>

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Boliger*                 | 3 pladser                            |
| Erhverv                  | 2,5 pladser                          |
| Ungdomsboliger           | 4,0 pladser                          |
| Ældre- og plejeboliger   | 1,5 plads                            |
| Arbejdspladser generelt  | 2,5 plads                            |
| Uddannelsesinstitutioner | 0,5 plads<br>pr. studerende og ansat |
| Butikker                 | 4,0 pladser                          |

\* I tilknytning til boliger og butikker skal der være parkeringsmuligheder for pladskrævende cykler 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup>.

Note: Som udgangspunkt skal mindst 50 pct. af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

og friarealprocenten på 40 for boliger og 10 for erhverv. Boli-gandelen kan ved lokalplan fastlægges til mellem 25 og 75 %.

For husbåde langs Christianshavns Kanal gælder stjernebemærkningen, at der samlet set kan placeres op til 20 husbåde indenfor rammeområdet i en maks. højde af 5 meter, maks. længde på 30 m og et etageareal på op til 300 m<sup>2</sup>. Det skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads. Alle husbåde skal ligge på langs af kajen.

For husbåde langs Inderhavnen gælder, at de må maks. være i en højde af 7 m og have et maks. etageareal på 300 m<sup>2</sup>.

Kravet til parkeringsdækning er i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Kravet til cykelparkering er for boliger 3 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, erhverv 2,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal og for butikker 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. I tilknytning til både boliger og butikker skal der være parkeringsmulighed for pladskrævende cykler (2 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal).

#### Detailhandel

Der kan alene etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

Det maksimale bruttoareal til butikker inden for området er 700 m<sup>2</sup>. Butikkens salgslokaler må ikke indrettes over bygningernes stueetage.

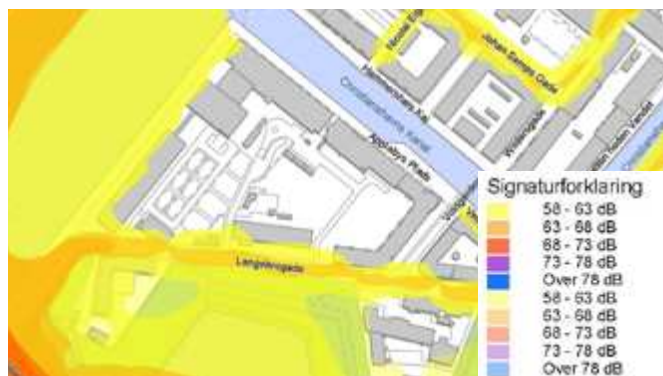
#### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en ba-

lanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende. De muliggjorte boliger er således i tråd med Københavns Kommunes mål om at tilpasse boligmassen efter den fremtidige boligefterspørgsel.

### Trafikstøj

Der er ingen trafikstøj i karréen. Trafikstøjniveauet vil på facaden mod Langebrogade ligge på 58 - 63 dB i 1½ og 4 meters højde. Det vil derfor være nødvendigt med visse konstruktive tiltag i forhold til at kunne overholde grænseværdien på Lden 46 dB med åbne vinduer (0,35 m²) i opholds- og soverum, hvis disse vender ud mod Langebrogade. Ligeledes skal grænseværdien på 58 Lden for boligernes primære opholdsarealer kunne overholdes.



Trafikstøj 2015

### Bydelsplan

Christianshavn Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der blandt andet omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen 23. maj 2013. Det er visionen for Christianshavn, at bydelen udvikles på basis af sin historiske arv. Bydelen skal være ramme for et trygt, socialt, rekreativt liv for beboerne, hvor forskellighed er en styrke og miljørigtige løsninger et naturligt valg. Bydelen vil rumme grønne og kreative virksomheder, som kan virke inden for denne ramme.

### Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 183 med tillæg 1 og 2

Lokalplan nr. 183 muliggør omdannelse af B&W området, der tidligere har været anvendt til industri, til et område for boliger og serviceerhverv. Tillæg 1 fastlægger boligernes og serviceerhvervs principielle placering, således at boliger primært placeres langs Christianshavns Kanal og erhverv langs Inderhavnen.

Formålet med Tillæg 2 er at muliggøre en ændret anvendelse af stueetagen i de eksisterende bygninger, Nicolai

Eigtveds Gade 22-26 og 34-38. Arealerne i stueetagen på hjørnet af Christianshavns Kanal og Inderhavnen fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv. De resterende stueetager i bebyggelsen inden for lokalplanområdet fastlægges til serviceerhverv i lighed med, hvad de øvrige etager i erhvervsbygningerne i området kan anvendes til.

Lokalplan nr. 220

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen af eksisterende bebyggelse til serviceerhverv m.v. og boliger samt at sikre, at der ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra småskure og lignende.

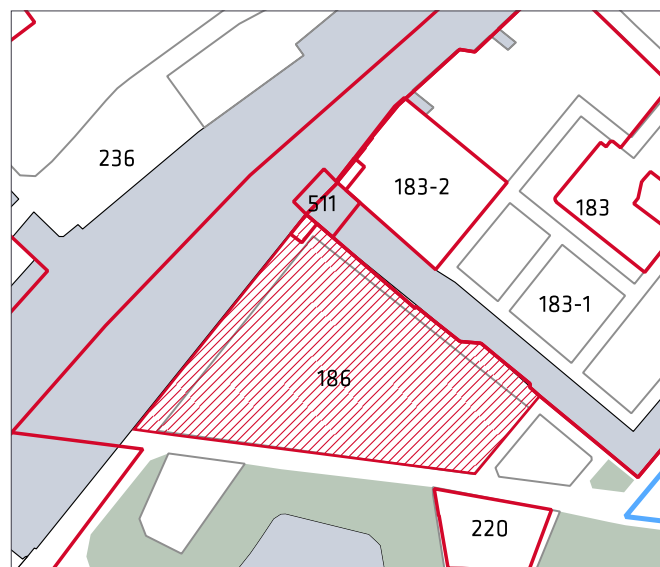
Lokalplan 236

Formålet med lokalplanen er, at der på eksisterende kajarealer på Christians Brygge nord for Frederiksholms Kanal og fremtidigt opfyldte vandarealer i tilknytning hertil kan opføres bebyggelse til offentlige formål i form af en udvidelse af Det kongelige Bibliotek.

Lokalplan 511

Lokalplanen er det planlægningsmæssige grundlag for at etablere en stibro over Christianshavns Kanal. Broen skal bidrage til at forbedre forbindelserne for fodgængere og cyklister langs havnen og binde havnepromenaderne sammen samt skabe byrum til ophold.

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



Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.

### Naturfredninger

Københavns kanaler blev fredet efter Naturfredningsloven i 1966. Fredningen omfatter kanalerne og de omgivende bolværker og betyder, at ændringer i kanalen eller bolværkerne krævede dispensation fra Fredningsnævnet.

## 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, indeklima og byggepladsen.

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

”Miljø i byggeri og anlæg 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/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

## 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 indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor 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 bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

# 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. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. 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 Miljøforvaltningens Center for Byplanlægning, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede 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 anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som 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.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed 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.

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

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

Regler, retningslinjer og anmeldelsesskema kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/da/borger/byggeri/ansogning-om-byggearbejde/jordforurening> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## 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 Arealudviklingsselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for søområdet tilladelse af Transportministeriet.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder 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, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

### **Fredningsdeklaration**

Christianshavns Kanal er fredet. Fredningen betyder bl.a., at bolværkerne er fredede, og at man ikke uden dispensation fra Fredningsnævnet for København må ændre på bolværkerne eller opsætte faste genstande i kanalen/havnen.

# Lokalplan Applebys Plads Karréen

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Inderhavnen, Christianshavns Kanal, Voldgården og Langebrogade.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for bebyggelse og anvendelse i Applebys Plads Karréen. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- At muliggøre nybyggeri samt at fastlægge placering af bolig, erhverv og publikumsorienterede serviceerhverv
- At områdets bevaringsværdier sikres
- At fastlægge anvendelse og indretning af kantzoner
- At sikre de offentligt tilgængelige promenader langs Inderhavnen og Christianshavns Kanal samt passagemulighed gennem området fra Langebrogade til Applebys Plads
- At området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

## § 2. Område

### Stk. 1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 202a, 572, 574, del af 575 og 576 Christianshavns Kvarter, København samt umatrikulerede vandarealer og alle parceller, der efter den 8. maj 2015 udstykkes i området.

### Stk. 2

Lokalplanområdet opdeles i underområde I og II som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1

- a) Området fastlægges til helårsboliger, serviceerhverv og husbåde. Placering af boliger, serviceerhverv og husbåde er vist på tegning nr. 2.
- b) Boligandelen skal udgøre mindst 40 og 75 procent af det samlede etageareal. Der kan udover boliger indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.
- c) Området kan anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der kan endvidere indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige funktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger- og serviceerhverv.

Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel.

- d) Erhverv, institutioner og lignende bør som hovedregel ikke indrettes over etager med beboelse.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

- e) Vandarealerne langs Inderhavnen og Christianshavns Kanal kan anvendes til husbåde. Husbåde kan anvendes til boliger, kulturelle funktioner samt publikumsorienterede serviceerhverv.

### Stk. 2

Stueetagen i bebyggelsen langs Inderhavnen og Christianshavns Kanal, som vist på tegning nr. 2, anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom restauranter, caféer, butikker og lignende

### Stk. 3

Der kan alene etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgs varebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>. Det maksimale bruttoareal til butikker inden for området er 700 m<sup>2</sup>. Butikkers salgslokaler må ikke indrettes over bygningernes stueetage.

## Kommentar

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

### Stk. 4. Boliger

#### a) Nye boliger

Nye boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, med mindre særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold hindrer opfyldelse af kravene, eller der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom, eller der er tale om boliger og botilbud, der skal tilgodeses behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.

b) *Særlige boformer*

Ved særlige boformer forstås boliger med større fællesarealer til rådighed for beboerne fx bofællesskaber. Boligerne skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet.

c) *Kollegie- og ungdomsboliger*

Kollegie- og ungdomsboliger kan etableres ved nybyggeri eller ved omdannelse af eksisterende byggeri. Disse boliger skal - med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette - have en størrelse på mellem 25 m<sup>2</sup> og 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

d) *Husbåde*

De enkelte boliger på husbåde må højst være 150 m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. bolig. Boliger indrettet ved ombygning af fartøjer, der oprindeligt er bygget til sejlads, er ikke omfattet af bestemmelserne om boligstørrelser i øvrigt.

## Kommentar

Større husbåde kan dog tillades, jf. § 6, stk. 8.

### Stk.5. Forurenende virksomheder

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

## § 4. Vej- og stiforhold

### Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

Mod Langebrogade, Applebys Plads og Voldgården opretholdes de eksisterende vejlinjer.

### Stk. 2. Overkørsler

Overkørsler placeres som vist på tegning nr. 3.

### Stk. 3. Promenade og Applebys Plads

Der fastlægges offentlige tilgængelige promenader langs Inderhavnen og Christianshavns Kanal, som vist på tegning nr. 4. Promenaden skal have en bredde på mindst 9 m mod Inderhavnen, 7,5 m mod Christianshavns Kanal og for Applebys Plads skal bredden mindst være 14 m som vist på tegning nr. 5.

Promenader og pladsen skal friholdes for bebyggelse, faste hegn og lignende, og der skal sikres offentlig adgang for fodgængere og cyklister. Ved udformningen af promenade og plads skal eksisterende brostensbelægninger langs kajen bevares. Promenade og plads opdeles i zoner, jf. § 7 og tegning nr. 5.

Der skal være mulighed for servicekørsel til anløbende skibe, husbåde og serviceerhverv.

### Stk. 4. Adgange til parkeringsanlæg

Der er adgang til parkeringskælder som vist på tegning nr. 3

### Stk. 5. Udformning af vejarealer

Den nærmere udformning af vejarealer skal ske efter Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

## § 5. Vandarealer, bolværker mv.

### Stk. 1. Opretholdelse af vandarealer

Vandarealer skal opretholdes.

### Stk. 2. Kajsider

Afgrænsningen mod havnen og kanaler skal udføres med lodrette kajsider 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. Det eksisterende bolværk i granit skal bevares.

### Stk. 3. Træbrygge

Mod Inderhavnen kan der etableres en træbrygge på 5 m i bredden og placeret langs kajkanten som vist på tegning nr. 3. Der kan langs Christianshavns Kanal etableres en træbrygge på 2,5 m i bredden, som vist på tegning nr. 3. Den endelige udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget. Træbrygge langs Christianshavns Kanal skal endvidere godkendes af Fredningsnævnet.

### Stk. 4. Husbåde

Langs Inderhavnen og Christianshavns Kanal kan der inden for de arealer, der på tegning nr. 2 er markeret med blå skravering, placeres husbåde langs bolværket. Husbåde i Christianshavns Kanal skal endvidere godkendes af Fredningsnævnet.

## Kommentar

Om husbådernes størrelse, udseende og placering henvises til § 3, stk. 4 d), §6, stk. 8 og § 7, stk. 6).

### Stk. 5. Anløbspladser til både

Langs med Christianshavns Kanal kan der etableres anløbspladser. Anløbspladserne skal etableres som lette pontoner på ikke over 4 m<sup>2</sup>. Den endelige udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget.

## Generel kommentar

Alle ændringer jf. stk. 4-6 vil kræve, at Fredningsnævnet for København meddeler dispensation i forhold til fredninger af bolværk og vand jf. Deklaration A. 1070 og Ny fredning af kanalerne, 2012.



## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 120 for underområde I og 170 for underområde II. Bebyggelsesprocenten kan regnes for underområde I under ét. Bebyggelsesprocenten kan regnes for underområde II under ét.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesplan.

### Stk. 3. Etageantal, husdybder m.v.

#### a) Byggefelt A 'Karréhuset'

Nybyggeri i gårdrummet til karréen skal opføres i byggefelt A som vist på tegning nr. 2. Nybyggeriet skal opføres i 3-5 etager med udnyttet tagetage. Gesimshøjden må ikke overstige 17,5 m. Bygningshøjden må ikke overstige 24 m. Husdybden må ikke overstige de på tegning nr. 2 angivne dybder.

#### b) Byggefelt B 'Langebrogadehuset'

Nybyggeri mod Langebrogade skal opføres indenfor byggefelt B som vist på tegning nr. 2 og i samme facadelinje mod Langebrogade og i samme facadehøjde som nabobebyggelsen på matrikel 574, Christianshavns Kvarter, København. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 22 m eller højden på nabobebyggelsen på matr.nr. 574, Christianshavns Kvarter. Husdybden må ikke overstige 14 m.

#### c) Byggefelt C 'Portbygningen'

I forbindelse med etablering af nybyggeri på byggefelt B, kan der etableres en portbygning i byggefelt C som vist på tegning nr. 2. Bygningen skal etableres med en frihøjde over terræn med en minimum 4,25 m og skal have en bygningshøjde, der ikke overskrider højden på de to nabobygninger. Husdybden må ikke overstige 12 m. Facaden skal opføres tilbagetrukket mod Langebrogade med mindst 30 cm i forhold til de to nabobygninger.

### Stk. 4. Påbygninger og udnyttelse af tagetager

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 3, kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse og på permanent fritstående gavle ske påbygning af altaner 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 eksisterende tagetager udnyttes til boliger på de med stjernemarkerede bygninger jf. tegning nr. 2. Ved påbygninger og udnyttelse af tagetager skal de gældende bebyggelsesprocenter overholdes, jf. § 6, stk. 1.

### Stk. 5. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 3, kan der opføres enkelte mindre udhuse og lignende tilpasset

til brugen af udearealerne og i overensstemmelse med indretningen heraf.

### Stk. 6. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, gesimshøjder og husdybder fastsat i stk. 3.

### Stk. 7. Bevaringsværdig bebyggelse

Den på tegning 2 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke ændres eller rives ned uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse.

## Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

### Stk. 8. Husbåde

a) For husbådene gælder, at etagearealet højst må være 300 m<sup>2</sup>, og at den maksimale længde må være 30 m. Husbåde i Christianshavns Kanal skal være ombyggede fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads, For ombyggede fartøjer kan det tillades, at længden overskrides med op til 5 m for så vidt angår oprindelige dele af fartøjet. Husbåde skal placeres langs med kajkanten og holde sig indenfor arealet til husbåde som vist på tegning nr. 4.

b) Husbåde i Christianshavns Kanal må højst have en maks. højde på 5 m og langs Inderhavnen en maks. højde på 7 m.

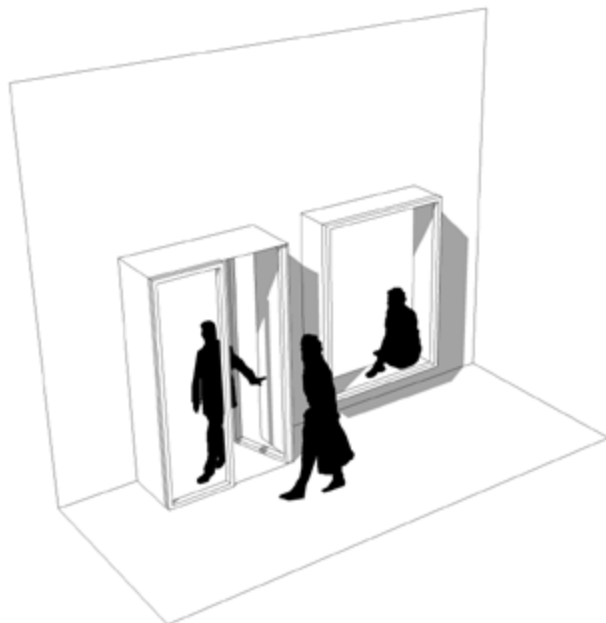
c) Den maksimale højde kan overskrides, for hvad angår oprindelige dele af husbådenes konstruktion og tidligere funktion. Bygningsdelene kan fx være master, styrehuse, tekniske opbygninger og soldæk.

d) Husbåde skal som hovedregel placeres med en indbyrdes afstand på ikke være under 5 meter. Hvor en funktionel sammenhæng mellem flere husbåde taler for det, kan det under hensyn til bl.a. brandsikkerhed tillades, at flere husbåde forbindes indbyrdes.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Generelt udtryk

Bygningernes materialer udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk



*Eksempler på frem- og tilbagerykninger af stueetagens facade jf. § 7, stk. 2. a) Punktvisse frem- og tilbagetrækninger er et af virkemidlerne til at skabe oplevelser i øjenhøjde. I kombination med hverdagsfunktioner som indgangspartier, cykelparkering og posthåndtering opstår der et naturligt mødested, der medvirker til at understøtte livet langs facaden.*

tilfredsstillende fremtræden. Materialerne skal have god patineringssevne og lang holdbarhed.

## Kommentar

Med god patineringssevne forstås materialer, som kan ældes uden at ødelægges, og som eventuelt med alderen får en øget stoflighed og/eller farvechanging.

### Stk. 2. For byggefelt A og B gælder

- a) Tilbagetrækninger og moduleringer af bygningskroppen i form af fx nicher og indeliggende altaner skal følge facadens arkitektoniske principper.
- b) Facademotivet skal fortrinsvis være et lodret motiv.
- c) Vindueshuller over stueetagen må ikke bindes sammen til facademotiver med blændpartier.
- d) Facadefarver skal holdes inden for varme jordfarver i okker og rødbrune nuancer.
- e) Bygningsoverflader skal fremstå i tegl. Dele af facader kan fremstå i glas, træ og beton.
- f) Opgange skal have niveaufri adgang til begge facader.
- g) Vindues- og døråbninger kan udformes med reliefvirkning fx dør- og vinduespartier med ind- eller udadgående facadepartier.
- h) Døre og vinduer skal så vidt muligt udformes med spinkel detaljering med karme og rammer i træ eller metal.
- i) Boliger skal forsynes med altaner, jf. stk. 3 og 4.
- j) Gavle skal forsynes med vinduer og/eller franske altaner, der skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende gavl. Gavle skal begrønnes.
- k) Stueetagerens facader skal fremtræde i mindst 4 m højde.

### Stk. 3. For byggefelt A 'Karréhuset' gælder

Stueetagen skal have en særlig facadebearbejdning. Bearbejdningen kan opnås ved følgende principper:

- Ændret vinduesrytme eller vinduesbearbejdning og/eller en større grad af åbenhed
- Øget grad af detaljering og evt. skift i materiale eller farve. Markering af etageadskillelsen i form af en reliefvirkning eller andre tilsvarende markante arkitektoniske virkemidler.

- a) Facaden kan etableres med lodret altan/karnapmotiv med maksimum udkrægning på 1 m fra facaden.
- b) Tagetagen skal udformes som enten penthouse med en

tilbagerykning på mindst 1,5 m fra alle facadekanter og gavle eller saddeltag med en hældning på 45 grader.

Penthousetaget skal være fladt eller med en svag taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Taget skal udføres med beplantning, herfra dog undtaget opholdsarealer på tagterrasser. Tagterrasser skal have et tydeligt grønt præg. Terrasseværn skal etableres med lodrette balustre og rykkes tilbage fra facadekanten.

Saddeltaget skal have en hældning på min. 45 grader og have en tagbeklædning i røde teglsten eller sort tagpap med listedækning. Udnyttet tagetage kan udføres med kviste og kvistaltaner, som er tilpasset bygningsarkitektur, proportioner og facaderytme. Terrasseværn skal etableres med lodrette balustre og rykkes tilbage fra facadekanten.

- c) Altaner må højst være 1,50 m dybe. Bygningsdybden inklusiv altaners udkragning må dog ikke overstige 15 m. Altanværn skal etableres med lodrette balustre.

## Kommentar

Bestemmelserne skal sikre mulighed for altaner til boliger uden at give dårlige dagslysforhold i underliggende boliger.

- d) Altaner på gavle samt mod vest udover brandvejen skal udføres som franske altaner. Franske altaner må maksimum have en udkragning på 0,25 m.

### Stk. 4. For byggefelt B 'Langebrogadehuset' gælder

Bebyggelsen skal afslutte karréen og sammen med naboejendommen matr.nr. 574 understrege byrummet mod Langebrogade.

- a) Facaden skal tilpasses nabobebyggelsen.
- b) Tagetagen skal udformes som penthouse, der harmonerer med tagformen på den eksisterende nabobebyggelse, matr.nr. 574 Christianshavns Kvarter og have en tilbagerykning på mindst 1,5 m fra facadekant og gavle.

Penthousetaget skal være fladt eller med en svag taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Taget skal udføres med beplantning, herfra dog undtaget opholdsarealer på tagterrasser. Tagterrasser skal have et tydeligt grønt præg. Tagvand kan bruges rekreativt i byrummene.

- c) Altandybden og bygningsdybden må samlet set ikke overstige 15 m. Altaners udkragning kan mod gården øges til 1,5 m, hvis rumhøjden i underliggende øges (hvor der er vinduer i underliggende etage). Altaner mod Langebrogade skal udføres som franske altaner med lodrette balustre eller som indeliggende altaner med brystninger, der flugter med facaderne.

- d) Uanset pkt. a), b) og c) kan Teknik- og Miljøudvalget tilføje en anden facade- og tagudformning, såfremt det vil tilføre gadebilledet en særlig arkitektonisk kvalitet.

### Stk. 5. For byggefelt C 'Portbygningen' gælder særligt

Udformning af portbygningen skal fremstå let og elegant i udtrykket eller i samme arkitektur som bebyggelsen i byggefelt B.

### Stk. 6. For husbåde gælder

Husbådes udformning, materialer, karakter og øvrige ydre fremtræden skal have et maritimt udtryk og må ikke være skæmmende for omgivelserne. Uvendige materialer på overbygningen af husbåde skal være træ, glas eller ikke reflekterende metal.

### Stk. 7. For bevaringsværdig bebyggelse gælder

For den på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder særligt:

- a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-f.
- b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk.
- c) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som frontispicer, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
- d) Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Der må kun anvendes klart planglas.
- e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.
- f) Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.
- g) Beboelse, der indrettes i tagetagen, kan forsynes med enten kviste, kvistaltaner eller tagterrasse mod gård eller lignende opbygninger, som er tilpasset bygningsarkitektur og facaderytme efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

### Stk. 8. Generelt for hele lokalplanområdet gælder

- a) I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan der anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
- b) *Stueetagen*  
I stueetagen kan der i eksisterende murhuller ved vinduer etableres vinduer og/eller døre ned til terræn og evt. med skodder i træ- eller metal i forbindelse med vindueshuller. Nye vinduer og døre i stueetagen skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, rammedeling og dimensioner m.v.
- c) *Facadeudstyr, herunder skiltning*  
Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter.  
Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.  
Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer. Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

- d) *Tekniske anlæg*  
Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Ventilationsanlæg skal integreres i bygningen eller begrønnes. Elevatorårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens
- e) *Antenneanlæg*  
Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

## § 8. Byrum og ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealer

Friarealet skal mindst være af størrelsesordenen 40 procent af boligetagearealet og 10 af erhvervsetagearealet, samt mindst 30 af etagearealet til kollegie- og ungdomsboliger. Fælles opholdsarealer på etagedæk kan medregnes i opgørelsen af friareal, såfremt dette har opholdsmæssige kvaliteter.

Friarealet til børneinstitutioner skal være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal. Friarealet til grundskoleundervisning skal normalt udgøre 40 af skolernes etageareal. Kravet til skolars friarealer kan fraviges på baggrund af konkret vurdering. Friarealer til institutioner og skoler skal kunne anvendes af kvarterets beboere uden for institutionernes og skolernes åbningstider.

Friarealet kan beregnes for flere ejendomme under ét. Teknik- og Miljøforvaltningen kan fravige friarealets størrelse i forbindelse med huludfyldning og indretning af beboelse i eksisterende tagetager.

### Stk. 2. Generelt

De ubebyggede arealer skal med hensyn til disponering, samt indretning med beplantning, belægnings, belysning og inventar udformes på en måde, der medvirker til at give området en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet med et væsentligt grønt indslag, så vidt muligt åbent mod omgivelserne, samt fastholde kvarterets egenart.

### Stk. 3. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle. Arealer ved fælles indgangspartier skal være inviterende med høj grad af åbenhed og tilbyde opholdsmuligheder.

### Stk. 4. Gårdrum

- a) Gårdrum i underområde I og II skal bearbejdes landskabeligt og overvejende have et grønt udtryk med græs, træer, buske og blomster. Materialer, farver, indretning, beplantning og belysning m.m. skal sammenstemmes, så gårdrum opleves som et sammenhængende byrum.
- b) Applebys Plads kan udstyres med byinventar såsom siddemøbler og lign.

### Stk. 5. Belægnings

- a) Belægnings, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give området en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet samt fastholde kvarterets egenart. Belægningerne skal endvidere understøtte byrummenes forskellige funktioner og skabe variation i oplevelsen.
- b) Nye belægnings skal udføres i robuste materialer som eksempelvis asfalt, beton eller natursten og medvirke

til at understøtte byrummets funktion og individuelle karakter.

- c) Belægninger skal etableres som sammenhængende flader i ét niveau og én materialekarakter.
- d) Der kan etableres render, mindre bassiner og lign. til opsamling af regnvand. De skal udformes i sammenhæng med det individuelle byrum.
- e) Stiforbindelser mv. kan markeres ved skift i belægningen.
- f) Brygger og terrasser skal udformes i træ.

### Stk. 6. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

### Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag. Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

### Stk. 7. Belysning

Hvis promenaderne eller pladsen belyses, skal der udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lysætning af kvarterets rum.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og

portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

### Stk. 8. Kantzoner

Kantzonen er overgangen mellem bygning og byrum og er en integreret del af stueetagens brug og udformning. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og kan sikre en klar afgrænsning mellem privat og offentligt areal.

### Kommentar

Funktionelt kan kantzonen udformes med et siddemøbel, cykelparkering, indgangspartier og mødesteder, og bidrager derfor til at befolke nærområdet og skabe kvalitet i byrummet.

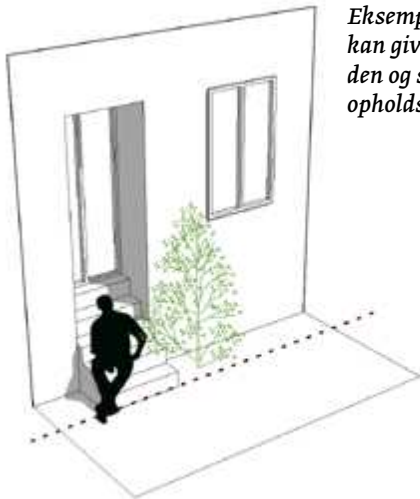
Æstetisk kan kantzonen sikre en detaljering i øjenhøjde, ved at arbejde med arkitektoniske motiver i facaden. Kantzonen skaber derudover bedre vilkår for at begrønne områder i en tæt by. Dette giver generelt en større lyst til at færdes til fods eller på cykel i området og stimulerer derfor bylivet.

Ved etablering af private eller halvprivate kantzoner opnås et større ejerskab til bygningens forareal, hvilket bidrager til et varieret gadebillede og oplevelsen af byen generelt. Kantzonen kan, hvis den er bred, hindre indbliksgener i stueetagen ved at skabe et privat område foran boligen, hvilket især har betydning, når der er opholds- eller arbejdsrum i stueetagen. Velafgrænsede private rum gør det lettere for resten af byen at færdes i og anvende de tilstødende offentlige byrum.

- a) Kantzonen skal udformes i sammenhæng med stueetagens udtryk og facadeforskydninger, således at den understøtter oplevelsen af byrum og brugen af udearealet i tilknytning til facaden.
- b) Der kan etableres trappe og/eller repos langs bygningen i forbindelse med adgangsøre. Evt. trappeværn skal udføres i metal med balustre.

#### *Kantzone mod Langebrogade*

Kantzonen skal udformes i min. 8 m fra facaden mod Langebrogade som vist på tegning nr. 4. Der kan langs bebyggelsen etableres ophold- og adgangsarealer med trapper, siddemøbler mv. Arealet skal fremstå overvejende som græsflade med en træække langs vejen.



*Eksempel på, hvordan en trappe kan give adgang til fx Voldgården og samtidig fungere som et opholdsareal.*

#### *Kantzone mod Voldgården*

Mellem facaden og Voldgården kan der langs bebyggelsen etableres ophold- og adgangsarealer med trapper, sidemøbler mv. som vist på tegning nr. 4. Arealet skal være grønt med enkeltstående træer.

#### **Stk. 9. Promenaden mod Inderhavnen**

Areal til promenade er vist på tegning nr. 4. Promenaden opdeles i zoner som vist på tegning nr. 5

#### *Kantzone*

Arealet mellem bebyggelse og bevægelseszone kan indrettes med sidemøbler, borde, enkeltstående træer mv. Endvidere kan der langs bebyggelsen mod Inderhavnen etableres opholds- og adgangsarealer med trapper. Belysning kan placeres langs med trafikzonen. Cykelparkering kan etableres i mindre enheder langs bygningsfacaden og må højst fylde 1/5 af den samlede facadelængde.

#### *Bevægelseszone*

Al gennemgående trafik langs promenaden foregår i bevægelseszonen og må ikke møbleres. Ved belægning kan eventuelt defineres cykel- og ganglinjer. Belægning skal være plan og jævn.

#### *Opholdszonen*

Mellem bevægelses- og gangzonen kan man vige ud og standse op for at nyde udsigten stående eller siddende. Her kan møblering i begrænset omfang tillades herunder fx bænke, affaldskurve, sikkerhedsudstyr og evt. nødvendigt udstyr for husbåde og lignende.

#### *Gangzone*

Arealet mellem opholdszonen og indersiden af bolværkshammeren friholdes for møblering. Dog bortses fra eksisterende pullerter, fortøjningsringe og lignende.

#### *Bolværk*

Bolværket friholdes for møblering.

#### *Bryggen*

Langs bolværket mod Inderhavnen kan der etableres en træbrygge indtil 5 m bredde til ophold ved vandet.

#### **Stk. 10. Promenaden mod Christianshavns Kanal og Applebys Plads**

Areal til promenaden er vist på tegning nr. 4. Promenaden opdeles i zoner som vist på tegning nr. 5

#### *Kantzone*

Langs bebyggelsen mod Christianshavns Kanal kan der etableres opholds- og adgangsarealer med trapper, sidemøbler. Endvidere kan der placeres belysning langs facaden. Cykelparkering kan etableres i mindre enheder langs bygningsfacaden og må højst fylde 1/5 af den samlede facadelængde.

#### *Bevægelseszone*

Al gennemgående trafik langs promenaden foregår i bevægelseszonen og må ikke møbleres. Ved belægning kan eventuelt defineres cykel- og ganglinjer. Belægning skal være plan og jævn.

#### *Opholdszonen*

Mellem bevægelses- og gangzonen kan man vige ud og standse op for at nyde udsigten stående eller siddende. Arealet kan indrettes med enkeltstående træer, sidemøbler, affaldskurve, sikkerhedsudstyr og evt. nødvendigt udstyr for husbåde og lignende i et begrænset omfang. På Applebys Plads kan der indrettes med mindre grupper af træer og fritstående sidemøbler.

#### *Gangzone*

Arealet mellem opholdszonen og indersiden af bolværkshammeren friholdes for møblering. Dog bortses fra eksisterende pullerter, fortøjningsringe og lignende.

#### *Bolværk*

Bolværket er fredet og friholdes for møblering.

#### *Bryggen*

Langs bolværket mod Christianshavns Kanal kan der etableres en træbrygge indtil 2,5 m bredde til ophold ved vandet.

#### **Stk. 11. Haver**

Der kan anlægges haver i en dybde af maksimum 5 m fra facaden i forbindelse med boliger i stueetagen mod gårdsiden som vist på tegning nr. 4. Arealet kan hegnes jf. stk. 11.

#### **Stk. 12. Hegning**

Ubebyggede arealer, bortset fra arealer til institutioner, må som hovedregel ikke hegnes og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Der kan dog etablere levende hegn i en maksimum afstand på 5 m fra byggefelt A og B's facade ud mod gårdrummet i en maksimum højde af 1,2 meter.

## § 9. Parkering

### a) *Bilparkering*

Parkeringsdækningen skal være 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i parkeringskælder, dog undtaget handicapparkering.

I forbindelse med byggeri til butiksformål skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. For butikker, der alene forhandler pladskrævende varer, kan der dog efter konkret vurdering etableres højst 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

Ved byggeri til brug for offentlige og almene formål, herunder fx uddannelse (grund- og erhvervsskoler, universiteter m.v.), dag- og døgninstitutioner, plejehjem og kulturelle og rekreative funktioner (museer, biblioteker, koncerthuse m.v.) fastsættes parkeringsdækningen efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens/områdets anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende m.v.

I forbindelse med tilvejebringelse af kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger skal der etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal. Indretning af boliger i tagetager, der er indrettet med pulterrum, vaskerum, tørreloft eller tilsvarende og er opført før 1940, er undtaget fra krav om etablering af parkeringspladser.

### b) *Cykelparkering*

Der skal etableres mindst 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal.

For ungdomsboliger skal der mindst etableres 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>.

For ældre- og plejeboliger skal der mindst etableres 1,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>.

For uddannelsesinstitutioner skal der mindst etableres 0,5 pladser pr. studerende / ansat.

For butikker skal der mindst etableres 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>. I tilknytning til boliger og butikker skal der være parkeringsmulighed for pladskrævende cykler svarende til 2 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup>.

Ved andre end de ovenfor nævnte funktioner fastsætter der normer for cykelparkering på baggrund af konkret vurdering.

Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier. Som udgangspunkt skal mindst 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

## Kommentar

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

## § 10. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

## § 11. Forureningsgener

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 dB(A). Det indendørs støjniveau for boliger må ifølge bygningslovgivningen ikke overstige 33 dB(A).

Det er en betingelse for ibrugtagning af nye bebyggelser, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## § 12. Bæredygtighed og regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage 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. Dette 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.

### § 13. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

### § 14. 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 bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

### § 15. Ophævelse af lokalplan nr. 186 'Langebrogade'

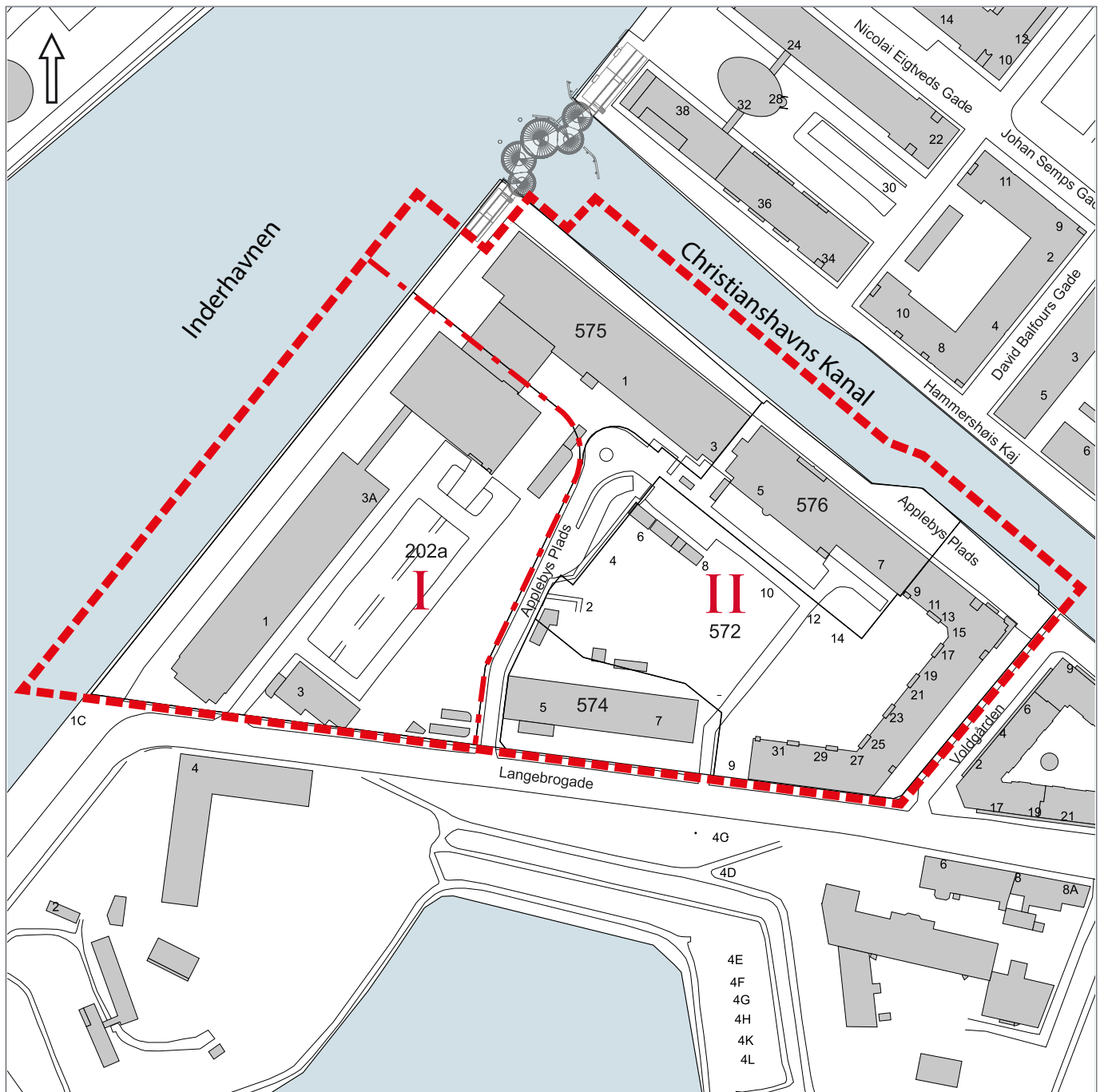
Lokalplan nr. 186 'Langebrogade' tinglyst den 8. august 1991 ophæves i sin helhed. Lokalplan nr. 183-1 og lokalplan nr. 183-2 ophæves delvis.

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) 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.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

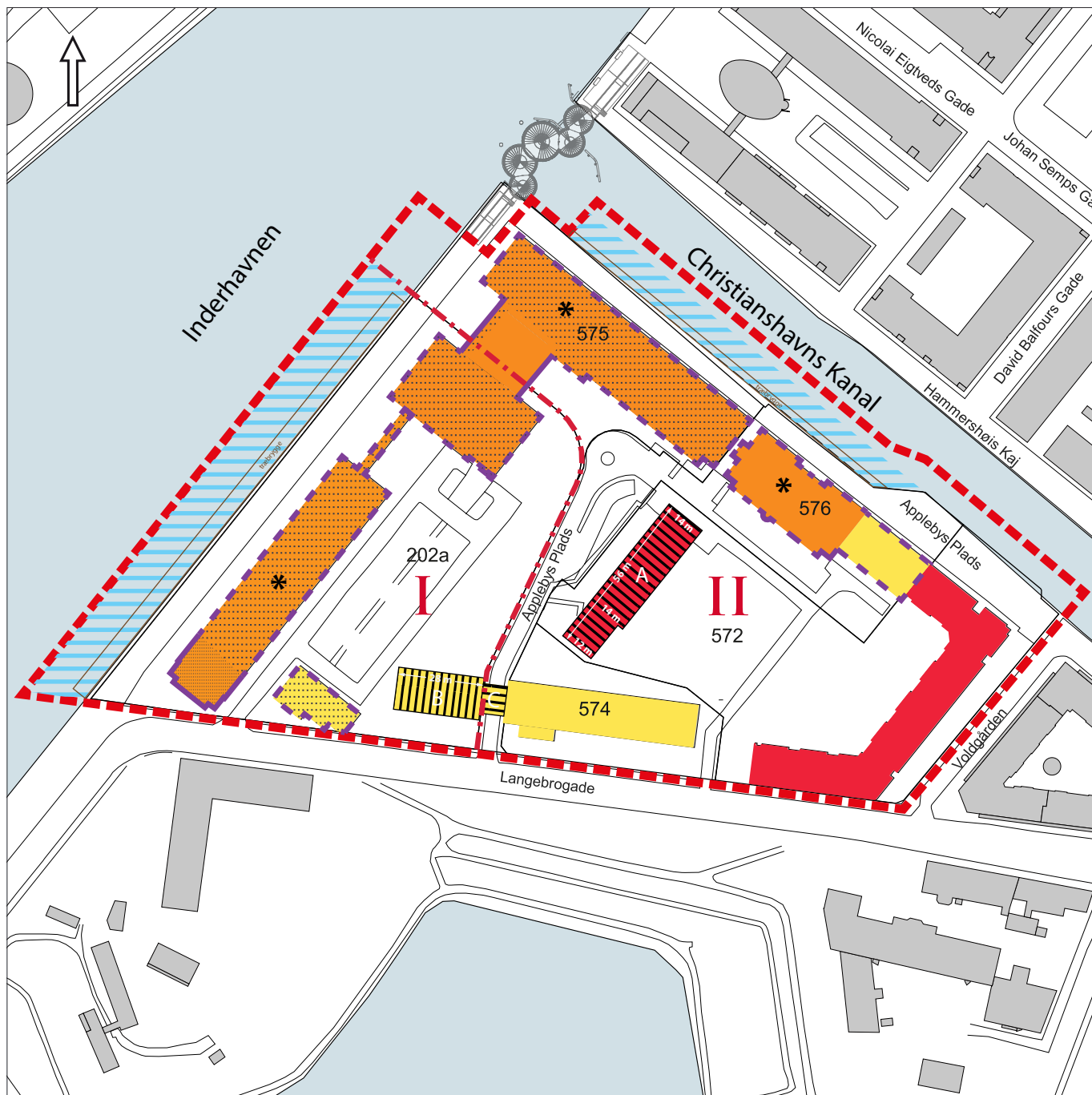















# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



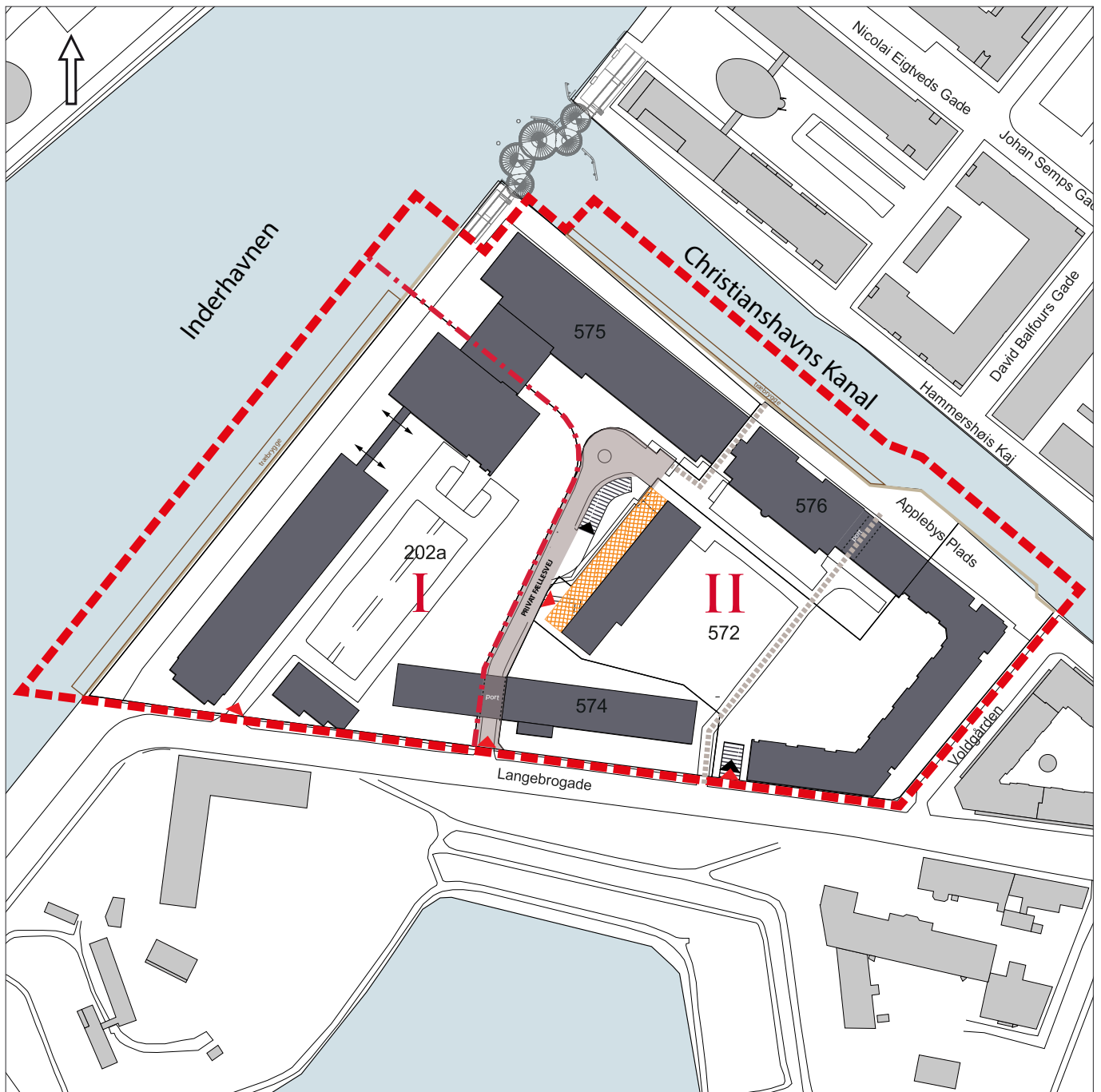
- Grænse for lokalplanområde
- · - · Grænse for underområde I og II
- Matrikelskel













# Tegning nr. 2 - Anvendelse



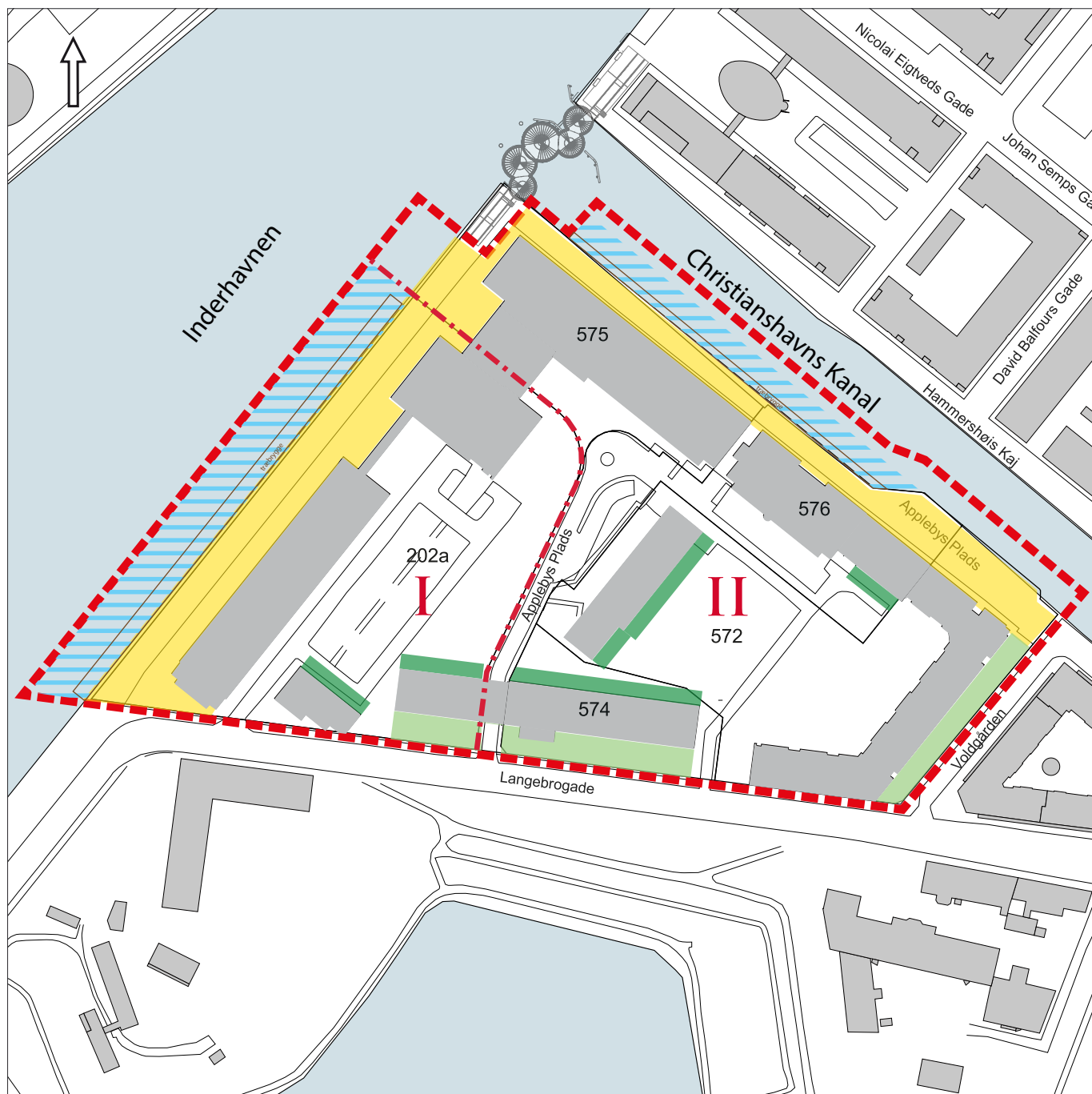
- |  |  |
|--|--|
|  Lokalplanområdet |  Bevaringsværdige bygninger                         |
|  Underområder     |  Mulighed for udnyttelse af tagetage til boliger    |
|  Matrikelskel     |  Kan etableres publikumsorienterede serviceerhverv  |
|  Erhverv          |  Skal etableres publikumsorienterede serviceerhverv |
|  Bolig / erhverv  |  Træbrygge  |
|  Bolig            |  Areal til husbåde                                  |
|  Byggefelter      |  |

# Tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold



- |  |  |
|--|--|
|  Lokalplanområdet               |  Port                         |
|  Underområder                   |  Stiforbindelser              |
|  Matrikelskel                   |  Mulighed for åben passage    |
|  Vejareal                       |  Træbrygge med anløbsmulighed |
|  Brandvej                       |  Bolværk                      |
|  Nedkørsel til parkeringskælder |  |
|  Overkørsel                     |  |

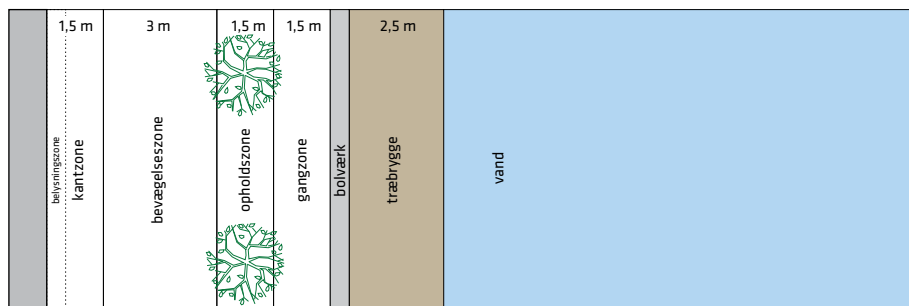
# Tegning nr. 4 - Byrum og ubebyggede arealer



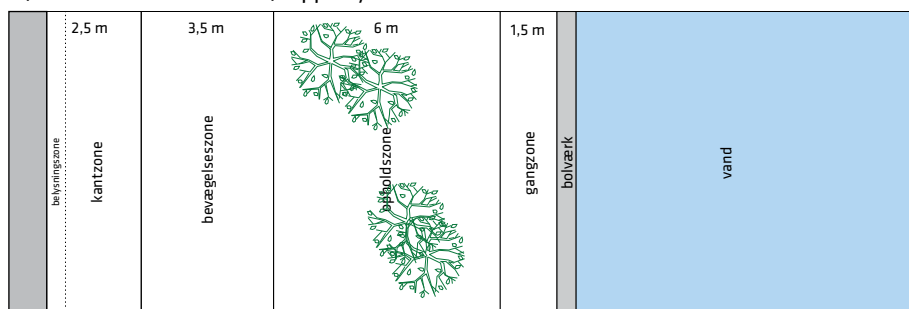
- Lokalplanområdet
- Underområder
- Matrikelskel
- Bygninger
- Promenade
- Have af 5 m i dybden
- Grønt forareal
- Areal til husbåde
- Træbrygge

# Tegning nr. 5 - Promenader

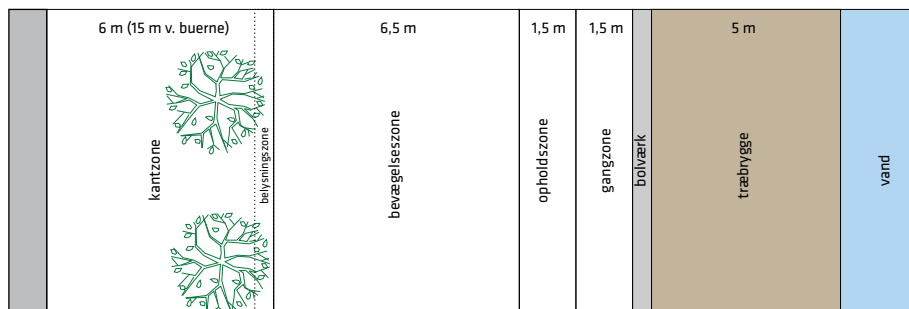
## 1 / Christianshavns Kanal



## 2 / Christianshavns Kanal / Applebys Plads



## 3 / Promenade mod Inderhavnen



# 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 m.v.

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, 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.

# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 2015 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Applebys Plads karréen.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 20xx

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget

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

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borger-/orienteringsmøde om planforslaget på xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 20xx kl. 19-21.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 20xx**

