

Holmen II - tillæg 3

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 331 Holmen II

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxxx 2012 vedtaget forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan Holmen II. Lokalplanområdet ligger i bydelen Christianshavn.

Offentlig høringsperiode fra den xx.xxxxxx til den xx. xxxxxxxx 2012.



Indhold

Redegørelse for lokalplanen	3	Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 331 - 1 & 2	11
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	11
Lokalplanområdet og kvarteret.....	5	§ 2. Område	11
Lokalplantillæggets indhold	5	§ 3. Anvendelse.....	11
Trafiksanering af Prinsessegade.....	6	§ 4. Vejforhold	11
Miljøforhold	8	§ 5. Retsvirkninger.....	11
VVM.....	8	§ 6. Ophævelse af lokalplaner	11
MMP, lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	8	Kommentarer af generel karakter	11
Trafikafvikling.....	8	Lokalplantegning - Planområdet.....	12
Klimapåvirkning (CO ₂ -udslip).....	8	Lokalplan nr. 331.....	13
Emissioner	8	Hvad er en lokalplan	31
Støj.....	8	Lokalplan.....	31
Sikkerhed og risiko for ulykker	8	Lokalplanforslagets retsvirkninger	31
Kystnærhedszonen.....	8	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	31
Lokalplanens sammenhæng med anden		Mindretalsudtalelser	31
planlægning og lovgivning	9	Praktiske oplysninger på bagsiden	
Kommuneplan 2011	9		
Bydelsplan	9		
Lokalplaner i kvarteret.....	9		
Tilladelser efter anden lovgivning	10		
Museumsloven	10		

Forside: Lodfoto af lokalplanområdet samt tillægsområdet(JW Luftfoto)..

Redegørelse for lokalplantillægget



Luftfoto af planområdet og dens omgivelser set fra syd.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Borgerrepræsentationen besluttede den 10. marts 2011, at der skulle igangsættes en proces for udarbejdelse af et tillæg til lokalplan nr. 331 "Holmen II", som muliggør nedlæggelse af busslusen på Holmen.

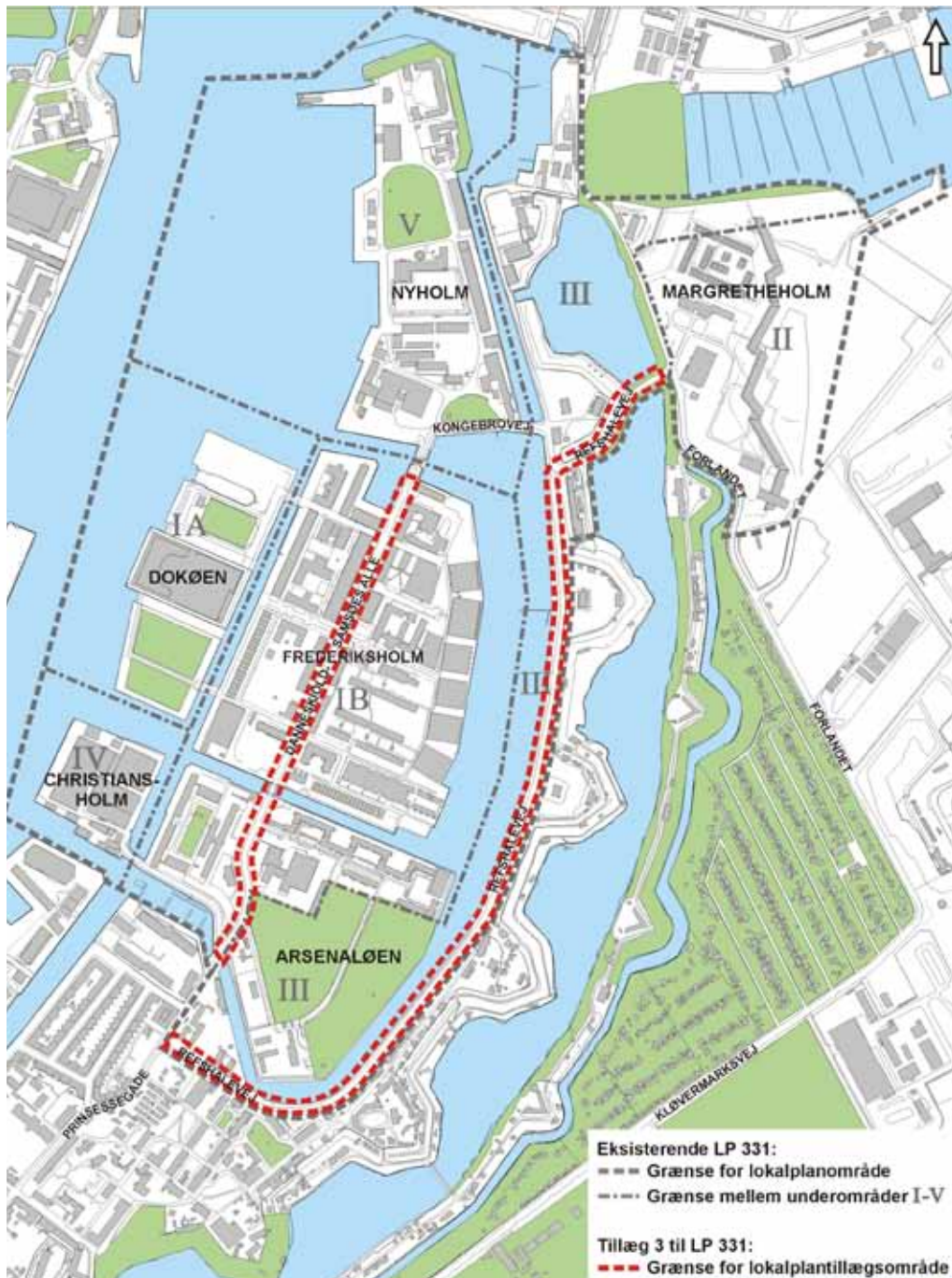
Samtidig besluttede Borgerrepræsentationen, at der skal udarbejdes et forslag til en samlet løsning for trafiksanering af Prinsessegade samt trafikbetjening af Holmen med udgangspunkt i, at busslusen nedlægges.

Det blev lagt til grund, at processen vedrørende udarbejdelse af forslag til trafiksanering af Prinsessegade og trafikbetjening af Holmen samtænkes og sker parallelt med udarbejdelse af lokalplantillæg til "Holmen II", herunder at det sikres, at høringsprocessen for lokalplanen både

omhandler selve nedlæggelsen af busslusen og den samlede løsning for trafiksaneringen af Prinsessegade. Det er målet, at trafiksaneringen skal skabe bedre sikkerhed og tryghed på trods af eventuelle stigende biltrafikmængder som følge af en nedlæggelse af busslusen. Busslusen er placeret på Dannekiold-Samsøes Allé umiddelbart syd for Frederiksholmsbroen.

Busslusen er etableret på baggrund af bestemmelser herom i lokalplan nr. 331 "Holmen II", der blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 7. december 2000.

Det fremgår bl.a. af § 1 om lokalplanens formål, at det skal sikres, at udviklingen på Holmen ikke medfører en uacceptabel trafikal belastning af Prinsessegade. Denne



Tegning med indtegnede lokalplanområde og underområder for lokalplan nr. 331. Grænsernes betydning fremgår af signaturforklaringen nederst til højre på tegningen.



Busslusen der spærrer for gennemkørslen med undtagelse af HT-busser og cyklister.

bestemmelse i formålsparagraffen er fulgt op af en bestemmelse i lokalplanens § 5, stk. 3, hvoraf fremgår, at Danneskiold-Samsøes Allé skal spærres for gennemkørsel - bortset fra HT-busser og cyklister - ved etablering af en mekanisk spærring ved broen mellem Arsenaløen og Frederiksholm. Det fremgår endvidere af lokalplanens § 5, stk. 2, sidste afsnit, at Refshalevej skal spærres for gennemkørsel - bortset fra cyklister - mellem Prinsessegade og Forlandet/Danneskiold-Samsøes Allé.

Da der er tale om et princip i lokalplanen, vil der ikke kunne meddeles dispensation til en fravigelse af kravet om en spærring de pågældende steder. En nedlæggelse af busslusen eller ophævelse af spærring af Refshalevej forudsætter således, at der tilvejebringes et tillæg til lokalplan nr. 331, som ophæver bestemmelserne i lokalplan nr. 331 om busslusen og spærringer.



Den mekaniske bussluse syd for Frederiksholmsbroen.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanforslaget omfatter Danneskiold-Samsøes Allé på Arsenaløen og Frederiksholm samt Refshalevej mellem Prinsessegade og Forlandet/Danneskiold-Samsøes Allé.



Strækningen på Frederiksholm set mod nord langs Danneskiold Samsøes Allé fra Snedkergraven til Kongebrovej.

Efter at militæret forlod området, er dette udbygget med opførelse og indretning af boliger samt kulturelle undervisningsinstitutioner som Arkitektskolen, Rytmsk Musikonservatorium, Statens Teaterskole og Statens Filmskole. Forsvaret holder fortsat til i Kuglegården på Arsenaløen samt på Nyholm. På Dokøen ligger Operaen. På Frederiksholm umiddelbart nord for Frederiksholmsbroen er etableret en mekanisk sluse, som bevirker, at alene cyklister, busser samt beboere på Frederiksholm har mulighed for at passere. Refshalevej er spærret ved en bom, som hindrer motorkøretøjer i at passere. Øvrig trafik mellem Christianshavn og Arsenaløen, Dokøen og Nyholm sker således ad Kongebrovej, Refshalevej, Forlandet, Kløvermarksvej, Uplandsgade og Vermlandsgade.

Trafikken til operaen sker ad Fabrikmestervej over Judichærs Plads. I forbindelse med forestillinger i Operaen er der endvidere mulighed for at køre ad Galionsvej over

Dokøen forbi Operaen og tilbage ad Fabrikmestervej. Udviklingen af Holmen er sket på grundlag af lokalplan nr. 331 "Holmen II" med tillæg nr. 1.



Strækningen på Arsenaløen set mod syd langs Danneskiold Samsøes Allé fra Proviantmagasinsgraven til Værftsbroen.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget skal ses på baggrund af ønsker om at gøre det muligt at køre den direkte vej fra Christianshavn til Holmen. I denne sammenhæng etableres en trafiksanering af Prinsessegade, som skal modvirke de gener, som den øgede trafikmængde vil medføre.

Lokalplantillægget skal således ses i tæt sammenhæng med det trafiksaneringsforslag, der udarbejdes samtidigt med lokalplantillægget, og som offentliggøres sammen med dette.

Lokalplantillægget omfatter Danneskiold-Samsøes Allé og Refshalevej og indeholder alene bestemmelse om, at vejene opretholdes som veje, og at bestemmelser om spærring af Refshalevej og etablering af mekanisk spærring på Danneskiold-Samsøes Allé i lokalplan nr. 331 "Holmen II" ophæves.

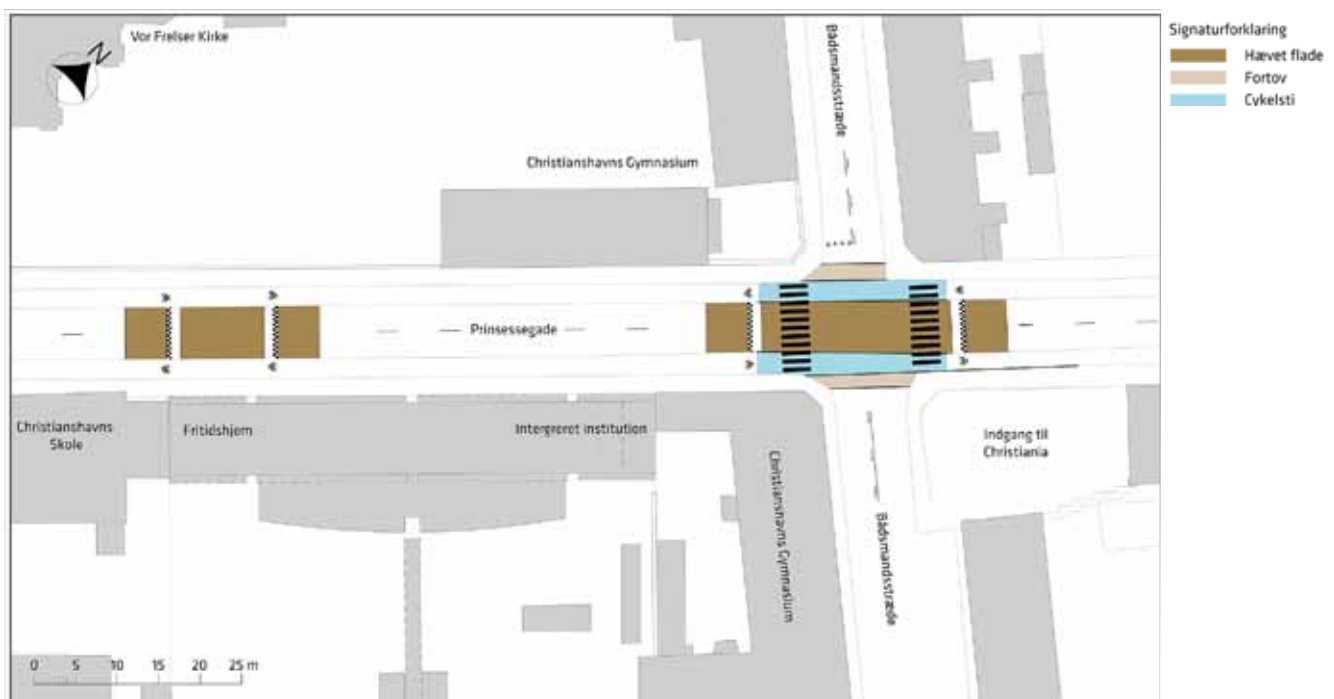
Trafiksanering af Prinsessegade

Trafiksaneringsforslaget, der offentliggøres samtidigt med forslaget til lokalplantillæg, indeholder de viste forslag til foranstaltninger i Prinsessegade. Herudover

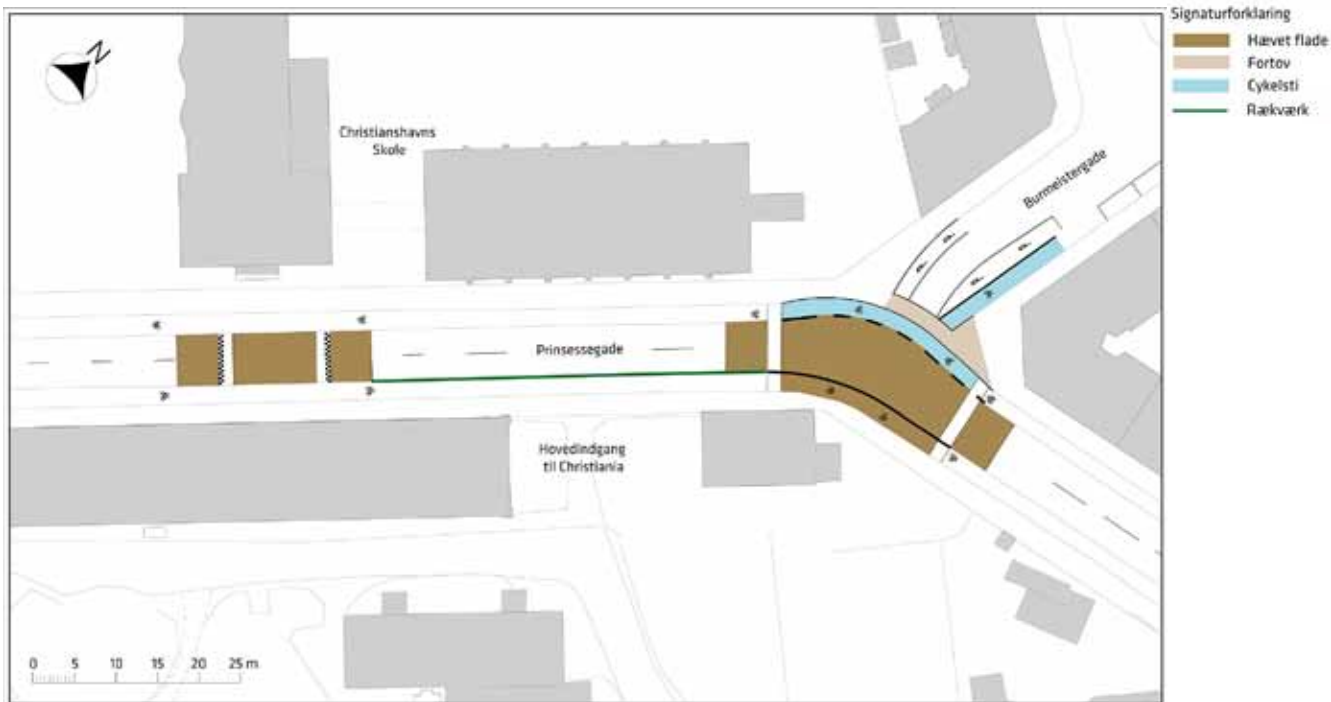
foreslås, at den tunge trafik til Holmen holdes på Kløvermarksvej i form af et lastbilforbud i den nordlige ende af Prinsessegade.



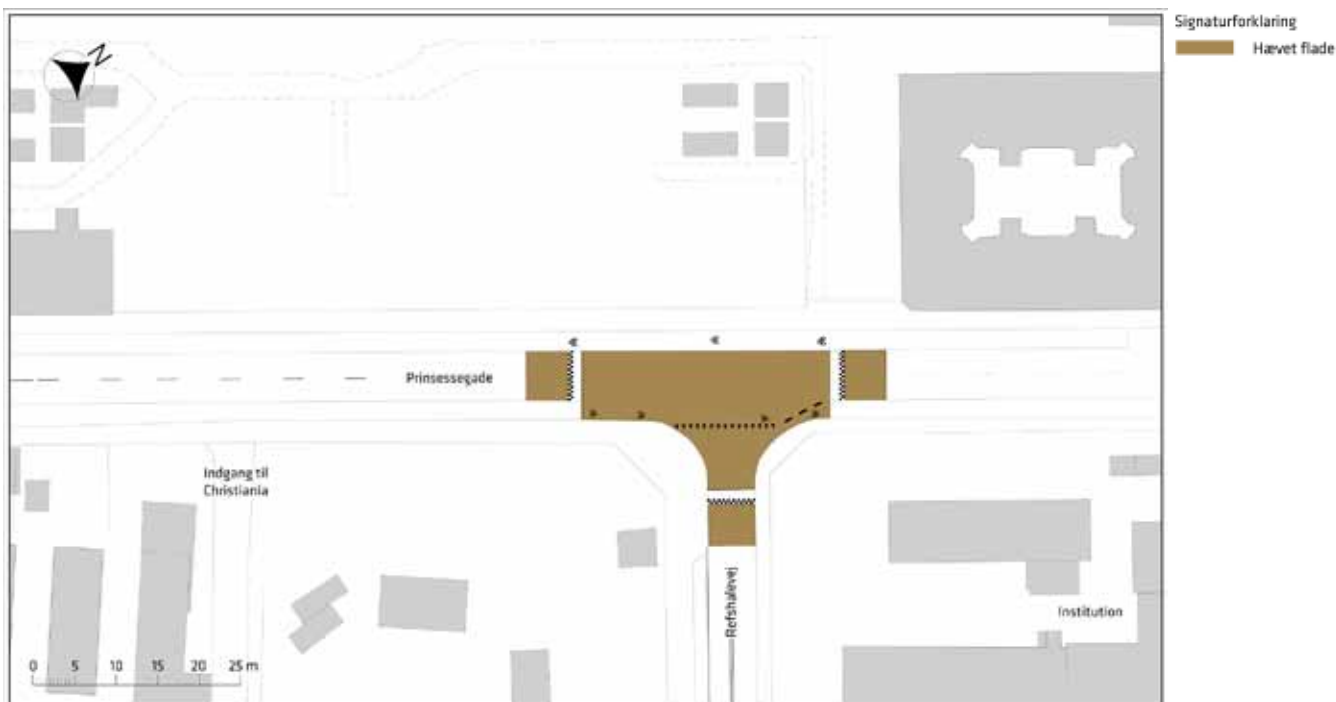
Det foreslås, at der i myldretiden gennemføres parkering forbudt i den nordvestlige side således, at trafikken nemmere kan komme til højresvingssporet.



På strækningen mellem Sankt Annæ Gade og Bådsmændsstræde foreslås en hævet flade placeret ca. midt på strækningen. Der etableres ikke et fodgængerfelt, men det forventes, at foranstaltningen vil tiltrække krydsende fodgængere og fungere som et krydsningspunkt for disse. Der foreslås en hævet flade i krydset Prinsessegade/Bådsmændsstræde for at øge opmærksomheden på krydset og reducere hastigheden på Prinsessegade.



Ved Christianias hovedindgang foreslås en hævet flade, hvilket forventelig vil reducere hastigheden og dermed bidrage til at forbedre krydsningsmulighederne for de lette trafikanter til og fra Christianshavns Skole og Christianias Hovedindgang. Der anvises 2 taxaholdepladser mellem den hævede flade og krydset ved Burmeistergade på den vestlige side af Prinsessegade. De 2 pladser modsvarer ikke behovet fuldt, men lovliggør noget af den eksisterende taxa-parkering. Kantstenen mellem kørebanen og cykelstien på den østlige side foreslås hævet så meget, at det vil umuliggøre parkering langs med eller op på denne. Denne foranstaltning er særlig møntet på taxaer, der venter på kunder, og som bidrager til stor trafikusikkerhed. Her foreslås en hævet flade og indsnævring af udkørslen fra Burmeistergade. Den hævede flade vil reducere hastigheden lokalt, men den kan ikke afvikle køretøjer, der ønsker at U-vende. Muligheden for at etablere en rundkørsel er undersøgt. Dels fordi en rundkørsel har fordele i forhold til hastighedsdæmpning, dels fordi en rundkørsel vil betyde mindre omvejskørsel på Burmeistersgade. En rundkørsel er i første omgang fravalgt, idet en rundkørsel i fuld størrelse vil kræve inddragelse af areal på Christiania. Teknik- og Miljøforvaltningen vil under hovedprojekteringen arbejde videre med at afsøge mulighederne for at implementere en rundkørsel. Viser det sig ikke muligt/ønskeligt at implementere en rundkørsel, fastholdes den hævede flade.



Ved Refshalevej foreslås at forbedre og forstærke den eksisterende hævede flade i hele krydset. Dette vil både bidrage til at sænke hastigheden og skærpe opmærksomheden omkring krydset.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget og trafiksaneringsforslaget har Kommunen vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Miljøvurderingen følger forslaget til trafiksanering af Prinsessegade, der tager udgangspunkt i, at busslusen i Danneskiold-Samsøes Allé fjernes.

Hovedresultaterne af miljøvurderingen er:

Trafikafvikling

Der er i dag en trafik på 6.500 biler/døgn på strækningen mellem Torvegade og Burmeistergade. På resten af strækningen hen til busslusen er trafikken 2.200 biler/døgn. Omlægningen af Prinsessegade skønnes at medføre en trafikstigning på 1.800 biler pr. døgn i Prinsessegade. Det svarer til en stigning på 28 % på strækningen mellem Torvegade og Burmeistergade samt en stigning på 82% på strækningen mellem Burmeistergade og busslusen. Stigningen skyldes, at der overflyttes biler fra ruten ad Kløvermarksvej til Holmen.

Klimapåvirkning (CO₂-udslip)

Der sker et fald i det samlede CO₂-udslip, som følge af overflytningen fra Kløvermarksvej til den kortere rute via Prinsessegade. Reduktionen er på ca. 657 kg CO₂ pr. døgn eller ca. 240 tons pr. år. Tallene skal ses i relation til, at en gennemsnitsdansker genererer et samlet årligt CO₂-udslip i størrelsesordenen 10-12 tons.

Emissioner

Lokalt i Prinsessegade sker der en stigning i emissioner af partikler, kvælstofoxider og andre giftige udslip som følge af den øgede trafik. Der sker en reduktion af emissioner på Kløvermarksvej, og den samlede effekt er en reduktion. Ikke desto mindre vurderes effekten at være negativ, eftersom den øgede emission sker i Prinsesse-

gade, som er et snævert gaderum, og hvor der er mange mennesker, som udsættes for emissionerne.

Støj

Den øgede trafik vil medføre en stigning i støjen. Der sker næsten en fordobling af trafikken på strækningen mellem Burmeistergade og busslusen, hvilket medfører en mærkbar stigning i støjniveauet på ca. 3 dB. På strækningen mellem Torvegade og Burmeistergade øges støjen med 1 dB, hvilket er på kanten af det hørbare.

Sikkerhed og risiko for ulykker

Hvis der ikke gennemføres trafiksanering, vil den øgede trafik i Prinsessegade bevirke en forværring af alvorsgraden i uheldene. Det vurderes, at den øgede trafik ikke vil generere flere uheld. Uheldsbilledet vil svare til forholdene før etableringen af busslusen. Sikkerheden kan imidlertid forbedres gennem trafiksanering, og i så fald kan etablering af projektforslaget medføre en reduktion af uheldstallet med 8 uheld, svarende til ca. 13% af de registrerede uheld.

Kystnærhedszonen

Området ligger inden for 3 km kystnærhedszonen. Da lokalplantillægget alene muliggør fjernelse af en mekanisk bom på Danneskiold-Samsøes Allé samt en fjernelse af bom på Refshalevej vil der ikke ske nogen visuel påvirkning af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2011



	Tillæg nr. 3 til lokalplan 331 "Holmen II"
	B, B2-6 Områder til boliger
	C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
	K, K1-3 Områder til serviceerhverv
	E, E0-2 Områder til blandet erhverv
	T, T1-2 Områder til tekniske anlæg
	I, I0-2 Områder til industri
	H1 Områder til havneformål
	O, O2-3 Områder til institutioner
	O1 Områder til fritidsområder m.v.
	* Områder med særlige bestemmelser

I Kommuneplan 2011 er området, som lokalplantillægget omfatter, betegnet som et område til boliger og serviceerhverv (C - og C*-område). Der gælder for C*-området den særlige bemærkning, at den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 60 eksklusive de 6 kanonbådsskure langs Erdkehlgraven. Boligandelen for området under ét skal mindst være 40 pct. Det maksimale etageantal skal være 4 samt udnyttet tagetage. Friarealer (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 100 pct. af boligetagearealet og 20 pct. af erhvervsetagearealet.

For C -området er der ikke fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser.

O1*-områderne anvendes til institutioner og fritidsformål med særlige bestemmelser om, at voldterrænet anvendes

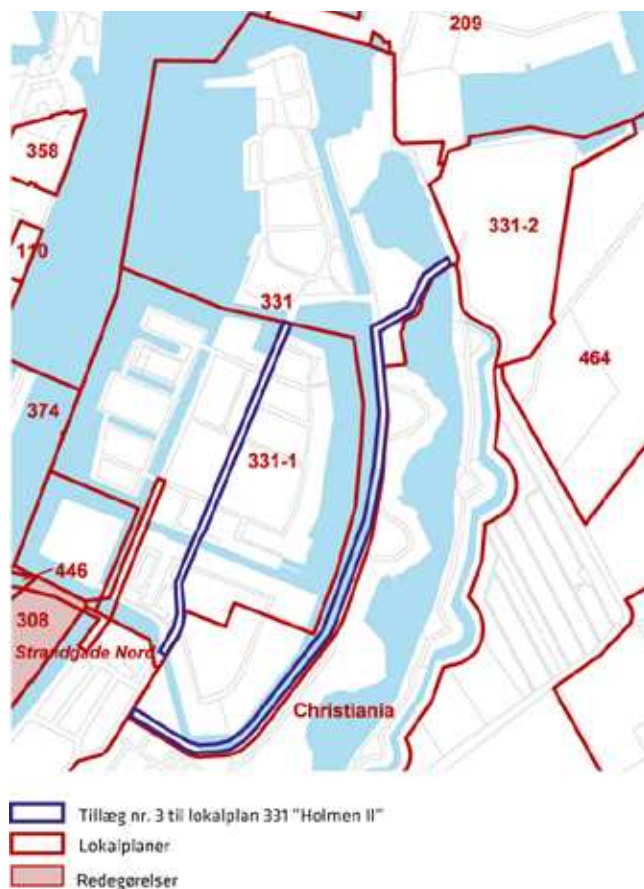
til offentlige rekreative formål. I lokalplanen kan der udpeges særlige boliger og andre bygninger, der kan bibeholdes. I området syd for krydset Kongebrovej/Refshalevej kan eksisterende bygninger anvendes til boliger og erhverv.

Bydelsplan

Borgerrepræsentationen har den 1. december 2011 tiltrådt bydelsplanen for Indre By og Christianshavn. Bydelsplanen er udarbejdet i et samarbejde mellem Indre By Lokaludvalg, Christianshavns Lokaludvalg og økonomiforvaltningen i Københavns Kommune.

I bydelsplanen anbefaler lokaludvalget bl.a., at der sker en trafiksanering af Prinsessegade med vendeplads/rundkørsel ved Refshalevej. Endvidere anbefales busslusen i Daneskiold-Samsøes Allé bevaret. Københavns Kommunes bemærkninger hertil er, at en trafiksanering af Prinsessegade skal ses i sammenhæng med busslusen på Holmen.

Lokalplaner i kvarteret



	Tillæg nr. 3 til lokalplan 331 "Holmen II"
	Lokalplaner
	Redegørelser

Lokalplan nr. 308 "Wilders Plads", vedtaget i 1999: Formålet med lokalplanen er at omdanne et tidligere indu-

stripræget område til et område for blandet bolig og serviceerhverv. Et forslag til lokalplan, der skal muliggøre opførelse af byggeri på Krøyers Plads forventes forelagt Borgerrepræsentationen primo 2012.

Lokalplan nr. 331 med tillæg nr. 1 og 2 "Holmen II", vedtaget i 2000, 2001 og 2007: Formålet med lokalplanen med tillæg er at omdanne Flådens tidligere arealer til et attraktivt byområde.

Lokalplan nr. 446 "Stibroer over Inderhavnen og Christianshavns kanaler", vedtaget i 2011: Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en stibro over Inderhavnen mellem Nyhavn og Grønlandske Handels Plads

samt stibroer over Christianshavns Kanal, Trangraven og Proviantmagasingraven med tilhørende havnepromenader frem til broen mellem Frederiksholm og Dokøen.

Lokalplan nr. 464 "Kraftværkshalvøen" fastholder og udvikler Kraftværkshalvøen med anlæg, der producerer elektricitet og fjernvarme og behandler affald primært fra de indre dele af Hovedstadsområdet.

Lokalplanen for Christiania, tilvejebragt af Miljøministeriet i 1991. Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammer for området og bebyggelsens anvendelse og fremtidige bygningsændringer.

Tilladelser efter anden lovgivning

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.

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 331

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for Danneskiold-Samsøes Allé på strækningen fra Værftsbroen til Nyholmsbroen.

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 331 "Holmen II" med tillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for området.

Formålet med lokalplantillæg nr. 3 er at ændre lokalplan nr. 331 "Holmen II" således, at der ikke er et krav om, at Danneskiold-Samsøes Allé skal spærres for gennemkørsel - bortset fra busser og cyklister - ved etablering af en mekanisk spærring ved broen mellem Arsenaløen og Frederiksholm samt om, at at Refshalevej skal spærres for gennemkørsel - bortset fra cyklister - mellem Prinsessegade og Forlandet/Danneskiold-Samsøes Allé.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter umatrikulerede vejarealer, Christianshavns Kvarter, København, (Danneskiold-Samsøes Allé og Refshalevej).

§ 3. Anvendelse

Området fastlægges til vej.

§ 4. Vejforhold

De eksisterende vejlinier opretholdes

Kommentar:

Bestemmelser om vejenes udformning er optaget i § 5, stk. 2, og § 5, stk. 3 i lokalplan nr. 331

§ 5. 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.

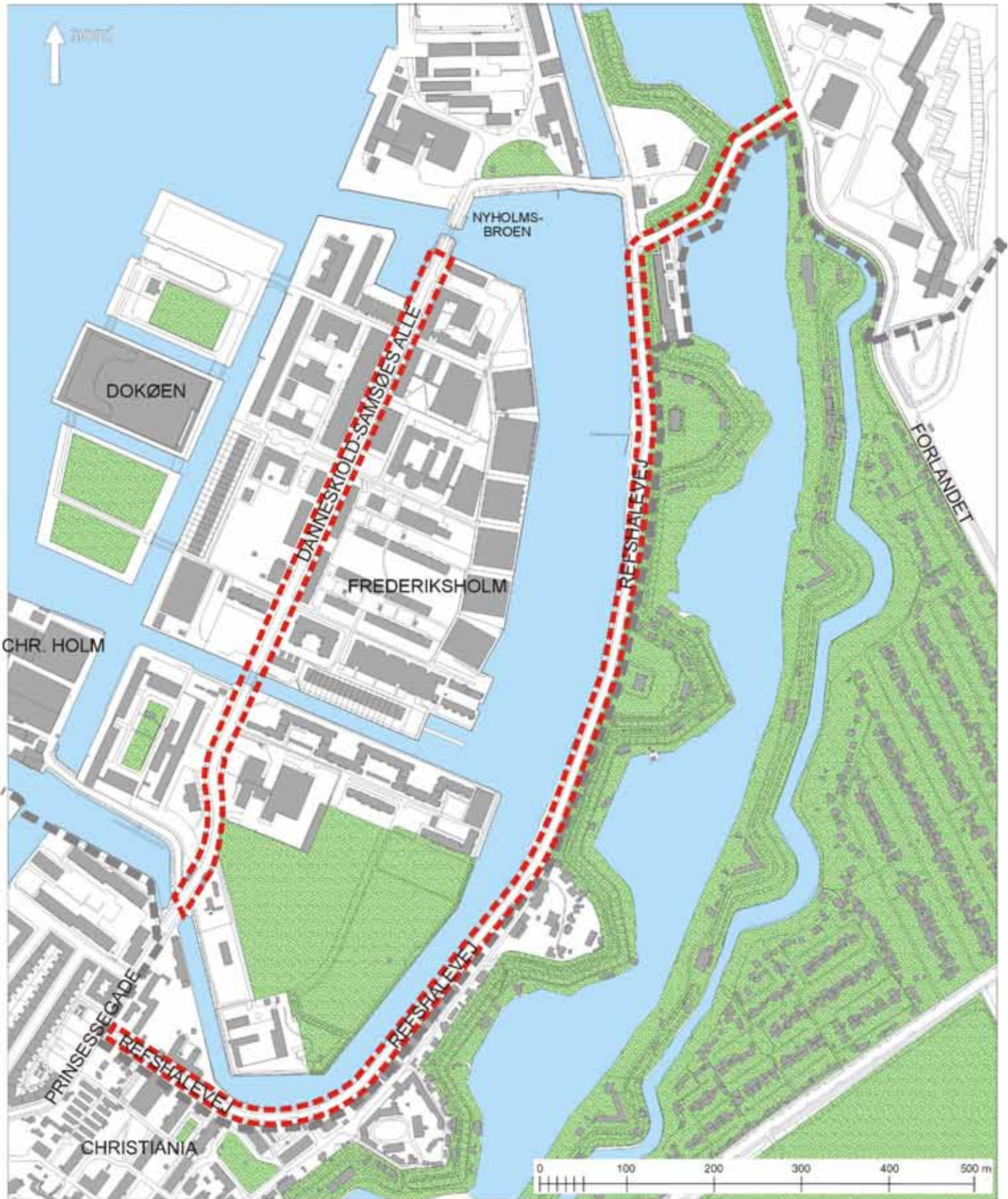
§ 6. Ophævelse af lokalplaner

I lokalplan nr. 331 "Holmen II", bekendtgjort den 14. december 2000, ophæves § 5, stk. 2, sidste afsnit, samt § 5, stk. 3, sidste afsnit.

Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
- 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.

Lokalplantegning - Planområdet.



- Lokalplan nr. 331
- Lokalplantillægsområde

Lokalplan for området omfattende Arsenaløen, Dokøen, Frederiksholm, Christiansholm, Nyholm, Margrethesholm, del af Christianshavns Voldanlæg (Qvintus Bastion, Charlotte Amalies Bastion, Qvinti Lynette og Refshalevej) og ”Trekantgrunden” (arealet begrænset af Laboratoriegraven, Refshalevej og Prinsessegade) med tilhørende vandarealer.

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

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for omdannelse af tidligere militære arealer til et attraktivt integreret byområde af høj arkitektonisk standard i samspil med områdets bevaringsværdier, grønne struktur og beliggenhed ved Christianshavns Vold og Inderhavnen.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Boliger, erhverv og offentlige formål skal udformes og fordeles, så der skabes muligheder for udvikling af et varieret byområde i et attraktivt og levende miljø
- Rekreative formål, herunder idræts- og andre fritidsformål, skal tilgodeses ved fastlæggelse af områder herfor og ved mulighed for udnyttelse af kajer og vandarealer til fritidssejlsads. Christianshavns Vold fastholdes til rekreative formål, idet dog eksisterende bebyggelse muliggøres indrettet til boliger og erhverv.
- Områder til offentlige formål skal sikre en fortsat forsvarsmæssig anvendelse af Nyholm og anvendelse af ”Trekantgrunden” til institutionsformål.
- Ved fastlæggelse af vejnettet tages der udgangspunkt i de eksisterende færdselsarealer. Det skal sikres, at udviklingen på Holmen ikke medfører en uacceptabel trafikbelastning af Prinsessegade. Ved placering af broer, krav om oplukkelighed og fjernelse af dæmningen mellem Dokøen og Frederiksholm lægges der vægt på, at kanaler mv. kan besejles også af sejlskibe.

- Ved fastlæggelse af et net af stier og havnepromenader skal fodgængeres og cyklisters trafikale- og oplevelsesmæssige interesser tilgodeses. Der skal herunder sikres mulighed for gennemførelse af kommunens overordnede cykelrutenet gennem området.
- Ved placering og udformning af bebyggelse skal der lægges vægt på Holmens kulturhistoriske, bebyggelsesmæssige og arkitektoniske karakter med lange sluttede bygningskroppe mod Danneskiold-Samsøes Allé og kanalerne og anden bebyggelse parallelt med eller vinkelret herpå. Arkitektonisk er bebyggelsen præget af bygninger med få dekorative elementer og vinduesåbninger gentaget i en taktfast rytme samt store og ubrudte tagflader.
- Holmens aksefaste opbygning skal bevares, og sigtelinier mod Københavns historiske bykerne, herunder udsigten til Amalienborg og Marmorkirken, samt Christianshavns Vold skal understøttes.
- Strukturerende alléer og rumskabende grupper af træer samt markante og identitetsskabende solitære træer søges bevaret. Beplantning i øvrigt skal tage udgangspunkt i Holmens varierende karakter med en mere urban beplantning på den vestlige del af Arsenaløen, Frederiksholm og Nyholm og en mere landskabelig beplantning mod øst bl.a. med strandenge ved Kanonbådsskurene. Endvidere skal beliggenheden ved det fredede fortidsminde Christianshavns Vold respekteres.
- Krav til udformning af veje, pladser, stier, promenader, kanaler og bassiner, samt friarealerne i øvrigt skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet med udgangspunkt i karakteren af den eksisterende bebyggelse, vandarealer og grønne træk.
- Den høje prioritering af bevaringsværdier, samt kvalitative og beplantningsmæssige krav til friarealerne indebærer en begrænsning af parkering på terræn, og dermed forudsættes dele af parkeringen etableret i konstruktion.
- Ved bevaring af eksisterende bebyggelser, ved brug af naturlige materialer, ved træbeplantning og etablering af vandelementer, ved god kollektiv trafikbetjening, ved hen-

syntagen til cyklistere og fodgængere, ved krav om kollektiv varmforsyning og ved etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by *).

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.374 og omfatter ejendommene matr.nr. 410, 564 og 578 Christianshavns Kvarter, København, umatr. arealer ibid. (Arsenaløen, Frederiksholm, Dokøen, Nyholm, del af Christianshavns Vold, del af Margretheholm, del af Christiansholm samt arealer ved Margretheholms Havn), umatr. offentlige vejareal ibid. (del af Forlandet) og umatr. vandarealer (Flådens leje, Inderhavnen, kanaler og voldgrave) samt alle parceller, der efter 1. maj 2000 udstykkes i området.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne IA, IB, II, III, IV og V, som vist på tegning nr. 27.374.

§ 3. Vandarealer, bolværker samt zonestatus

Stk. 1. Vandarealer opretholdes som sådanne.

Stk. 2. De eksisterende bolværkers placering opretholdes. Ved fornyelse er en begrænset fremrykning tilladt på naturligt sammenhængende strækninger.

Stk. 3. Opfyldte arealer overføres til byzone.

Stk. 4. Afgrænsningen mod havneløb og kanaler skal udføres med lodrette kajsider afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Mod Tømmergraven, Erdkehlgraven, Laboratoriegraven, Trangraven langs Trangravsvej og Minebådsgraven skal afgrænsningen udføres landskabeligt eventuelt med et lavt bolværk i træ.

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

Stk. 5. Der kan etableres lette træbrygger med anløbspladser mv. i en bredde af maksimalt 2,5 m på Nyholm - bortset fra Søminegraven og Tømmergraven - Dokøen, Christiansholm, vestsiden af Frederiksholm og Arsenaløen samt Qvintus Bastion mod Krudtløbet, hvor der desuden må etableres bådebroer i princippet som vist på tegning nr. 27.380. Anlæggene skal være forenelige med besejlingsmæssige hensyn, jf. i øvrigt § 13.

Stk. 6. Dæmningen mellem Frederiksholm og Dokøen skal fjernes under respekt af understøtningen af den fredede nordligste kran som vist på tegning nr. 27.376, når den i henhold til § 5, stk. 10 fastlagte bro i forlængelse af Philip de Langes Allé er etableret. Der henvises i øvrigt til § 13, stk 1, pkt. a.

§ 4. Anvendelse

Stk. 1. For område IA og IB gælder:

a) Områderne fastlægges til boliger, til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, og til offentlige formål, såsom arkitekt-, teater-, film- og musikskoler samt andre uddannelsesformål, kulturelle formål, forsvarsmæssige formål, institutioner og andre sociale formål, maritime fritidsanlæg og andre sportsanlæg, sundhedsmæssige formål samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området, herunder miljø- og minigenbrugsstationer samt komposteringsanlæg til haveaffald.

b) Fordelingen af anvendelsen fastlægges principielt som angivet på tegning nr. 27.375.

Arealer fastlagt til boliger må kun anvendes hertil samt i begrænset omfang til kollektive anlæg og institutioner m.v., der er forenelige med anvendelsen til boliger. For Dokøen gælder dog, at indtil 15 pct. af etagearealet må anvendes til serviceerhverv. For arealer fastlagt til serviceerhverv og offentlige formål gælder, at indtil 25 pct. af

etagearealet må anvendes til boliger.

For områderne under ét gælder, at mindst 50 pct. af det samlede etageareal (eksklusive de 6 kanonbådsskure langs Erdkehl-graven) skal anvendes til boliger.

- c) Boliger skal på den enkelte ejendom i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m², og ingen boliger må være mindre end 75 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap opført efter gældende lovgivning er undtaget fra bestemmelserne. I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere, herunder kollektive anlæg og institutioner samt anlæg for affaldssortering (miljostationer)
- d) Indretning af bebyggelse må ikke uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse ske således, at erhverv placeres over etager med boliger.
- e) Butikker må alene etableres i stueetagen i bebyggelsen på Arsenaløen øst for Danne-skiold-Samsøes Allé, jf. tegning nr. 27.375. Bruttoetagearealet af den enkelte daglig-vare- og udvalgsvarerbutik må ikke overstige henholdsvis 1.500 m² og 500 m². Det samlede bruttoetageareal til butikksformål må ikke overstige 2.300 m² **).
- f) 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).

Stk. 2. For område II gælder:

Området fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager- og engros-virksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til blandet erhverv. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end uvæsentlig grad kan medføre forurening

(forureningsklasse 3 med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Det kan tillades, at der på hver ejendom opføres eller indrettes et mindre butikksareal til salg af virksomhedens egne produkter. Bruttoetagearealet må ikke overstige 10 pct. af etagearealet på ejendommen og må maksimalt være 200 m². På hver ejendom kan der, såfremt det er miljømæssigt forsvarligt, tillades opført eller indrettet enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

Stk. 3. For område III gælder:

- a) Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området. Området skal anvendes til rekreative formål i form af parker og andre grønne anlæg, maritime fritidsanlæg, boldbaner og andre sportsanlæg, legepladser samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området. ”Trekantgrunden”, matr.nr. 578 Christianshavns Kvarter, København, og et areal på Arsenaløen kan herudover anvendes til børneinstitutioner. Det kan tillades, at der til hver institution/anlæg opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget.
- b) Uanset pkt. a kan der i eksisterende bebyggelse på Qvintus og Charlotte Amalies Bastion samt i Søminedepotet indrettes boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hoteller, restauranter, udstillingsvirksomhed og andre kulturelle formål, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. For boliger gælder bestemmelserne i stk. 1, pkt. c og d.
- c) 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).

Stk. 4. For område IV gælder:

- a) Området fastlægges til boliger, til service-

**) Opmærksomheden henledes på lov om planlægnings regler for beregning af bruttoetagearealet til butikksformål.

erhverv, såsom hoteller, restauranter og udstillingsvirksomhed samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, og til offentlige formål, såsom museer og anden kulturel virksomhed, maritime fritidsanlæg og andre sportsanlæg, institutioner og andre sociale formål samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området.

- b) Mindst 50 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger. For boliger gælder bestemmelserne i stk. 1, pkt. c og d.
- c) 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).

Stk. 5. For område V gælder:

Området fastlægges til offentlige formål.

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til brug for Forsvaret.

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end uvæsentlig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 3 med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

§ 5. Vej- og stiforhold samt broer

Stk. 1. Mod Prinsessegade og Forlandet oprettholdes de eksisterende vejlinier.

Stk. 2. Refshalevej opretholdes/fastlægges i en bredde af 12,5 m langs ”Trekantgrunden”, i en bredde af 9,5 m langs Christianshavns Vold og i en bredde af 15 m med status som bydelsgade fra Danneskiold-Samsøes Allé til Refshaleøen. Ved det fredede fortidsminde Qvinti Lynette indskrænkes bredden i fornødent omfang. På den sydlige strækning langs Quintus Bastion sker udvidelsen mod vest for ved grænsen til Refshaleøen at ske mod øst. På strækningen langs Christianshavns Vold skal vejen anlægges under særlig hensyntagen til, at den udgør en del af det fredede fortidsminde, jf. i øvrigt § 13, stk. 1, pkt. b.

Refshalevej skal spærres for gennemkørsel – bortset fra cyklistere - mellem Prinsessegade og Forlandet/ Danneskiold-Samsøes Allé, jf. stk. 3, sidste afsnit.

Stk. 3. Danneskiold-Samsøes Allé fastlægges i en bredde af 18,5 m fra Prinsessegade til Nyholmsbroen i princippet som vist på tegning nr. 27.381 med 9 m kørebane samt træbeplantet rabat og 2 m fortov i begge sider. Ved Værftsbrogavten, Frederiksholms Bro og Nyholmsbroen indskrænkes bredden i nødvendigt omfang.

På strækningen fra Nyholmsbroen til Refshalevej fastlægges vejen i en bredde af 15 m med fortov i sydsiden og med nødvendig indskrænkning over Charlotte Amalies Bastion.

Danneskiold-Samsøes Allé skal spærres for gennemkørsel – bortset fra HT-busser og cyklister – ved etablering af en mekanisk spærring ved broen mellem Arsenaløen og Frederiksholm. Det kan efter Bygge- og Teknikudvalgets nærmere godkendelse tillades bilister med bopæl på den sydlige del af Frederiksholm at passere spærringen.

Stk. 4. Philip de Langes Allé fastlægges som vej med et tværsnit i princippet som vist på tegning nr. 27.381 med 7 m kørebane samt træbeplantet rabat afvekslende med vinkelret parkering og 1,6 m fortov i begge sider. Bredden indskrænkes, hvor det er nødvendigt af hensyn til eksisterende bygninger. Vejen afsluttes med vendepladser vest for Kanonbådsvej og øst for Søndre Magasin indtil den i stk. 10 fastlagte bro til Dokøen er etableret.

Stk. 5. Leo Mathisens Vej, Fabrikmestervej, Per Knutzons Vej, Galionsvej med tilhørende sidevej vest for Motortorpedobådshallen, Halvtolv og Arsenalvej fastlægges som veje med udstrækninger i princippet som vist på tegning nr. 27.376 og med tværsnit i princippet som vist på tegning nr. 27.381 med 7 m kørebane, træbeplantet rabat afvekslende med vinkelret parkering og 1,6 m fortov i den ene side og eventuelt 1,6 m fortov i den anden. Bredden indskrænkes, hvor det er nødvendigt af hensyn til eksisterende bygninger.

Vejene afsluttes med vendepladser ved blinde ender.

Stk. 6. Trangravsvej fastlægges som vej i en bredde af 14 m med 6 m promenade (fortov/cykelsti) nærmest Trangraven, 6 m kørebane og 2 m fortov i nordsiden. Bredden indskrænkes, hvor det er nødvendigt af hensyn til eksiste-

rende bygninger.

Stk. 7. Følgende færdselsarealer vist på tegning nr. 27.376 fastlægges som stier:

- Kanonbådsvej
- Galionsvej i forlængelse af den i stk. 5 fastlagte strækning indtil henholdsvis Kanonbådsvej og Takkeloftsgraven
- Et areal langs nordsiden af bebyggelsen Gl. Bådværft til Danneskiold-Samsøes Allé
- Fabrikmestervej i forlængelse af den i stk. 5 fastlagte strækning indtil Hovedmagsingraven, idet denne strækning dog indgår i vejbetjeningen af Dokøen, indtil den i stk. 10 fastlagte bro i forlængelse af Philip de Langs Allé er etableret og dæmningen bortgravet
- Halvtolv i forlængelse af den i stk. 5 fastlagte strækning indtil den i næste pind fastlagte sti. Stien skal samtidig fungere som tilkørsel til parkeringsarealer
- Stiarealet mellem Arsenalvej og Halvtolv. Strækningen gennem Laborategården kan dog efter Bygge- og Teknikudvalgets nærmere godkendelse føres nord om bebyggelsen

Stierne fastlægges normalt med bredder på mellem 4 og 6 m. Det tillades, at stierne anvendes til rednings- og ærindekørsel i begrænset omfang og på en sådan måde, at gennemkørsel hindres.

Stk. 8. Ud over de i stk. 3–7 fastlagte lokalgader og stier kan der ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

Stk. 9. Som led i kommunens overordnede cykelrutenet fastlægges der et stiudlæg over ”Trekantgrunden” langs Laborategraven, Trangravsvej og langs sydsiden af Christiansholm til en eventuel bro over Inderhavnen. Stien skal have en bredde på 6–8 m og kombineres med de i § 11, stk. 3 fastlagte promenader og Trangravsvej, jf. stk. 6.

Stk. 10. Frederiksholms Bro og Nyholmsbroen opretholdes som minimum med de nuværende bredder og ellers med en vejbredde på 12,5 m. Mindst den ene af broerne skal være oplukkelig. Der fastlægges en ny bro mellem Frederiksholm

og Dokøen i forlængelse af Philip de Langes Allé med en vejbredde på 10,5 m. Der kan herudover etableres oplukkelige stibroer mellem de 2 øer i forlængelse af henholdsvis Galionsvej og Fabrikmestervej.

Dæmningen benævnt Værftsbroen mellem Christianshavn og Arsenaløen, dæmningen mellem Arsenaløen og Christiansholm, dæmningen mellem Nyholm og Charlotte Amalies Bastion og dæmningen mellem Charlotte Amalies Bastion og Margretheholm kan erstattes af broer i princippet med samme bredde som de her fastlagte veje.

Stk. 11. Belægninger, belysning, beplantning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden.

Stk. 12. For de i stk. 3, 4 og 5 fastlagte vejtræer gælder, at de skal plantes med en afstand på 8–10 m, dog tilpasset de eksisterende træer, der bibeholdes i videst muligt omfang. Langs Danneskiold-Samsøes Allé skal benyttes højstammet Kejslerind (Tilia Vulgaris ”Pallida”). Langs tværalleerne kan benyttes følgende højstammede træer: Spidsløn (Acer Platanoides ”Emerald Queen”), Kastanie (Aesculus Hippocastanum ”Baumann”) og Ask (Fraxinus Excelsior ”Westhof Glorie”). Træerne på de enkelte alléafsnit skal være af samme art.

For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m².

For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder minimum 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen.

Bestemmelserne om træers vækstbetingelser gælder generelt for træer på vejareal.

Stk. 13. Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For område IA og IB gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60, eksklusiv det etageareal, der udgøres af de 6 kanonbådsskure langs Erdkehlgra-

ven. Bebyggelsesprocenten beregnes for de 2 områder under ét. For den enkelte ejendom må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110, eksklusiv det etageareal, der udgøres af parkering i konstruktion jf. pkt. b.

- b) Den på tegning nr. 27.416 og 27.417 med sort farve viste fredede bebyggelse, med grå tone viste bevaringsværdige bebyggelse og med enkeltskravering viste eksisterende bebyggelse samt det med krydskravering viste nybyggeri fastlægges som bebyggelsesplan.

Nybyggeri i Schifters Kvarter skal opføres i 3-4 etager. Facadehøjden ikke må overstige 11 m og bygningshøjden ikke 16 m. Den eventuelle 4. etage må udføres som en traditionel tagetage med sadeltag, og maksimalt 1 m trempel, som en penthouseetage eller som en fuld etage dog markeret ved en mindre tilbagerykning i forhold til facaden i øvrigt. Husdybden må ikke overstige 10,5 m, eksklusiv bygningsfremspring i form af indgangspartier, karnapper, altaner og lignende.

Der må indrettes kælderparkering.

Nybyggeriet angivet som fælleshus må opføres i 2 etager eventuelt med parkering i kælder og stueetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8 m.

Nybyggeriet mrk. A skal opføres i flugt med Motortorpedobådshallen med en gesimshøjde på ca. 13 m, en husdybde på ca. 33 m og en længde på maksimalt 50 m.

Bygningshøjden må ikke overstige 17 m. Der må højst indrettes 4 etager samt udnyttet tagetage i form af en penthouseetage, der holdes i en afstand af mindst 3 m fra facader og gavle. Kælderen samt stue og 1. sal skal anvendes til parkering, idet der dog i en dybde af indtil 10 m fra Danne-skiold-Samsøes Allé må indrettes erhverv i stuen og på 1. sal. Med samme erhvervsrummelighed kan en alternativ indretning af bygningen finde sted, hvis det ud fra arkitektoniske og funktionelle hensyn er velbegrundet.

Nybyggeriet mrk. B skal opføres i 3 etager. Bygningens facadehøjde må ikke overstige 10 m, bygningshøjden ikke 13 m og husdybden ikke 15 m.

I Motortorpedobådshallen skal der indskydes et dæk vest for den på tegning nr. 27.376 markerede promenade gennem bygningen. Stue og 1. sal skal her anvendes til parkering og pulterrum o. lign. Den midterste del af taginddækningen skal fjernes i hele bygningens længde, og på hver side af det herved fremkomne interne adgangsareal og vandbassinet i hallens østligste del skal indskydes 3-4 dæk.

I øvrige eksisterende bygninger må der ved ombygninger indskydes eller fjernes dæk.

- c) Ud over de i pkt. b fastlagte bebyggelser må der opføres mindre tilbygninger samt enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende.
- d) Opførelse af ny bebyggelse i område 1A, bortset fra bebyggelse som nævnt i pkt. c, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en bebyggelsesplan for området som helhed.

Stk. 2. For område II gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- b) Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger samt enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.
- c) Uanset pkt. b må eksisterende, særlig nedslidt bebyggelse erstattes af nybyggeri af tilsvarende dimensioner og med i princippet tilsvarende placering.

Stk. 3. For område III gælder:

- a) For ”Trekantgrunden”, ejendommen matr. nr. 578 ibid. må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60, og bebyggelse må opføres i højst 2 etager med udnyttet tagetage
- b) For området i øvrigt gælder, at der må opføres de for områdets anvendelse fornødne bygninger.

Inden for det med C mærkede byggefelt på Arsenaløen mellem Arsenalvej og Laboratoriegraven må der opføres en sports-hal og en børneinstitution.

Det samlede etageareal må ikke overstige 2.000 m². Facadehøjden må ikke overstige 7,5 m og bygningshøjden ikke 10 m. Husdybden må ikke overstige 25 m.

Stk. 4. For område IV gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150.
- b) Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger, enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, bykologiske anlæg og lignende, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en bebyggelsesplan for området som helhed.

Stk. 5. For område V gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.
- b) Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger, enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, bykologiske anlæg og lignende, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en bebyggelsesplan for området som helhed.

Stk. 6. For hele lokalplanområdet gælder:

De på tegning nr. 27.416 og 27.417 viste bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, jf. i øvrigt § 7, stk. 12.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø samt give de forskellige delområder et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Bygningernes overflader skal fremstå i naturlige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas.

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

Ny bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremstå med en arkitektonisk kvalitet, der modsvarer områdets høje standard. Bebyggelsen skal fremstå i et nutidigt arkitektonisk formsprog, som med hensyn til dimensionering, proportionering, facade- og tagudformning samt materialevalg tager udgangspunkt i

de hovedtræk, der er særligt identitetsskabende for den eksisterende bebyggelse.

Stk. 2. For ny bebyggelse i Schifters Kvarter gælder, at facader mod Danneskiold-Samsøes Allé skal udformes med en ensartet facaderytme med store vinduesåbninger og uden bygningsfremspring i form af karnapper, altaner og lignende udover facadeflugten. Facadematerialet skal fortrinsvis være gule tegl. Øvrige facader kan udformes med fortrinsvis lette facadepartier i for eksempel træ og metal. Altaner, karnapper og lignende bygningsfremspring ud over facadeflugten skal udformes som integrerede dele af bygningens facader.

Stk. 3. For nybyggeri mrk. A og B gælder, at facader skal udformes, så bygningsfremspring, såsom karnapper, altaner mv., fremstår som integrerede dele af facaden. Facader skal fremstå i materialer som tegl, træ, metal og glas.

Stk. 4. For nybyggeri mrk. C gælder, at facaden skal underdeles i mindre enheder med en udformning, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset miljøet. Facader skal fremstå i materialer som tegl, træ, metal og glas og lignende.

Stk. 5. Facader på Motortorpedobådshallen, vist på tegning nr. 27.416, skal fremstå med den eksisterende bærende søjlekonstruktion synligt markeret. Facader i øvrigt skal udover store glaspartier udføres i materialer, der har referencer til traditionelt industribyggeri bl.a. metal, træ o.lign.

Stk. 6. Tageetager på de i stk. 2-4 nævnte nybyggerier kan udformes traditionelt som sadeltage eller med tilbagerykning som penthouseetage uden synlig taghældning. Den øverste etage kan tillige udformes med en mindre tilbagerykning markeret med et skift i facademateriale, facaderytme eller lignende. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade andre tagformer, såfremt disse fremstår arkitektonisk velbegrunder og tilpasset bygningens arkitektoniske udformning. Tage skal udføres i tegl, skifer, tagpap og lignende og fremtræde i sort farve. Mindre til- og udbygninger kan tillige udføres med zink eller lignende pladebeklædning.

Stk. 7. Permanent fritstående gavle skal udformes som facader og forsynes med vinduer og eventuelt franske altaner eller lignende.

Stk. 8. I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

Stk. 9. Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den specifikke beliggenhed og pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

Stk. 10. Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

Stk. 11. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

Placering og udformning af antenner, paraboler o.lign. skal ske så diskret som muligt og så vidt muligt på gårdfacader og i øvrigt under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

Stk. 12. For den på tegning nr. 27.416 og 27.417 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder, at ombygning og ændringer skal ske efter følgende retningslinier:

- a) Facadeoverflader opretholdes som eksisterende. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og kalkes eller males.

- b) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre m.v. skal bevares eller genskabes.
- c) Nye vinduer udføres som de oprindelige vinduer, hvad angår materiale, farve, dimensionering og detaljering. Vinduer med sprosser, skal udføres med enkeltlag glas og kitfals i yderste ramme. Der må kun anvendes planglas.
- d) Ved udskiftning af tagmateriale anvendes samme materiale som det oprindelige tagmateriale. Tagrender, nedløb m.v. skal udføres i zink, kobber eller stål.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener *)**

Stk. 1. Bebyggelse og primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 6, stk. 3, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A) ****).

Stk. 2. Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod gener fra virksomheder i og uden for området.

§ 9. Kollektiv varmforsyning

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

***) I henhold til § 71 i lov om forurenede jord skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når Miljøkontrollen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor.

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

§ 10. Ledningsforhold

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

§ 11. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område IA være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet og 20 pct. af erhvervsetagearealet, i område IB af størrelsesordenen 100 pct. af boligetagearealet og 20 pct. af erhvervsetagearealet, i område II af størrelsesordenen 15 pct. af etagearealet, i område IV af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet og i område V af størrelsesordenen 40 pct. af etagearealet. For alle områder gælder, at friarealet til børneinstitutioner skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet.

Friarealet skal anlægges med opholdsarealer, herunder legepladser, for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

Til friarealer medregnes de dele af det interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, samt matrikulerede vandarealer. Friarealet tilvejebringes på egen grund og ved andel af fællesarealer.

I område II kan der i princippet som vist på tegning nr. 27.380 etableres en indtil 12 m høj jordvold, der mod øst afskærmer en eventuel fremtidig overordnet vejforbindelse.

For område III gælder, at friarealerne skal anlægges i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse og skal være offentligt tilgængelige. Voldanlægget skal i princippet opretholdes, som det fremtræder i dag, hvilket dog ikke er til hinder for en beplantningsmæssig reetablering af anlægget. Qvintus Bastion og Qvinti Lynette kan dog reetableres. Der henvises i øvrigt til § 13, stk. 1, pkt. b.

Stk. 2. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering kan være fælles for flere ejendomme, jf. stk. 8. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen.

Parkering på terræn i område IB må kun finde sted i et omfang, der fremgår af tegning nr. 27.418. Parkering herudover skal finde sted i nybebyggelsen mrk. A, i Motortorpedobådshallen, eventuelt i fælleshuset i Schifters Kvarter samt i parkeringskældre.

Parkeringsarealer på terræn skal indpasses i omgivelserne efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal forsynes med træbeplantning.

Stk. 3. Langs grænsen mod vandarealer skal der i et omfang som vist på tegning nr. 27.376 etableres promenader for fodgængere og cyklister med forbindelse til vej- og stinettet, herunder gennem Motortorpedobådshallen. Promenerne skal være 8 m brede regnet fra kajkant i område IA, i område IB vest for Danneskiold-Samsøes Allé, i område III langs Søminegraven og Krudtløbet, i område IV og i område V med de begrænsninger og tilpasninger, der følger af eksisterende bygninger, anlæg og vejbestemmelser samt Forsvarets brug af Nyholm. Øvrige promenader skal være 2,5-3 m brede.

Stk. 4. Trærækker, trægrupper, solitære træer samt strukturerende og rumskabende beplantning skal bevares, reetableres eller etableres efter principperne om urban og landskabelig beplantning, jf. tegning nr. 27.380.

For træbeplantninger i befæstede arealer gælder samme bestemmelser som for træer i veje, jf. § 5, stk. 12.

Stk. 5. Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Hvor forsvarsmæssige hensyn betinger det, er hegning dog tilladt, ligesom den eksisterende mur mellem område IB og III på Arsenaløen kan bibeholdes, jf. tegning nr. 27.380. Eventuel hegning herudover må kun finde sted i særlige tilfælde med Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.

Stk. 6. Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

Stk. 7. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 8. Etablering af anløbspladser for mindre rutebåde, herunder eventuel bådbus samt oplæg af permanent karakter af skibe ved bolværker kræver Bygge- og Teknikudvalgets godkendelse, og der kan i den forbindelse stilles krav til friarealernes indretning m.v.

§ 12. Særlige fællesanlæg

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er etableret eller sket tilslutning til de i § 11, stk. 3, fastlagte havnepromenader. Bestemmelsen gælder hvert underområde for sig, idet dog den nordlige og sydlige del af område III betragtes som hvert sit område.

§ 13. Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Stk. 1. Uanset foranstående må der ikke

- a) igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger og anlæg, der er fredede i henhold til lov om bygningsfredning, før der er opnået tilladelse hertil fra Skov- og Naturstyrelsen. Bygninger og anlæg, der pr. 1. maj 2000 er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, er angivet med sort farve henholdsvis skravering, for så vidt angår arealet afgrænset af kranernes svingbaner på den nordlige del af Dokøen på tegning nr. 27.416 og 27.417.
- b) foretages ændringer af det fredede fortidsminde Christianshavns Voldanlæg, herunder Batteriet Sixtus, Quinti Lynette, Quintus Bastion, Charlotte Amalies Bastion og Refshalevej langs Erdkehlgraven, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §§ 12 og 13, før fredningsmyndighederne har meddelt tilladelse hertil.
- c) foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsmindet Christianshavns Voldanlæg, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18 om beskyttelseslinie, før fredningsmyndighederne meddeler tilladelse hertil eller ændrer grænsen, jf. tegning nr. 27.417.
- d) foretages ændringer i tilstanden af under-

- e) søiske fortidsminder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 14, før fredningsmyndighederne meddeler tilladelse hertil
- e) foretages ændringer af bolværkerne ved Trangraven, der er omfattet af naturfredningsdeklaration, før fredningsmyndighederne meddeler tilladelse hertil
- f) ske opfyldninger eller etableres anlæg på søterritoriet uden Kystinspektorens godkendelse, jf. Statens højhedsret over søterritoriet
- g) ske opfyldninger eller etableres anlæg inden for Københavns Havns område uden Kystinspektorens godkendelse, jf. lov om Københavns Havn § 6, stk. 2
- h) foretages grundvandssænkninger uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse, jf. vandforsyningslovens § 26

Stk. 2. Arbejder der forudsætter udgravning i grunden kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder).

§ 14. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 16.

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.

§ 15. Påtaleret

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

§ 16. Dispensationer

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne

i planen.
Dispensationerne meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

Stk. 2. Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 219, lyst den 4. marts 1996, ophæves.

Stk. 3. Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 219, tinglyst den 5. oktober 1999, ophæves.

§ 17. Ophævelse af lokalplan

Stk. 1. Lokalplan nr. 219, tinglyst den 26. august 1993, ophæves.

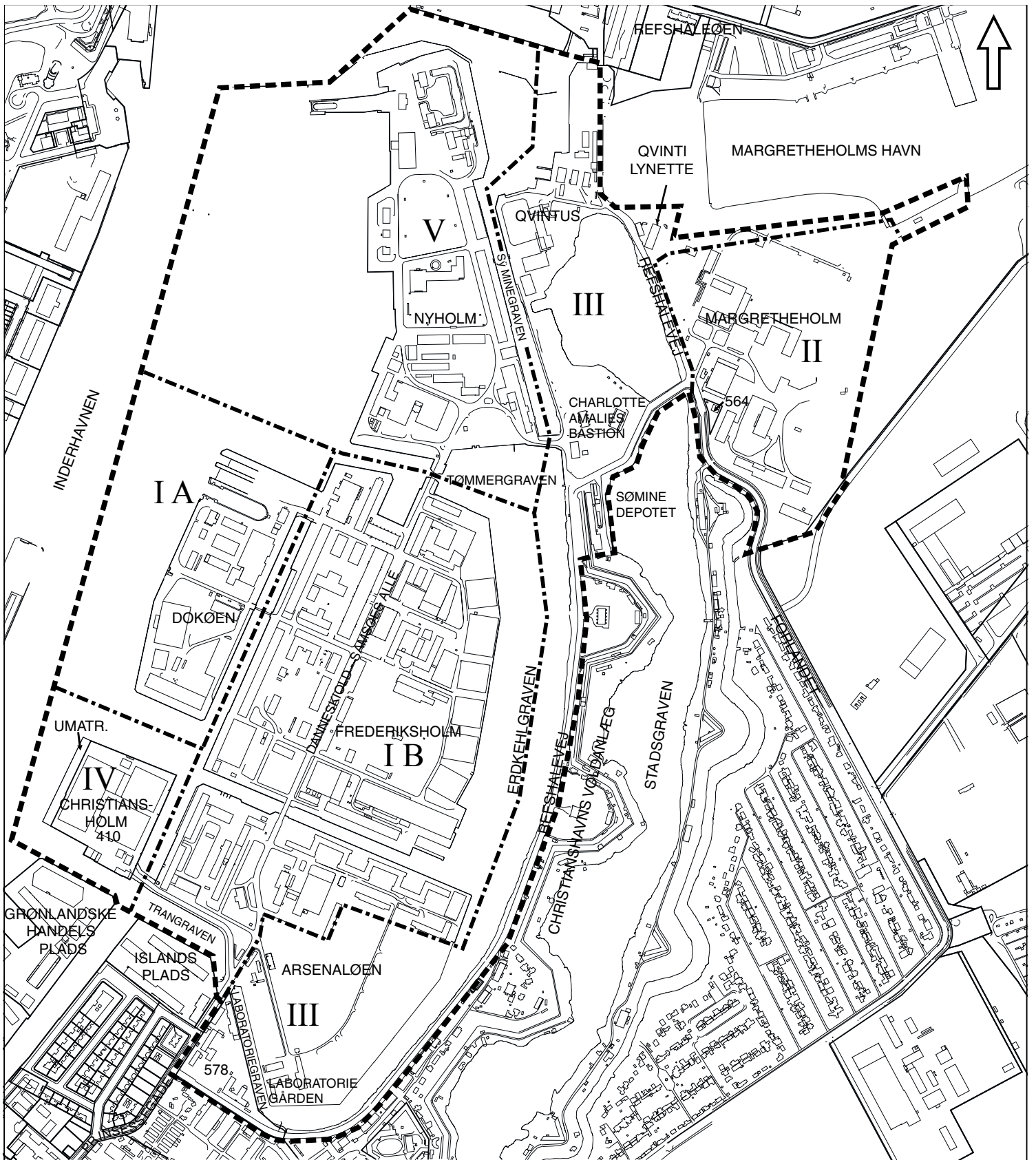
Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. 27.374, 27.375, 27.376, 27.416, 27.417, 27.418, 27.380, 27.381 og 27.382 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 7. december 2000 og endeligt bekendtgjort den 14. december 2000.

Bygge - og Teknikforvaltningen, den 9. juni 2004

Peter Høiriis Nielsen
kontorchef

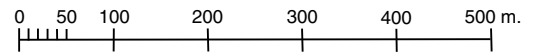
/ Peter Juul Nielsen
ingeniør

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 09.06.2004
Lyst under nr. 83698
Jette Seiersen

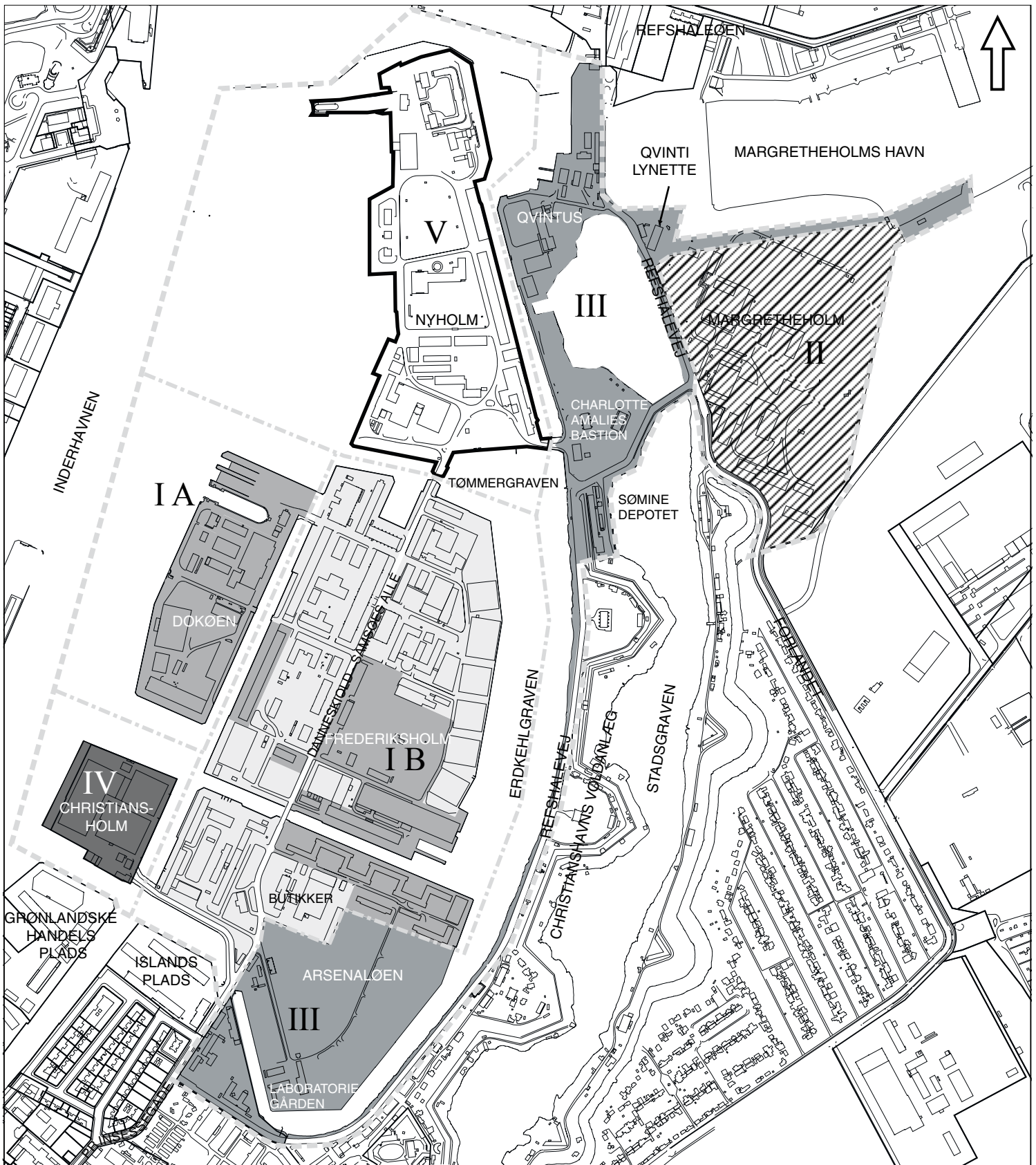


--- LOKALPLANOMRÅDE

--- GRÆNSE MELLEMLUNDEROMRÅDER

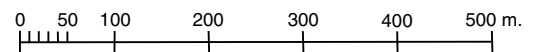


EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:8.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	MAJ 2000	27.374
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



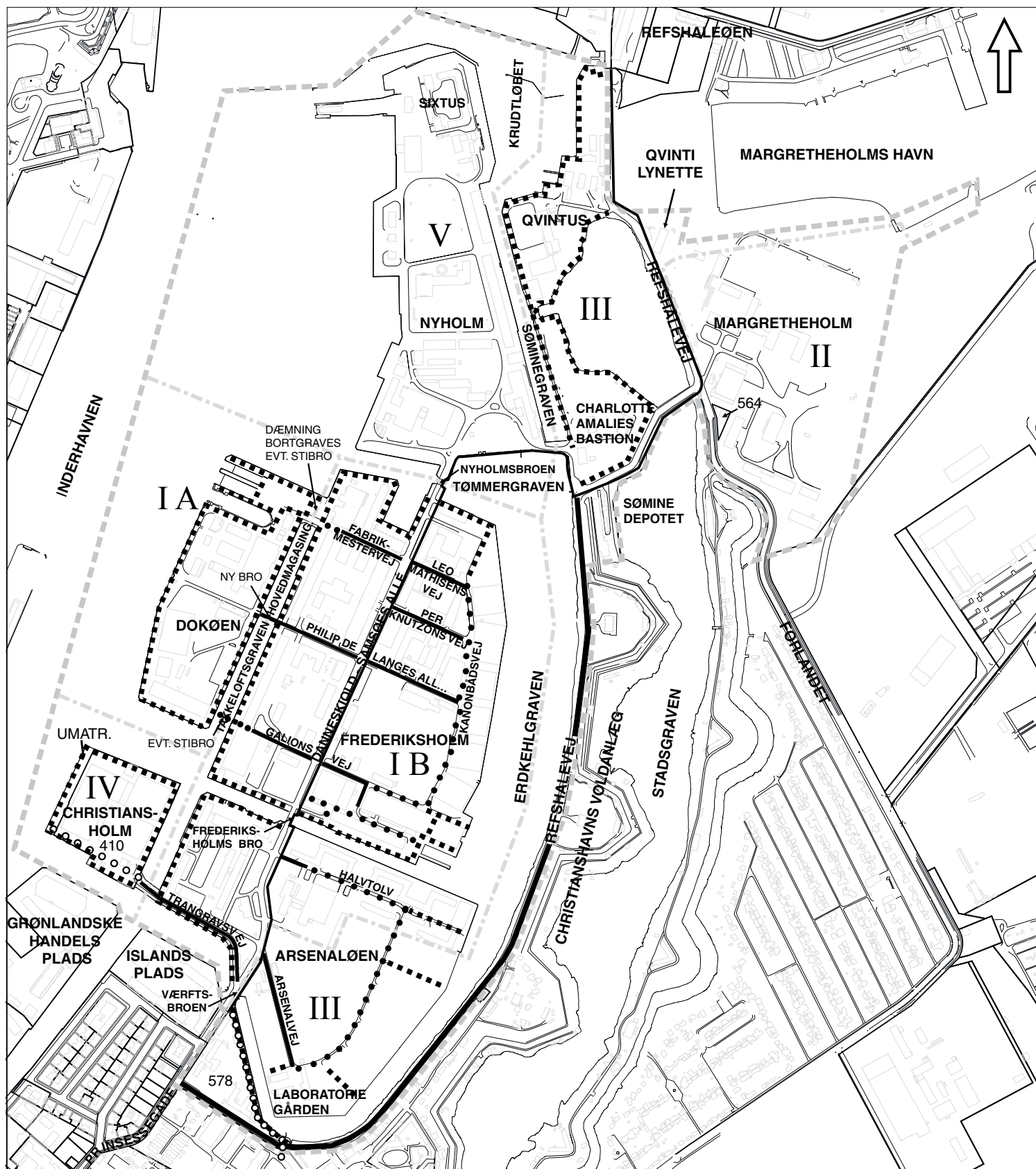
ANVENDELSE

- LOKALPLANOMRÅDE
- GRÆNSE MELLEMLER UNDEROMRÅDER
- OFFENTLIGE FORMÅL, FORSVARET
- OFFENTLIGE REKREATIVE FORMÅL M.V.
- SERVICEERHVERV OG OFFENTLIGE FORMÅL
- BOLIGER



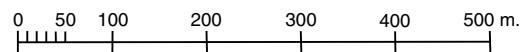
- BOLIGER OG SERVICEERHVERV
- BLANDET ERHVERV

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:8.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	MAJ 2000	27.375
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



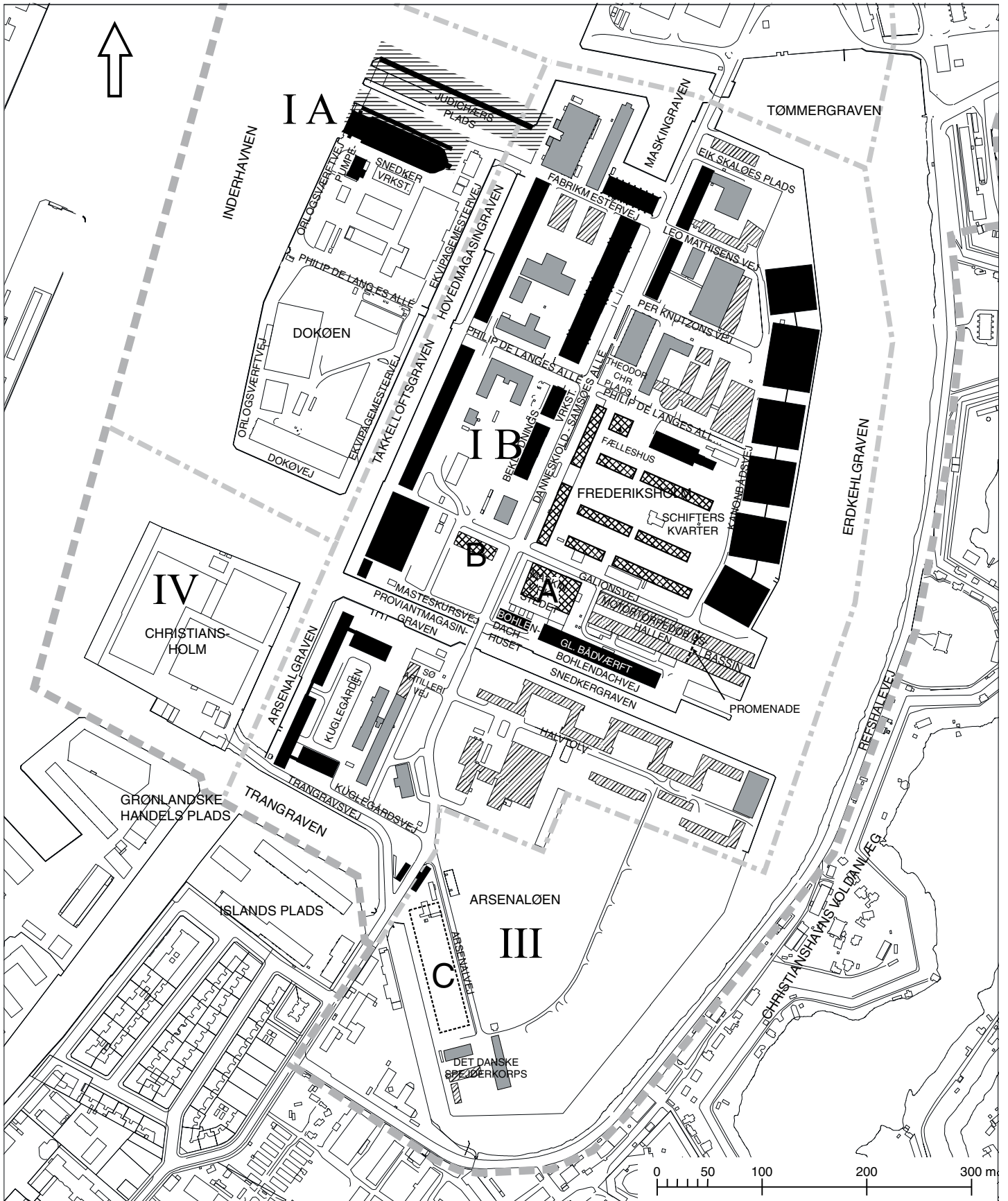
VEJFORHOLD M.V.

- LOKALPLANOMRÅDE
- - - GRÆNSE MELLEML UNDEROMRÅDER
- ==== BYDELSGADE/LOKALGADE MED BUSBETJENING
- LOKALGADER
- STIER
- HAVNEPROMENADER MED TILHØRENDE FORBINDELSELER TIL VEJ- OG STINETTET



○ ○ ○ ○ ○ YDERLIGERE STIUDLÆG SOM LED I CYKELRUTER

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:8.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	MAJ 2000	27.376
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RPÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



BEBYGGELSESPÅN

- — — — — LOKALPLANOMRÅDE
- - - - - GR NSE MELLEM UNDEROMRÅDER
- FREDET BEBYGGELSE M.V.*
- BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE*
- ▨ EKSISTERENDE BEBYGGELSE*

▨ NY BEBYGGELSE *

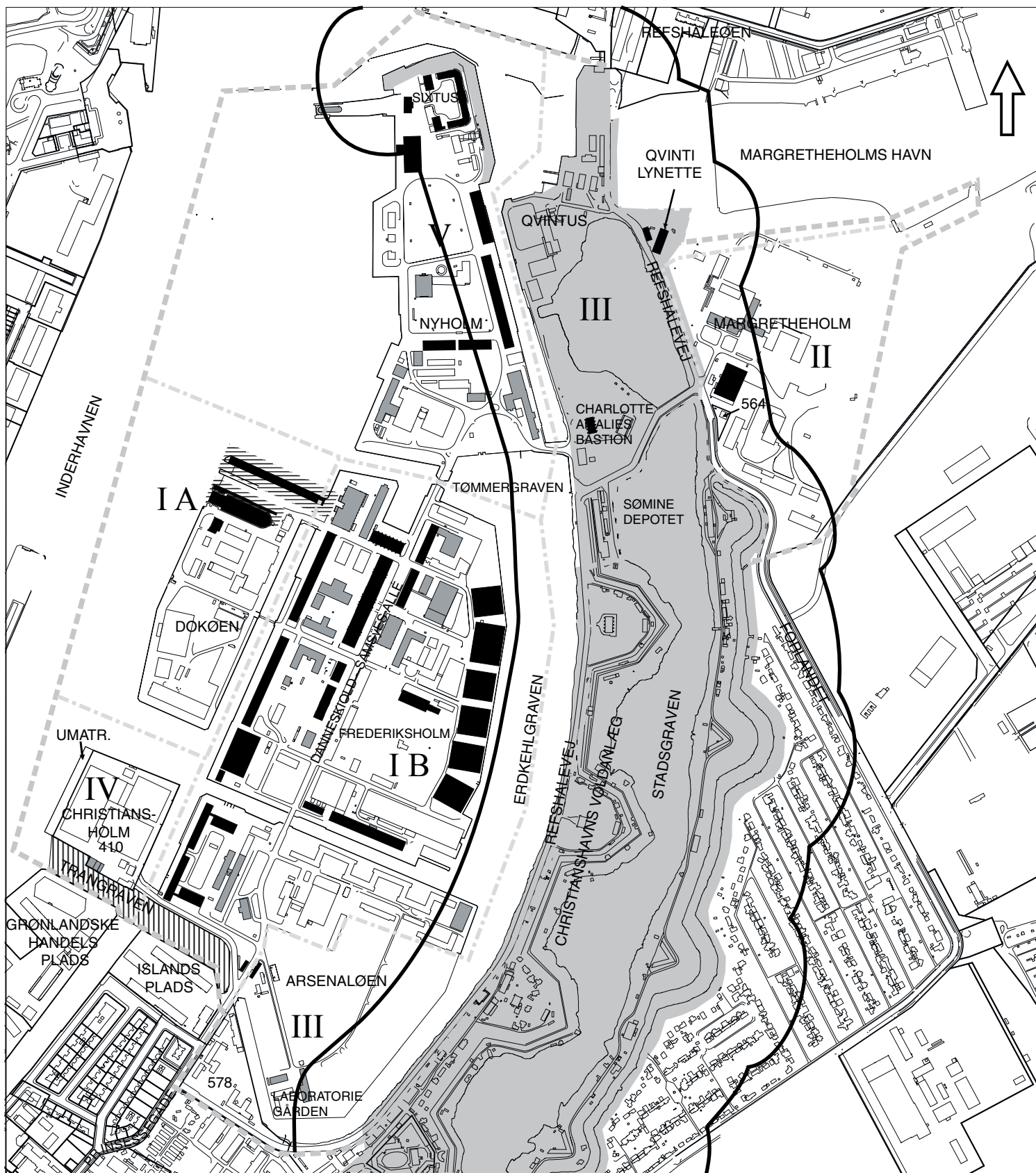
* FASTLÆGGES SOM BEBYGGELSESPÅN

▨ BYGGEFELT

▨ FREDET OMRÅDE

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:5.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	NOV. 2000	27.416

BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET
RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.



BEVARING M.V.

--- LOKALPLANOMRÅDE

--- GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER

— FORTIDSMINDEBESKYTTELSESLINIE

■ FREDEDE BYGNINGER

■ BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

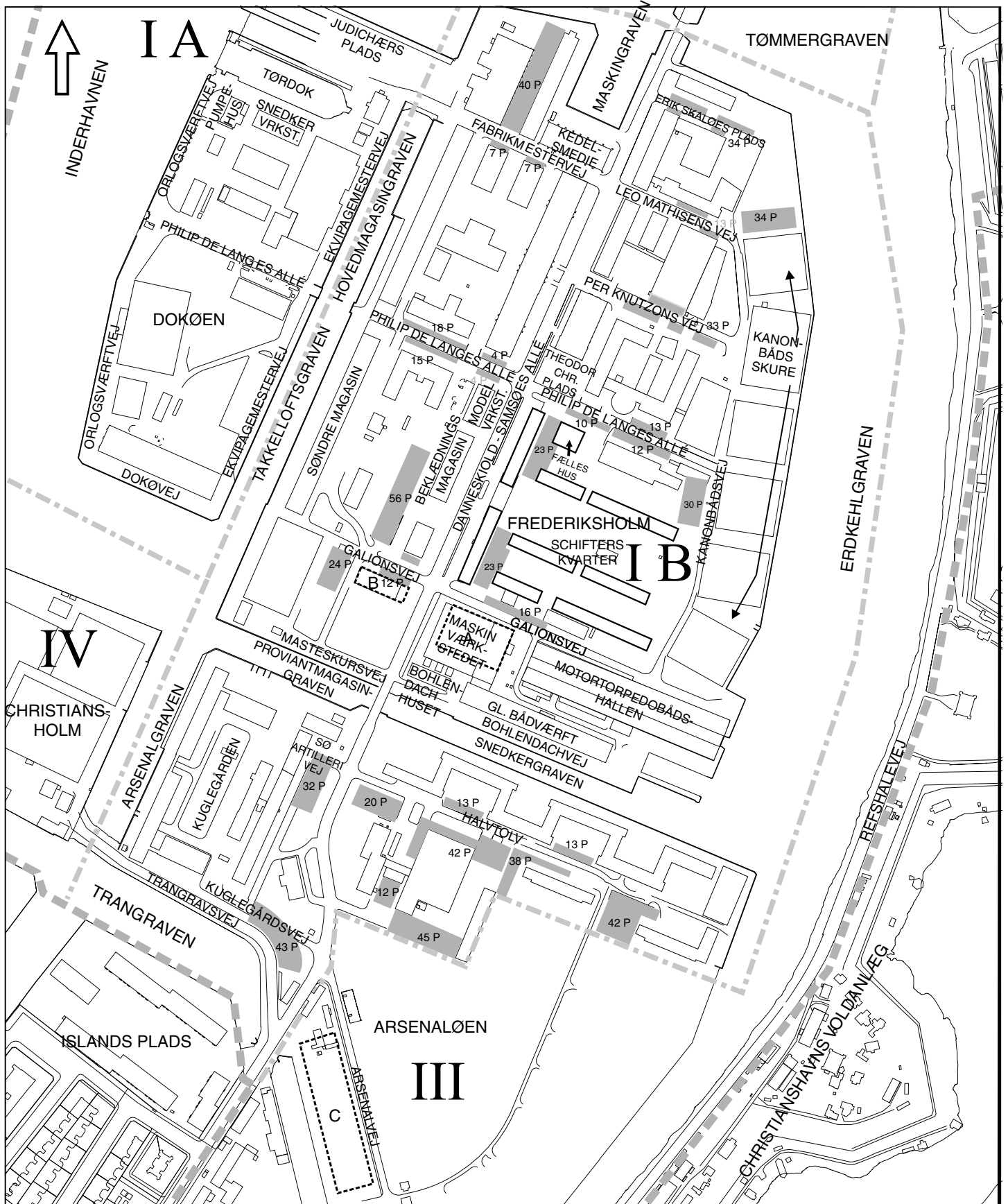
■ FORTIDSMINDE

▨ NATURFREDNINGSDEKLARATION

▨ FREDET OMRÅDE

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:8.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	NOV. 2000	27.417

BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET
RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.

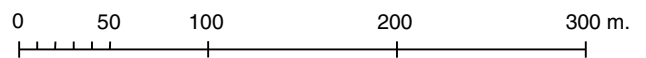


PARKERING

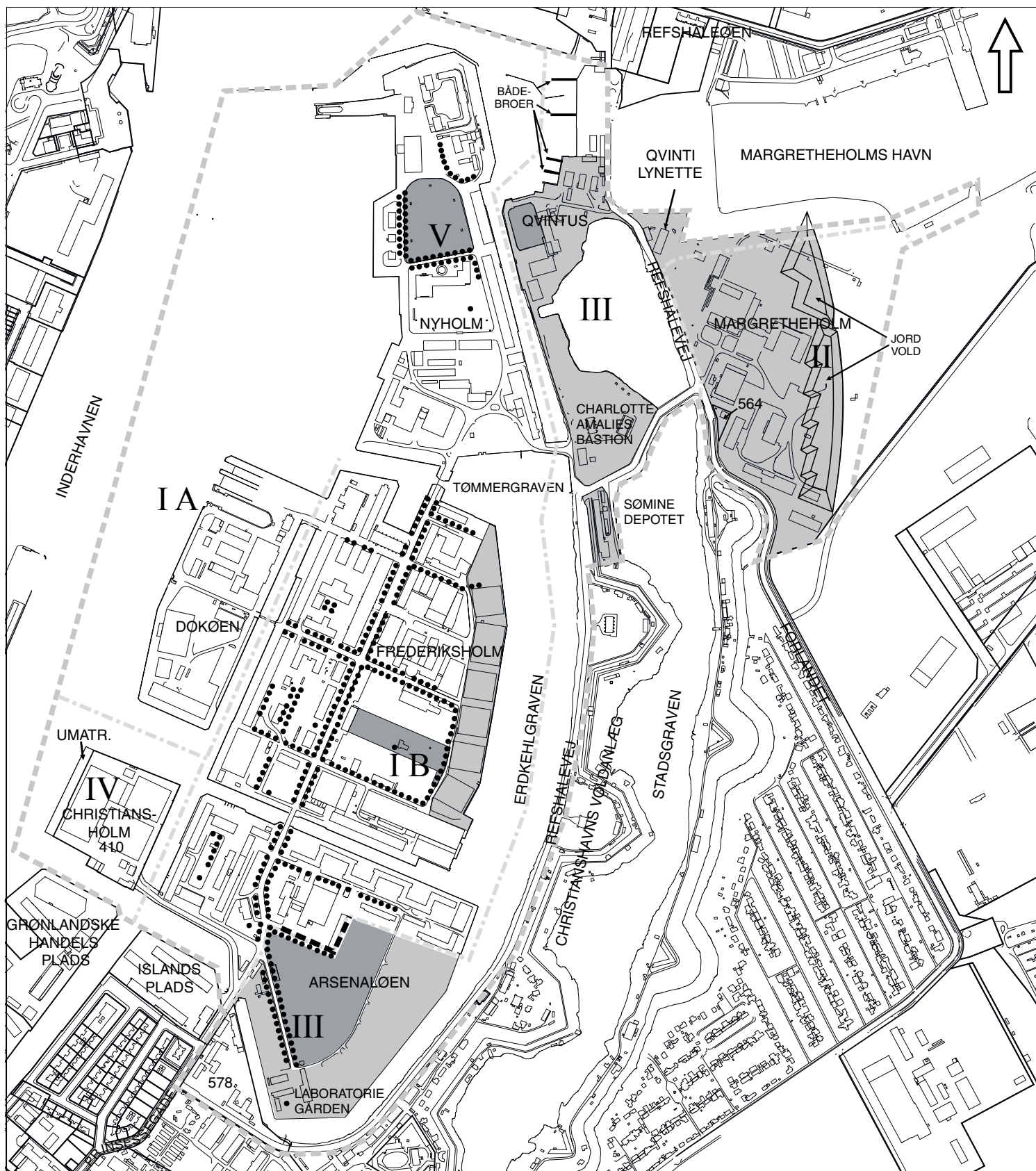
LOKALPLANOMRÅDE

GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER

PARKERING PÅ TERRÆN



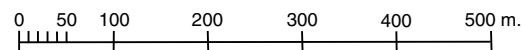
EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:4.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	NOV. 2000	27.418
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



BEPLANTNING M.V.

- LOKALPLANOMRÅDE
- - - - - GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER
- PRINCIPIEL PLACERING AF BÅDEBROER PÅ QVINTUS
- MUR DER KAN BEVARES
- PRINCIPPER FOR BEVARING, GENPLANTNING OG NYPLANTNING AF TRÆER

- GRØNNING
- LANDSKABSBEPLANTNING/STRANDENGE VED KANONBÅDSSKURENE



EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:8.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	MAJ 2000	27.380

BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET
RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.

Hvad er en lokalplan?

Lokalplan

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

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, 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. xxxxx 2012 besluttet at offentliggøreforslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 331 - 1 & 2 "Holmen II".

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxx til den xx. xxxxxx 2012.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget. Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i

xxxxxxxxxxx xxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxxxxxxx.

Mødet foregår xxxxxx denxx. xxxxx 2012, kl. 19-21.

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget, og sende dit høringssvar.

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal

www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner

har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvaret kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postbox 447

1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk

tlf: 33 66 33 66

www.kk.dk

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx xxxx 2012

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen