DELVIST OPHÆVET
- se lokalplan nr. 331-4

CHRISTIANSHOLM

Lokalplan nr. 548

Borgerrepræsentationen har den 27. april 2017 vedtaget lokalplan nr. 548 Christiansholm samt kommuneplantillæg nr. 4 og miljørapport.

Lokalplanen er bekendtgjort den 11. maj 2017

Indhold

Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg 3

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 3
Byggeønsker 5
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold 9
Kommuneplantillæg 11
Partnerskabsaftale 11
Miljøforhold 11
Den kystnære dele af byzonen 12
Fredede bygninger 12
Naturfredninger 12
Skyggediagrammer 13

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 14

Overordnet planlægning, ... 14
Kommuneplan 2015 14
Kommuneplantillæg 15
Lokalplaner i kvarteret 16
Miljø i byggeri og anlæg 2016 17
Regnvand 17
Varmeplanlægning 17

Tilladelser efter anden lovgivning 18

Affald 18
Jord- og grundvandsforurening 18
Museumsloven 18
Anlæg på søterritoriet 19
Rottesikring 19

Lokalplan nr. 548 Christiansholm 20

§ 1. Formål 20
§ 2. Område 20
§ 3. Anvendelse 20
§ 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering 22
§ 5. Vandarealer og zonestatus 23
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering 24
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden 25
§ 8. Ubebyggede arealer 27
§ 9. Byrum 28
§ 10. Støj og anden forurening 30
§ 11. Regnvand 30
§ 12. Matrikulære forhold 30
§ 13. Særlige fællesanlæg 30
§ 14. Retsvirkninger 30
§ 15. Ophævelse af lokalplaner 31
Kommentarer af generel karakter 31

Tegning nr. 1 – Lokalplanområde 32
Tegning nr. 2 – Anvendelse 33
Tegning nr. 3 – Vejforhold, friarealer og stier 34
Tegning nr. 3A – Vejsnit 35
Tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan 36
Tegning nr. 4A – Principper for Christiansholmertage 37
Tegning nr. 4B – Facader 38
Tegning nr. 5 – Byrum 39
Tegning nr. 5A – Byrum, udsnit 40
Tegning nr. 5B – Byrum, kantzoner 41
Tegning nr. 5C – Normer og vejledning for anlægsgartnerarbejde 42

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2015 43

Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg

Skråfoto af lokalplanområdet set mod nordøst. Foto: By & Havn.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

By & Havn har anmodet om en lokalplan for Christiansholm, der skal muliggøre udviklingen af et unikt bykvarter med boliger, udadvendt publikumsorienterede erhverv og kulturfunktioner i stueetagerne og en solitær bygning med en markant offentlig funktion i form af et svømmeanlæg.

Omdannelsesprocessen blev igangsat med Københavns Kommunes forudgående høring om kommuneplantillæg for bl.a. Christiansholm og en idékonkurrence for en kultur- og fritidsfunktion på Christiansholm i 2015. Fem forslag blev præmieret, herunder tre meget forskellige forslag til et svømmebad, et forslag om anvendelse af vandarealerne og liv mellem husene samt et forslag om at skabe et makercity. Københavns Kommune har efterfølgende arbejdet videre med de indkommende forslag og muligheden for indarbejdelse af offentlige funktioner og kulturfunktioner er indarbejdet i lokalplanforslaget.

I efteråret 2015 udskrev By & Havn en indbudt konkurrence om en masterplan for Christiansholm. COBE blev vinder af konkurrencen med deres forslag 'Københavns Haller'.

Christiansholm er omfattet af lokalplan nr. 331 'Holmen II', der fastlægger øen til boliger og serviceerhverv, såsom hoteller, restauranter, udstillingsvirksomhed og til offentlige funktioner mv. Mindst 50 procent af etagearealet skal anvendes til boliger. Bebyggelsesprocenten er 150, og det er en forudsætning, at der skal tilvejebringes et tillæg til lokalplanen ved ny byggeri. Kommuneplan 2015 fastlægger Christiansholm til boliger.

Masterplanen 'Københavns Haller' forudsætter en ny lokalplan samt tillæg til Kommuneplan 2015, og formålet med planerne er at mulliggør en realisering af masterplanen.

Lokalplanområdet og kvarteret

Området

Christiansholm ligger i et af havnens mest markante områder, der hvor havneløbet ændrer retning. Med sin fremskudte placering byder øen på lange kig mod Christianshavns gavlvendte pakhuse, Wilders Plads, Gammelholms fine karréstruktur og regeringsbygningerne på Slotsholmen. Mod nord ses Frederiksstadens langstrakte pakhusfacader, Kastellet, Operaens karakteristiske silhuet og Holmens militære bebyggelse. Konteksten afrundes af områdets byrum, broer og brygger, der skaber fri adgang

og unikke opholdssteder ved vandet og af Holmens grønne arealer, der danner et indbydende, rekreativt bagland.

Christiansholm er således omgivet af oplevelsesrig by, der byder på mangfoldige kulturhistoriske og arkitektoniske motiver og bystrukturer, som hver især understøtter udvikling af det ny bykvarter.

Med vand på alle sider spiller Christiansholms promenader langs kanten en vigtig rolle for øens fremtidige udvikling, idet de formidler overgangen til vandet og sikrer adgangen dertil. De rummer hver deres oplevelser og inspirerer allerede i dag til en helhedstænkning på tværs af matrikelskel og vandarealer.

Christiansholm blev i 1696 anlagt som kunstig holm i havnen, der hvor skibe havde tilladelse til at kaste deres ballast. Initiativtager til anlæggelsen var brdr. Motzmann, der ønskede at etablere et privat værft, heraf øens oprindelige navn: Motzmanns Plads. I 1723 opkøbte Søeetaten holmen for at bruge den til oplægning af artillerimateriel. Øen blev forstærket og herefter opførtes en magasinbygning i bindingsværk til opbevaring af kanonraperter (kanonvogne). Bygningen blev opført i 1732, den var 335 meter lang, havde tre fløje og en etage. Anlægget blev afsluttet under Christian den 6., og hele øen tog navn efter kongen.

I 1742 blev Raperthuset erstattet af nye bygninger på Arsenaløen. Det nye søtøjhus, Arsenalet, blev opført af Phillip de Lange og er i dag fredet. Bebyggelsen blev anlagt i to længer med facade mod Christiansholm, da adgangsvejen til Arsenaløen oprindeligt gik over Christiansholm. Ved brolandingen på Christiansholms østside anbragtes to æressøjler til at markere adgangsvejen.
På Christiansholms vestside opførtes i 1754 en mastekran (nedrevet i 1869), som den der stadig findes på Nyholm.
I 1769 opførtes en vagt- og skolebygning (nedrevet i 1950´erne) samt et eksercerbatteri på øens nordside.

Christiansholm blev solgt af Søetaten til en grosserervirksomhed i 1866. Den gamle træbro mellem Christiansholm og Arsenalet blev nedbrudt, og i stedet opførtes broforbindelsen ved syd-østhjørnet af øen, hvor den ligger i dag.

Fra ca.1878 til 1919 havde salt- og kulfirmaet A/S Christiansholms Fabrikker til huse på øen. Fabrikken udvidede kraftigt sine aktiviteter i starten af 1900-tallet og opførte flere nye anlæg, bl.a. et kedel- og maskinhus (1909), der i dag er udpeget med høj bevaringsværdi. Bygningen fremstår i ydre træk som oprindeligt, den er todelt, opført i røde tegl, har sadeltag af naturskifer, frontkvist og rundbuede vinduer med småsprossede ruder. Bygningens sydfacade flugter bolværket. I dag udgør bygningen rammen for håndværks- og turismeerhverv.

Christiansholm 2015. Foto: COBE.

Christiansholm med Kedel- og maskinhuset set fra Grønlandske Handels Plads

Christiansholm i dag

Arsenalgraven med Kuglegården set fra dæmningen

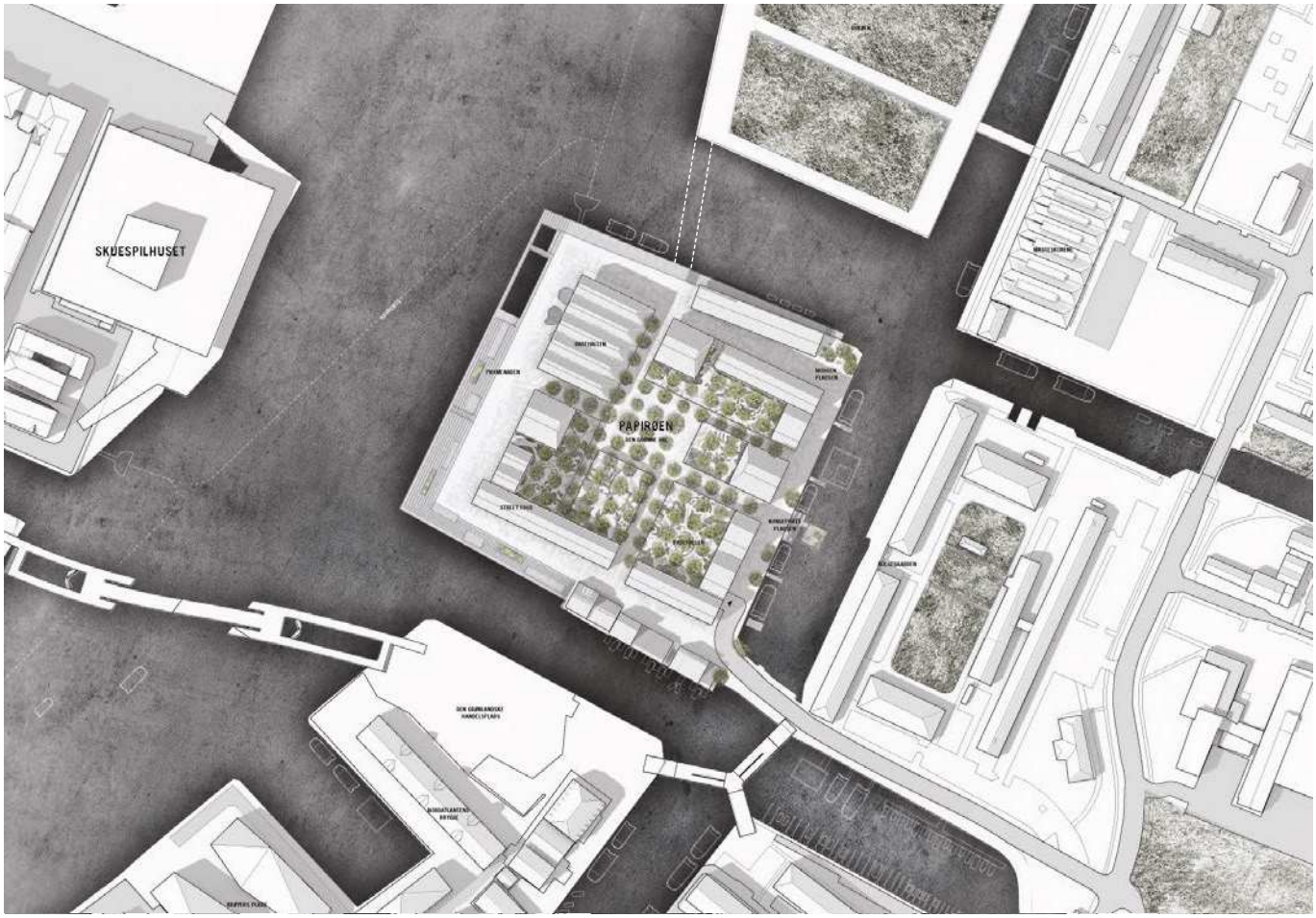
Den Danske Presses Fællesindkøb havde fra 1958 oplag af papir på Christiansholm. De store halanlæg blev opført fra ca. 1957-63.
I dag huser Christiansholm en række virksomheder på midlertidig basis, som er med til at skabe byliv og gøre øen til et sted som københavnerne søger hen til. Virksomhederne beskæftiger sig med design, arkitektur, byliv eller publikumsorienterede aktiviteter og har været med til at tegne Christiansholm som et dynamisk og innovativt sted med en bred appel.

Den kollektive trafik er principielt veludbygget i området. I området er havnebusser, med de nærmeste stop ved Nyhavn og ved Operaen. Området busbetjenes derudover fra Danneskiold-Samsøes Allé og Prinsessegade. Metrostationerne på Christianshavns Torv og på Kongens Nytorv er de nærmeste og ligger i en afstand af henholdsvis 800 m og 1,1 km fra øen – svarende til 10-12 min. til fods. Christiansholm er blevet nemt tilgængelig for fodgængere og cyklister, efter etablering af broerne over Inderhavnen og kanalerne. Trangravsvej er den eneste adgang for biler.

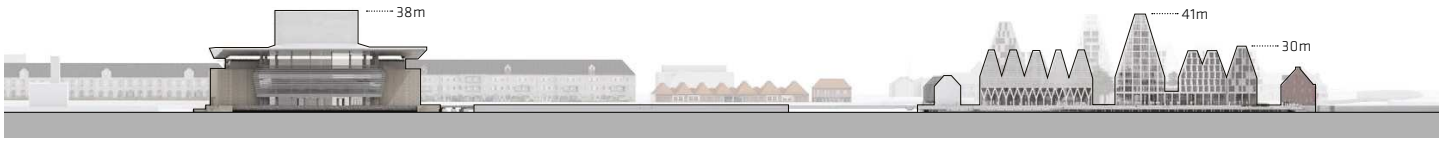
Kvarteret
Christiansholm er også en del af Holmens historie. Søværnets lange ejerskab har skabt en nær sammenhæng. Sidst i 1600-tallet blev den store fæstningsvold omkring København anlagt og afgrænsede hermed et stort vandrum, hvor en række holme opstod. Holmens egenart er således opstået ved anlæg af en række kunstige øer, hvor det nuværende Nyholm indgik som den første. I løbet af de næste 100 år nærmer Holmen og Christianshavn sig hinanden med deres egne indbyggede logik, som henholdsvis militært anlæg og handelsby.

Nord for Christiansholm ligger Dokøen adskilt af det 65 m bredde vandareal, hvorfra der er adgang til Takkelloftsgraven, Proviantmagasingraven og Arsenalgraven. Fremtrædende er Operaen, den fredede tørdok med tilhørende pumpehus samt de fredede kraner, der fortæller historien om skibsbygning.
Holmens sydligste ø, Arsenaløen, er anlagt i tæt sammenhæng med Christiansholm. På Arsenaløen opførtes i 1741-45 Søarsenalet eller Kuglegaarden af arkitekten Philip de Lange. Det firfløjede anlæg er fredet. Adgangen til området foregik ad søvejen. At sejle til Holmen, var den eneste mulighed for at komme dertil. En 'færge' sejlede til Christiansholm, hvorfra man gik over en bro til Arsenaløen. Her kom man så ind til 'Nyholm' gennem en meget flot portal, som nu vender ud til en kanal mellem Arsenaløen og Christiansholm. Porten kaldes 'Kongeporten'.

Grønlandske Handels Plads ligger syd for Trangraven og anvendes i dag som forplads til Inderhavnsbroen. Grønlandske Handels Plads blev anlagt fra 1735 og fungerede



Situationsplan. Ill: COBE.



Bygningshøjder. Ill: COBE.

i mere end 200 år som knudepunkt for samhandelen mellem Færøerne, Finmarken, Island og Grønland med et klondike af skibsbyggeri, værksteder, pakhuse, trankogeri og skure. I 2003 åbnede Nordatlantens Brygge med officielle repræsentationer for Færøerne, Grønland og Island, samt restaurant Noma, i det store pakhus fra 1766. Grunden rummer en byggeret på 5.000 m².

På den anden side af havnen ses Gammelholm, som blev bebygget med boliger fra 1861-77. Området er i dag et oplevelsesrigt og eftertragtet boligkvarter præget af nærheden til byens hovedstrøg, små caféer, specialforretninger og gallerier samt de store kulturinstitutioner: skuespilhus og kongeligt teater. Nyhavn indgår i dette billede, men er i endnu højere grad præget af byliv. Kvæsthusbroen ligger for enden af Skt. Annæ Plads og indgår i Frederikstadens markante bebyggelse.

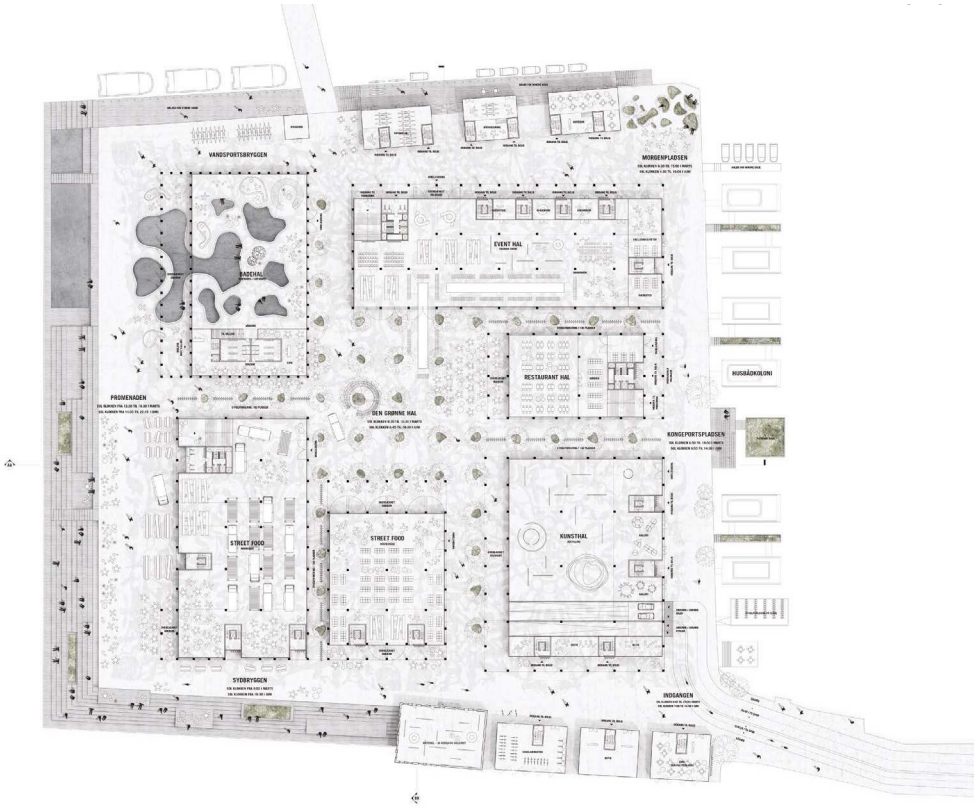
Byggeønsker

COBE har på vegne af By & Havn udarbejdet et forslag til masterplan for Christiansholm. COBE skriver i forslaget 'Københavns Haller':

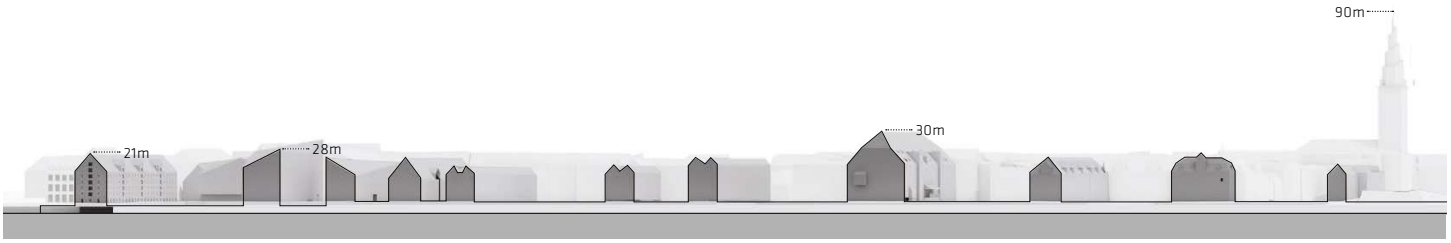
"Papirøen er med sin unikke placering midt i Københavns Havn et helt særegent sted i byen. Omkranset af vand på alle sider og med markante naboer er Papirøen et sted som i den grad forpligter – i forhold til kvalitet i arkitekturen, attraktive byrum og ikke mindst at sikre et mangfoldigt liv som skal udfolde sig på øen. Visionen for projektet er at skabe en ø, som fejrer byens kultur og dens mangfoldige hverdagsliv."

Nye haller og boliger

Forslaget tager udgangspunkt i livet i de eksisterende haller på øen. På meget kort tid har Papirøen fået en særlig og folkelig identitet. Øen er blevet et kendt og elsket Københavner-sted, der ikke findes magen til andre steder. Denne identitet er værdifuld og er vigtig at fastholde, sikre og udvikle med den fremtidige bebyggelse på Papirøen.



Stueplan. Ill: COBE.



De eksisterende bygninger nedrives i hovedsagen og erstattes på terræn af en række haller, der omkranser et indre grønt rum kaldet 'Den grønne Hal'. Stueetagen rummer offentligt tilgængelige funktioner og erhverv med et svømmeanlæg placeret i det nordvestlige hjørne. Udformningen af den nord- og sydvendte kaj med mindre bygninger rammer udsigten ind, tilfører variation og kontrasterer den øvrige bebyggelses store skala.

Bebyggelsen over hallerne organiseres i en opbrudt karréstruktur, der skaber et indre med et godt mikroklima, der kontrasterer promenaderne mod det åbne havneløb.

Blåt ydre – grønt indre

Mens øen omkranses af en række varierede vandkantssituationer, bliver øens midte udført grøn og frodig. Her skal den ny bebyggelse danne rum for en mindre pladsdannelse – et grønt og intimt byrum med lokal identitet – der suppleres af generøse grønne haver på hallernes tage.
På øens vestside, mod Københavns havneløb, er i dag Papirøens største byrumsmæssige aktiv. Et byrum som i forårs- og sommermånederne er pakket med liv på hver en kvadratmeter; besøgende i alle aldre mødes omkring Copenhagen Street Food, hænger ud i aftensolen, springer i havneløbet, eller nyder aftensmad på en af de mange 'berlinerbænke'.
Derfor bevares en bred promenade til ophold og byliv foran de nye haller. Denne suppleres af en træbrygge, der understreger øens fremskudte placering. Her kan man komme helt tæt på vandkanten.

Oplevelsen af kajen er forskellig på alle fire sider, selvom det overordnede design er gennemgående. Med den varierende karakter af konteksten og udsigten, de varierende mønstre af papirklippet, forskelligartede lysinstallationer (fra intimt og subtilt til lyst og festligt) og forskellige relationer mellem kajkant og omkringliggende bygninger, bliver forskellene i stemning (og dermed brugen) mangfoldige og lokalt unikke.
Ved at udforme bebyggelsen over hallerne som en stor karré - i princippet som Kuglegården på Arsenaløen - skabes et intimt indre rum med læ for havnens vinde.

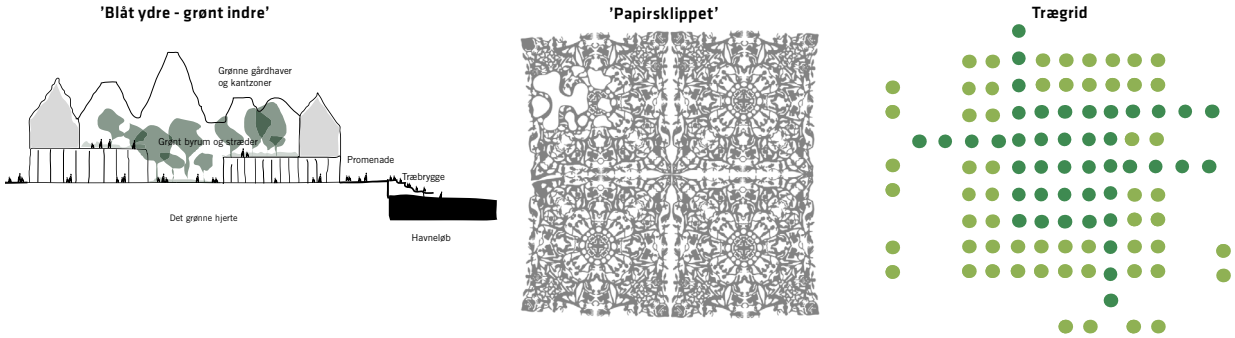
1. sals plan. Ill: COBE.

Visualisering af den foreslåede bebyggelse set mod øst fra konkurrenceforslaget. Ill: COBE.

Visualisering af den grønne hal. Ill: COBE.

Visualisering af bryggen mod vest. Ill: COBE.

Visualisering af taghaver i 1. sals højde. Ill: COBE.



Landskabsdiagrammer. Ill: COBE.

På hallernes tage placeres grønne, aktive og private friarealer for boligerne, og i grundniveau fyldes stræder og et nyt centralt byrum – 'Den Grønne Hal' med træer og grønne bede, der skaber et særligt sted for ophold, udeservering og arrangementer.

En arkitektur der hører til

Bygningerne skal passe til stedet. Papirøen skal have en særlig identitet, men samtidig indordne sig under den lokale egenart omkring Holmen og Christianshavns pakhuse langs havneløbet. Inspireret af dette nærområde, findes det, at bebyggelsen skal have gavlmotiv mod havneløbet, og synlige tagflader. Husenes profil kan varieres og tage mange forskellige former, men bør passe ind i den gennemgående struktur langs Københavns havneløb.

Det er vigtigt, at den nye bebyggelse får en arkitektur og skala, der respekterer omgivelserne. Holmens og Christianshavns bygninger langs havneløbet er kendetegnet af de synlige skrå tagflader på de lange pakhuses facader, og de høje gavle mod havneløbet.

Bebyggelsen over og omkring de ny haller udformes som en nytolkning af dette stærke særkende, der er unikt for området omkring. Bebyggelsen får gavle, der alle er orienteret mod havneløbet, og lange tagprofiler, der taler i pakhusenes sprog. Den særlige 'Papirøen-gavlprofil' – bliver en moderne nytolkning med en ny funktion. Her danner tagene ikke blot ly for pakhusenes mørke opbevaring, men ramme for tidsvarende og gennemlyste boliger.

Varieret bebyggelse

Mindre byggefelter, varierede facader, levende kantzoner med mange opgange og indgange, kolonnader, nicher, bænke, beplantning og cykelparkering. Dette er elementer, der skal bidrage til at sikre en oplevelsesrig bebyggelse i øjenhøjde.

Bebyggelsens opdelte struktur skal bidrage til at skabe variation i skala og oplevelser i øjenhøjde, der afspejler den bystruktur, der har udviklet sig over tid på holmene omkring. Samtidig skal bebyggelsens hovedgreb danne en stærk identitetsskabende helhed for Papirøen og en ny markant profil i havneløbets skyline.

Blandede boligtyper – med udsigt til vandet

Christiansholm skal være mangfoldig - her skal være et bredt udbud af bomuligheder, fra rækkehuse til lejligheder. Planen kan rumme hjørnelejligheder, to-etagers lejligheder, lofts, byhuse og husbåde. Alle boliger skal have udsigt til vandet og tæt kontakt til det grønne indre rum. Visionen er at skabe en nødvendig balance mellem det levende offentlige liv og det private liv, som kommer til at udspille sig omkring boligerne. At opnå lige dele stor boligkvalitet og bylivskvalitet.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udvikling af Christiansholm. I sammenhæng med havnen,

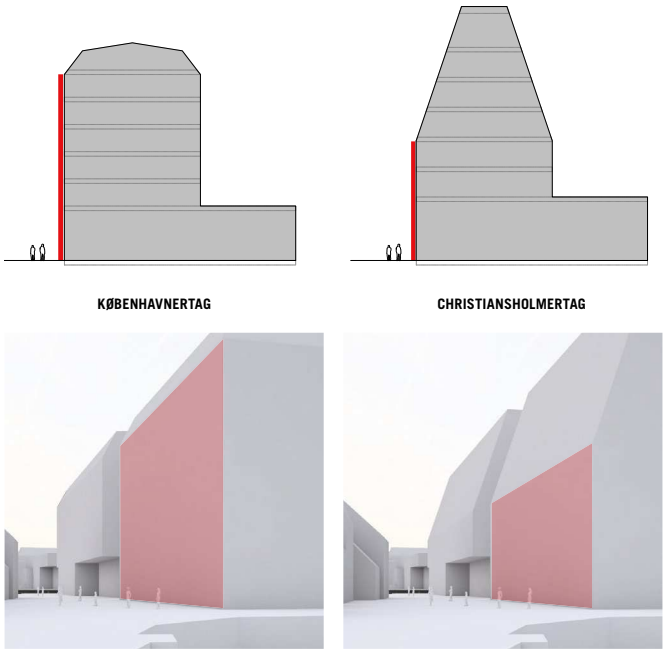


Illustration af 'Christiansholmertaget'. Ill: COBE.

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	45.000 m²
Stueetage	12.500 m²
Bebyggelsespct.	150

Holmen og Christianshavn ønskes et område med offentlige funktioner, boliger og andre udadvendte publikumsorienterede serviceerhverv, herunder kulturfaciliteter og udadvendte funktioner, der udnytter beliggenheden ved havnen.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge op til 45.000 m², hvoraf boligandelen skal udgøre mellem 60 og 75 %. Der fastlægges 4 byggefelter, hvoraf byggefelt A forbeholdes offentlige formål, såsom kultur-, idræts- og fritidsformål, herunder tilknyttede restauranter, cafeer, udstillingslokaler og butikker. Det er intentionen, at bebyggelsen indrettes med funktioner, der henvender sig til hele byen, som svømmebad og kunsthal. Byggefelt A rummer mulighed for op til 5.000 m² etageareal.

I de øvrige byggefelter skal mindst 6.000 m² af stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, detailhandel, cafeer og restauranter, hoteller, udstillingsvirksomhed, samt offentligt tilgængelige funktioner til kultur-, idræts- og fritidsformål og erhvervs- og fritidsundervisning. Derudover må der etableres boliger, fællesanlæg og beboerfaciliteter. Fra 1. sal og op skal der primært indrettes boliger, herunder almene boliger med en samlet andel på 25 procent af boligetagearealet.

Vej- og stiforhold samt parkering

Den interne trafikbetjening skal ske ved, at der udlægges og anlægges et system af private fællesveje med arealreservationer til færdsel, fællesstier og adgangsforhold. Trangravsvej er den eneste adgangsvej for biler til øen. Af hensyn til trafiksikkerheden og trafikken i Prinsessegade flyttes vejtilslutningen mod nord fra værftsbroen til Danneskiold-Samsøes Allé. Vejen indrettes som cykelgade og indgår som en del af cykelruten 'Christianshavnsruten'. Et vejareal langs Trangraven kan nedlægges som vej og indrettes til ophold mm. Den østligste del af cykelruten forløber dog fortsat over dette areal.

Der kan etableres en bro, som erstatning for dæmningen eller anden gennemsejlingsmulighed mellem Arsenaløen og Christianshavn, således at små og lette fartøjer kan passere, og således at der er et ubrudt kanalforløb helt frem til Nyholm fra Christianshavns Kanal.

Parkeringsdækningen i C-områder i tætbyen er 1 plads pr. 150 m². Parkeringsdækningen kan efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m² eller minimeres til 1 plads pr. 200 m², såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. Under hensyntagen til at minimere trafikken og områdets centrale beliggenhed fastlægges parkeringsdækningen til 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, og 1 plads pr. 300 m² etageareal til offentligt formål, kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger. Parkering skal indrettes i konstruktion. På terræn kan der indrettes et begrænset antal pladser til af- og påsætning.

Langs kajkanterne fastlægges en promenade, der indgår som en del af trafiksystemet og i nær sammenhæng med kantzonen. Promenaden føres bag om det bevaringsværdige Kedel- og maskinhus samt to byggefelter. Der fastlægges desuden træbrygger langs Inderhavnen, Trangraven og Proviantmagasingraven. Træbryggen skaber forbindelsen mellem land og vand og muligheder for ophold og leg. Den udformes nogle steder som et trappeanlæg ned til vandfladen, og indrettes med opholdsnicher, svømmebassiner og ét eller flere plateauer, der kan fungere som anløb til både.

Bebyggelsens egenart

Bebyggelsen består af en række haller, der indgår som stueetagen, hvorpå der opføres boligbebyggelse i 24 og 30 meters højde. Dog med tre punkthuse mellem 38 m og 41 m, der tilsammen danner rum for en indre gård. Bebyggelsens udformning skal tage udgangspunkt i de eksisterende pakhuses karakteristiske lyse farve og tunge udtryk, som præger området.

Facaderne skal behandles, så de fremtræder massive og solide i deres udtryk. Sammen med tilbagetrækninger og moduleringer af bygningskroppen i form af for eksempel arkader, nicher og indeliggende altaner er det særlige Christiansholmertag vigtige elementer i egenarten.

Byrum

Lokalplanen fastlægger en byrumsstruktur, hvor et promenadeforløb løber langs øens fire sider og forbinder områdets byrum mod vandet. Langs kajkanten mod Inderhavnen, Trangraven og Proviantmagsingraven anlægges en træbrygge som trappe ned til vandet og danner overgangen fra øen og promenaden til vandet. Christiansholm vil desuden have en belægning med et sammenhængende motiv - et samlet gulv, der vil skabe forbindelse mellem øens byrum.

Midt på Christiansholm indrettes 'Den Grønne Hal', som er områdets kvadratiske centrale byrum med plads til ophold, udeservering, udstilling og boder. Den Grønne Hal indrettes med mindst 20 træer, der skal danne et grønt tag i byrummet.

Oven på hallerne etableres fælles taghaver i forbindelse med områdets boliger. De fælles taghaver vil fungere som boligernes bolignære fællesareal, og vil have en tydelig grøn og frodig karakter, samt have opholds- og legemuligheder for områdets beboere. Herudover vil der være private og semiprivate kantzoner, der giver opholdsmuligheder i direkte forbindelse med lejlighederne.

På terræn, ud til promenaderne og den Grønne Hal, vil kantzonerne på Christiansholm give mulighed for områdets udadvendte funktioner kan trække ud i byrummet og skabe muligheder for ophold og serveringsmuligheder. For at understøtte sammenhængen mellem stueetagernes

udadvendte funktioner, promenaden og de øvrige byrum vil kantzonerne på terræn indgå som en del af øens gulv. Kantzonerne vil hermed have en hovedsageligt brugsmæssig karakter, og der vil ikke være skift i belægningen mellem eksempelvis promenade og kantzone.

I forbindelse med byggefelt C og D etableres mulighed for private kantzoner i direkte tilknytning til boligerne.

Der etableres mulighed for anløbspladser, flåder og husbåde mod alle 3 kanaler. Husbåde og flåder kan strække sig optil 10 m ude i kanalerne.

Kommuneplantillæg

Forslaget til lokalplan er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 og forudsætter derfor vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Med den centrale beliggenhed og ønske om såvel fortætning som varierede udadvendte funktioner (herunder mindre enheder af detailhandel) foreslås kommuneplanrammerne ændret.

I kommuneplantillægget lægges derfor op til mulighed for en bebyggelsesprocent på max. 150, bebyggelse i op til 30 m og herudover tre tårne i op til 41 m. Der udpeges et nyt lokalcenter, hvor der tillades samlet max. 1.800 m² detailhandel til dagligvarer eller udvalgsvarer og med en maksimal butiksstørrelse på 100 m² , dog to butikker op til 200 m², der bl.a. giver mulighed for torvehandel og mindre butikker i forbindelse med værkstedsboliger og udadvendte publikumsorienterede faciliteter.

Gældende KP-ramme for området:	**B3**
Maks. bebyggelsesprocent	110
Maks. bygningshøjde	20
Friarealpct. boliger	50
Friarealpct. erhverv	15
Parkeringsdækning	Mindst 1 pr. 200 m², højst 1 pr. 100 m², dog indenfor 300 m fra en station mindst 1 pr. 250 m², højst 1 pr. 100 m²

Foreslået fremtidig KP-ramme for området:	**C2***
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	30/41
Friarealpct. boliger	40
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	1 pr. 150 m² og 1 pr. 300 m² til offentlige formål
Detailhandel	1.800m²

Da der i nærområdet er meget få små boliger, foreslås mulighed for boliger ned til 50 m².

Renovering af bolværker kan i det omfang, det er nødvendigt af tekniske og konstruktive årsager, ske ved en fremrykning op til 1 m fra eksisterende bolværk. Dette gælder ikke ved Kedel- og maskinhuset, hvor der ikke må ændres i afgrænsningen til havnen. Der opnås ikke øget byggeret som følge af en evt. arealforøgelse efter bolværksrenovering med fremrykning.

Det bemærkes, at der mod Trangraven kræves dispensation fra fredningen af Kanalerne i tilfælde af en fremrykning af bolværket, der overstiger 0,5 meter.

Partnerskabsaftale

Der er mellem Udviklingsselskabet By & Havn I/S og Københavns Kommune udarbejdet et udkast til en partnerskabsaftale, der bl.a. sikrer Københavns Kommune en køberet til byggeretter til en svømmefacilitet mv. samt mulighed for køb af yderligere etagemeter til kommunale formål i færdigopførte haller på Christiansholm.

Miljøforhold

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort. Formålet med en miljørapport er at beskrive de miljømæssige konsekvenser ved etableringen og driften af de i lokalplanen og kommuneplantillægget muliggjorte anlæg og eventuelle alternativer.

Overordnet set peger resultaterne af miljøvurderingen af lokalplanen og kommuneplantillægget på, at udviklingen af Christiansholm vil være positiv ikke bare for bydelen, men for store dele af byen som sådan.

Byarkitektonisk findes, at den nye bebyggelse på Christiansholm får en arkitektur og skala, der respekterer og lærer af naboområderne. Christiansholm ligger markant placeret på sin egen ø i Københavns havneløb. Med afgrænsning af vand på alle sider giver denne placering øen et unikt særkende og egen ø-identitet. Men samtidig indskriver øen sig i rækken af holme langs havneløbet. Med denne situation er der plads til en unik arkitektur, der dog bør trække tråde til Holmen, Arsenaløens bygningsanlæg og Christianshavns pakhuse.

Holmens og Christianshavns bygninger langs havneløbet er kendetegnet af de synlige skrå tagflader på de lange pakhuses facader, og de høje gavle mod havneløbet. Bebyggelsen over og omkring de ny haller udformes som en nytolkning af dette stærke særkende, der er unikt for

området omkring Papirøen. Bebyggelsen der er en perimeter langs øens kajkanter, får gavle der alle er orienteret mod havneløbet, og lange tagprofiler, der taler i pakhusenes sprog.

Bygningshøjderne er kendte fra andre bygninger langs havnen. Således markeres stedet med tre bygninger i op til 41 meters højde, der harmonerer sammen med Operaens og Skuespilhuset højde, mens den øvrige bebyggelse henter deres volumen fra pakhusenes udformning.
På den baggrund vurderes det, at bebyggelsen på Christiansholm indpasser sig til stedet.

Kedel- og maskinhuset er udpeget i SAVE registeret som bevaringsværdig. Bygningen er både bevaringsværdig med hensyn til dens arkitektur og kulturhistorie, og fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen.

Det vurderes, at planerne vil medføre en samlet trafikbelastning på ca. 1.000 bilture i døgnet ved en fuld udbygning af Christiansholm. Dette vil svarer til en forøgelse af den nuværende trafikbelastning med 450-550 bilture i døgnet i forhold i dag. Stigningen er i københavnsk sammenhæng uproblematisk, men kan pga. de konkrete fysiske forhold på Christianshavn blive trafikalt problematiske uden en tilpasning af infrastrukturen. Det forudsættes derfor:

- at busslusen på Danneskiold-Samsøes Allé nedlægges permanent, så der sikres adgang til Christiansholm fra både Prinsessegade og Danneskiold-Samsøes Allé
- at Trangravsvejs nuværende tilkobling til vejen Værftsbroen flyttes mod nord til en placering nord for de fredede portner-bygninger (ca. overfor Arsenalvej), og at den primære cykeltrafik fortsat føres direkte på tværs af Værftsbroen til den grønne cykelrute i retning mod Christiania og Nordøstamager
- at Trangravsvej indrettes til lav hastighed, så cykeltrafikken kan afvikles på kørebanearealet (indretning som cykelgade)
- at der etableres gode fodgængerforhold ('promenade') langs med Trangravsvej og fastholdes mulighed for etablering af Københavner-fortov langs med Kuglegården ved en fremtidig byudvikling hér
- at der på Christiansholm etableres p-kælder til de nødvendige antal parkeringspladser samt til cykelparkering, således at trafikarealerne på overfladen på Christiansholm reserveres til afvikling af den nødvendige ærindetrafik
- at bygherre forpligtiger sig til at foretage de nødvendige trafikale afværgeforanstaltninger i anlægsfasen samt udarbejder en samlet plan, der redegør for disse.

Der er udarbejdet en vindanalyse, som kortlægger fremtidige vindforhold for lokalplanområdet med fokus på de offentlige byrum. Rapporten anviser, hvordan vindforholdene kan forbedres, og hvordan funktionen af byrummet kan tilpasses vindforholdene.

Kedel- og maskinhuset, som har bevaringsværdi 3. Foto: COBE.

Promenaden ud til Inderhavnen har sol i mange af dagens lyse timer, men byrummet er eksponeret i forhold til vind, og der kan med fordel fx plantes træer i passagen mellem byggefelt A og B for at mindske turbulens. Ved de 3 højere huse i byggefelt B er der også turbulens i bunden ved promenaden på grund af bebyggelsens højde og downdrift ned af facaden. Disse forhold kan med fordel indgå som et designparameter i de enkelte huses udformning. Træbryggen har sol hele dagen og udformes med niche for at sikre offentligt tilgængeligt opholdsarealer i læ og skygge. Den Grønne Hal tilbyder området et byrum i læ og med mulighed for ophold i både sol og skygge.

Den kystnære dele af byzonen

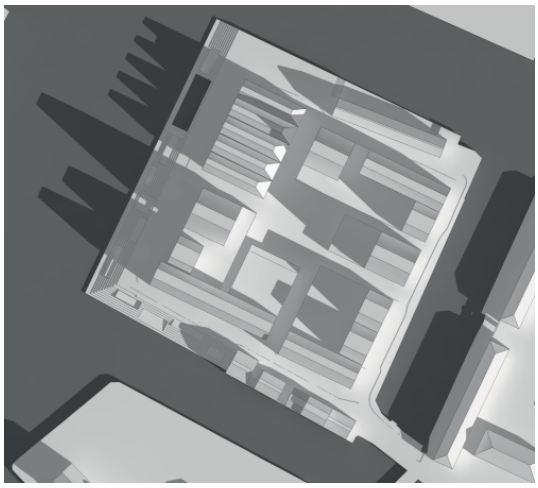
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

Fredede bygninger

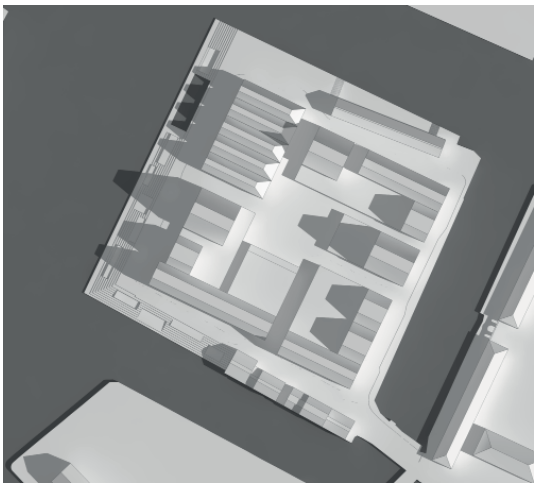
Vagthuset ved indgangen til Holmen er fredet.

Naturfredninger

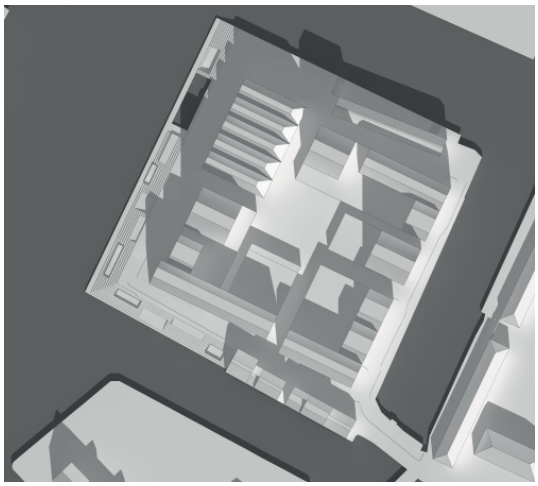
Københavns kanaler blev fredet efter Naturfredningsloven i 1966. Fredningen omfatter kanalerne og de omgivende bolværker og betyder, at ændringer i kanalen eller bolværkerne krævede dispensation fra Fredningsnævnet. Christianshavns Kanal, og herunder Trangraven er fredet. Fredningen betyder bl.a., at bolværkerne er fredede, og at man ikke uden dispensation fra Fredningsnævnet for København må ændre på bolværkerne eller opsætte faste genstande i kanalen/havnen. Formålet med fredningen er bl.a. at sikre de rekreative værdier.



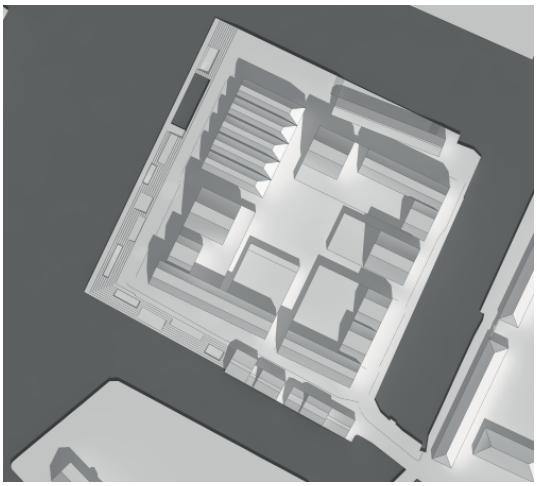
21. marts
kl. 09.00



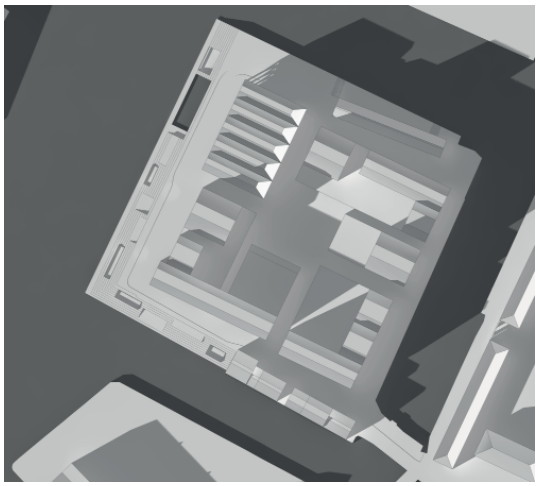
21. juni
kl. 09.00



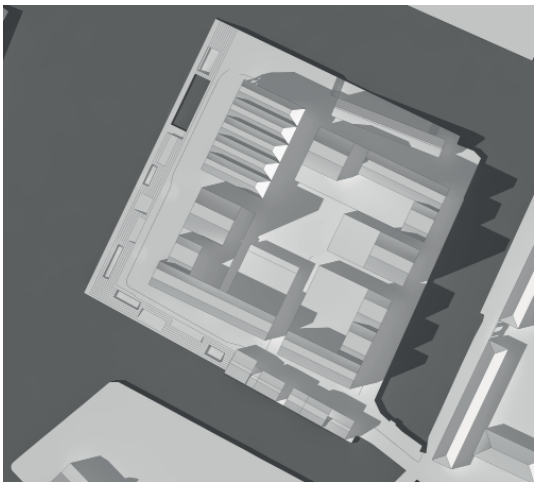
21. marts
kl. 12.00



21. juni
kl. 12.00



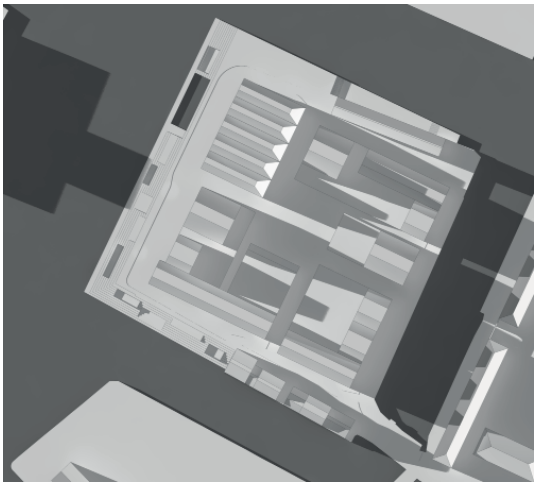
21. marts
kl. 16.00



21. juni
kl. 16.00

Skyggediagrammer

Diagrammerne ved sommersolhverv og jævndøgn giver et billede af solforholdene i områdets byrum, samt skyggepåvirkninger af omgivelserne. Placering ved vandet og de store afstande på alle sider til nabobebyggelse samt den relativ store karré gør, at det vurderes, at skyggeforhold er acceptabele både for bebyggelse og byrum på selv øen og omgivelserne i øvrigt.



21. juni
kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning,

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.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

Ifølge Fingerplan 2013, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal byfunktioner af regional karakter fortrinsvis lokaliseres stationsnært ved knudepunktsstationer, og stationsnære kerneområder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentligt flere benytter kollektiv transport. Området er placeret 800 m fra en Metrostation.

Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen.

Kommuneplan 2015

Området er i Kommuneplan 2015 udlagt til boligformål (B3-område) med en bebyggelsesprocent på max. 110. Bebyggelsen må højst være 20 m høj og friarealer skal være 50 % af etagearealet for boliger og 15 % for erhverv.

Parkering

Der er fastlagt en parkeringsnorm på mellem 1:100 m² og 1:200 m² etageareal.

Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i Christianshavn skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 0-20 %. Det betyder, at det i henhold til kommuneplanens retningslinjer er et område, hvor den almene boligandel med fordel kan øges op til 25 %.

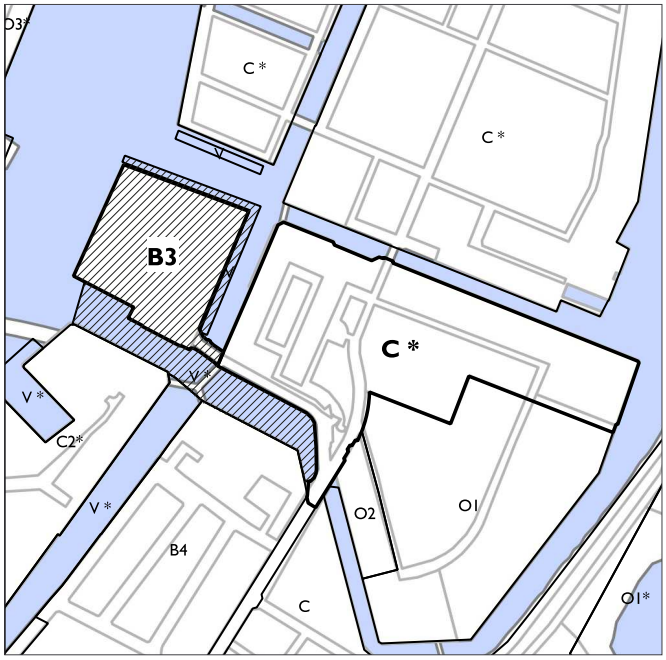
Cykelparkering

Parkeringsdækningen er 4 pladser pr. 100 m² etageareal til boliger, arbejdspladser og butikker.

I tilknytning til boliger (bortset fra ungdomsboliger samt ældre- og plejeboliger), arbejdspladser og butikker skal der sikres parkeringsmulighed for pladskrævende cykler (2 pr. 1.000 m²).

Ved ungdomsboliger og butikker skal mindst 50 % af pladserne være overdækkede og ved arbejdspladser i øvrigt mindst 25 %.

Ved andre end de ovenfor nævnte funktioner kan der i fornødent omfang stilles krav om cykelparkering på baggrund af en konkret vurdering.



Eksisterende rammer i Kommuneplan 2015

Detailhandel i Kommuneplan 2015

Husbåde
Der kan i Trangraven syd for Trangravsvej og Papirøen placeres husbåde med et maks. etageareal på 300 m², en maks. længde på 30 m og en maks. højde 7 m. Der kan placeres op til 10 husbåde i lystbådehavnen.

Der kan i Arsenalgraven og Proviantmagasingraven, øst og nord for Papirøen placeres husbåde med et maks. etageareal på 300 m², en maks. længde på 30 m og en maks. højde 5,4 m.

Rammerne for husbåde fastholdes. Det maksimale etageareal reduceres i lokalplanen dog til 150 m².

Detailhandel
Der er ikke fastlagt detailhandel på Papirøen i Kommuneplan 2015. Der kan, som andre steder uden for de udpegede centerområder, etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m².

Der kan endvidere indrettes butikker i tilknytning til tankstationer, togstationer, stadioner, turistattraktioner m.v. for de kunder, der benytter disse anlæg. Butikkernes størrelse skal afspejle deres sekundære funktion.

Kommuneplantillæg

For at muliggøre den foreslåede planlægning er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2015.

Kommunen har udsendt en forudgående offentlig høring i perioden 4. marts til 7. april 2015 om kommuneplantillæg for Christiansholm, Dokøen, Arsenaløen og Grønlandske Handels Plads. De fleste høringssvar omhandler ønsker om åbne, udadvendte funktioner til glæde for mange københavnere. Dette gives der mulighed for med nærværende planforslag.

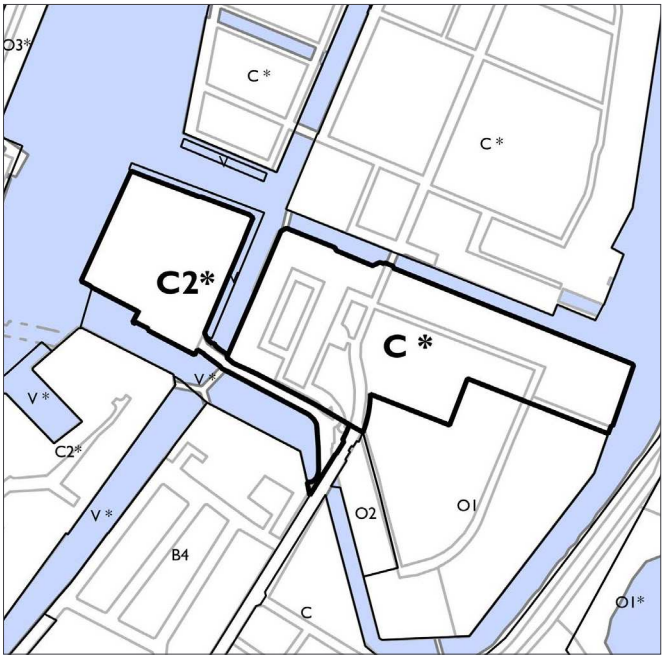
Efterfølgende har det vist sig, at grundejerne for Grønlandske Handels Plads, Arsenaløen og Dokøen, endnu ikke var klar til gå videre i planprocessen. Kommuneplanrammerne fastholdes derfor for disse områder.

I kommuneplantillægget for Papirøen ændres området til et C2*-område mulighed for anvendelse til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Der tillades en maksimal bebyggelsesprocent på 150. Bebyggelsen må være op til 30 m og herudover højst tre tårne i op til 41 m. Friarealprocenten for boliger skal være 40 og til erhverv mindst 10 % af etagearealet. Bebyggelsesprocenten, parkeringsdækningen og friarealberegningen kan regnes for området under ét.

Ud fra en betragtning om, at alle (også enlige mv.) skal have mulighed for at bo langs havnen, og da der i nærområdet er meget få små boliger, er det ønskeligt at supplere det eksisterende boligudbud og skabe mulighed for boliger ned til 50 m² på Christiansholm.

Renovering af bolværker kan i det omfang, det er nødvendigt af tekniske og konstruktive årsager, ske ved en fremrykning op til 1 m fra eksisterende bolværk. Dette gælder ikke ved Kedel- og maskinhuset, hvor der ikke må ændres



Forslag til nye kommuneplanrammer

Forslag til ny detailhandelsramme

i afgrænsningen til havnen. Der opnås ikke øget byggeret som følge af en evt. arealforøgelse efter bolværksrenovering med fremrykning.

Det bemærkes, at der mod Trangraven kræves dispensation fra fredningen af Kanalerne i tilfælde af en fremrykning af bolværket, der overstiger 0,5 meter.

Trangravsvej indlemmes i C2*-rammen.

Parkeringsnormen følger Kommuneplan 2015.

Forslag til ny detailhandelsramme

Der foreslås udpeget et nyt lokalcenter, hvor der tillades samlet max. 1.800 m² detailhandel til dagligvarer eller udvalgsvarer og med en maksimal butiksstørrelse på 100 m², dog kan to butikker være op til 200 m².

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret 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 energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryg by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Trafikstøj

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. desuden miljørapporten.

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.

Christianshavns Lokaludvalg har arbejdet grundigt med deres ønsker til Christiansholm. Lokaludvalget mener, at områderne skal være levende og folkelige. Derfor forslår de blandt andet en arkade med butikker, helårshavnebad, boliger, kolonihistorisk oplevelsescenter og en udendørsscene med café.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 446 'Stibroer over Inderhavnen og kanalerne på Christianshavn'

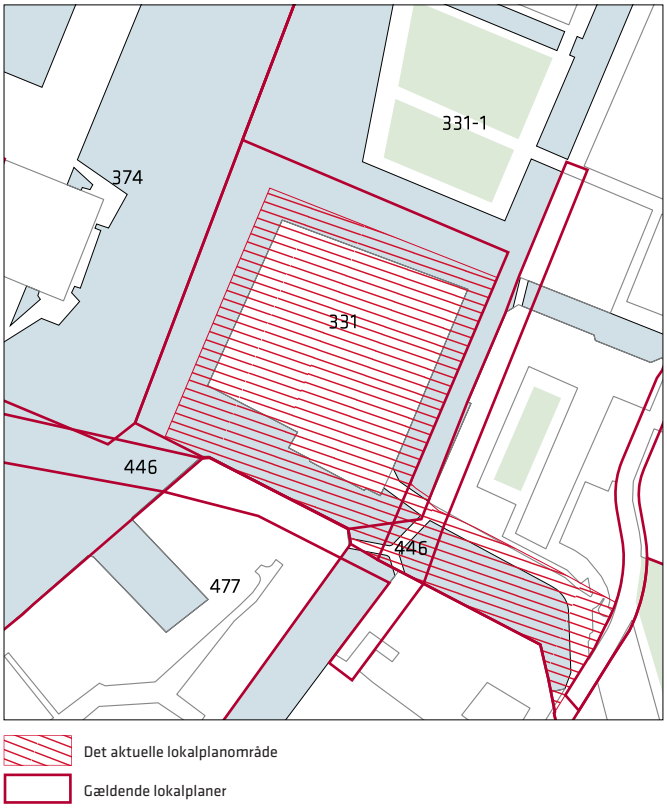
Lokalplanen muliggør sti- og cykelforbindelse mellem Nyhavn og Grønlandske Handels Plads til det øvrige Christianshavn.

Lokalplan nr. 477 'Strandgade Nord'

Omfatter bl.a. Grønlandske Handels Plads og det fredede pakhus på Nordatlantens Brygge. Lokalplanen har bl.a. til formål at opretholde eksisterende fredede bolværker med tilhørende vandarealer. Den rekreative værdi af kajarealerne skal fastholdes gennem en fortsat sikring af sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader langs kajerne i hele området. Der er mulighed for at opføre op til 5.000 m² etageareal, hvilket forudsætter en supplerende lokalplan.

Lokalplan nr. 331-1 'Holmen II'

De fredede bygninger Søarsenalet på Arsenaløen og Masteskurene på Frederiksholm, som ligger på hver side af Proviantmagasingraven, hører under denne lokalplan. Promenaderne langs vandet er offentligt tilgængelige. Lokalplanen muliggør, at dæmningen mellem Christiansholm og Arsenaløen kan erstattes af en bro, og angiver, at en mindre bygning tilhørende bådeværftet på Christiansholm er bevaringsværdig. Arealanvendelsen på Christiansholm er fastlagt til boliger og serviceerhverv samt offentlige formål. Nybyggeri forudsætter supplerende lokalplan.



Lokalplaner i kvarteret. Det aktuelle område er angivet med skravering.

Lokalplan nr. 374 'Kvæsthusbroen'
Lokalplanen skal muliggøre opførelsen af skuespilhuset og at udviklingen på Kvæsthusbroen sker på en sådan måde, at områdets særlige byarkitektoniske og rumlige karakter fastholdes og videreudvikles med en understregning af havnerummet og Sankt Annæ Plads-aksen som betydningsfulde strukturskabende elementer.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

København Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

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 og tøjvask 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.

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

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

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

Varmeplanlægning

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

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^2 per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

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

Jord- og grundvandsforurening

Christiansholm skal omdannes til et blandet bolig- og erhvervsområde samt arealer til kultur- og fritidsaktiviteter. Der vil blive sat en spuns langs ydersiden af Christiansholm og al jord i ca. 5 ½ meters dybde vil blive gravet væk. Herefter vil der blive opført en parkeringskælder til henholdsvis biler og til cykler, i to parallelle systemer. Parkeringskælderen vil dække hele Christiansholm.

Det tidligere kedel- og maskinhus er fastlagt som bevaringsværdigt. Det vides ikke på nuværende tidspunkt, hvad bygningen skal anvendes til.

Region Hovedstaden har på baggrund af de tidligere aktiviteter vurderet, at Christiansholm ikke skal kortlægges og heller ikke området med Kedel- og maskinhuset. Hvis det imidlertid viser sig i forbindelse med byggeprojektet, at der konstateres kraftig jord- og grundvandsforurening på ejendommen, så vil regionen skulle foretage en ny vurdering af kortlægningssituationen.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

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

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

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg 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 og Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

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

Rottesikring

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

Lokalplan nr. 548 Christiansholm

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området omfattende Christiansholm, Trangravsvej og denne forlængelse til Danneskiold-Samsøes Allé med tilhørende vandarealer.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at omdanne at Christiansholm til et attraktivt byområde i samspil med øens særlige beliggenhed i havnen og de omkringliggende byområder.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- I sammenhæng med havnen, Holmen og Christianshavn ønskes et område med offentligt formål, boliger og serviceerhverv, herunder udadvendte kulturfaciliteter og publikumsorienterede funktioner i stueetagen, der udnytter beliggenheden ved havnen og skaber en destination i byen.
- For at sikre adgang til området, fastlægges veje og offentligt tilgængelige stier, passager og anløbspladser for både, så der skabes sammenhæng mellem lokalplanområdet, havnen, Holmen og Christianshavn.
- Bebyggelsen består af delvist åbne haller omkring et grønt gårdrum og herudover i randen udadtil etagehuse med opholdsarealer på taget af hallerne. Hertil kommer en halbygning samt enkelte bygninger placeret ved kajkanten.
- Udformningen af det nye byggeri, herunder bl.a. de særlige skrånende tagformer og gavlmotiver skal bidrage til en særlig egenart med en højt arkitektonisk kvalitet.
- Områdets bevaringsværdige bebyggelse skal sikres.
- Ubebyggede arealer herunder byrum, promenader, træbrygger og kantzoner er væsentlige for kvaliteten af området og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation for øens beboere og brugere og i forhold til øen, som et sted for hele byen.
- Beplantning i den centrale grønne gårdrum og på de fælles tagehaver skal fremme et grønt præg i områdets indre.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 410 og del af matr. nr. 592 Christianshavns Kvarter, København samt umatrikulerede vandarealer og alle parceller, der efter den 1. august 2016 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Generelt

Området må bebygges med optil 45.000 m². Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, herunder svømmehal og andre kultur- og fritidsfunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.
Boligandelen skal udgøre mellem 27.000 m² og 33.750 m², beregnet for området under ét.
Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 2.

Kommentar

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

Særligt for byggefelt A:

Det samlede etageareal på op til 5.000 m² skal anvendes til offentlige formål, såsom til kultur-, idræts- og fritidsformål, samt restauranter, cafeer, udstillingslokaler og butikker i tilknytning hertil.

Kommentar

Det er intentionen, at bebyggelsen indrettes med funktioner som eksempelvis svømmebad, kunsthal, der henvender sig ud over lokalområdet / Christiansholm, som tilbud til hele byen. Butikker kan eksempelvis være en kiosk i tilknytning til en svømmefunktion eller en kunstboghandel i tilknytning til en kunsthal mv.

Særligt for byggefelt B1, B2, C og D:

Mindst 6.000 m² af stueetagerne skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom detailhandel, cafeer, restauranter, hoteller, udstillingsvirksomhed, samt udadvendte offentligt tilgængelige funktioner til kultur-, idræts- og fritidsformål samt erhvervs- og fritidsundervisning. Derudover må der etableres boliger, fællesanlæg og beboerfaciliteter, såsom klubber, værksteder, beboerlokaler og faciliteter til opbevaring af både og kajakker.
Der skal etableres adgang til bebyggelsens opgange fra

promenaden samt en udgang fra hver opgang til de fælles taghaver. På tegning nr. 2 er angivet, hvor der er mulighed for boliger i stueetagen.

Kommentar

Det er intentionen at skabe et offentligt byliv og et privat boligliv i balance og i et givende samspil. Derfor er etager over hallerne forbeholdt til hovedsagligt boligbebyggelse, samt mulighed for en mindre andel erhverv herunder et hotel.

Stk. 2. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger med en samlet andel på 25 % af det samlede boligetageareal. Andelen af almene boliger beregnes for området under ét.
Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i området kan opføres yderligere almene boliger.

Kommentar

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

Stk. 3. Boligstørrelser

Boliger skal være mindst 95 m² bruttoetagereal i gennemsnit ved nybyggeri og opdeling af ekisterende boliger, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger må være mindre end 50 m² bruttoetagereal .
Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.
Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Kollegie- og ungdomsboliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m².

Kommentar

Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

Stk. 4. Husbåde og andre flydende anlæg

Husbåde og andre flydende anlæg må anvendes til cykelparkering, haver, kollektive anlæg, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, fritidsorienterede, kulturelle og miljømæssige funktioner, som er forenelige med området. Endvidere kan husbåde anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, cafeer, restauranter.

Stk. 5. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser, og skal placeres i stueetagen, på 1. sal i forbindelse med de fælles taghaver, i Kedel- og maskinhuset og/eller husbåde samt andre flydende anlæg.
For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser.
Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være: fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende beboerstyrede funktioner.

Stk. 6. Placering af boliger

Der må ikke etableres boliger med udelukkende nordvendt facade.
Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 7. Forurenende virksomhed

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. 8. Butiksarealer

Det samlede maksimale areal til detailhandel, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 1.400 m². Arealerne i den enkelte udvalgsvare- eller dagligvarebutik må ikke overstige 100 m².
Herudover kan der i forbindelse med turistattraktioner som svømmehal, galleri, udstillingsfaciliteter og lignende etableres udvalgsvarebutikker knyttet til disse anlæg. Butikkernes størrelse skal afspejle deres sekundære funktion og må samlet ikke overstige 400 m².
Her må højst to butikker have en maksimale butiksstørrelse op til 200 m².

Kommentar

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

Stk. 9. Særligt om stueetager

Stueetager skal være aktive. Mindst 70 procent af den samlede facadelængde i byggefelt A og B1 og B2, ekskl. opgange, nedkørsel ol. og endvidere delvist byggefelt C, jf. tegning nr. 2, skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv/offentlige funktioner, såsom butikker, restauranter, caféer, receptioner, udstilling, kulturinstitutioner og lignende samt faciliteter til opbevaring af både, kajakker mv. Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer og til klinikker.

Kommentar

En aktiv stueetage defineres som en stueetage, som med åbninger i facaden dvs. indgangsmuligheder, åbenhed og transparens, skaber interaktion mellem ude og inde.

§ 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering

Stk. 1. Trangravsvej

Trangravsvej fastlægges med en bredde på 10,5 m og indrettes med et 4 m bredt fortov/promenade mod Trangraven, 5,5 m bred kørebane indrettet til lav hastighed samt 1 m bredt fortov mod Kuglegården, som vist på tegning nr. 3A. Fortovet mod Kuglegården kan indsnævres, hvor det af hensyn til fredede bygninger o.lign. er nødvendigt. Trangravsvej over dæmningen/bro kan udvides til 15 m.

Kommentar

Det er forventningen, at kørebanen kan indrettes som cykelgade, hvor biltrafikken afvikles på cyklendes præmisser og med lav hastighed.
Fortovet mod Kuglegården forventes udvidet i vejudlægslinjen matr. nr. 592, ved udvikling af naboejendommen, så fortovet i fremtiden får en fuld bredde på 2,5 m undtagen de strækninger, hvor fredede bygninger umuliggør etablering af et bredere fortov. Eltavler, styrebokse og lign. forventes flyttet fra placeringen langs med Kuglegårdens sydlige facade mod Trangravsbroen.

Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening skal ske ved, at der udlægges og anlægges et system af private fællesveje med arealreservationer til færdsel, fællesstier og adgangsforhold, som vist på tegning nr. 3.

Stk. 3. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Ud over de i stk. 1 fastlagte vej-, sti og adgangsanlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje- stier og adgangsanlæg kan overtages som offentlige.

Stk. 4. Ophævelse af vejudlæg og nedlæggelse af vej

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at den på tegning nr. 3 med krydsskravering viste vej kan nedlægges som vej efter reglerne i vejloven.

Stk. 5. Udformning af veje, stier, broer og adgangsveje

Veje, stier og adgangsanlæg skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på - og tilgodeser tilgængelighed for alle. Vejene indrettes til lav hastighed. Adgang til lokalplanområdet sker fra Danneskiold-Samsøes Allé ad Trangravsvej, som vist på tegning nr. 3.

Færdselsarealer på øen

Færdselsarealer på øen skal indrettes med et profil som markeres i den sammenhængende belægning og friholdes for faste genstande, der ikke indgår som del af vejens funktion og udstyr. Vejprofilet/færdselsarealet skal indeholde et kørselsareal på min. 4,5 m samt min. 1,5 m gangzone på hver side af kørselsarealet. Placering er vist på tegning nr. 3. Færdselsarealet skal indrettes til lav hastighed på fodgængernes præmisser. Mod havneløbet placeres kørselsarealet min. 8 m fra facadeflugt. Kørselsarealet indrettes til dobbeltrettet cykling.

Kommentar

Faste genstande, som må indgå som en del af vejens funktion og udstyr er fx skiltning, vejtræer, bænke, beplantningshuller, mv. som er med til at sikre, at kørselsarealet er tydeligt læsbart, men samtidig sikrer en lav hastighed for køretøjer og en sammenhængende design- og belægningsflade for hele øen.

Lokalgade (taxaloop) markeret på tegning nr. 3, skal udformes med et profil som markeres i den sammenhængende belægning og friholdes for faste genstande, der ikke indgår som del af vejens funktion og udstyr. Vejprofilet/ færdselsarealet skal indeholde et kørselsareal på min. 3,5 m samt min. 1 m gangzone på hver side af kørselsarealet. Kørselsarealet indrettes til dobbeltrettet cykling. Der fastlægges passager som angivet tegning nr. 3. Passagen i byggefelt B2 vises med 2 mulige placeringer. Passagerne skal etableres med de på tegning nr. 3 markeret minimumsbredder.
Adgang til parkeringsanlæg for både bil- og cykeltrafik skal ske via en rampe/nedkørsel, som vist på tegning nr. 3. Rampe til parkeringskælder skal være inde i bygningen, Der skal etableres fire særskilte offentligt tilgængelige opgange fra parkeringsanlægget. Opgangene skal bl.a. indeholde et åbent, synligt og markant trappeanlæg af en højt arkitektonisk kvalitet. Tre af de fire opgange skal placeres ud mod promenaderne. Opgangene skal så vidt muligt placeres omkring midten på hver af de 3 promenaders facadestrækninger. Trappeanlæggene i opgangene

mod promenaderne skal være mindst 7 m brede. Den 4. opgang skal placeres i den grønne hal, og skal være være særligt markant, rundt og mindst 9 m i diameter.

Kommentar

Den nærmere udformning af de i stk. 1-5 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

Stk. 6. Promenade
Det i stk. 5 fastlagte færdselsareal skal, sammen med de i § 9, stk. 9 fastlagte kantzoner, de i § 9 stk. 2-5 fastlagte byrum, opleves som et sammenhængende promenadeforløb. Der må etableres cykelparkering i tilbagetrækninger i facadeforløbet i forbindelse med opgange mod promenaden.

Stk. 7. Bilparkering
Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, og 1 plads pr. 300 m² etageareal til offentligt formål placeret i byggefelt A, kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger. Parkering skal indrettes i underjordisk parkeringskælder. På terræn kan der indrettes op til 5 % af det samlede antal parkeringspladser – primært til af- og påsætning.

Stk. 8. Cykelparkering
Cykelparkering skal anlægges, således at den er let tilgængelig for brugerne.
Overdækning skal etableres som en integreret del af byggeriet.

Funktion	*Pladser*	*Overdækning*
Boliger	4 pr. 100 m²	Intet
Ungdomsboliger	4 pr. 100 m²	mindst 50 pct.
Ældre- og plejeboliger	1,5 pr. 100 m²	mindst 50 pct.
Erhverv	4 pr. 100 m²	mindst 25 pct.
Offentlige funktioner	4 pr. 100 m²	mindst 25 pct.
Uddannelses-institutioner	0,5 pr. studerende/ ansat	mindst 50 pct.
Butikker	4 pr. 100 m²	mindst 50 pct.
Pladskrævende cykler		
Boliger, erhverv og butikker	2 pr. 1.000 m²	som angivet ovenfor

Der kan etableres en cykelparkeringsflåde i Arsenalgraven, som skal opføres i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6, stk. 5 og § 7, stk. 2.

Kommentar

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

§ 5. Vandarealer og zonestatus

Stk. 1. Opretholdelse af vandarealer
Vandarealer opretholdes som sådanne med de i de efterfølgende stk. ´er angivne undtagelser.

Stk. 2. Bolværker
De eksisterende bolværker opretholdes. Ved fornyelser er en begrænset fremrykning tilladt på naturligt sammenhængende strækninger. De må maksimalt fremrykkes 1 m langs Inderhavnen, Proviantmagasingraven og Arsenalgraven. Mod Tranegraven må fremrykningen maksimalt være 0,5 m på grund af hensyn til fredningen af Trangraven, dog må der ikke etableres nyt bolværk med fremrykninger ved det bevaringsværdige Kedel- og maskinhus.

Stk. 3. Terrænkote
Den generelle terrænkote for arealer langs havnen og kanaler skal være 2,63 m, DVR 90.

Stk. 4. Træbrygger
Langs Inderhavnen skal der etableres mellem 12 m og 16 m brede træbrygger. Langs Trangraven fra Inderhavnen til Kedel- og maskinhuset skal der etableres mellem 9 m og 12 m brede træbrygger og langs Proviantmagasingraven skal der etableres træbygger mellem 4 m og 10 m, dog skal træbryggen reduceres i bredden nord for byggefelt D, så den flugter Proviantmagasingraven, se tegning nr. 4.
Langs Inderhavnen og Trangraven skal bryggen udformes som et trappeanlæg som trapper ned til vandet. Trappeanlægget skal indeholde opholdsnicher.
Langs Trangraven og Proviantmagasingraven skal træbryggen indrettes med ét eller flere plateauer, der kan fungere som anløb til både, se stk. 7. Træbryggen i Trangraven skal tilpasses og respektere det bevaringsværdige Kedel- og maskinhus.
Der kan derudover etableres anløb til havnebus.

Kommentar

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til at træbryggen mod Inderhavnen udvides ved badebassinet, dog skal Inderhavnens frirum ikke være mindre end 100 m bredde.
Trangraven er fredet i henhold til Naturfredningsloven, og etablering af en træbrygge forudsætter en dispensation.

Stk. 5. Udformning af bolværker
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.

Stk. 6. Husbåde
Der kan placeres husbåde og andre flydende anlæg på 50 % af strækningen langs Arsenalgraven.

Kommentar
Om husbådenes anvendelse henvises til § 3, stk. 4. Om husbådenes udseende og placering henvises til § 6, stk. 5 og § 7, stk. 2.

Stk. 7. Anløbspladser til både
I Trangraven, Arsenalgraven og Proviantmagasingraven skal der etableres anløbspladser til både. Anløbspladserne mod Trangraven og Proviantmagasingraven skal etableres som del af et integreret plateau i de i stk. 5 fastlagte træbrygger. Anløbspladserne skal etableres i forskellige højder tilpasset forskellige bådtyper. Der må etableres private anløbspladser i 50 % af det areal i Arsenalgraven, markeret på tegning nr. 2. Derudover må der etableres én mindre privat anløbsplads i direkte tilknytning til den enkelte opgang/enhed i de på tegning nr. 4 fastlagte byggefelter C og D.

Stk. 8. Bro og gennemsejlingsmulighed
Dæmningen mellem Arsenaløen og Christiansholm kan erstattes af en bro eller der kan etableres en gennemsejlingsmulighed.
Derudover kan der etableres broer i øvrigt.

Kommentar
Bro eller lign. kan etableres, når de eksisterende ledninger skal fornyes.

Stk. 9. Badezone
I Proviantmagasingraven kan der etableres badeanlæg i form af badezoner under hensyntagen til bådtrafik.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering
Stk. 1. Bebyggelsens omfang
Bebyggelsens areal må ikke overstige 45.000 m² etageareal. Husbåde indgår ikke ved beregning af etagearealet. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt fastlagte åbninger, porte, indeliggende altaner, arkader og tilbagetrækninger kan etableres derudover.
Etagearealet i byggefelt A udgør 5.000 m².

Stk. 2. Byggefelter
Bebyggelse skal opføres indenfor de på tegning nr. 4 viste byggefelter.

Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse og forbud mod større ombygninger
Bevaringsværdige bebyggelse fremgår af tegning nr. 4. Bevaringsværdig bebyggelse, må kun ombygges, flyttes eller nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

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. 4. Kote- og terrænforhold
Højde for byggeri måles fra kote 2,63, dog er højden for husbåde målt fra kote 0, jf. DVR 90.

Stk. 5. Bygningshøjde og -dybde
Bebyggelsen er delt op i 6 bebyggelsestyper.
Se tegning nr. 4:
1. Den fritstående bygning (byggefelt A)
2. Punkthuse (byggefelt B1 og B2)
3. Etagebebyggelse (byggefelt B1 og B2)
4. Hallerne (byggefelt B1 og B2)
5. Længehuse (byggefelt C og D)
6. Husbåde.

1. Den fritstående bygning skal opføres i højde af minimum 24 og maksimum 30 m, inkl. tagopbygninger og tekniske installationer.
2. De tre punkthuse skal opføres i en højde af minimum 38 og maksimum 41 m , inkl. tagopbygninger og tekniske installationer. Punkthusene må i fodaftrykket maks. være 25 x 25 m.
3. Etagebebyggelse skal opføres i en højde af minimum 24 og maksimum 30 m, inkl. tagopbygninger og tekniske installationer. Husdybden må ikke overstige 15 m ved boligbebyggelse. Etagebebyggelsens højder skal variere, jf. tegning nr. 4A .
4. Hallerne fungerer som base for etagebebyggelsen og dæk under de i § 9, stk. 6 fastlagte fælles taghaver. Hallerne skal opføres i en højde af mindst 6,5 m og højst 10 m fra omgivende terræn til overside af konstruktionen ekskl. værn.
   Op til 25 % af det bebyggede areal i den enkelte hal kan indrettes med en indskudt etage.
5. Bebyggelsen i byggefelt C, i forlængelse af det bevaringsværdige Kedel- og maskinhus, og D må højst opføres i en højde af 15 m inkl. tagopbygninger. Ingen bygningsdele må række op over Kedel- og maskinhuset tag. Husdybden må ikke overstige 12 m ved boligbebyggelse.

6. Husbåde må maks. være 150 m² i bruttoetageareal. Placering og omfang skal sikre, at udsyn på tværs af kanalen og det maritime miljø opretholdes. Husbåde må maksimalt placeres med en udstrækning på 10 m fra kajkant. Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade afvigelser fra størrelsen og højder, såfremt det vurderes, at husbåden bidrager særlige til området og har en udadvendte publikumsorienteret karakter.

Stk. 6. Christiansholmertage

Bestemmelserne gælder særligt for byggefelt B1 og B2.

Mod Arsenalgraven og Inderhavnen skal bebyggelsen fremstå som gavlhuse. Mod Magasingraven og Trangraven skal bebyggelsen fremstå som længehuse.
Mod Inderhavnen skal der være mindst 4 gavle og mod Arsenalgraven skal der være mindst 6 gavle.
Gavlbredden skal være mellem 15 m og 25 m.
Etager over 13 m (2 etager over hallerne) skal udføres med tag, som skal skråne med mindst 16 grader og maksimum 22 grader.
Tagfladen på toppen af Christiansholmertaget skal fremstå flad. Dimensionerne af tagfladens bredde fastsættes ud fra tre bygningstyper og jf. tegning nr. 4A:
For gavle der er 12-15 meter brede: mindst 4 og højst 6 meter.
For gavle der er 16-25 meter brede men under 30 meter høje: mindst 4 m og højst 10 m
For de 38–41 m høje punkthuse: mindst 4 m og højst 8 m.

Særligt for byggefelt A, C og D:

Tagene på bebyggelsen skal være en fortolkning af Christiansholmertaget.

Kommentar

Christiansholmertaget er en særlige egenart for øen, der har hentet sin inspiration i det bevaringsværdige Kedel- og maskinhus.

Stk. 7. Arkader

Hallerne skal udformes med åbne arkader efter nedenstående retningslinjer, jf. også tegning 4.
Arkader skal have en dybde på mindst 3 meter og højst 7 meter. Arkaderne skal være i hallernes fulde højde.
Mod byrummet 'Den grønne hal' skal 2 af hallernes facader udformes med arkader på hele facadestrækningen.
Mod hhv. Trangraven og Arsenalgraven skal minimum 1 af hallernes facader udformes med arkade.
I byggefelt A skal byggeri udformes med arkade mod Inderhavnen eller andre steder, hvor det er begrundet arkitektonisk.

Stk. 8. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2 - 7, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Disse må ikke etableres på promenaderne, i Den grønne Hal, træbryggen eller i passagerne.

Stk. 9. Afvigelser fra byggefelter

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra byggefelterne, bygningshøjder og husdybder og tage, fastsat i stk. 1, 5 og 6, hvis det er begrundet i planmæssige eller arkitektoniske forhold.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Overordnet princip

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Bebyggelse i området skal tage udgangspunkt i bebyggelsens karakter langs havnen og skal udformes og fremtræde som en nyfortolkning af Holmens og Christianshavns pakhuse og Christiansholms haller. Materialer og facademotiver i den enkelte bebyggelse skal have et slægtskab med hinanden. Lodrette facader og skrå tage over hallerne skal være éns.

Stk. 2. Ny bebyggelse

a) Bebyggelsens udformning skal tage udgangspunkt i de eksisterende pakhuses matrialer, karakteristiske lyse farve og tunge udtryk, som præger området. Facaderne skal behandles, så de fremtræder massive og solide i deres udtryk. Det primære facadematerialе må over stueetagen ikke være glas. Glaspartier må ikke afblændes, dog må glaspartier, udføres med bevægelig solafskærmning, som en integreret del af facaden.
b) Tilbagetrækninger og moduleringer af bygningskroppen i form af for eksempel arkader, nicher og indeliggende altaner skal følge facadens arkitektoniske principper. Vindueshuller over stueetagen må ikke bindes sammen til facademotiver med blændpartier på tværs af etageskel.
c) Facadefarver i byggefelt A, B1 og B2 skal holdes inden for lyse farvetoner med reference til de gule/grå pakhuse og eksisterende haller. I byggefelt C og D er der desuden mulighed for jordfarver/rødlige toner med reference til pakhusenes tage, Kedel- og maskinhuset samt masteskurene.
d) Bygningsoverflader skal fremstå med tyngde i naturlige, genanvendelige materialer fortrinsvis i tegl, beton og natursten. Dele af facader kan fremstå i fx glas, tombak/kobber, metal/zink og træ eller med solceller og lignende, der skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur.
e) Bebyggelsen skal fremstå som en sammenhængende helhed med klynger. Inden for hver klynge skal hovedstrukturen være gennemgående, men hver bebyggelse skal variere med et sekundært materiale, opdeling eller proportioner, som beskrevet i pkt. d. Hallernes facaderytme skal kunne aflæses i facadernes udtryk i hele bygningens højde. Se tegning nr. 4B

Særligt for byggefelt A.

Den solitære bygning i byggefelt A skal udformes så den både fremstår med sit eget udtryk og indgår i en helhed

sammen med bebyggelsen i byggefelt B1 og B2, se tegning 4. Bygningen skal udformes med en tagprofil der fortolker Christiansholmertaget, med gavlmotiv mod havneløbet, samt skrånende tagflader med en flad afslutning mod kip. Det er tilladt at lave udsparing i taget til tagterrasse, dog skal reference til Christiansholmertaget fastholdes.

Særligt for hallerne/stueetager:
Facader skal fremtræde som en helhed i hele stueetagens højde og være sammenhængende hele vejen rundt om den enkelte hal. Stueetagens udtryk skal variere for hver hal, men skal udformes og fremtræde, så der skabes en god helhedsvirkning og sammenhæng i området.
Hallerne skal udformes med åbne facader i hele stueetagens facadestrækning undtagen ved boliger og bifunktioner. Det vil sige, at de er udformet, så der er nem og tydelig adgang mellem stueetagen og det tilstødende byrum og en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Hallernes facader skal aktiveres med åbninger som portmotiver.
Dog må facaderne i de i § 4, stk. 5 fastlagte passager, samt i passagerne mellem byggefelt A og B1 og B2 delvis indeholde uigennemsigtige facadepartier i optil 50 % af facadestrækningen. Der må i passagerne ikke placeres uigennemsigtige facadepartier over for andre uigennemsigtige facadepartier. På mindre strækninger kan der dog ske en overlapning.

Særligt for byggefelt C og D:
Facader i stueetagerne mod promenaden, skal ved udadvendte funktioner udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Ved boliger må åbenhed reduceres til 50 % af det enkelte facadestrækning og gulvkoten i stueetagen kan hæves til 0,8 m over terræn.
Tagene skal udformes så de passer ind i området, og fortolker Christiansholmertaget, med gavlmotiv mod havneløbet, samt skrånende tagflader med en flad afslutning mod kip. Der må ikke etableres flade tage.
I byggefelt C skal facaderne opdeles, så de enkelte huse fremtræde som byhuse i en skala der fortolker det eksisterende Kedel- og maskinhus. Indgange skal placeres for hvert byhus.

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

Stk. 3. Altaner, karnapper og altangange
Der må ikke etableres altaner på hallernes facader.
Karnapper må kun etableres i byggefelt C og D.
Boliger skal forsynes med altan, private terrasse eller fælles terrasser.
Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 1,5 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 4 m over terræn og vandflade. Værn om altaner skal udformes som en integreret del af bebyggelsen.

Særligt for byggefelt B1 og B2:
Altaner skal udformes som indeliggende altaner, dog må altanerne være delvis udeliggende i gavlene (op til 1,5 m) og mod Den Grønne Hal (op til 1 m). Altanerne skal udformes som en integreret del af bebyggelsen. Der må ikke etableres karnapper eller altangange.

Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

Stk.4. Vinduer, døre og indgangspartier
Vinduer skal etableres med klart glas.
Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes, dog må de udføres med bevægelig solafskærmning, eller med solfilm.
Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Stk. 5. Bevaringsværdig bebyggelse - Kedel- og maskinhuset
For den på tegning nr. 4 viste bevaringsværdige bygning gælder:

a) Enhver ombygning eller ændring af bygningens ydre skal udføres i overensstemmelse med bygningens 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, indfatninger, murblændinger m.v. samt oprindelige bygningsdele som skorstene, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
d) Ved etablering af vinduer i nye vindueshuller skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosning og dimensioner m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink, kobber eller stål.

f) Ovenlysvinduer skal placeres med respekt for tagets udformning og materialer og i takt med underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagtop.

Stk. 6. Facadeudstyr, herunder skiltning
Skiltning, reklamering, 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 i bybilledet.
Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.
Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.
Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning. http://www.kk.dk/indhold/reklamer-og-skilte-p%C3%A5-bygninger

Stk. 6. Tekniske anlæg
Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Transformerstationer, kompaktstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i byrummet.

Stk. 7. 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 bygninger, så de er synlige fra havnen, veje, promenader og pladser.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning
Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder cykelparkering, der ikke er overdækket.
De fælles tagterrasser og taghaver oven på hallerne kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til fælles ophold for beboere og brugere.
Træbryggerne kan indregnes i friarealerne.
Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et.
Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.
Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning
Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Stk. 3. Belægninger
Belægninger skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og understøtte opfattelsen af en sammenhængende flade på øen i lokalplanområdet. Belægningen skal bestå af et ensartet materiale med prægning ved indfarvning eller overfladebehandling i et mønster, så belægningen på øen i lokalplanområdet får et stort sammenhængende motiv. Belægningen skal være egnet til sikker færdsel for fodgængere og cyklister. Ved valg af belægninger og afvandingssystem, skal der tages hensyn til muligheden for at opsamle regnvand til vanding af de beplantede arealer.

Kommentar

Se plan udsnit i lokalplanens redegørelse s. 7 for eksempel på gennemgående belægningsprincip med sammenhængende motiv på hele øen, både i haller og på promenade.

Stk. 4. Beplantning
Træbeplantning skal etableres som vist på tegning nr. 5 og medvirke til at give området en bymæssig identitet. Beplantningen på promenader og i byrum i tilknytning hertil skal være robust og stemme overens med stedets brug og karakter.
I lokalplanområdet skal anvendes plante-, buske- og træarter, der giver en varieret frodighed i kvarteret året rundt, som bl.a. kommer til udtryk i de enkelte plantearters struktur, farve og volumen. Beplantningen skal have stor artssammensætning, variere i størrelser og være rumdannende. Der skal både plantes løvfældende og stedsegrønne planter, samt planter med bær og frugter. Der kan anvendes ikke-hjemmehørende arter, hvis disse vurderes ikke at være invasive og samtidigt egnede til klimaet. Særligt allergene træer skal så vidt muligt undgås.

Stk. 5. Bevaringsværdige træer og beplantning
De på tegning nr. 3 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. De markerede bevaringsvær-

dige træer må kun fældes efter Miljø- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet krav om genplantning.
For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen. Københavns Kommunes træpolitik på http://www.kk.dk/artikel/koebenhavns-kommunes-traepolitik-2016-2025

Stk. 6. Nyplantning af træer
For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.
For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 5 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed, evt. med rist der muliggør færdsel omkring træet.
For træer plantet i byrummet 'Den grønne hal' skal plantebede etableres i niveau med det omgivende terræn.

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. se tegning 5d.
Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

Stk. 7. Hegning
Byrum, kantzoner, promenader samt træbrygger og øvrige opholdsarealer undtaget hallernes tage skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.
Værn ved de fælles taghaver mod den grønne hal og passager skal udformes med en høj grad af transparens, eksempelvis som balusterhegn eller lign. Værn skal indgå som en integreret del af de fællles taghavers indretning, og delvis i forbindelse med plantebed.

Stk. 8. Oplag
Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 9. Offentlige opholdsmuligheder
Langs hver af øens sider skal i forbindelse med det i § 4, stk. 6 fastlagte promenadeforløb etableres mindst 4 bænke eller lignende mulighed for ophold.

Stk. 10. Belysning
Belysningen skal medvirke til at give lokalplanområdet en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryg karakter, herunder skal portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimlens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad. Belysningen i området skal understøtte de enkelte byrums funktioner, og medvirke til at understrege, hvor der er bevægelse og færdsel, samt hvor der er rolige områder til ophold.

§ 9. Byrum

Stk. 1. Byrumsstruktur
Der fastlægges en byrumsstruktur som angivet på tegning nr. 5, der omfatter områdets promenader, byrum, træbrygger, passager, de fælles taghaver og kantzoner.
Der fastlægges endvidere bestemmelser for byrummene 'Den grønne hal', 'Ankomstpladsen', 'Kongeportspladsen', 'Morgenpladsen' og 'De fælles taghaver' 'Trangravspladsen'.
Byrummene skal alle følge belægningsprincippet fastlagt i § 8, stk.3.

Stk. 2. Byrum a, 'Den grønne hal'

a) Det ca. 2.000 m² byrum skal udformes kvadratisk og indrettes som vist på tegning nr. 5, som det centrale grønne byrum, med plads til ophold, udeservering, udstilling og boder.
b) Byrummets udformning skal være målrettet områdets besøgende samt lokale beboere.
c) I forbindelse med opgangen fra parkeringskælder skal der placeres et markant træ som vist på tegning nr. 5. Træets stamme skal have en omkreds på min. 50-60 cm ved etablering og der skal i forbindelse med etablering af træet etableres et kunstvandingsanlæg der kan tillede 100 liter vand pr. døgn til træet.
d) Der skal placeres træer i byrummet, ud fra de på tegning nr. 5 angivne principper. Træernes skal have et højt lysgennemfald, og ved etablering skal træets stamme have en omkreds på minimum 20 cm.
e) Kronerne på træerne i byrummet skal danne et 'grønt tag' og kan efter behov beskæres / opstammes op til 7 m fra terræn, og skal opstammes minimum 3 m over terræn.
f) Der må ikke etableres cykelparkering i byrummet.

Stk. 3. Byrum b, 'Ankomsten'

a) Byrummet skal indrettes som ankomstplads, der leder fodgængere og kørende ind på Christiansholm.
b) Der må ikke etableres beplantning eller anden indretning, som besværliggør oversigtsforholdene og fremkommeligheden for områdets besøgende.
c) Der må ikke etableres cykelparkering i byrummet.

Stk. 4. Byrum c, 'Kongeportspladsen'

a) Der skal etableres et byrum i Arsenalgraven overfor Kongeporten, der strækker sig maks. 12 m ud på vandet som fx ved en træbrygge, flydeponton med beplantning eller lign.
b) Byrummets udformning skal være målrettet områdets besøgende samt lokale beboere.
c) Byrummets anlæg på vand må maksimalt udgøre et areal på 200 m².
d) Der må ikke etableres cykelparkering i byrummet.

Stk. 5. Byrum d, 'Morgenpladsen'

a) Byrummet skal indrettes som en lokal pladsdannelse med udsigt mod Operaen, siddemuligheder og beplantning.
b) Byrummets udformning skal være målrettet områdets besøgende samt lokale beboere.
c) Byrummet skal indeholde beplantning og nicher til ophold.
d) Der må ikke etableres cykelparkering i byrummet.

Stk. 6. 'De fælles taghaver'

a) Tage på hallerne skal anvendes som opholdsareal for områdets beboere.
b) Friarealerne skal have en tydelig frodig og grønt karakter. Træer skal have et højt lysgennemfald
c) Hver fælles taghave skal indeholde opholdsområder for boligernes beboere samt lege/opholds-funktioner for børn.
d) Arealet skal for hver fælles taghave bestå af mindst 50 % græs eller anden beplantning, som tåler ophold. 15 % af den enkelte fælles tagehaves areal skal bestå af plantebede.

Kommentar

Se planudsnit med eksempel på indretning af byrummene på tegning nr. 5A.

Stk. 7. 'Trangravspladsen'

a) Byrummet skal indrettes som ankomstplads, der tydeligt leder trafikanter fra Værftsbroen mod Christiansholm, samt skaber en tydelig overgang for trafikanter mod Hal C og Laboratoriegraven
b) Pladsen skal indrettes med beplantning, dog må der ikke etableres beplantning eller anden indretning, som besværliggør oversigtsforholdene og fremkommeligheden.

Stk. 8. Kantzoner

Kantzoner skal udformes og indrettes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

Kommentar

Kantzonen er overgangen mellem bygning og byrum. Den har en funktionel hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal.

Stk. 9. Placering af kantzoner

Der skal etableres kantzoner med angivet på tegning nr. 5 med følgende dybder.

- Orange signatur for kantzoner på terræn med en dybde på mindst 0,5 m fra facaden.
  Kantzonerne langs byrummet 'Den grønne hal' skal have en dybde på maksimalt 8 m.
- Grøn signatur for kantzoner i forbindelse med De fælles taghaver. Kantzonerne skal have en dybde på mellem 1,5 m og 3 m fra facaden.
- Gul signatur for kantzoner i passager og på træbrygge med en dybde mellem 0,5 m og 2 m fra facaden.
- Blå signatur for kantzoner på vand, med en dybde på mellem 2 m og 4 m og en bredde på maksimalt 6 m parallelt med facaden.

Stk. 10. Indretning af kantzoner

a) De med orange markerede kantzoner skal indrettes som anført nedenfor. Kantzonen indgår som del af det i § 4, stk. 6 fastlagte promenadeforløb, og skal fremstå som en integreret del af Christiansholms sammenhængende promenade. Kantzonen må ikke afgrænses med hverken mur, hegn eller hæk. Kantzonen skal spænde fra bygningsfacade til det i § 4, stk. 5 beskrevne færdselsarealer.
   - Ved boligopgange kan kantzonen udformes med en tilbagetrækning af bygningsdele fra facadelinjen samt siddemulighed og cykelparkering.
   - Ved erhverv eller anden aktiv facade skal kantzonen give mulighed for at forlænge bygningens anvendelse ud i byrummet gennem enten aktivitet, ophold, udeservering eller udstilling.
   - Kantzonerne i byrummet 'Den grønne hal' skal understøtte uhindret passage mellem byrummet 'Den Grønne hal' og de i § 4, stk. 5 fastlagte passager.
b) De med grønt markerede kantzoner skal indrettes med mulighed for ophold. Hegn, hæk m.v. i og langs kantzonen må ikke være højere end maks. 0,8 m over det omgivende terræn. Ved boliger må der dog i den inderste halvdel af kantzonen etableres hegn, hæk m.v. i op til 1,6 m højde som adskillelse af de enkelte boligers private opholdsarealer.
c) De med gult markerede kantzoner i passager og træbrygge skal indrettes med mulighed for at forlænge bygningens anvendelse ud i byrummet med aktivitet, ophold, udeservering eller udstilling. I passager kan der langs én af passagens facader placeres cykelparkering i op til 70 % af kantzonens udstrækning.

d) De med blåt markerede kantzoner giver mulighed for en 'kantzone på vandet', der kan indrettes som mindre flydepontoner/terrasser, anløbspladser af småbåde eller kajakker, eller lignende, jf. § 5, stk. 7. Maksimalt to pontoner/terrasser kan bygges sammen.

Stk. 11. Færdsel i passager
Langs de i § 4, stk. 5 fastlagte passager skal friholdes et areal på min 2,5 m bredde til færdsel mellem promenadeforløbet og byrummet 'Den grønne hal'.

§ 10. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik
Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik og jernbanetrafik. Der henvises endvidere til § 6,. stk. 1.
Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m^2): 46 fra vejtrafik
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og nr.1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg af juli 2007.

Stk. 2. Støj fra virksomheder
Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Der henvises endvidere til § 6, stk. 1.

Kommentar

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

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 11. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring
Området skal skydbrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til havn således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Stk. 2. Opsamling af 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.

§ 12. Matrikulære forhold

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

§ 13. Særlige fællesanlæg

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret følgende fælles anlæg:

- Promenaden
- Den grønne hal
- Træbryggerne

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelsen. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om, at der inden ibrugtagningstilladelse foreligger et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt forslag til fællesanlæggenes nærmere udformning og en tidsplan for etableringen.

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

§ 15. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan nr. 311 'Holmen II' bekendtgjort den 14. december 2000 ophæves i sin helhed inden for lokalplanområdet samt tillæg 1 for så vidt angår Trangravsvej.

Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 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.

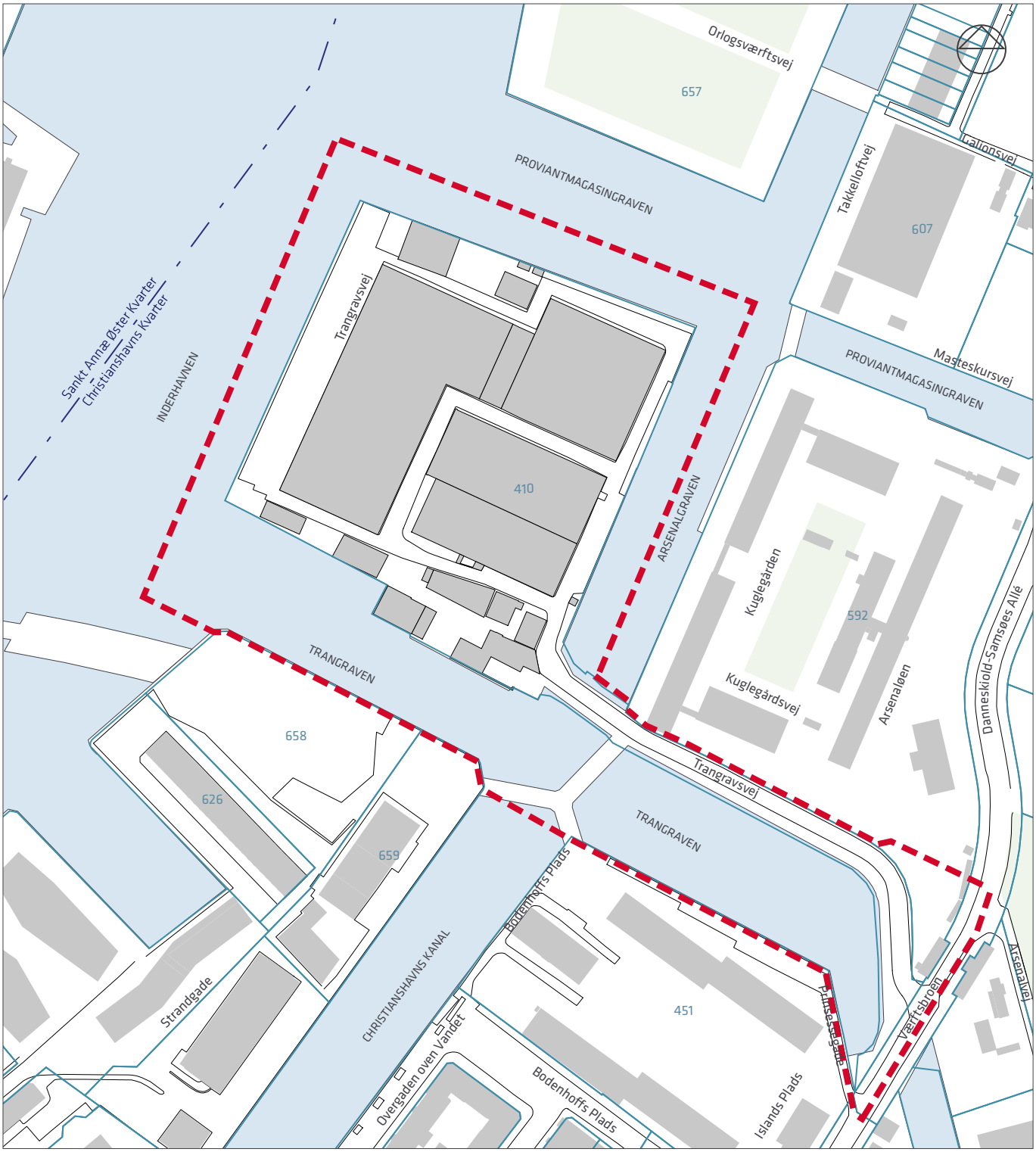
Lokalplan nr. 548 samt kommuneplantillæg nr. 4 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. april 2017 og bekendtgjort den 11. maj 2017.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 11. maj 2017

Diddi Maja Thiemann
Enhedschef

Peter Juul Nielsen
/ Byplanlægger

Tegning nr. 1 – Lokalplanområde



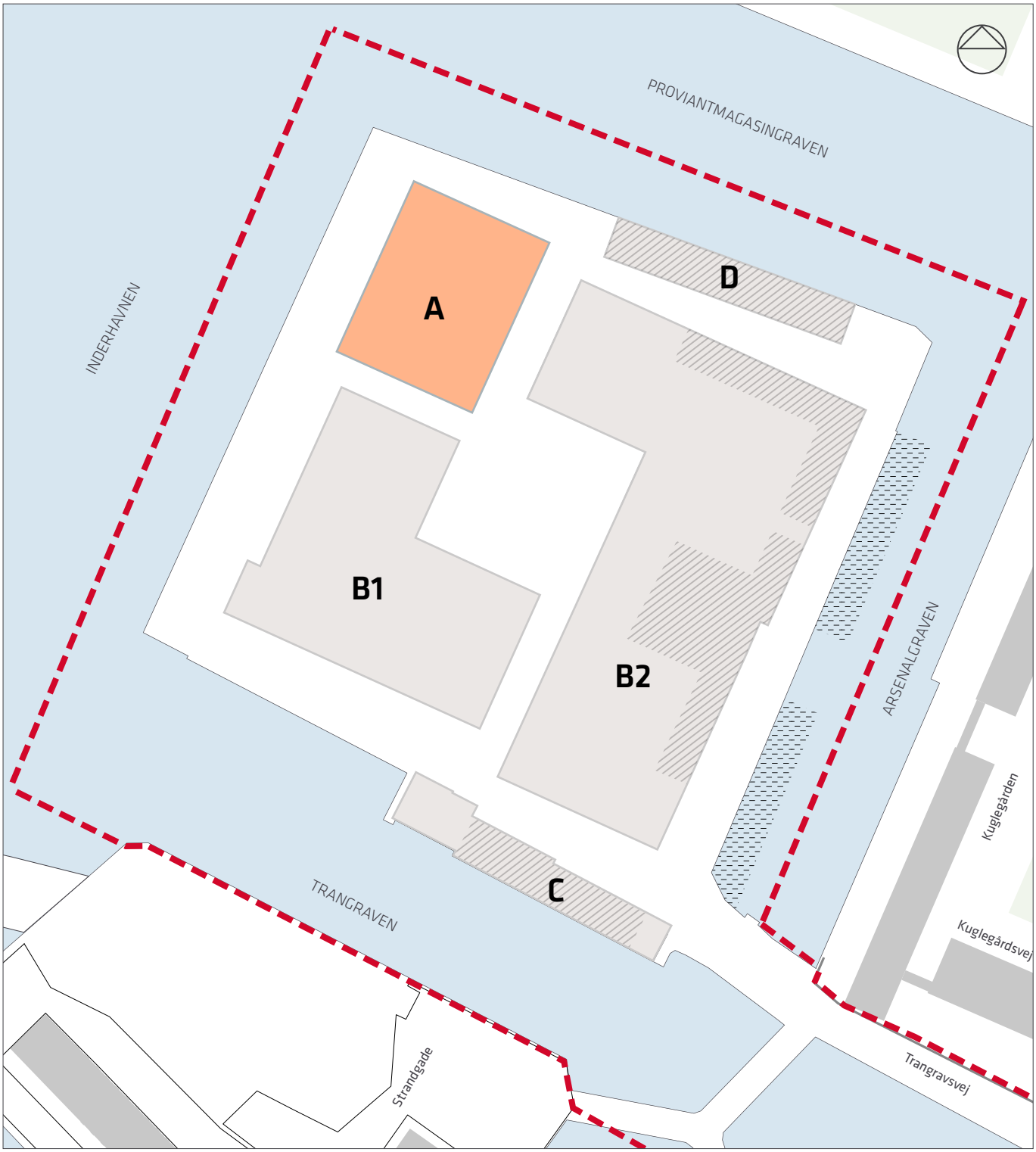
0 50 100 150 200 m

Lokalplanens afgrænsning

Matrikelskel

Ejerlavsgrænse

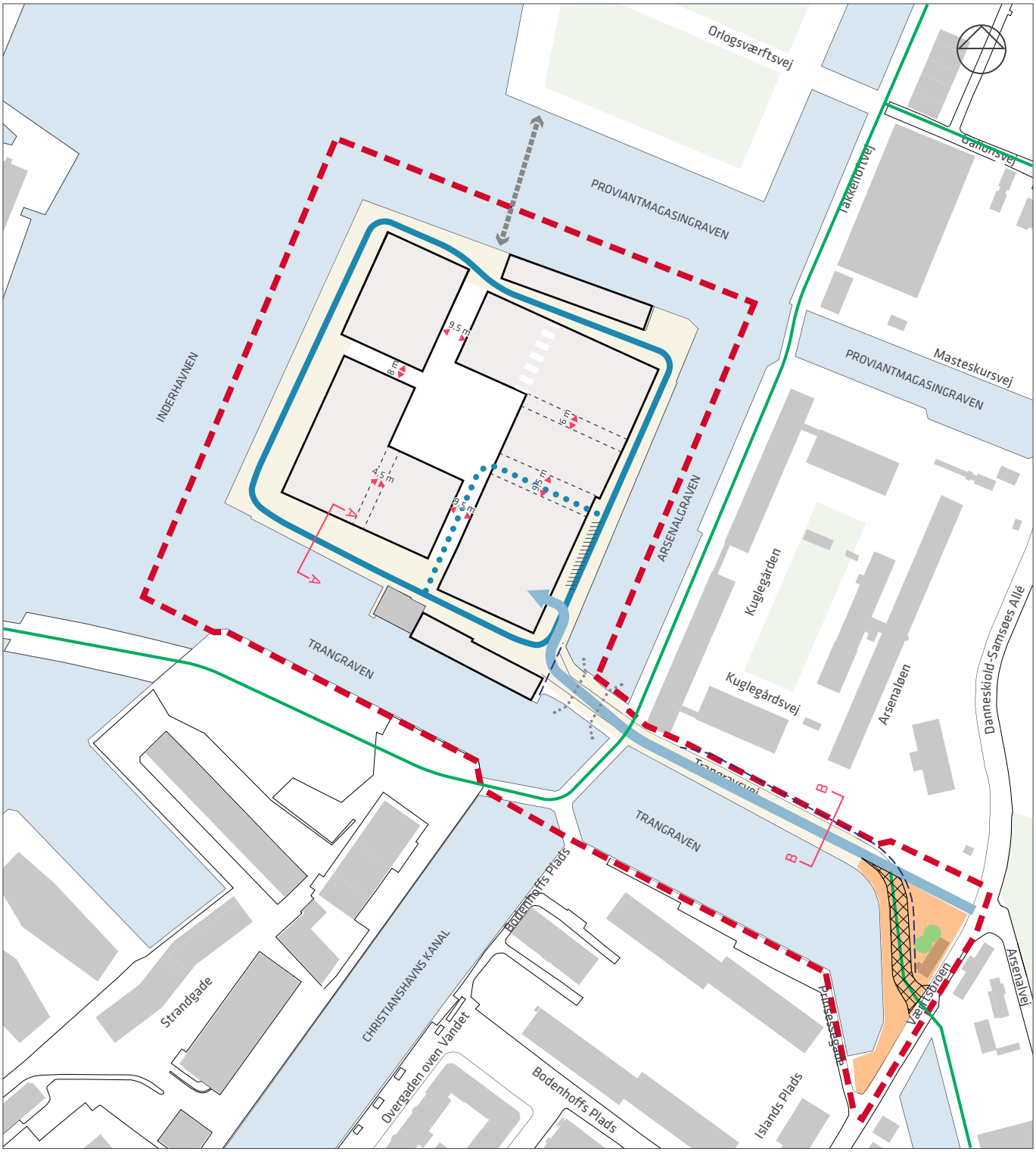
Tegning nr. 2 – Anvendelse



0 20 40 60 80 100 m

- Lokalplanens afgrænsning
- Offentlige formål
- Erhverv og/eller boliger
- Husbåde
- Mulighed for boliger i stueetagen

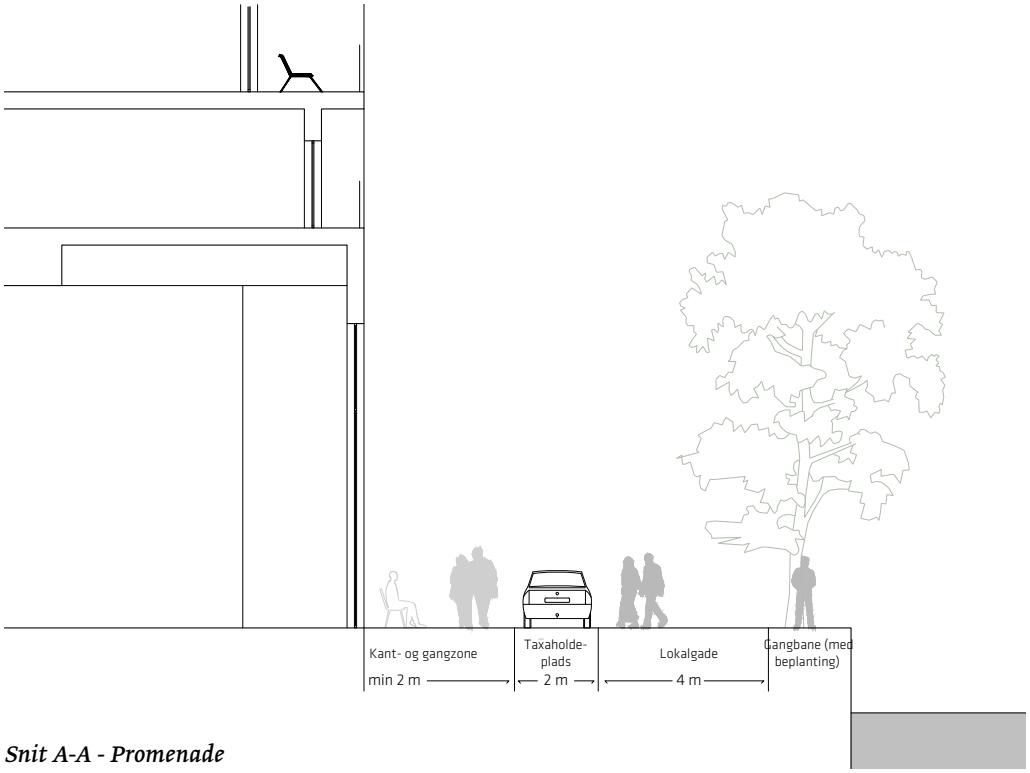
Tegning nr. 3 – Vejforhold, friarealer og stier



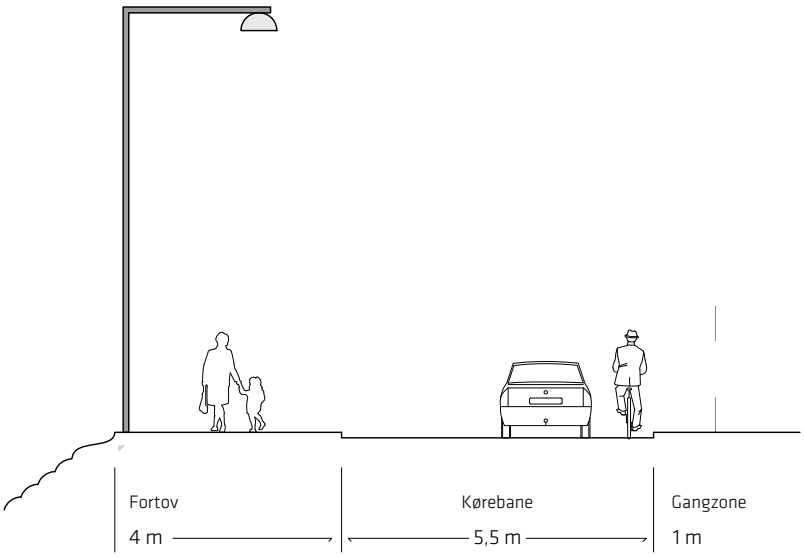
0 50 100 150 200 m

- Lokalplanens afgrænsning
- Byggefelt
- Eksisterende bebyggelse
- Adgangsvej
- Lokalgade
- Lokalgade (taxaloop)
- Vejudlægslinje
- Vej der nedlægges
- Adgang til p-kælder
- Taxaholdeplads
- Promenade
- Byrum "Trangravspladsen", jf. § 8, stk. 13
- Gennemsejlingsmulighed
- Mulig placering af cykel- og gangbro
- Mulig placering af passage
- Alternativ placering af passage
- XX m Minimumsbredde på passage
- Vejsnit
- Cykelmulighed
- Bevaringsværdigt træ, jf. § 8, stk. 5.

Tegning nr. 3A – Vejsnit

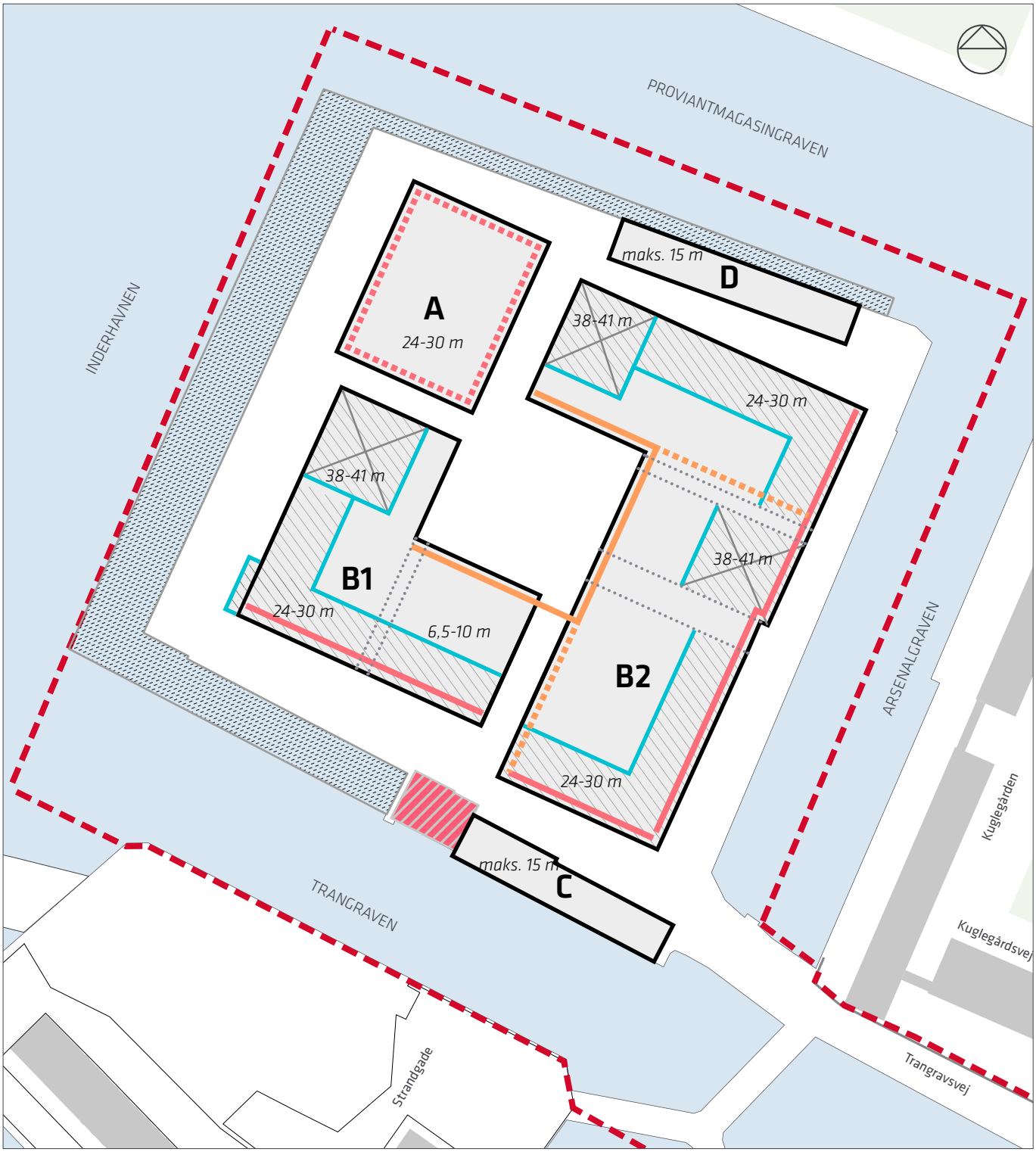


Snit A-A - Promenade



Snit B-B - Trangravsvej

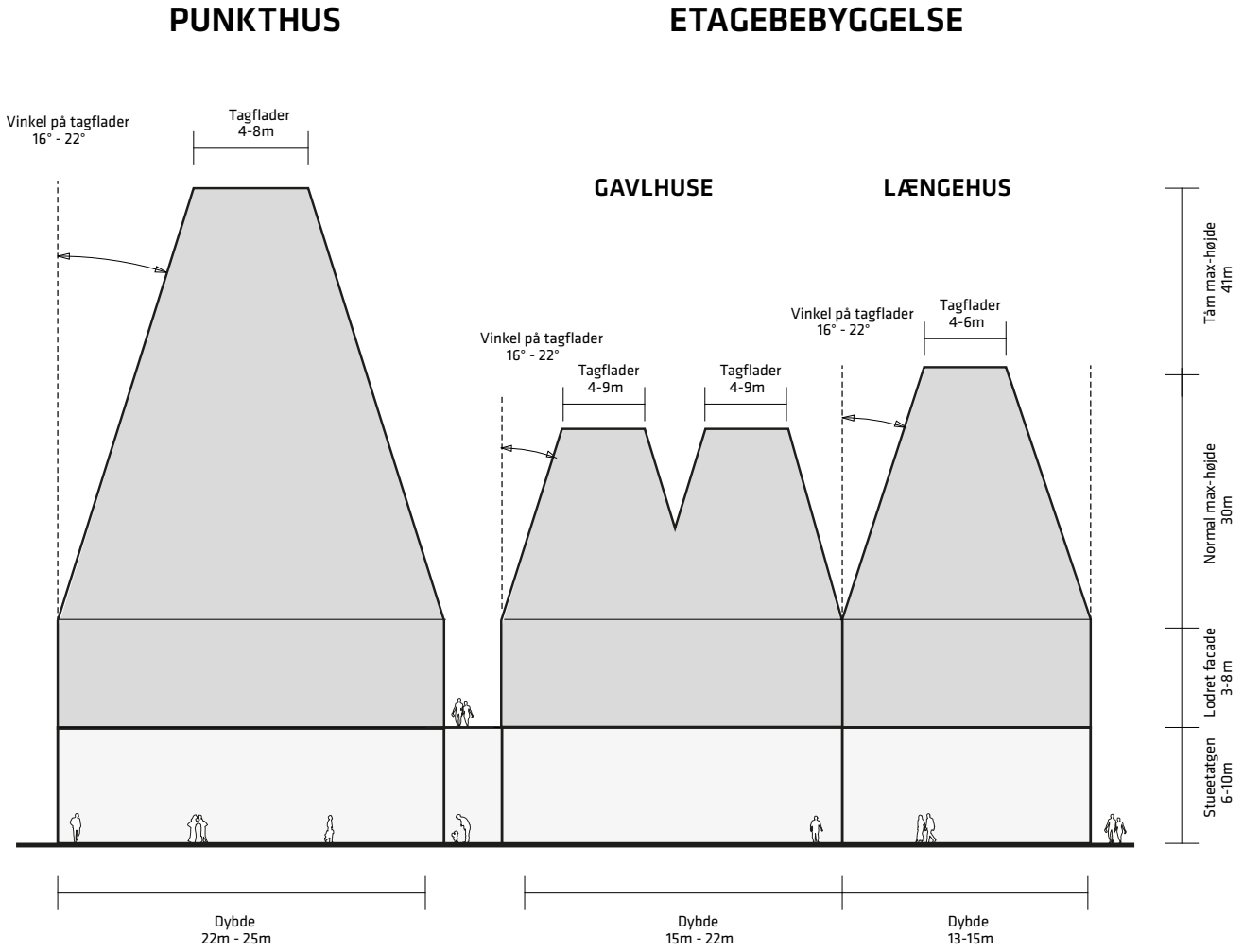
Tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan



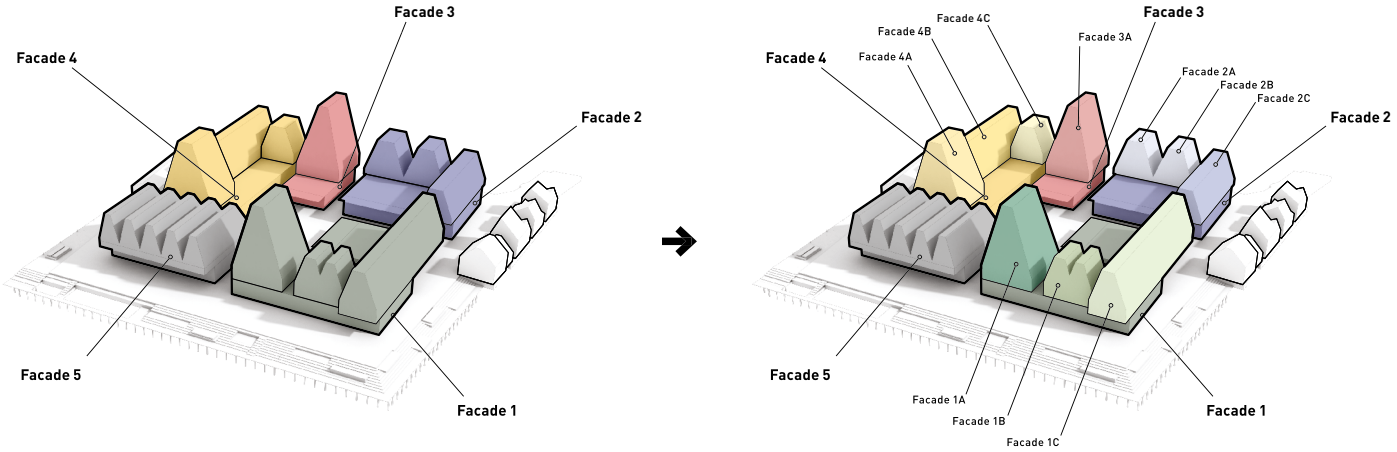
0 20 40 60 80 100 m

- Lokalplanens afgrænsning
- A D Byggefelt
- Bebyggelse over hallerne / 1. sal
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Træbrygge
- Mulig placering af passage
- Punkthuse
- Arkade på min. 1 facadestrækning
- Arkade på min. 2 facadestrækninger
- Arkademotiv i stueetage
- Mulighed for arkade i passage
- *38-41 m* Bygningshøjde

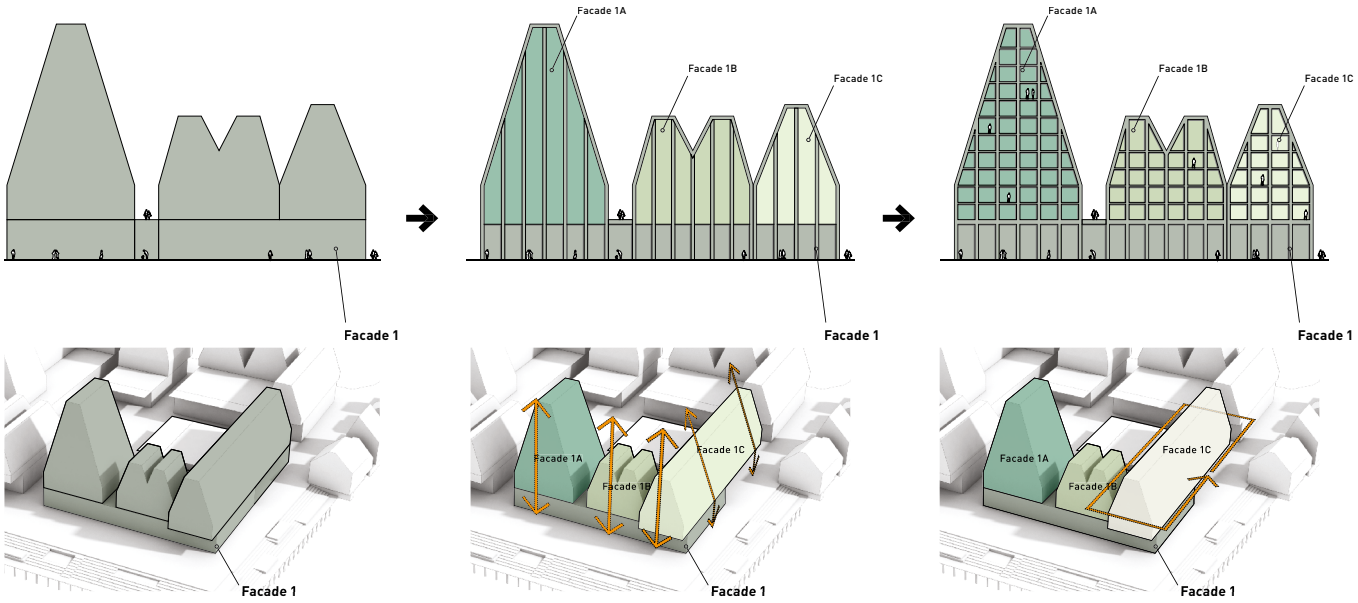
Tegning nr. 4A – Principper for Christiansholmertage



Tegning nr. 4B – Facader

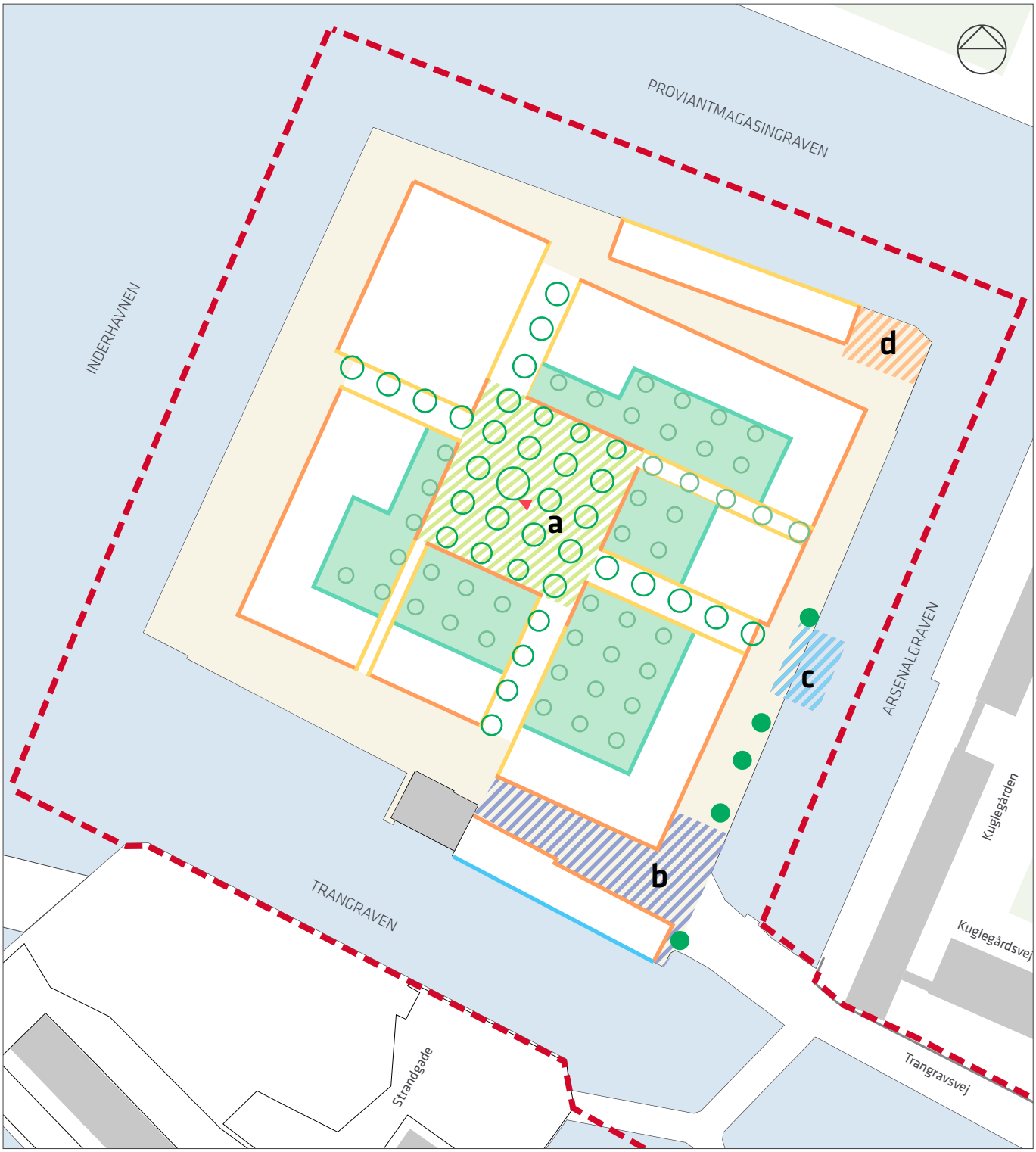


Principper for bebyggelsens opdeling i klynger



Principper for klyngernes interne opdeling

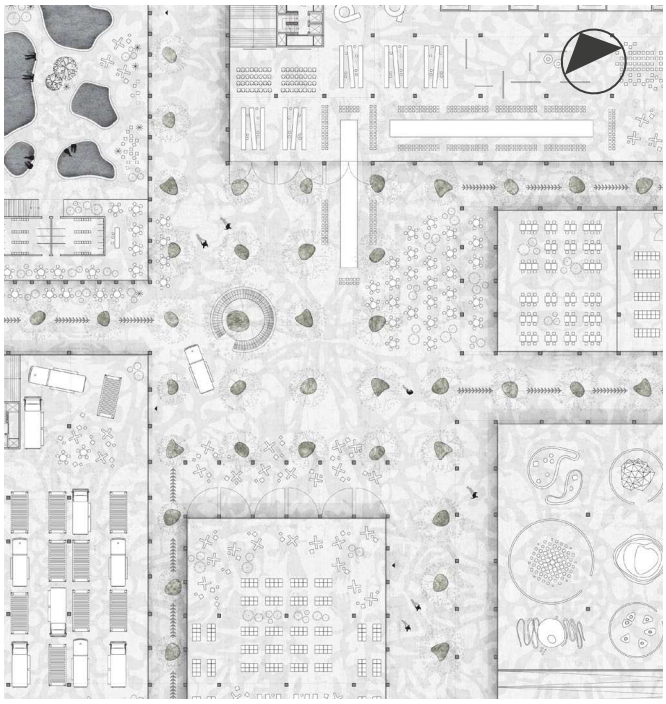
Tegning nr. 5 – Byrum



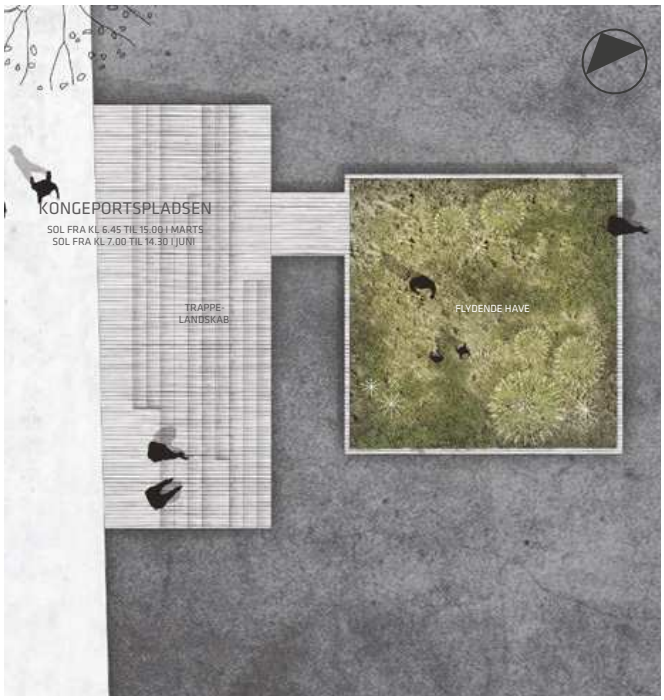
0 20 40 60 80 100 m

- Lokalplanens afgrænsning
- Promenade
- Byrum a, "Den grønne hal"
- Byrum b, "Ankomstpladsen"
- Byrum c, "Kongepladsen"
- Byrum d, "Morgenpladsen"
- De fælles taghaver
- (Byrum "Trangravspladsen": se tegning nr. 3)
- Omtrentlig placering af trappeadgang til p-kælder
- Kantzone på terræn
- Kantzone ved fælles taghave
- Kantzone i passager og på brygge
- Kantzone ved vand
- Eksisterende træ
- Omtrentlig placering af træ
- Omtrentlig placering af træ i 1. sals niveau
- Omtrentlig placering af markant træ, jf § 9, stk. 2 c)

Tegning nr. 5A – Byrum, udsnit

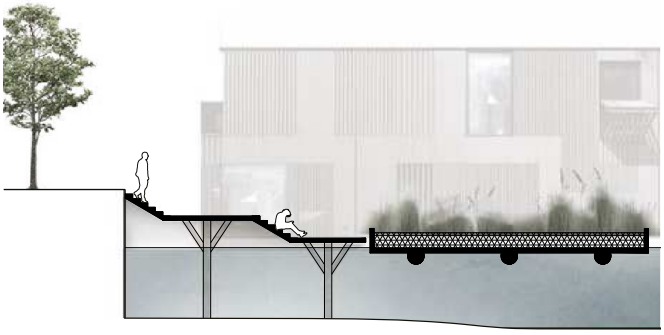


Byrum a, "Den grønne hal" - planudsnit. Ill: COBE.

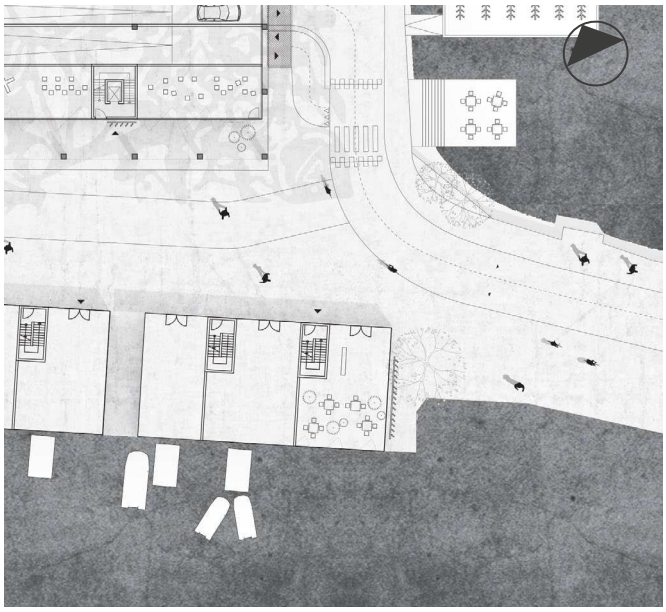


Byrum c, "Kongepladsen" - snit. Ill: COBE.

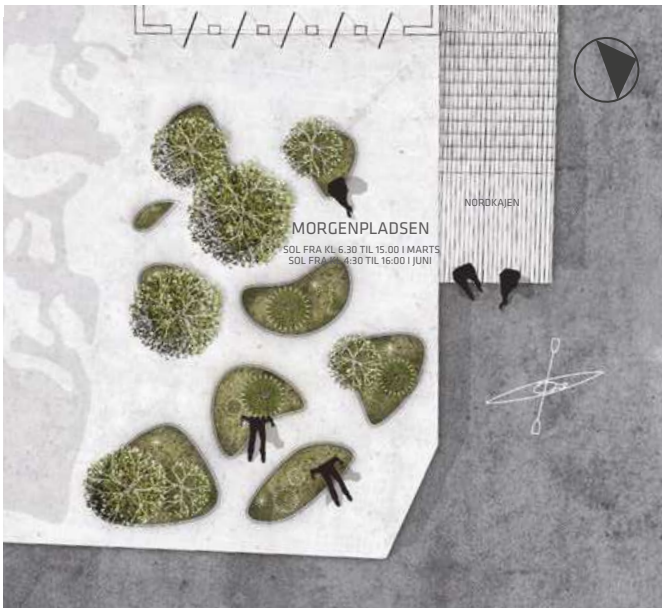
Byrum a, "Den grønne hal" - snit. Ill: COBE.



Byrum c, "Kongepladsen" - snit. Ill: COBE.



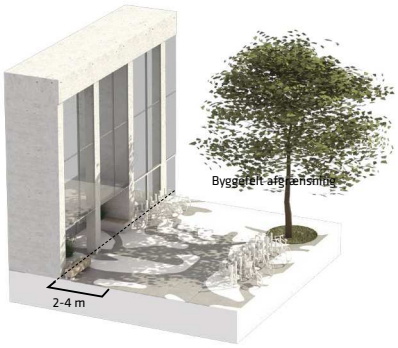
Byrum b, Ankomstpladsen - plan. Ill: COBE.



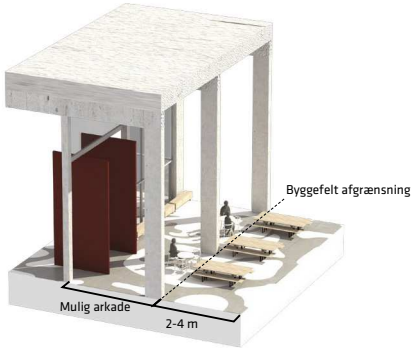
Byrum d, Morgenpladsen - plan. Ill: COBE.

Tegning nr. 5B – Byrum, kantzoner

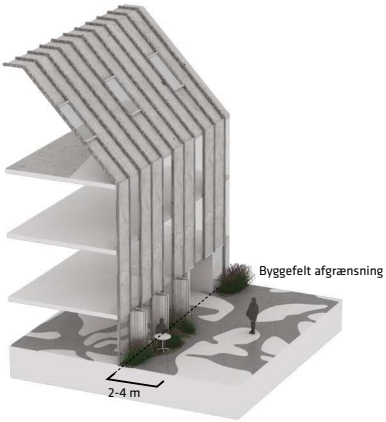
Kantzone ud til promenaden 4-12 m



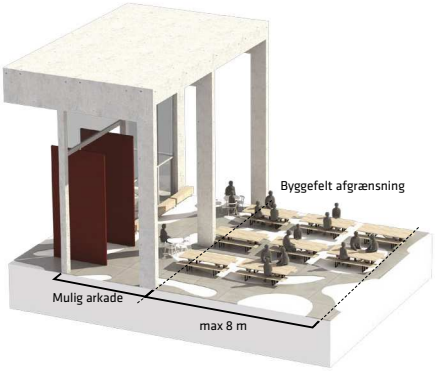
Bred kantzone ud for haller/opgange 2-4 m



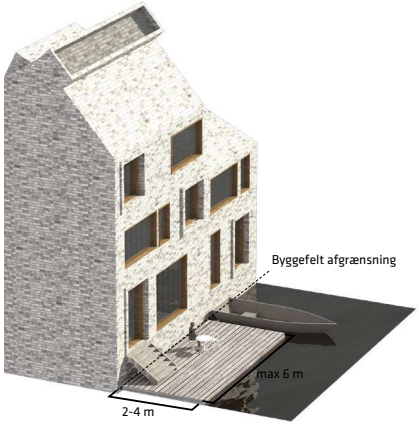
Kantzone ud til den grønne hal 2-4 m



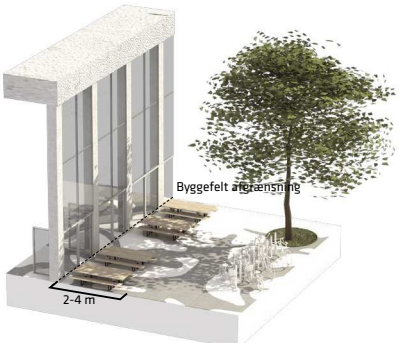
Kantzone ved boliger 2-4 m



Kantzone ud til den grønne hal max 8 m



Privat kantzone ved vandet 2-4 m



Bred kantzone ud for haller 2-4 m

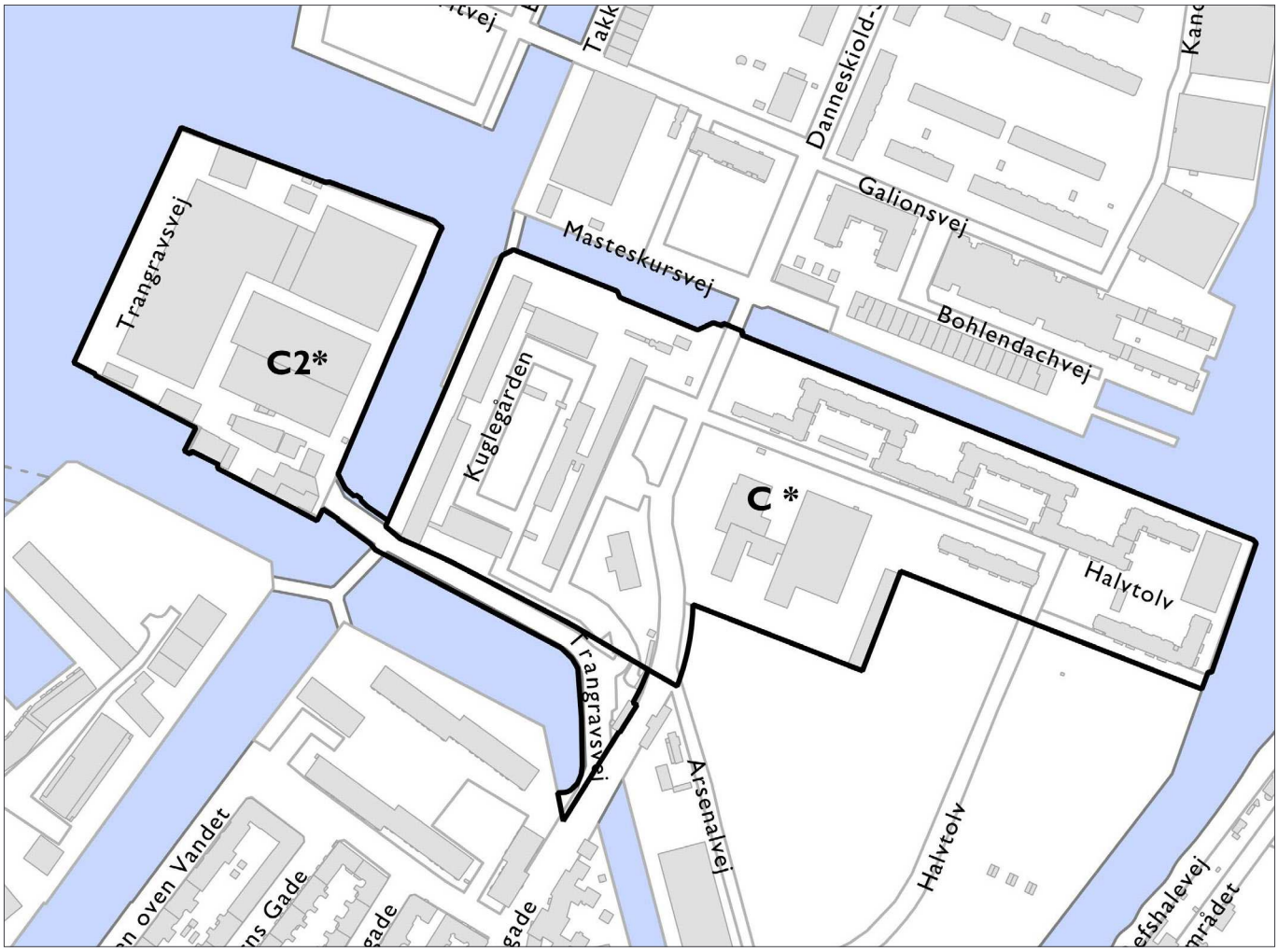
Privat kantzone ved taghaver 2-4 m

Tegning nr. 5C – Normer og vejledning for anlægsgartnerarbejde

	Mos sedum	*Sedum, tørke-tålende urter og græsser*	*Plænegræs og stauder*	*Mindre buske og bunddække*	*Store buske og mindre træer*	*Store træer*
Traditionel opbygning med vandingsanlæg			*100-200 kg/m²* *10-20 cm*	*150-400 kg/m²* *15-30 cm*		
Traditionel op-bygning uden vandingsanlæg	*60-100 kg/m²* *6-10 cm*	*100-300 kg/m²* *10-20 cm*	*630 kg/m²* *40 cm*	*1000 kg/m²* *60 cm*	*1270 kg/m²* *80 cm*	*1600 kg/m²* *100 cm*
System med vækstmedium og vandreservoir	*45-50 kg/m²* *4-4,5 cm*	*130 kg/m²* *11-12 cm*	*340 kg/m²* *28 cm*	*450 kg/m²* *37 cm*	*850 kg/m²* *62 cm*	*1170 kg/m²* *82 cm*

Jvf. 'Normer og vejledning for anlægsgartner arbejde 2010'

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2015



Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1351 af 23. november 2015) ændres følgende rammer:

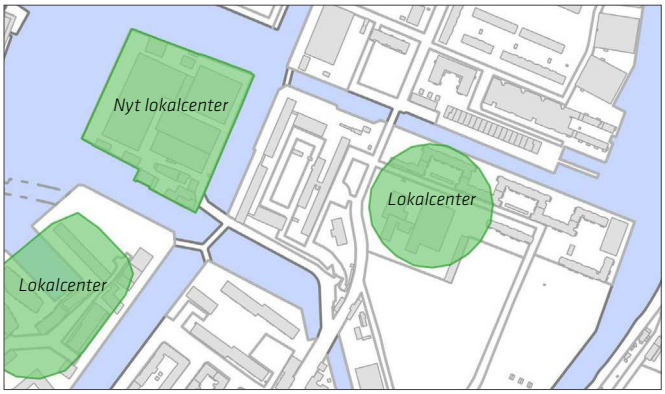
B3-området (ramme-id 227) ændres til et C2*-område (ny ramme-id 4240) med en særlig bemærkning:

'Bebyggelsen må være op til 30 m og herudover højst tre tårne i op til 41 m. Bebyggelsesprocenten, parkeringsdækningen og friarealberegningen kan regnes for området under ét.

Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² bruttoetagereal.
Renovering af bolværker kan i det omfang, det er nødvendigt af tekniske og konstruktive årsager, ske ved en fremrykning op til 1 m fra eksisterende bolværk dog kun ½ m mod Trangraven. Dette gælder ikke ved Kedel- og maskinhuset, hvor der ikke må ændres i afgrænsningen til havnen.'

Der udpeges et nyt lokalcenter indenfor C2*-området (ramme-id 4240) med en samlet detailhandelsramme på maks. 1.800 m² butiksareal til daglig- eller udvalgsvarer og med en maksimal butiksstørrelse på 100 m². Dog kan højst to butikker være op til 200 m².
Del af ramme C*-rammen (ramme-id 629) (Trangravsvej) indlemmes i ny C2*-ramme (ny ramme-id 4241).

Del af Værftsbroen tages ud af C* rammen (ramme-id 626).



Ændrede detailhandelsrammer

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. april 2017
Center for Byudvikling den 11. maj 2017

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

e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen