

Lokalplan for Christiania

Miljøministeriet

Januar 1991

Indhold

Forord

Indledning

Redegørelse for lokalplanen

1 Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

2 Lokalplanens baggrund og formål

2.1 Christianias hidtidige udvikling 12

2.2 Lokalplanens formål 14

3 Eksisterende forhold

3.1 Anvendelse 17

3.2 Intern struktur og områdeinddeling 17

3.3 De enkelte områder 17

3.4 Bebyggelse 29

3.5 Fredet og bevaringsværdig bebyggelse 31

3.6 Vej- og stiforhold 33

3.7 Voldanlægget 33

3.8 Beplantning 35

3.9 Friarealer 37

4 Lokalplanens indhold

4.1 Anvendelse 39

4.2 Bebyggelse 41

4.3 Vej- og stiforhold 43

4.4 Beplantning 45

4.5 Friarealer 45

4.6 De enkelte områder 45

5 Lokalplanens forhold til anden planlægning

5.1 Byplanvedtægt 57

5.2 Kommuneplan 57

5.3 Trafik- og miljøplanlægning 58

5.4 Landsplandirektiv 58

5.5 Naturfredningsloven 59

5.6 Bygningsfredningsloven 59

6 Behandling af indsigelser

- 6.1 Indledning 60
- 6.2 Anvendelse (område I og II) 60
- 6.3 Bebyggelse (bosteder, byggefelter og bygningsfredning) 61
- 6.4 Vej-, sti og parkeringsforhold 62
- 6.5 Friarealer og beplantning 62
- 6.6 Emner uden for lokalplanforslaget 62

7 Lokalplanens virkeliggørelse

- 7.1 Lov om anvendelse af Christianiaområdet 63
- 7.2 Lokalplanens retsvirkninger 65

Bilag

Oversigt over bevaringsværdige bygninger 66

Lokalplanens bestemmelser

- 1. Formål 73
- 2. Lokalplanens område og zonestatus 73
- 3. Områdets anvendelse 74
- 4. Vej- og stiforhold 75
- 5. Bebyggelsens omfang og placering 75
- 6. Ubebyggede arealer 75
- 7. Tilladelser fra andre myndigheder 76
- 8. Aflysning af byplanvedtægt 76

Kortbilag

- 1. Lokalplanens afgrænsning 77
- 2. Lokalplanens delområder 79
- 3. Lokalplanens bestemmelser (løst kort)

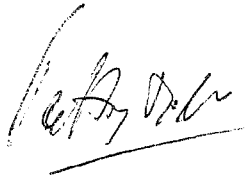
Forord

Regeringen har besluttet og Folketinget tiltrådt, at forholdene i Christiania skal lovgiggøres. Som led heri blev der udstedt et landsplandirektiv den 17. marts 1989, og den 2. juni 1989 blev der vedtaget Lov om anvendelse af Christianiaområdet. Endvidere var det forudsat, at miljøministeren lod udarbejde en lokalplan for området.

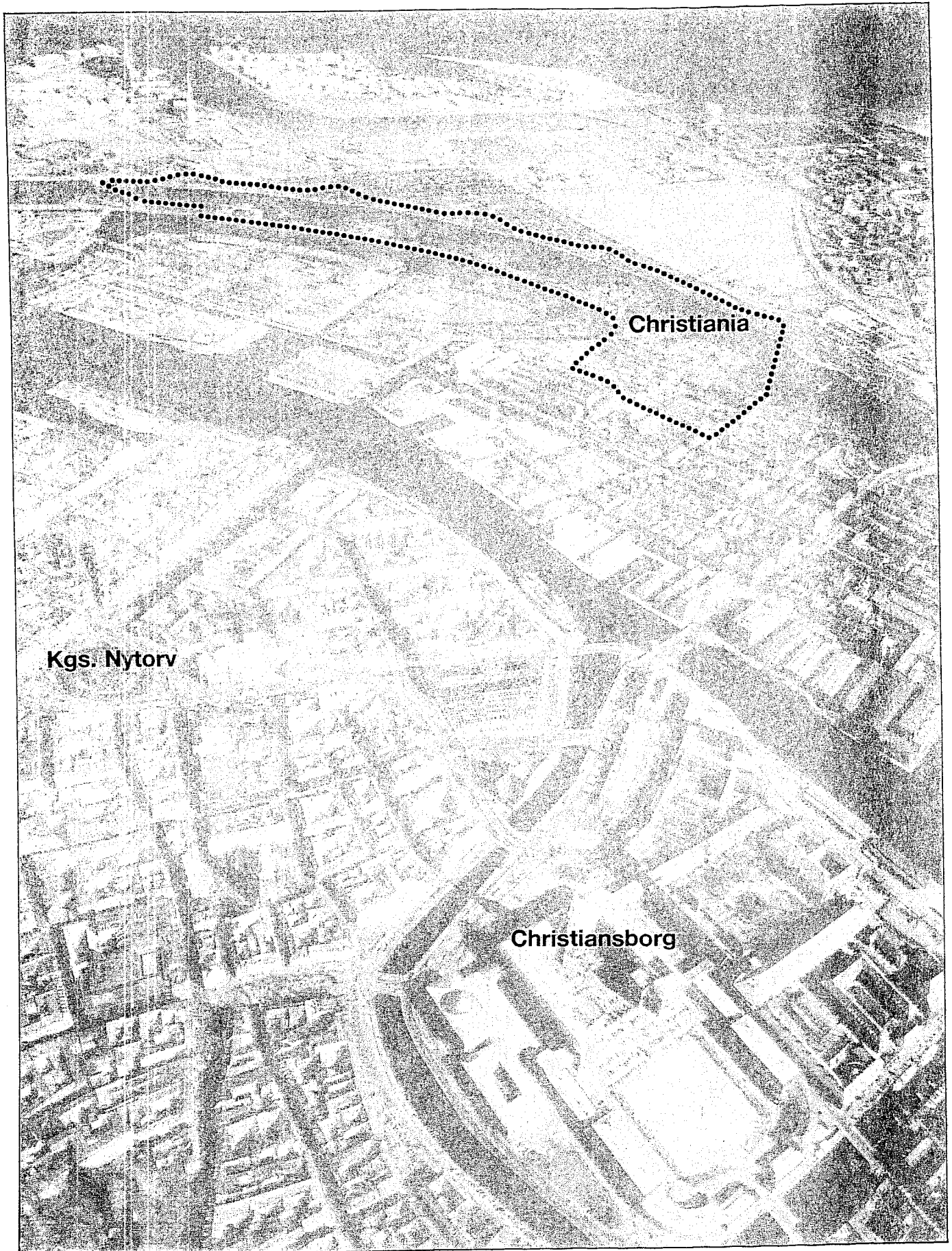
Et forslag til lokalplan har været fremlagt til offentlig høring fra 18. december 1989 til 12. marts 1990. På baggrund af de mange indkomne bemærkninger har Miljøministeriet vurderet behovet for justeringer før den endelige godkendelse af lokalplanen.

Den endeligt godkendte lokalplan foreligger hermed.

København, januar 1991



Per Stig Møller
Miljøminister



Lokalplanområdet set fra vest

Indledning

En lokalplan bestemmer, hvordan den fremtidige udvikling i et område skal være. En lokalplan fastsætter bestemmelser om anvendelsen af det pågældende område: om regulering af bebyggelsen, om vej- og stiforhold, beplantning, friarealer m.m.

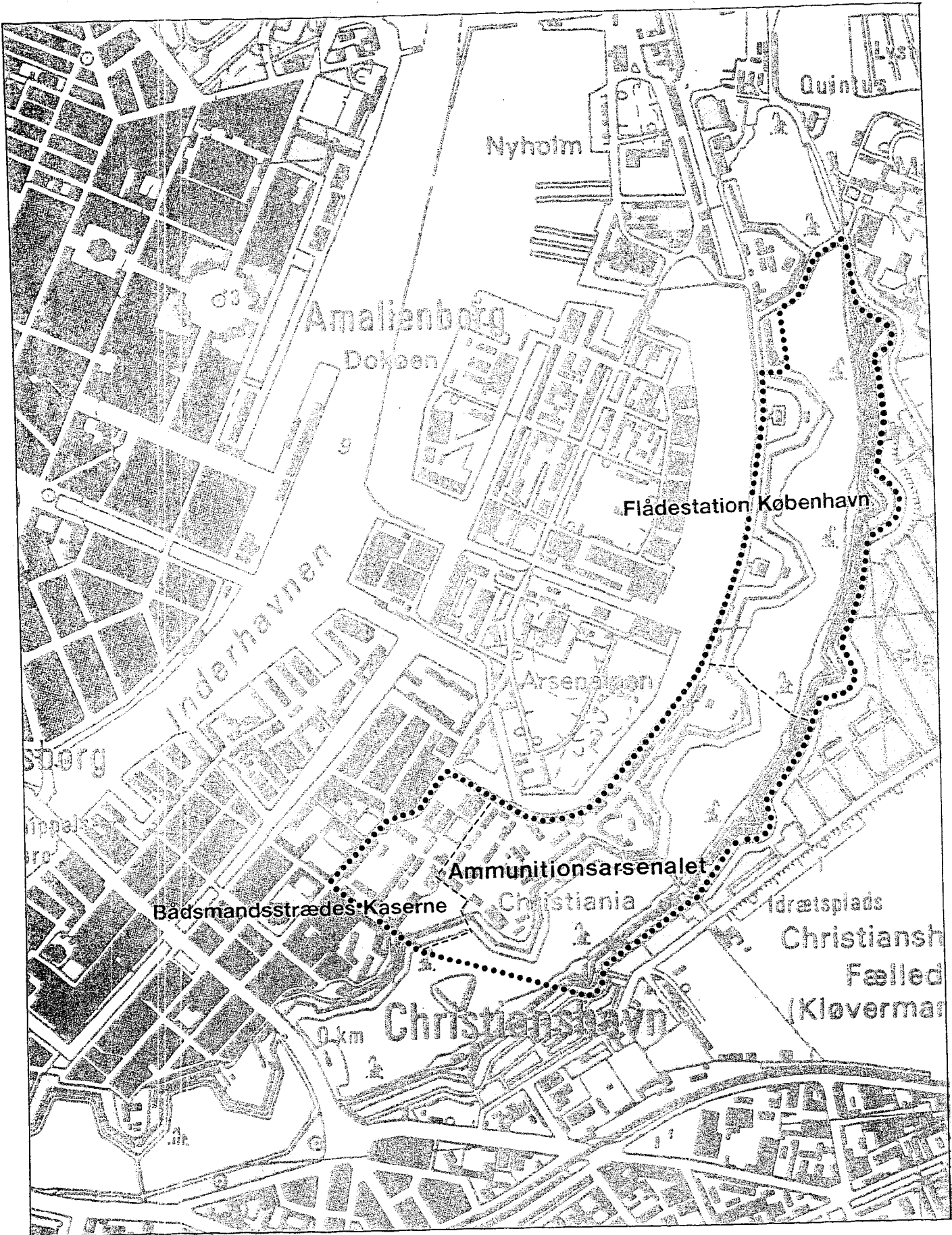
En lokalplan er bindende for enhver i den forstand, at alle fremtidige dispositioner skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

En lokalplan består af en redegørelse samt bindende bestemmelser med tilhørende kortbilag.

Denne lokalplan er udarbejdet af Miljøministeriet, Planstyrelsen.

I det følgende redegøres nærmere for lokalplanens baggrund, formål, indhold, resultaterne af offentlighedsperioden samt for lokalplanens virkeliggørelse.

Redegørelse for lokalplanen



Lokalplanområdet

1 Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Christiania omfatter et ca. 34 ha stort areal på Christianshavn midt i København. Området, der i dag omfatter størsteparten af den tidligere Bådsmadsstrædes Kaserne, hele Ammunitionsarsenalet og en del af Flådestation Københavns område, ejes af Forsvarsministeriet.

Christiania udgør mellem en trediedel og halvdelen af det samlede voldanlæg, der strækker sig fra Langebro i syd til Kvinti Lynette i nord og afgrænser Christianshavn mod øst.

Christianshavns Vold er et af landets vigtigste fortidsminder fra historisk tid. Det historiske miljø mellem befæstningen og Holmen er for en stor del stadig intakt og er enestående ikke blot i Danmark, men også i forhold til vore nabolande.

2 Lokalplanens baggrund og formål

2.1 Christianias hidtidige udvikling

Christianiaområdet blev indtil begyndelsen af 1970'erne anvendt til militære formål. I sommeren 1971 rømmede forsvaret Bådmandsstrædes Kaserne og samme efterår Ammunitionsarsenalet. Kort tid efter skete der en ulovlig indflytning af beboere på området, og senere også indflytning på en del af Flådestation Københavns område.

Den 31. maj 1972 blev der indgået en foreløbig aftale mellem Forsvarsministeriet og Christiania om, at beboelsen kunne fortsætte.

Den 14. juni 1973 besluttede den daværende regering, at Christiania kunne fortsætte, indtil der efter en 3-års periode blev truffet afgørelse om områdets anvendelse.

Den 10. april 1975 opfordrede et flertal i Folketinget regeringen til straks at påbegynde forhandling om afvikling, således at Christiania kunne være afviklet senest den 1. april 1976. Da beboerne ikke inden denne frist havde truffet foranstaltninger til en frivillig rømning af arealerne, anmodede Forsvarsministeriet ved Kammeradvokaten samme dag fogeden om at gennemføre en fogedforretning med henblik på udsættelse af beboerne.

Ved kendelse af 11. juni 1976 nægtede Københavns Byrets fogedafdeling imidlertid at fremme Forsvarsministeriets begæring om udsættelse. Afgørelsen blev indanket for Østre Landsret og her inddraget i den sag, der af Christianias beboere var anlagt mod Forsvarsministeriet.

Ved Landsrettens dom af 10. februar 1977 blev beboerne tilpligtet - uden varsel - at rømme samtlige arealer og bygninger. Endvidere blev fogedrettens kendelse ændret således, at Forsvarsministeriets begæring om en umiddelbar fogedforretning til udsættelse af samtlige beboere inden for området blev taget til følge. Denne dom blev den 2. februar 1978 stadfæstet af Højesteret.

Den 3. februar 1978 blev der anmeldt en forespørgsel til forsvarsministeren om regeringens hensigter på baggrund af Højesterets dom. Forsvarsministeren gav på regeringens vegne udtryk for, at man burde lade den hidtidige benyttelse af området fortsætte, indtil en godkendt lokalplan kunne iværksættes.

Det var dog en forudsætning for en sådan midlertidig forlængelse af benyttelsen, at samfundets almindelige love blev overholdt på området. Folketinget vedtog en dagsorden, der tog regeringens redegørelse til efterretning og udtrykte tilslutning til regeringens bestræbelser.

Den 1. juni 1979 afgav forsvarsministeren en erklæring til beboerne på Christiania. I erklæringen, der blev indrykket i Statstidende den 7. juni 1979, hed det bl.a.:

”... at den hidtidige benyttelse af Christianiaområdet kan fortsætte på nærmere fastsatte vilkår, indtil beboerne af Forsvarsministeriet har fået meddelelse om, at arealer skal bebygges eller anvendes på anden måde. Der vil blive givet beboerne meddelelse om fraflytningstidspunktet med et varsel på 6 måneder ved bekendtgørelse i Statstidende. ...”

Spørgsmålet om afvikling af Christiania har siden flere gange været drøftet i Folketinget.

I marts 1982 gav miljøministeren en redegørelse for den skitse, som arkitektfirmaet Møller & Grønborg A/S havde udarbejdet for ministeriet om den fremtidige anvendelse af området. Miljøministeren gav bl.a. udtryk for, at arealerne burde anvendes på en måde, der var til gavn for Københavns befolkning, og at regeringen gerne så, at de mest bæredygtige aktiviteter i Christiania kunne indgå i en kommende plan.

Folketinget vedtog i forbindelse med debatten en dagsorden, der tog ministerens redegørelse til efterretning.

Den 15. maj 1986 vedtog Folketinget en beslutning om Christianias fremtid. Det blev bl.a. fastlagt, at der skulle udarbejdes et landsplandirektiv med efterfølgende lokalplan, der dels skulle sikre en fastlæggelse af den nuværende anvendelse, dels Københavns befolkning adgang til at anvende dele af området til rekreative formål. Samtidig vedtog Folketinget at nedsætte en såkaldt Særlig Styringsgruppe vedrørende Christiania.

Den 31. marts 1987 nedsatte Forsvarsministeriet Den Særlige Styringsgruppe, som skulle fungere som et bindeled mellem Christiania og de offentlige myndigheder. Styringsgruppen skulle endvidere varetage det daglige arbejde med planlægning af bygningsistandsættelser, pleje af voldterrænet, det sociale arbejde m.m.

Den 25. marts 1988 fremlagde forsvarsministeren et forslag til ”Lov om afvikling af Christiania”.

Efter folketingsvalget i maj 1988 indgik de nye regeringspartier imidlertid aftale om ikke at genfremsætte lovforslaget.

Ved 1. behandling den 8. december 1988 af forslag til ”Lov om afvikling af Christiania” fremsat af Centrumdemokraterne og Kristeligt Folkeparti oplyste forsvarsministeren, at regeringen havde besluttet at gennemføre en 4-punkts handlingsplan, som skulle medvirke til, at de ulovlige forhold blev bragt til ophør. Planen omhandlede følgende:

”For det første vil miljøministeren lade udarbejde et landsplandirektiv med efterfølgende lokalplanforslag for området. Lokalplanen skal give retningslinier for områdets og bebyggelsens anvendelse og fremtidige bygningsændringer, som kan danne grundlag for den

fremtidige udvikling i området, i forbindelse med at de ulovlige tilstande bringes til ophør.

Lokalplanbestemmelserne skal tilgodese, at den nuværende anvendelse af Christianiaområdet til blandet bolig- og værkstedsformål kan opretholdes, og at der bliver mulighed for placering af servicefunktioner og institutioner, der er forenelige med områdets særpræg.

Det skal endvidere lægges til grund for forslaget, at Christianiaområdet kan holdes åbent for Københavns befolkning med henblik på benyttelse af områdets rekreative værdier, og at Københavns befolkning fortsat sikres adgang til Ydre Vold og de to nordlige bastioner.

For det andet vil regeringen støtte Den Særlige Styringsgruppes bestræbelser på det sociale og bygningsmæssige område. Regeringen vil derfor imødekomme et ønske fra styringsgruppen om, at uforbrugte bevillinger på ca. 15 mill.kr. fra 1987 og 1988 overføres til 1989. Samtidig vil regeringen tillade, at op til 5 mill.kr. af dette beløb bliver anvendt til sociale formål.

For det tredje vil regeringen søge at gennemføre et stop for det omfattende ulovlige byggeri på Christiania. I den forbindelse vil der bl.a. ske en registrering af de nuværende, ulovligt opførte bygninger og tilbygninger med henblik på, at området bringes tilbage til sit oprindelige udseende.

For det fjerde vil samtlige de værtshuse, som ikke inden for en kortere frist opnår bevilling, blive lukket."

Miljøministeren udstedte den 17. marts 1989 et landsplandirektiv for området.

Den 19. april 1989 fremsatte forsvarsministeren forslag til lov om anvendelse af Christianiaområdet, som den 2. juni 1989 blev vedtaget af Folketinget.

Den 1. december 1989 blev Christianiasekretariatet under Forsvarsministeriet oprettet. Fra samme dato nedsatte forsvarsministeren et særligt styringsråd til erstatning af den tidligere styringsgruppe for Christiania.

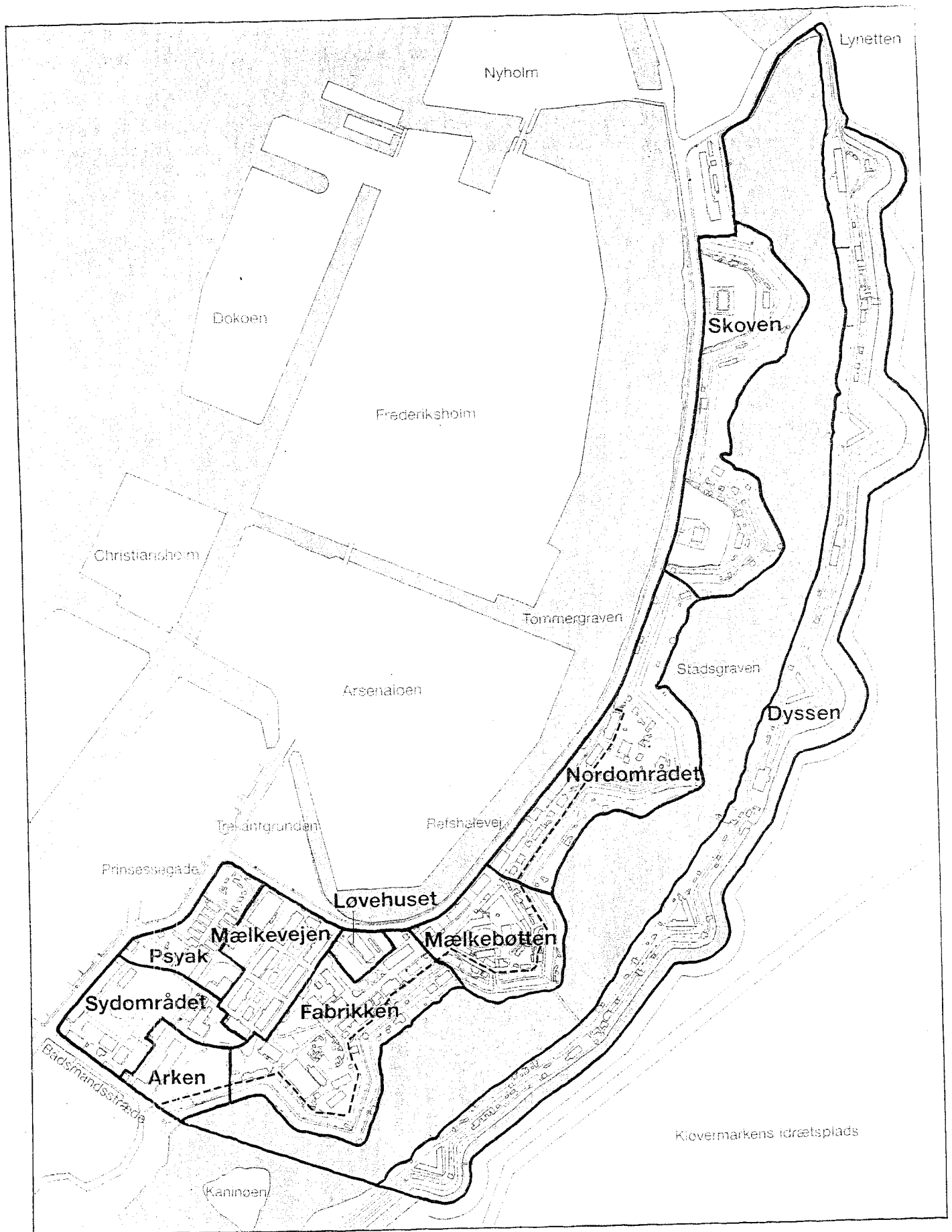
2.2 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammer for områdets og bebyggelsens anvendelse og fremtidige bygningsændringer. Hermed skabes det fornødne byplanmæssige grundlag for den fremtidige udvikling i området.

Med lokalplanen åbnes generelt mulighed for en fortsat anvendelse af området, som det har udviklet sig igennem de 20 år, Christiania har bestået. Der fastlægges dog samtidig nogle rammer for områdets udvikling, som tilsigter at regulere brugen af området på en for alle parter hensigtsmæssig måde.

Med lokalplanen søges det således sikret, at Københavns befolkning i højere grad får adgang til at anvende dele af området til rekreative formål.

Endelig er formålet med lokalplanen at sikre, at de væsentlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, som Christiania byder på, bevares for fremtiden.



Christianias 10 lokalområder

----- Grænse mellem delområderne I og II

3 Eksisterende forhold

3.1 Anvendelse

Efter besættelsen i 1971 har Christiania været anvendt hovedsagelig til boliger, men også til erhverv, egne institutioner, værtshuse og spisesteder, kulturelle tilbud, dyrehold m.m. Sammenholdt med den grønne karakter og billøsheden udgør området nok Danmarks mest særprægede - men også problemfyldte - bydel.

I området bor ca. 800 beboere. I de følgende afsnit bringes en mere detaljeret beskrivelse af Christiania.

3.2 Intern struktur og områdeinddeling

Beboerne har inddelt Christiania i 10 lokalområder. Inddelingen har først og fremmest betydning for den interne beslutningsproces, idet det enkelte område fungerer som en selvstændig enhed, hvor områdemødet træffer alle beslutninger, der vedrører dette område.

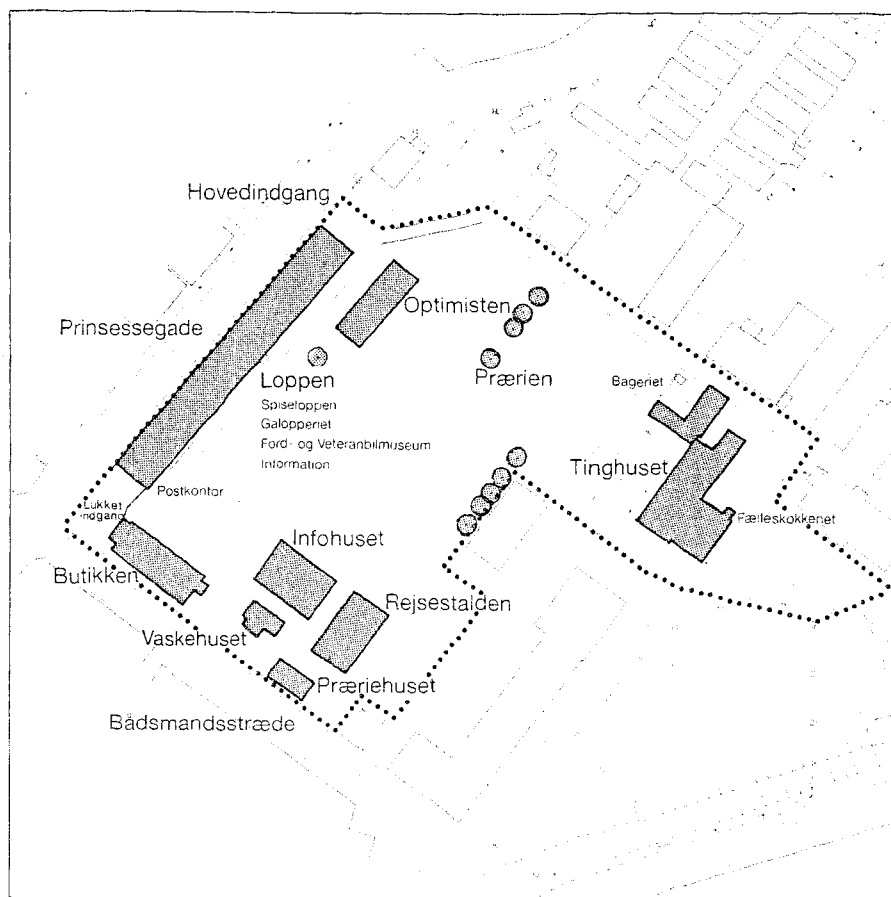
Ved beskrivelsen af de eksisterende forhold og de fremtidige anvendelsesmuligheder er dels taget udgangspunkt i lokalplanens opdeling i delområderne I og II og dels i beboernes egen opdeling i 10 lokalområder.

Lokalområder	Delområder
1. Sydområdet	I
2. Psyak	I
3. Mælkevejen	I
4. Arken	I og II
5. Løvehuset	I
6. Fabrikken	I og II
7. Mælkebøtten	I og II
8. Nordområdet	I og II
9. Skoven	II
10. Dyssen	II

3.3 De enkelte lokalområder

1. Sydområdet

I området er der ca. 50 beboere. Bebyggelsen er stort set placeret i yderkanten af området og omslutter den store åbne og kvadratiske plads, der kaldes Prærien. Langs med Prinsessegade ligger den 3-etages bygning Loppen, der rummer en lang række aktiviteter som: Information, Spiseloppen, Galopperiet, Veteranbilklub samt Christianias lokale postkontor.



Eksisterende forhold i Sydområdet

Bebyggelsen mod Bådsmannsstræde består af Infohuset, Rejsestalden, Butikken og Vaskehuset, der alle overvejende benyttes til beboelse.

Træbygningen Optimisten anvendes til Christianias snedkeri.

Tinghuset anvendes bl.a. til fælles spisested og værtshus.

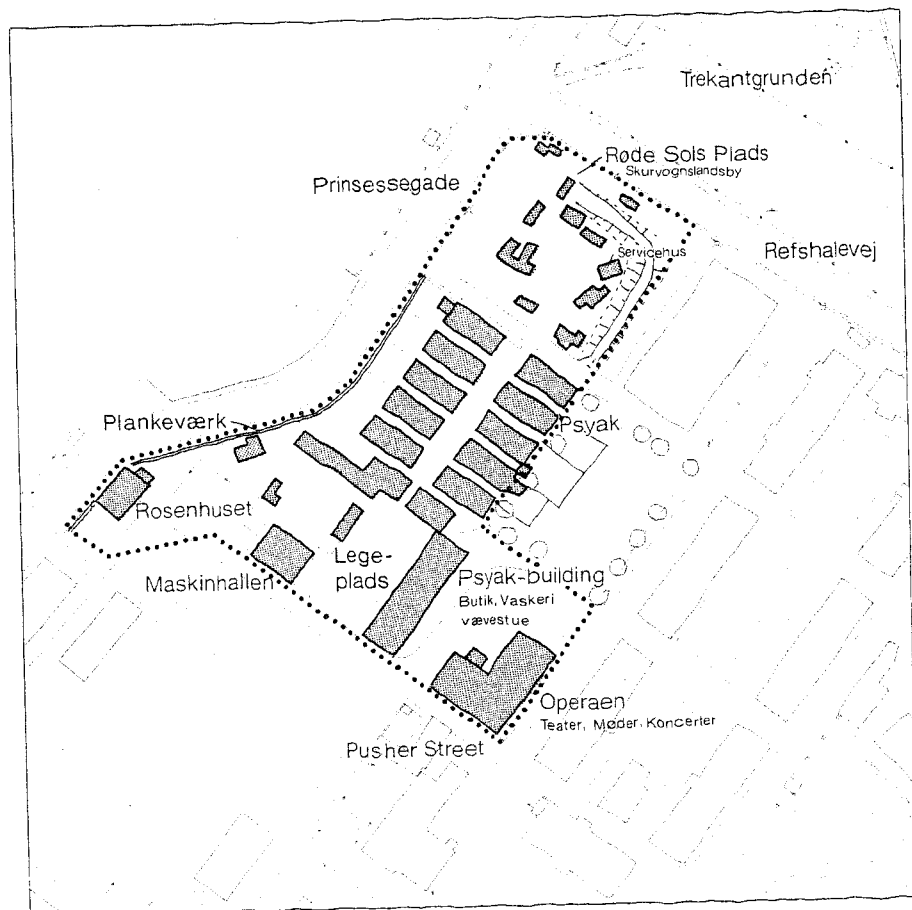
2. Psyak

Her er der ca. 55 beboere. Området ligger op til Christianshavns tætte boligområder.

Psyak er forholdsvis åben i sin karakter. Operaen anvendes overvejende til offentlige formål: koncerter, teater m.v. samt til beboelse. Psyak-building anvendes til butikker, vaskeri, vævestue og beboelse. En senere tilkommen bygning tjener til maskinhal og vognpark. En del af området bruges til affaldssortering og formuldning.

Beboelsen findes overvejende i den 1 etages bebyggelse Psyak, det 2-etagers Rosenhuset og den nye skurvogsby på Røde Sols Plads. Sidstnævnte omfatter ca. 8 skurvogne samt et servicehus.

Indretningen af Røde Sols Plads er forholdsvis ny. Arealet har hidtil i en vis udstrækning været anvendt af christianshavnerne til rekreative formål, bl.a. nyttehaver og krostue.



Eksisterende forhold i Psyak

I Psyak er enkelte huse udvidet med en ekstra etage. På ridebanen og ud mod Prinsessegade er der indrettet haver, der har præg af lukkede private områder.

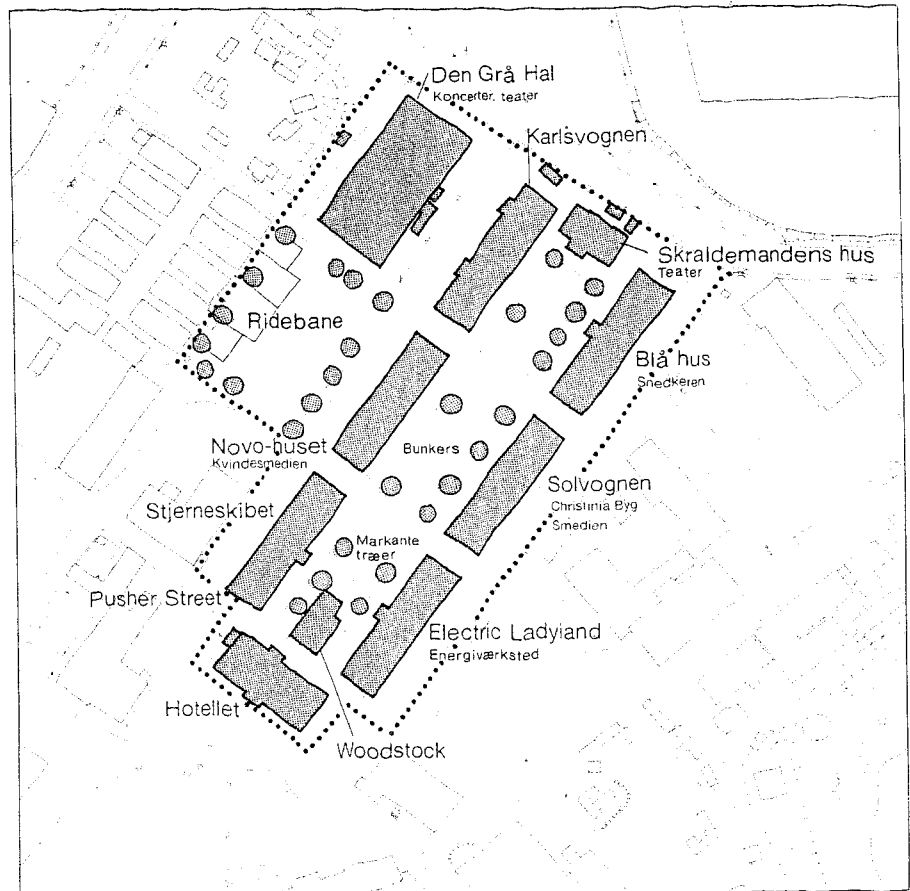
3. Mælkevejen

Der er ca. 80 beboere i Mælkevejen, som er det tættest bebyggede område i Christiania. Det består af 2 parallelle husrækker, hver med 3 blokke i 2 1/2 etage. For enderne findes 3 mindre bygninger, Woodstock, Hotellet og Skraldemandens Hus, samt den særligt markante bygning, Den Grå Hal.

De to parallelle husrækker udgør som helhed en karakterfuld enklave og anvendes overvejende til bolig- og erhvervsformål. En række centrale funktioner har til huse i dette område, f.eks. Christiania Byg og Christiania lokalradio, teatergruppen Solvognen m.fl. Endvidere findes nogle af de største virksomheder f.eks. Smedien, Kvindesmedien og Snedkeren. Woodstock fungerer som værts hus.

Værksteder m.v. er beliggende i stueetagen, beboelse og institutioner i de 2 øvrige etager incl. tagetagen. Sidstnævnte er især ombygget med isætning af nye kviste.

Fællesarealet mellem husrækkerne består af grusveje langs med husene og i midten græs. Det er markeret af store kastanietræer, der giver arealet karakter af en allé. Træerne er dog præget af en manglende pleje samt af en tilfældig træhugst.



Eksisterende forhold i Mælkevejen

Den Grå Hal anvendes overvejende til koncerter, teater, fællesmøder o.lign.

Ridebanen anvendes overvejende til fællesareal, dog mod Psyak til private haver.

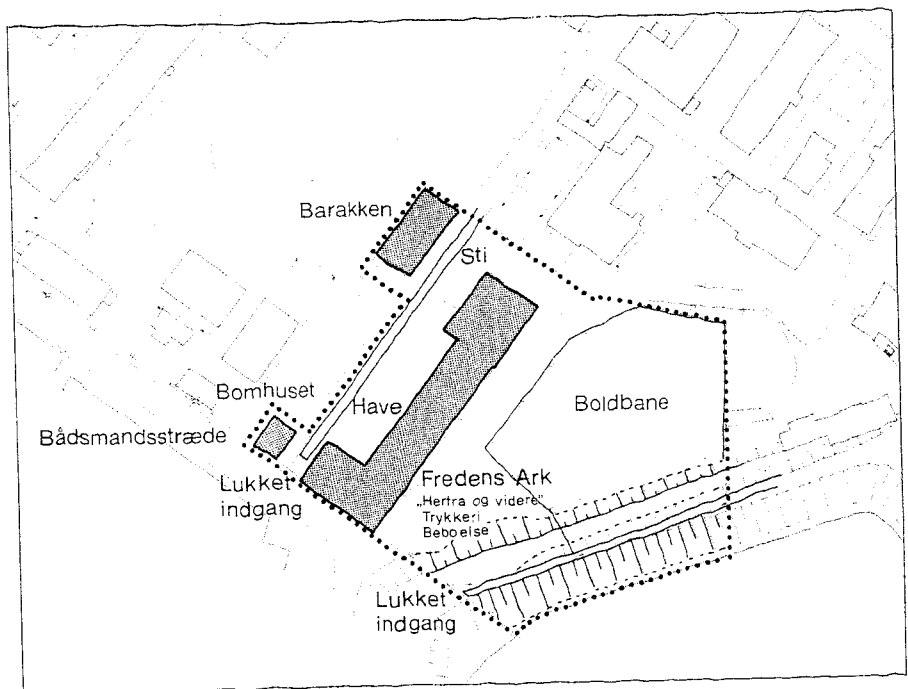
4. Arken

Der er ca. 110 beboere i området, der grænser op til Sydområdet og Bådsmandsstræde og omfatter en del af Voldterrænet. Bebyggelsen omfatter den 4 1/2 etagers hovedbygning, Fredens Ark. Den rummer aktiviteter, som beboelse, kollektiver, institutioner som "Herfra og Videre", trykkeri m.m.

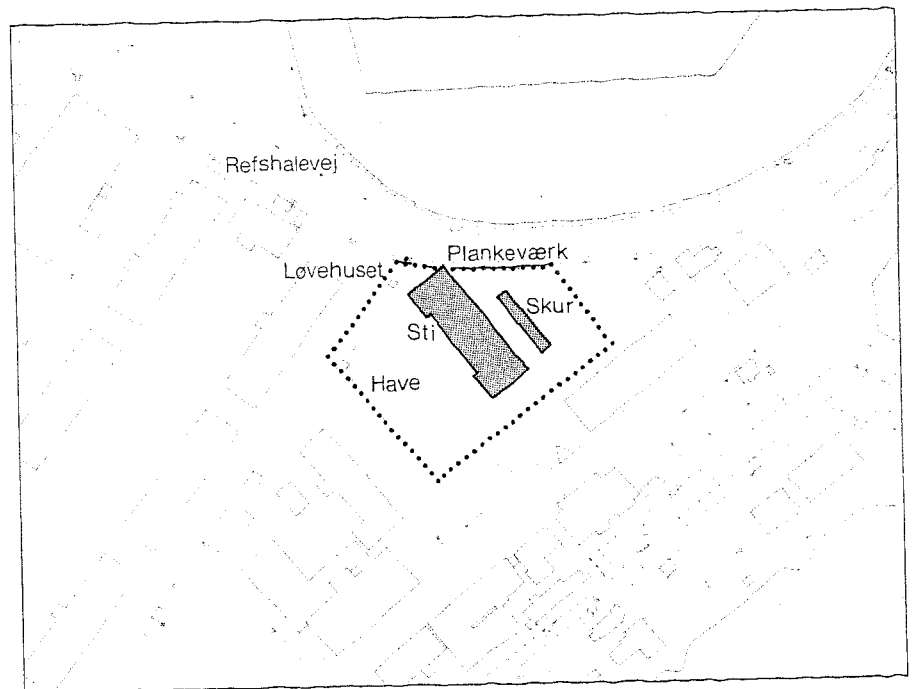
Andre bygninger er Bomhuset og Barakken, der anvendes til bolig, depot og værkstedsformål.

Området har i de senere år gennemgået en vis retablering, ligesom beboerne i Fredens Ark selv har påbegyndt renoveringer, der påtænkes videreført.

Mellem bebyggelsen og voldanlægget ligger et større grønt fællesareal, der benyttes til boldbane m.v.



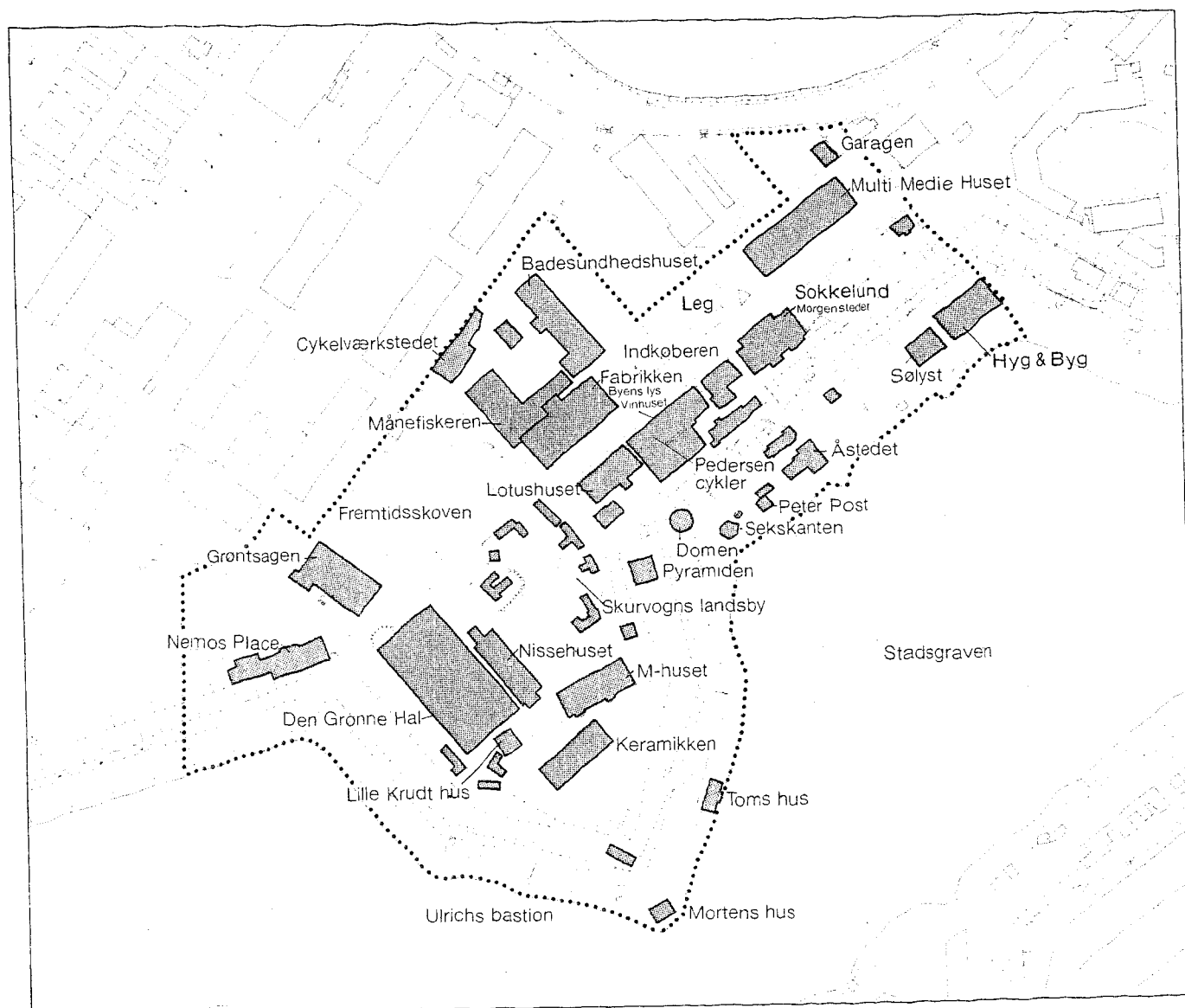
Eksisterende forhold i Arken



Eksisterende forhold i Løvehuset

5. Løvehuset

I området, som er det mindste i Christiania, er der ca. 40 beboere. Der findes én større bygning, Løvehuset, som tidligere rummede beboelse for officerer. Her er der i alle 3 etager samt i den høje kælderetage indrettet beboelse. Endvidere findes en mindre træbygning til cykler, depot m.v. samt garage. Det grønne areal foran Løvehuset er nyanlagt og strækker sig næsten til Bade- og Sundhedshuset.



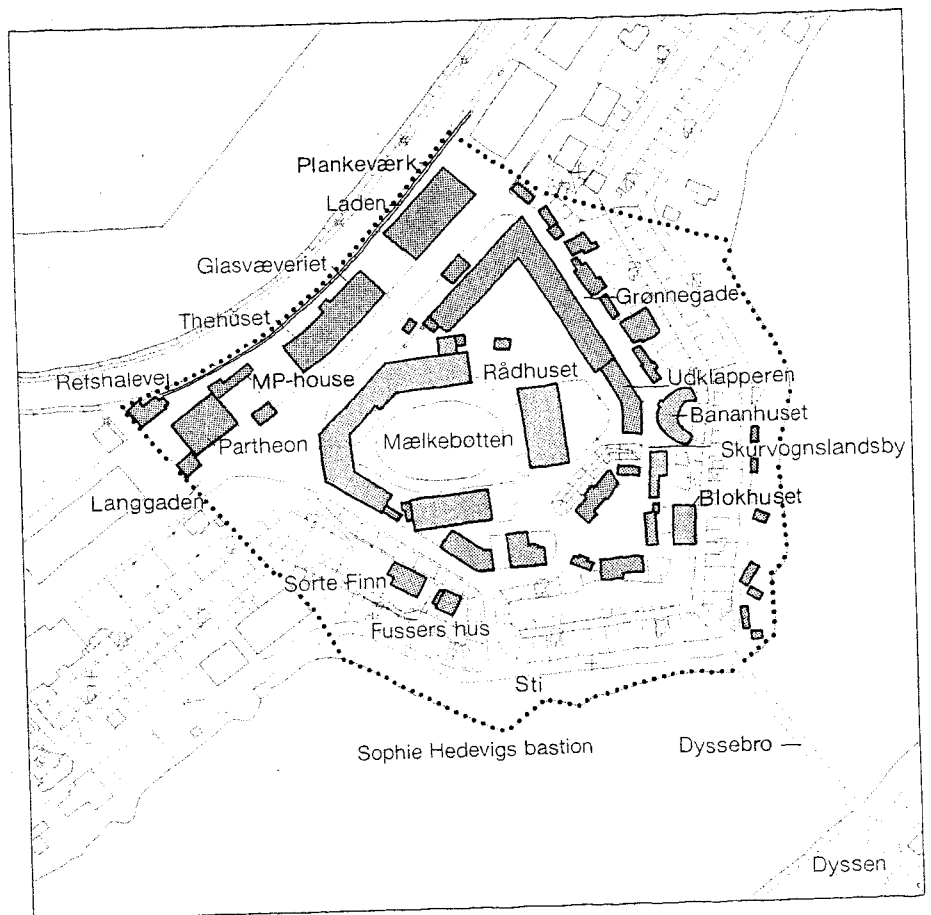
Eksisterende forhold i Fabrikken

6. Fabrikken

I dette centrale område er der ca. 130 beboere. Anvendelse og bebyggelse er meget varieret og består overvejende af lav og spredt bebyggelse. Området har et grønt præg, der bl.a. understøttes af beplantningen fra voldanlæggene. Der er et rigt udbud af virksomheder og servicefunktioner.

Af virksomheder findes værtshusene Nemo, Månefiskeren og Lotus, restauranterne Vinhuset og Morgenstedet, forretningerne Indkøberen og Grøntsagen, virksomhederne Cykelværkstedet, Cykelfabrikken og Grønne Hal, aktiviteterne biografen Byens Lys, fritidshjemmet Sølyst, bolig- og værkstedshusene Fabrikken og Multimediehuset samt Bade- og Sundhedshuset.

På Ulrichs Bastion er der en skurvognslandsby. På voldterrænet er der opført nogle træbygninger, der anvendes til boligformål.



Eksisterende forhold i Mælkebøtten

7. Mælkebøtten

Der er ca. 110 beboere i Mælkebøtten, som er et klart afgrænset og mindre område, der omfatter hele Sophie Hedevids Bastion.

Bebyggelsen følger bastionens form og består af 7 mindre, sammenbyggede huse. Bebyggelsen omgiver en grønning/gårdsplads.

I bebyggelsens midte ligger en 2 etagers bygning, Rådhuset.

Mod voldanlægget findes en mindre skurvognsby, der knytter sig til den historiske bebyggelse. Derudover findes en række skurvogne langs med Stadsgraven.

Voldanlæggets beplantning omkranser bebyggelsen og er med til at understrege dens særlige karakter.

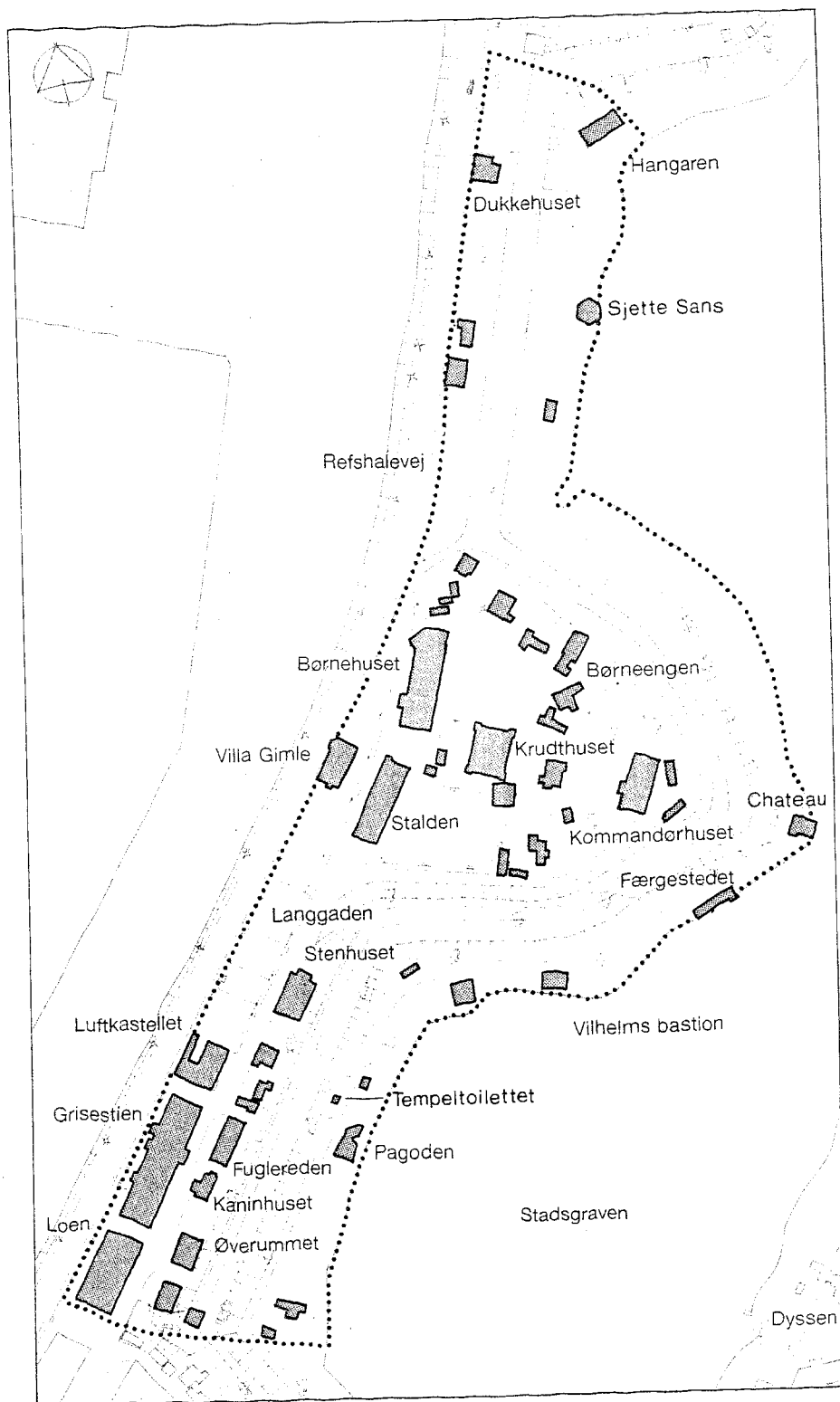
Ud mod Refshalevej findes bolig- og værkstedsbygningerne Partheon og Glasvæveriet samt Thehuset.

Langs med bastionens sydøstlige side løber en af Christianias hovedstier, der ved Dysebroen forbinder Ydre Vold (Dyssen) med det øvrige Christiania. Mod vest gennemløbes området af den anden hovedsti, Langgaden.

8. Nordområdet

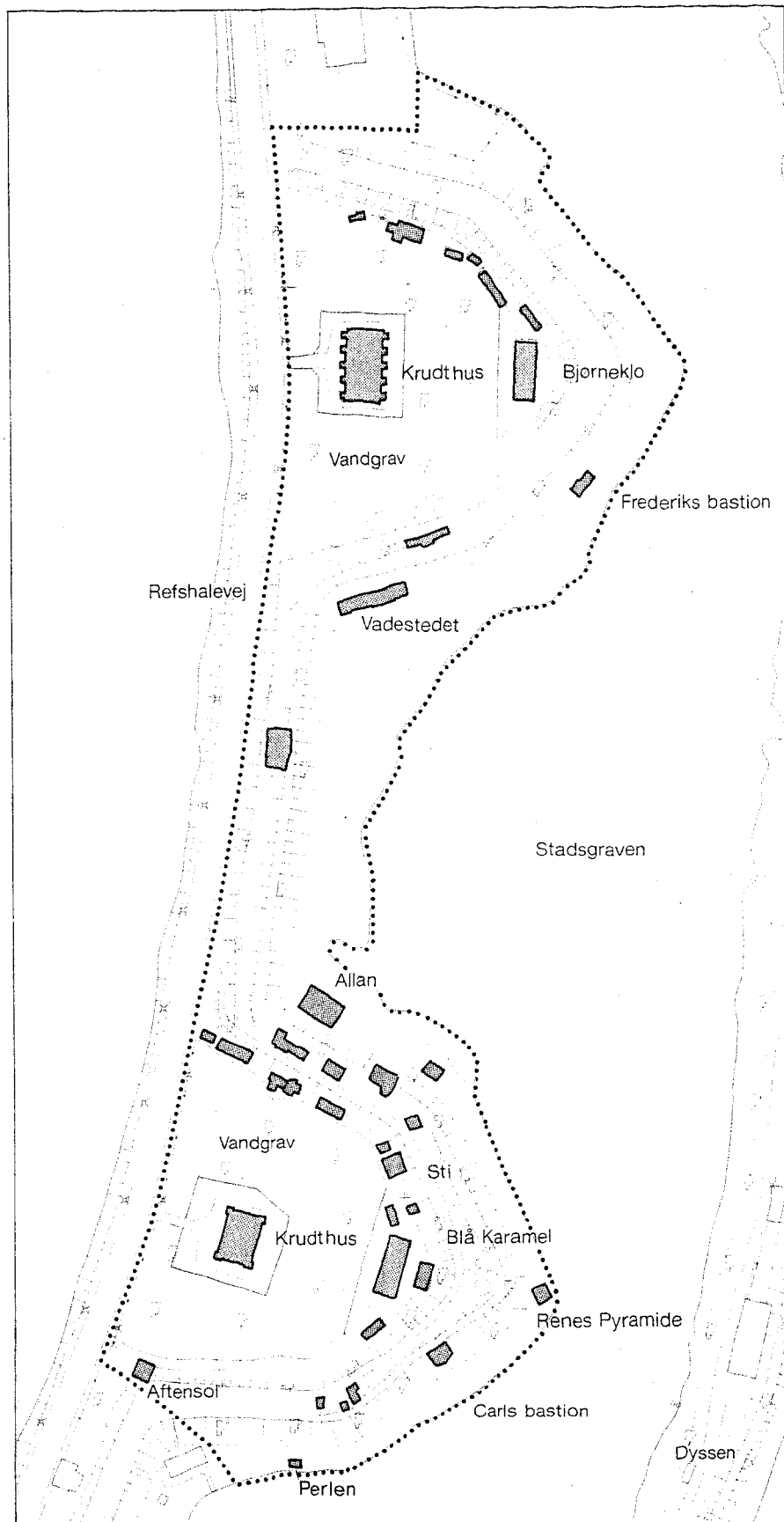
Nordområdet danner overgangen fra "by til land". Der er ca. 80 beboere.

Den del, der ligger i delområde I, består af ca. 10 huse og 5 anlagte, indhegnede haver ud mod Refshalevej. Husene anvendes til boliger, bortset fra et enkelt, hvor der er indrettet lysstøberi. Endvidere er der i tilknytning til enkelte boliger indrettet atelier og andre kunstnerværksteder.

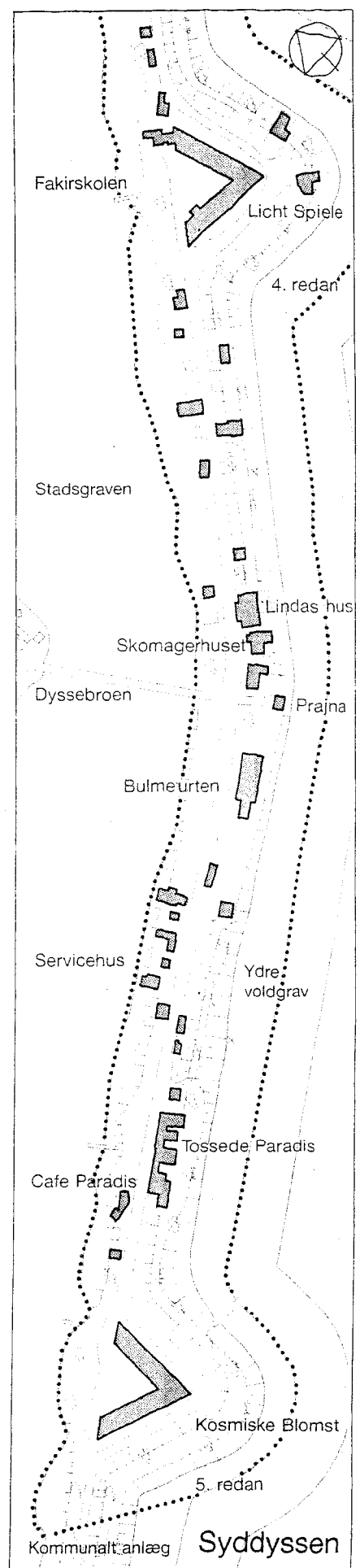
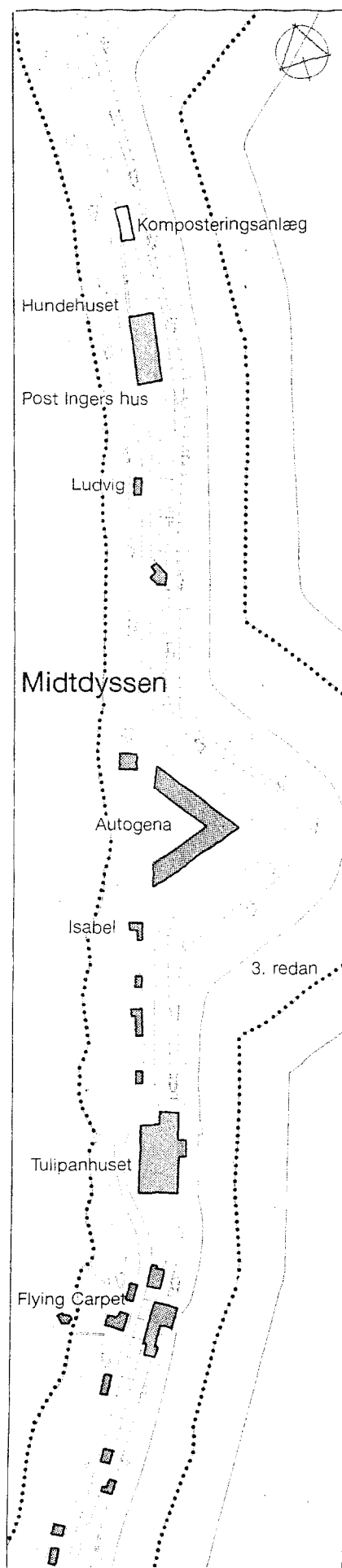
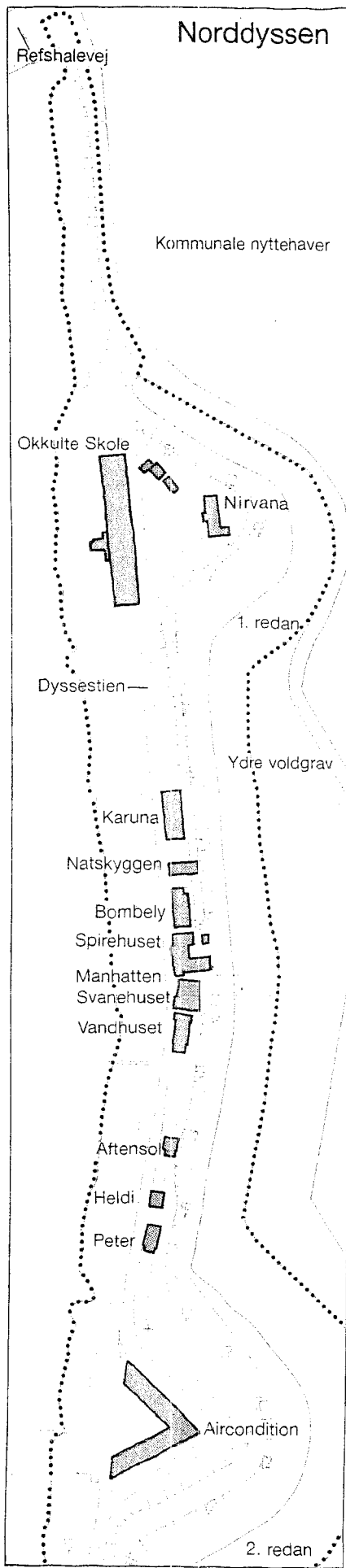


Eksisterende forhold i Nordområdet

Den del, der ligger i delområde II, består af næsten hele Vilhelms Bastion, også kaldet Børneengen, samt arealet mellem volden og Stadsgraven. Børneengen har et landsbyagtigt grønt præg.



Eksisterende forhold i Skovområdet



Eksisterende forhold på Dyssen

På Børneengen ligger 10 beboelseshuse, herunder skurvogne samt 2 bygninger, der er opført af Forsvarsministeriet.

I delområde I ligger også Børnehuset, som indeholder en vuggestue og en børnehave for i alt 33 børn. Der er en stald med heste og indhegnet fold.

Herudover er der på søbredden mellem stien og Stadsgraven opført 8 beboelsesbygninger samt et servicehus (Tempeltoiletet).

9. Skoven

Skoven består af de to nordlige bastioner Carls og Frederiks Bastion, kaldet henholdsvis Bjørnekloen og den Blå Karamel.

Skoven er særegen for Christiania, idet den primært fremstår som et tilgroet område med sparsom beboelse.

I Bjørnekloen er der 14 og i den Blå Karamel 29 beboere. Beboerne bor dels i skurvogne og selvbyggede huse, dels i bygninger opført af Forsvarsministeriet. Enkelte skurvogne er placeret på volden, og 11 beboelser er placeret på søbredden, dvs. på arealet mellem søstien og Stadsgraven.

På hver bastion ligger et krudthus, som i dag bruges af Forsvarsministeriet, men som på længere sigt kan overgå til andet formål.

Der er et rigt fugleliv, vandgravene omkring krudthusene er fuld af småkryb, og området er præget af de mange træer.

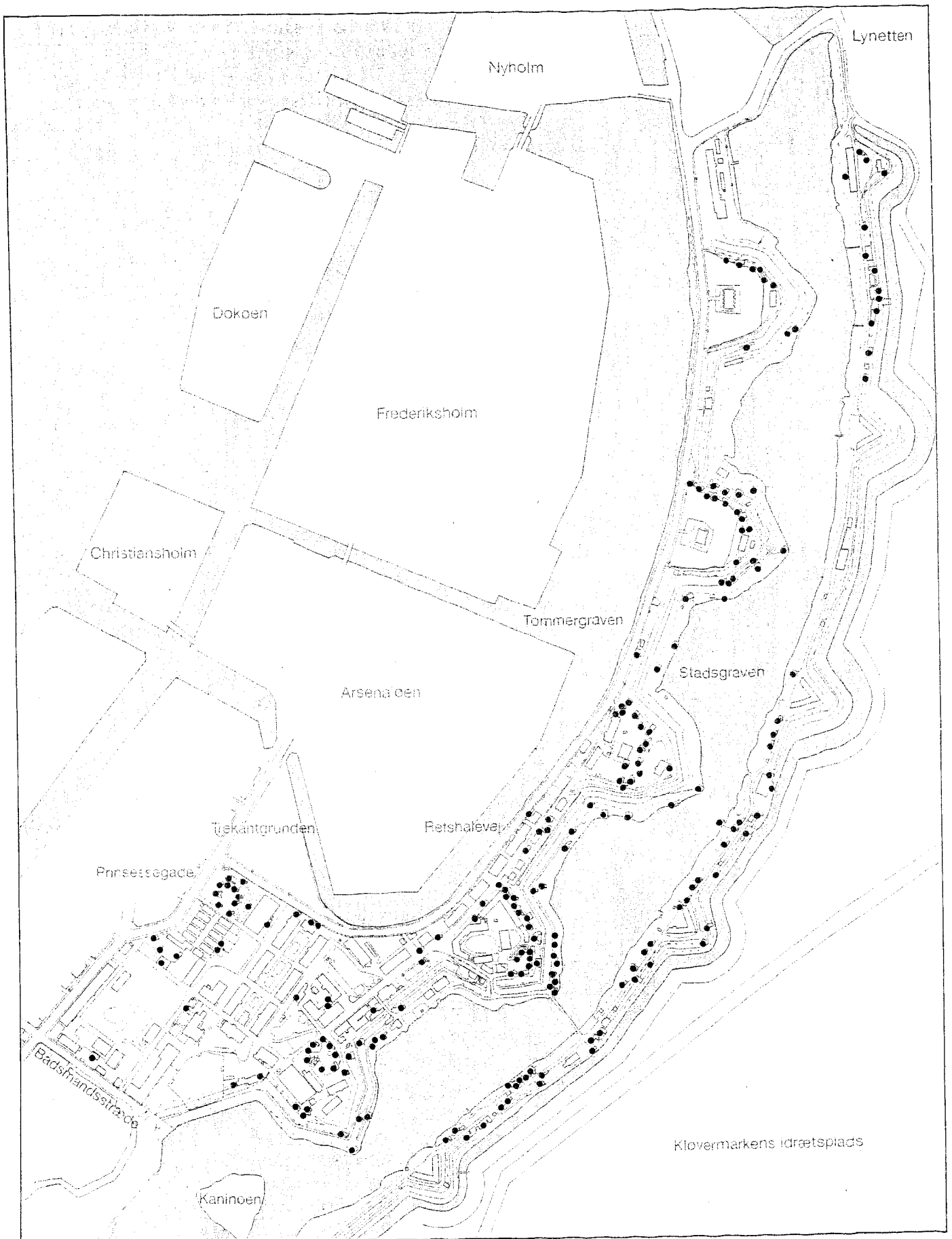
10. Dyssen

Dyssen består af det ydre voldanlæg. Området er 1,7 km langt og afgrænses mod syd af kommunens anlæg på Christianshavns Vold, mod nord af Refshalevej, mod vest af Stadsgraven og mod øst af den lille voldgrav op til kommunale nyttehaver.

Dyssen er forbundet med resten af Christiania ved Dyssebroen i Mælkebøtteområdet. Endvidere er der adgang til Dyssen fra den kommunalt ejede del af Christianshavns Vold samt fra Refshalevej. Dysestien gennemløber hele området parallelt med Stadsgraven.

Dyssen fremstår som et blandet natur- og boligområde. Der er ca. 140 beboere, dels i bygninger opført af Forsvarsministeriet og dels i skure og bygninger opført af beboerne. Især på den sydlige del er der megen og tilfældig bebyggelse.

En sommercafé er indrettet i tilknytning til en bolig, og enkelte kunsthåndværksteder er ligeledes tilknyttet boliger. Christianias komposteringsanlæg er placeret på Midtdyssen.



Bygninger opført efter 1971

3.4 Bebyggelse

I 1967 begyndte forsvaret at afvikle sine aktiviteter, og der blev i de sidste år ikke afsat meget til vedligeholdelse. Efter rømningen var området genstand for omfattende tyverier og hærværk.

Som det fremgår af en sammenligning mellem omfanget af de militære bygninger i 1971 og luftopmåling i 1989 er der kommet et stort antal, hovedsagelig mindre bygninger til især i de nordligste områder og på Dyssen.

De eksisterende bygninger blev ændret fra oprindeligt militære og værkstedsmæssige formål til overvejende at rumme boliger. Dette resulterede i omfattende bygningsændringer, bl.a. ved inddragelse af loftsetager med indsættelse af kviste og ovenlysvinduer, bygning af skorstene, anbringelse af større vinduer og altaner i facaderne o.s.v.

Disse arbejder har ikke altid været udført håndværksmæssigt korrekt. Resultatet er vandindtrængen og omfattende svampeskader samt brandfarlige forhold.

Den Særlige Styringsgruppe har sammen med Christianias egne teknikere og håndværkere, organiseret i CA-Byg, igangsat omfattende arbejder med udbedring af svampeskader, bygning af skorstene, reparation og udskiftning af tage, brandsikringer, rådgivning m.m. på Forsvarsministeriets ejendomme.

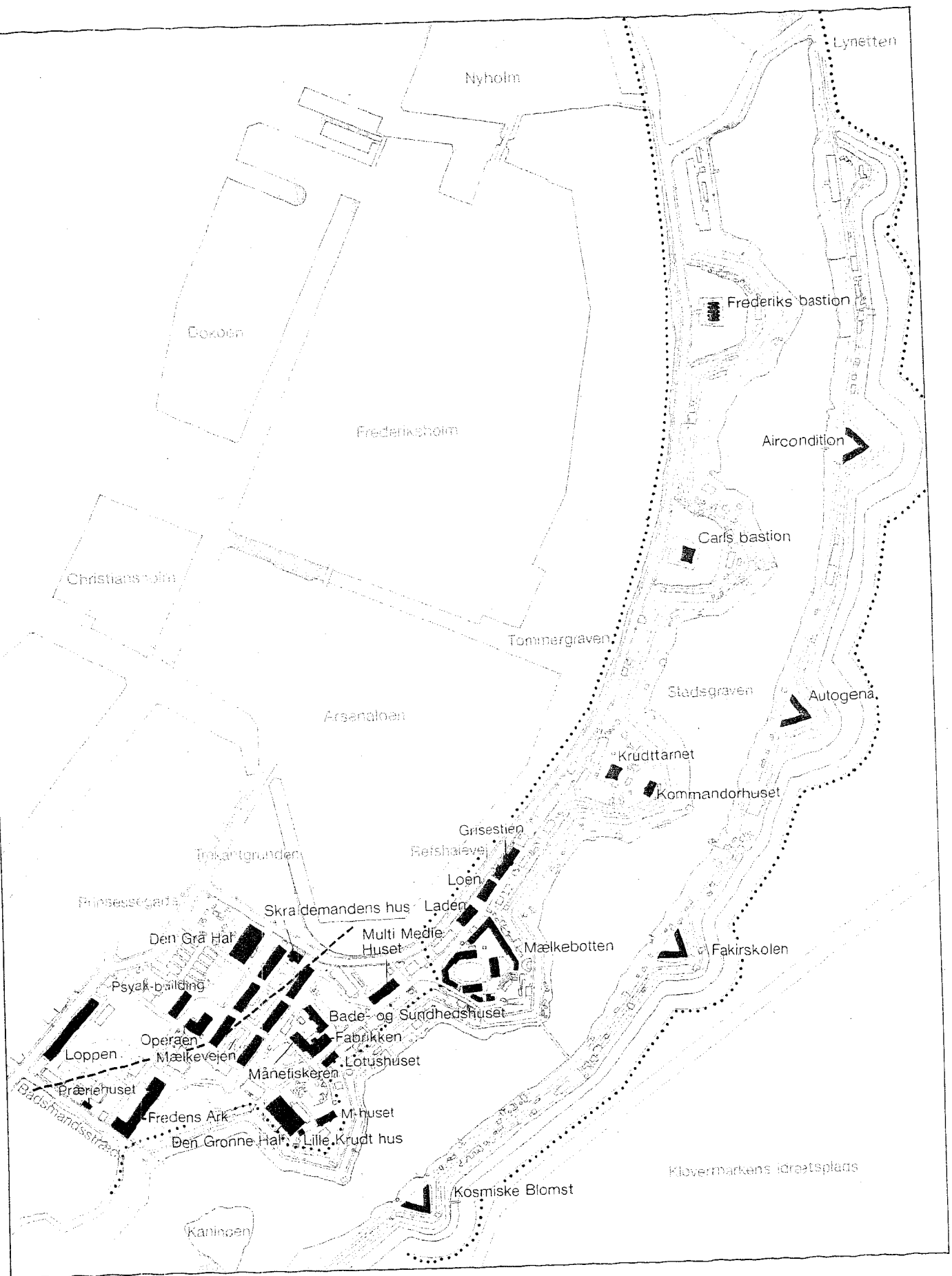
Skurvogne. Et særligt problem udgør de mange primitive bygninger og skurvogne. I begyndelsen af Christianias eksistens håndhævede beboerne et forbud mod opførelse af nye bygninger og skurvogne. Først i 1975 tillod man på Børneengen enkelte skurvogne på hjul, der let kunne flyttes.

Som det fremgår af den gennemførte luftrekognoscering i 1989 er der siden sket en voldsom tilvækst af hovedsagelig mindre og primitive bebyggelser.




Enkelte vidner om en vis fantasirigdom, men indtrykket af slum er tiltagende. Tilsyneladende har beboerne ikke villet eller kunnet styre udviklingen.

Skurvogne findes dels spredte over større områder på Dyssen, dels samlede i "landsbyer" f.eks. på Børneengen, i Mælkebøtten og på Røde Sols Plads.

Selv om de i Christiania frodige og grønne omgivelser kan være et fristende alternativ til visse boligkomplekser, er de på længere sigt ikke ideelle som boliger p.g.a. tekniske og sanitære mangler. Hertil kommer problemerne med den manglende eller ineffektive rensning af spildevandet med den tiltagende forurening af Stadsgraven til følge.



De 40 tidligere fredede eller bevaringsværdige bygninger

-  Tidligere fredet eller bevaringsværdig bygning
-  Fredningsbyggelinie
-  Grænse for forhistorisk fredning

Byggestop. Det omfattende nybyggeri er i det store og hele ophørt. Beboerne har i de enkelte områder søgt at overholde et bosættelses- og byggestop. Før har det været vanskeligt at praktisere, når andre med magt har tilkæmpet sig en byggemulighed.

Derimod udfoldes fortsat en omfattende byggeaktivitet med ombygning af eksisterende huse og skure.

Servicehuse. For at forbedre de sanitære forhold og modvirke faren for sygdomme er der bevilget penge til opsætning af flytbart servicehus på Røde Sols Plads samt forsøg med multelokum i Skoven.

3.5 Fredet og bevaringsværdig bebyggelse

Fra begyndelsen af dette århundrede er der på grund af områdets og bebyggelsens særlige æstetiske og kulturhistoriske værdier gennemført en række bygningsfredninger. Andre bygninger har været indstillet til fredning, og enkelte er blevet erklæret for bevaringsværdige.

Som det fremgår af redegørelsens afsnit 7.1 har vedtagelsen af lov af 7. juni 1989 om anvendelse af Christianiaområdet betydet, at regler i lovgivningen om fredning af arealer og bygninger ikke længere gælder for Christianiaområdet.

Det betyder ikke, at der ikke findes områder eller bygninger af væsentlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi.

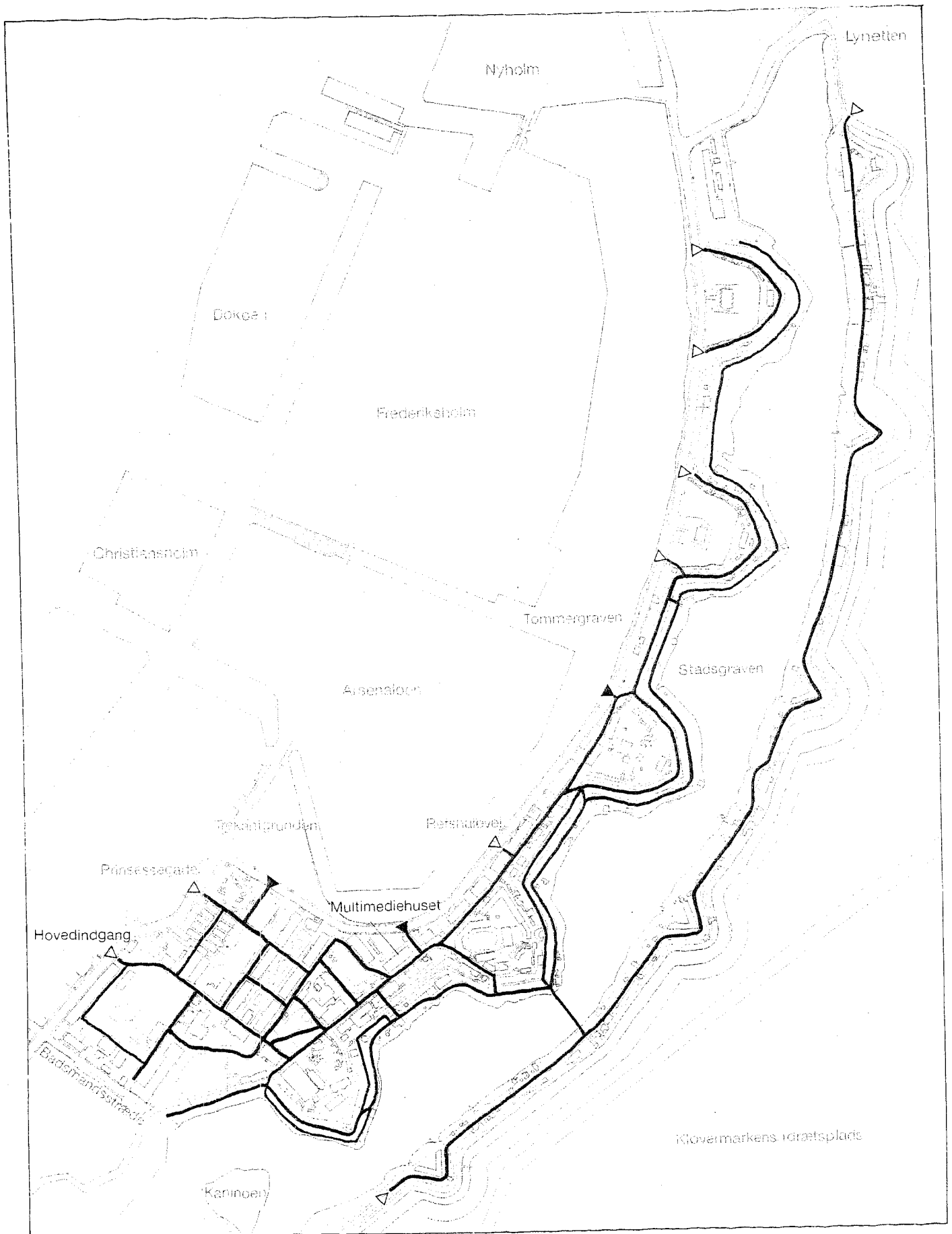
De arkitektoniske og kulturhistoriske værdier på Christiania skal derfor fortsat sikres. Med henblik på en vurdering af, hvilke bygninger, der efter ændringer og ombygninger fortsat repræsenterer en sådan værdi, har Planstyrelsen bedt arkitektfirmaet Gehrdt Bornebusch om at foretage en registrering og vurdering af de hidtil fredede og bevaringsværdige bygninger på Christiania.

Rapporten "Christiania, en registrering af de fredede og bevaringsværdige bygninger" fra juni 1989 er udarbejdet efter besigtigelse på stedet. I alt 40 fredede og bevaringsværdige bygninger er gennemgået og er i ovennævnte rapport fordelt efter følgende kategorier:




1. 24 fredede bygninger
2. 13 bygninger, der har været indstillet til fredning
3. 3 bygninger, der er blevet karakteriseret som bevaringsværdige.

En nærmere beskrivelse af de enkelte bygninger, herunder hvilke bygninger, der principielt må anses for bevaringsværdige, er optaget som bilag.

Forsvarsministeren skal ved den fremtidige administration af tilladelsesordningen for området søge at tilstræbe, dels at der ikke sker ændringer i det ydre af de bygninger, der ifølge bilaget er betegnet som bevaringsværdige, dels at bygningerne så vidt muligt tilbage-



Eksisterende vej- og stiforhold

-  *Sti*
-  *Indgang for gående og transport*
-  *Indgang for gående*

føres til deres oprindelige udseende. Forsvarsministeren indhenter i den forbindelse udtalelser fra miljøministeren.

3.6 Vej- og stiforhold

Bilfri by. Beboerne har fra begyndelsen besluttet, at Christiania skal være en bilfri by. Der er åbnet for en vis varekørsel og transport af affald, men beslutningen håndhæves fortsat.

Parkering. Der er ikke udlagt parkeringspladser i området. Et stigende antal biler tilhørende beboerne eller besøgende parkeres derfor inde på området ved Multimediehuset og Parthenon samt langs kantstene på Refshalevej eller tilstødende gader på Christianshavn til gene for de dér boende.

Hovedadgang. Den oprindelige adgang til kasernen lå i Bådsmadsstræde mellem Fredens Ark og Bomhuset. Efter 1971 blev hovedadgangen forlagt til hjørnet Bådsmadsstræde/Prinsessegade.

Hovedadgangen tiltrak mange uden tilknytning til Christiania, der ofte på provokerende måde faldbød deres varer. Ved en aktion i maj 1989 lukkede beboerne selv indgangen og flyttede den op ad Prinsessegade til syd for Rosenhuset. Aktionen medførte omgående en fredeliggørelse af Prærien.

Samtidig blev adgangen fra Bådsmadsstræde samt stien til det kommunale voldanlæg øst for Fredens Ark lukket af beboerne.

Adgang for kørende til Christiania er begrænset til tre steder fra Refshalevej.

Taxa. Ved den nye hovedadgang holder taxaer ofte på cykelstierne for afsætning eller optagning af passagerne til stor gene - og fare - for de cyklende.

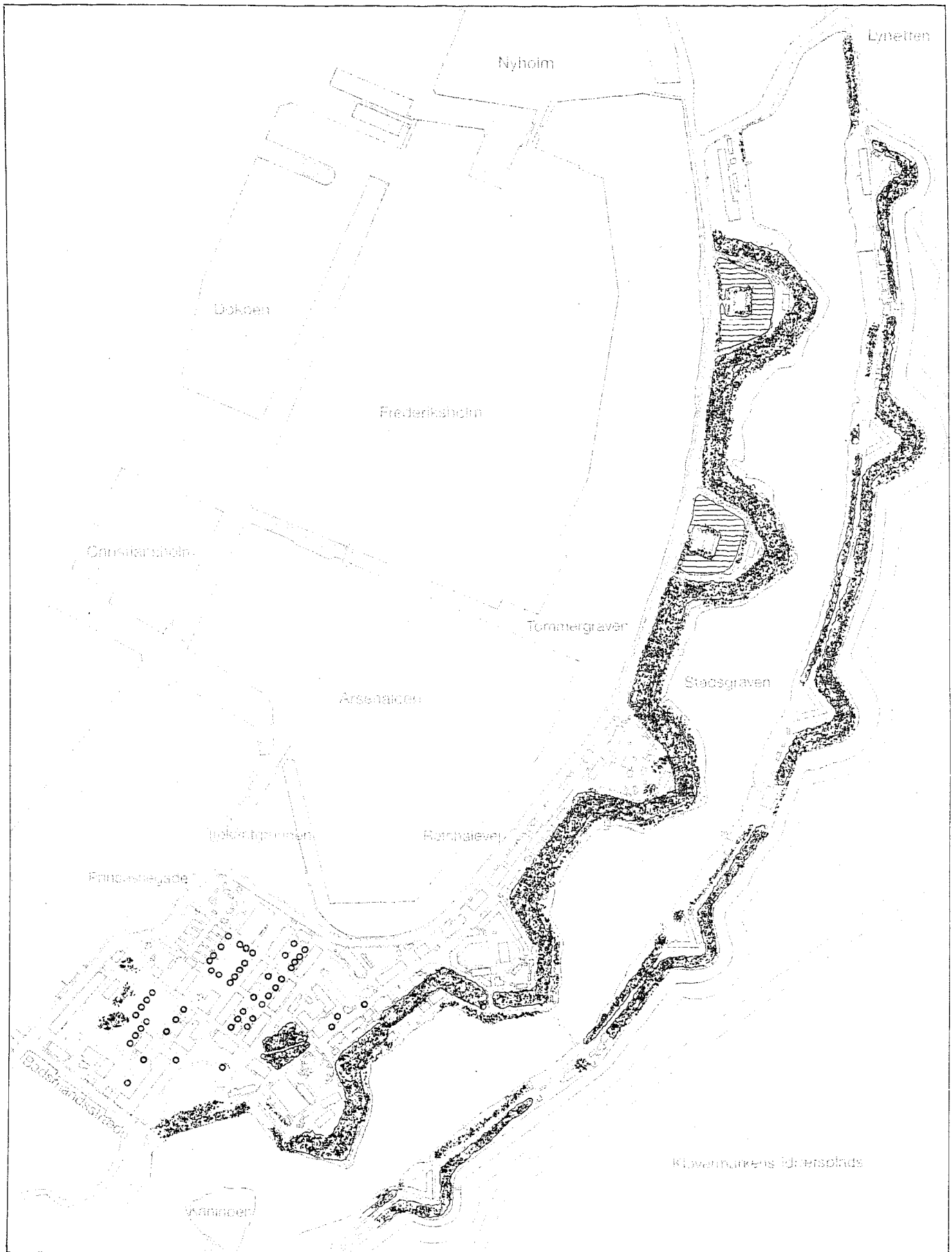
Stier. Christiania gennemkrydses af et net af veje og stier. Disse er oftest i en dårlig stand, hvilket sammen med den manglende belysning er med til at give området et nedslidt og dystert præg.

Gennem de statslige bevillinger er der påbegyndt en udbedring af stierne med tilhørende trappeanlæg på voldterrænet og langs Stadsgraven, ligesom Dyssebroen er forbedret.




3.7 Voldanlægget

Christianshavns vold, der er et af Europas største og bedst bevarede fæstningsanlæg fra 1600-tallet, er et arkitektonisk og kulturhistorisk meget vigtigt monument.

Christianshavns vold er en del af den udvidelse og forstærkning af Københavns befæstning, som skete i slutningen af 1600-tallet. I modsætning til voldanlægget på Sjællandssiden, der i dag kun fremstår som brudstykker, er voldanlægget her bevaret stort set, som da det blev opført. Den del af anlægget, der ligger i Christiania, består i princippet af den store hovedvold med fremspringende



Eksisterende beplantning

-  Vandgrave
-  Markante træer
-  Bevoksning

bastioner, den brede stadsgrav, den ydre vold med vinkelformede redaner, den ydre smalle voldgrav og det foranliggende glacis.

I Carls og Frederiks bastioner er krudthusene omgivet af vandgrave. Disse er i dag delvis groet til i siv og buskvækst. I stadsgraven sker der tilsvarende en fortsat tilgroning neden for hovedvolden og inden for den ydre vold. Udover de skader, der er sket på voldanlægget som følge af byggeri og slid af dyr og mennesker, sker der en tiltagende naturlig erosion på grund af overgroning. Når der sker en tilgroning med træer og buske, som det mange steder er tilfældet her, kvæles græs og urtevegetation af mangel på lys. Herved blotlægges jordoverfladen, og erosionen kan på grund af regnvand og frost, specielt på de stejle voldsider, få et voldsomt og ødelæggende omfang.

Den ydre voldgrav er også omfattet af en vis tilgroning.

Tilgroning af vandarealerne, der delvis sker som følge af forurening, bør stoppes. Skaderne på voldanlægget bør udbedres og den igangværende erosion må stoppes ved iværksættelse af en hensigtsmæssig pleje af området.

3.8 Beplantning

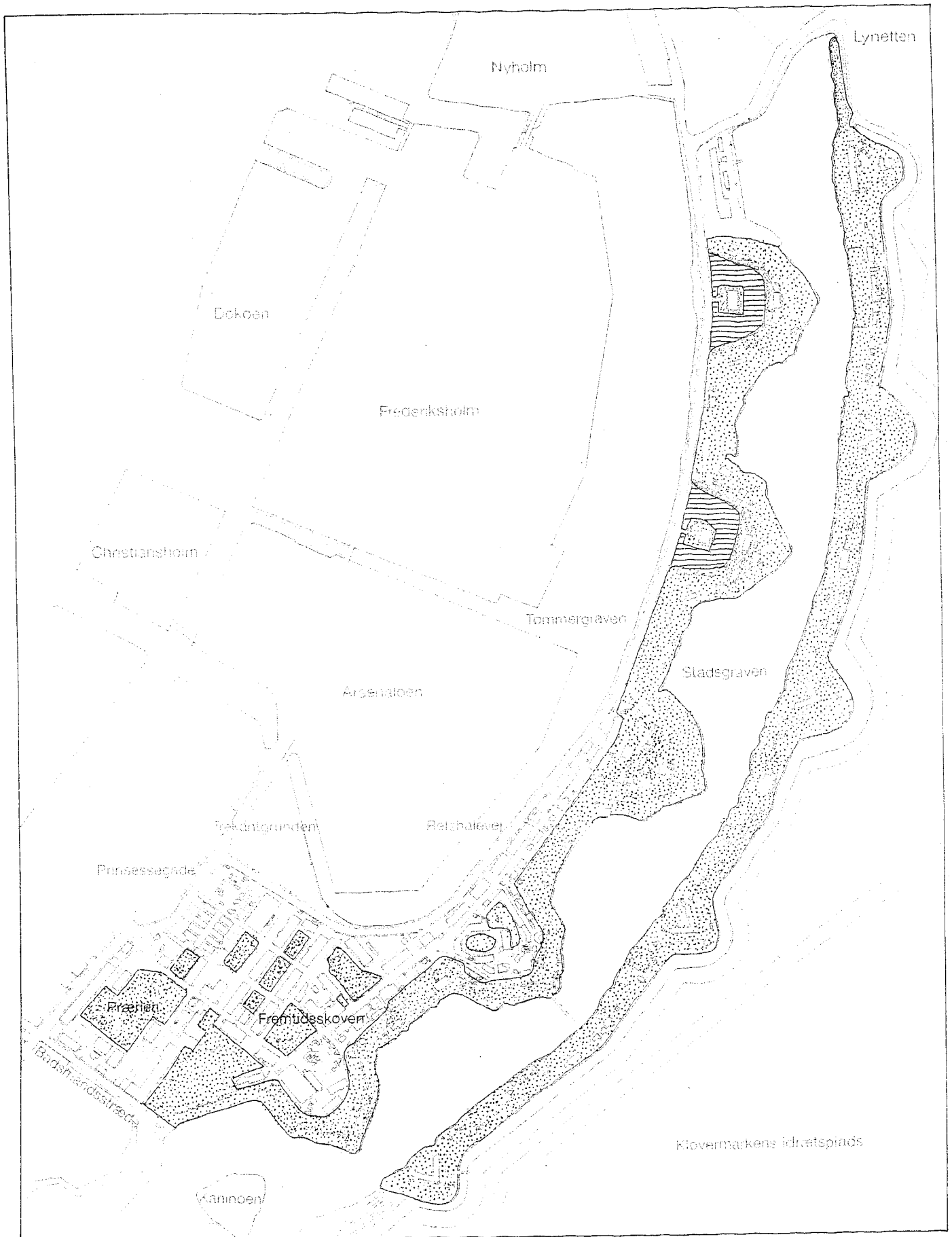
Grøn bydel. Christiania fremtræder grøn og frodig. Bevoksningen er dels præget af beboernes egne planteaktiviteter dels af selvsåninger. På voldene og langs søbredderne fremstår bevoksningerne naturprægede i kontrast til de kommunale strækninger, der er underkastet en intensiv pleje.

Ud fra et kulturhistorisk synspunkt kan der argumenteres for, at fæstningsanlæggene helt burde ryddes for bevoksninger, så voldanlæggene fremstår, som da de blev anlagt. På den anden side er den naturprægede bevoksning i dag med til at skabe afveksling i forhold til byens øvrige rekreative områder.



Det er imidlertid vigtigt for faunaen og bevaringen af voldanlægget, at der fastholdes en varieret og slidstærk bundvegetation.

På Christiania er der en voksende erkendelse af bevoksningens betydning. Beboerne har oprettet en gartnergruppe, der søger at gennemføre en vis pleje og udtynding, fjernelse af elmesyge træer, beskæringer m.m.

Omvendt er der også eksempler på selvtægt, hvor beboere, der har følt sig generet af store træer, har beskåret grene på en ukvalificeret og uheldig måde eller ligefrem har fældet træer af værdi for området.



Eksisterende friarealer

-  Friarealer
-  Vandgrave

3.9 Friarealer

Åbent område. Christiania er et åbent og offentligt tilgængeligt område med et stort antal besøgende, turister og handlende. Som det gælder for andre turistmål, medfører de mange fremmede en række problemer for de fastboende på grund af nedslidning af friområder, hensmidning af affald o.s.v.

Ved omfattende beboerindsats er der eksempelvis foretaget indhegning og anlagt en boldbane øst for Fredens Ark, og Prærien er efter flytning af hovedadgangen ved at undergå ændring til lege- og opholdsareal.

Et særligt problem udgør beboernes mange og store hunde med nedslidning af vegetation f.eks. langs voldgraven, ekskrementer m.m. Mange indhegninger og aflukker er skudt op primært for at holde hundene ude.

Samtidig er der også i de senere år sket en tiltagende privatisering, hvor beboere har inddraget tidligere, offentligt tilgængelige områder, såsom ridebanen ved Psyak og arealer langs søerne, til private og aflukkede haver.

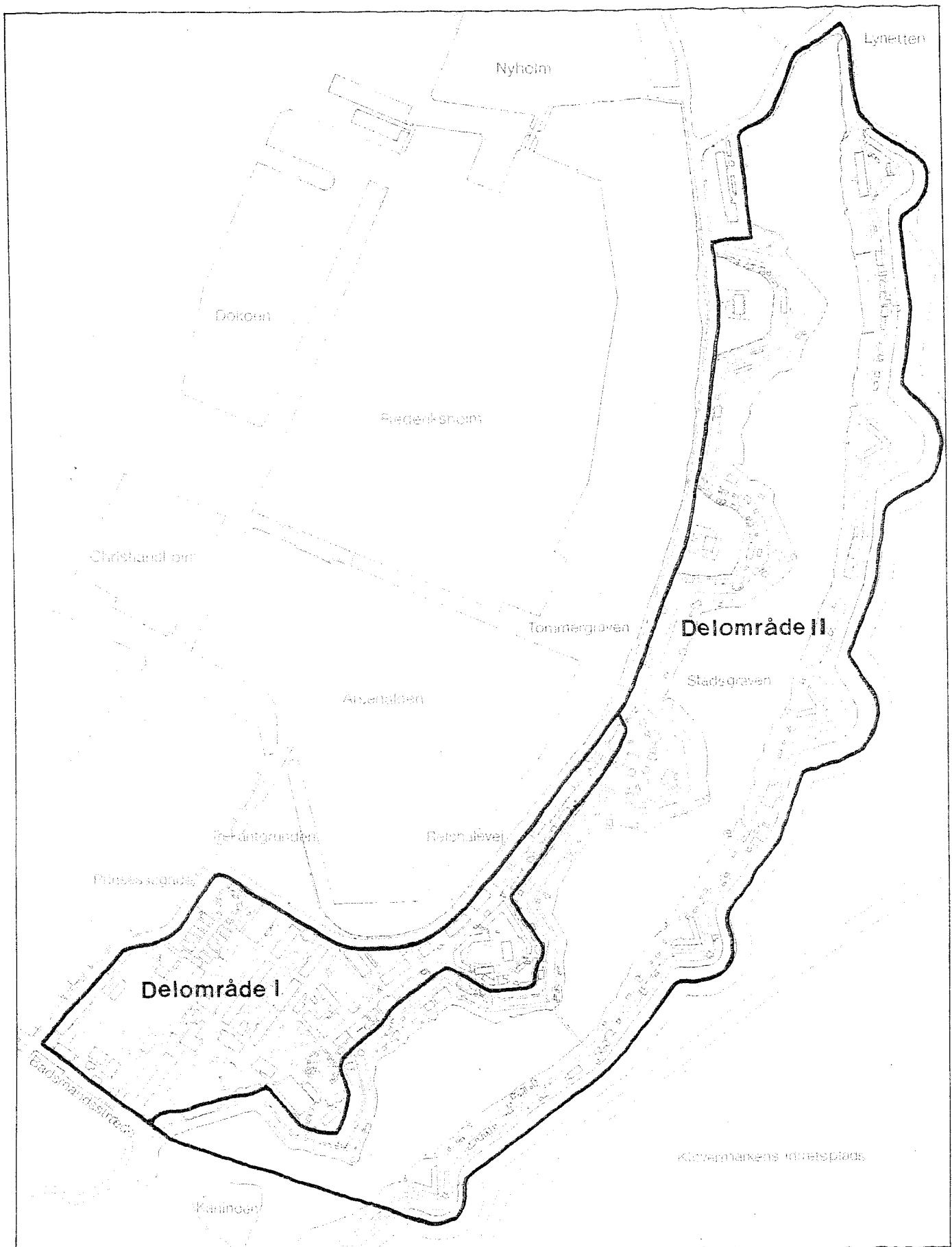
Pleje. Friarealerne bærer præg af, at der ikke gennemføres en systematisk pleje. Affald hober sig ofte op, indtil der ved større aktioner gennemføres samlede oprydninger. Plantevalg, udtynding og beskæring foretages ofte uden kvalificeret gartnerisk indsigt.

Voldgravene. Voldgravene har hidtil udgjort et særligt aktiv for beboerne i og udenfor Christiania. I dag er vandet i voldgravene ikke særlig attraktivt p.g.a. den tiltagende forurening, der har medført, at badning er forbundet med sundhedsfare.

Københavns Kommune har, støttet af beboernes egen kortlægning, påbegyndt en analyse af forureningskilderne. Disse skyldes såvel tilførsel udefra som fra det voksende antal beboelser på Christiania.

Problemet er komplekst og påtrængende. Som forsøg har kommunen besluttet ved betjening af stigborde under Refshalevej at fremme en mere effektiv vandudskiftning i søerne, men målet må være at bekæmpe forureningen ved kilderne.

Gennem de statslige bevillinger er der startet en kortlægning af de omfattende og ikke altid forskriftsmæssigt udførte kloakeringer på området og en udbedring af de værste forhold.



Lokalplanens delområder

- I Blandet bolig- og værkstedsformål
- II Offentligt rekreativt formål

4 Lokalplanens indhold

4.1 Anvendelse

Christiania forudsættes fortsat at være et åbent og offentligt tilgængeligt, bilfrit område med boliger og aktiviteter, der er forenelige med bydelens særlige karakter.

Lokalplanen opdeler - som landsplandirektivet - Christiania i to områder.

Delområde I omfatter den bymæssige del, hvor anvendelse af arealer og bygninger med visse tilpasninger kan fortsætte.

Delområde II omfatter det historiske voldanlæg, som skal være rekreativt område til gavn for hele Københavns befolkning.

Det følger af § 1 i Lov om anvendelse af Christianiaområdet, at lovens formål er at muliggøre anvendelse af Christianiaområdet i overensstemmelse med det landsplandirektiv og den lokalplan, som miljøministeren udsteder for området.

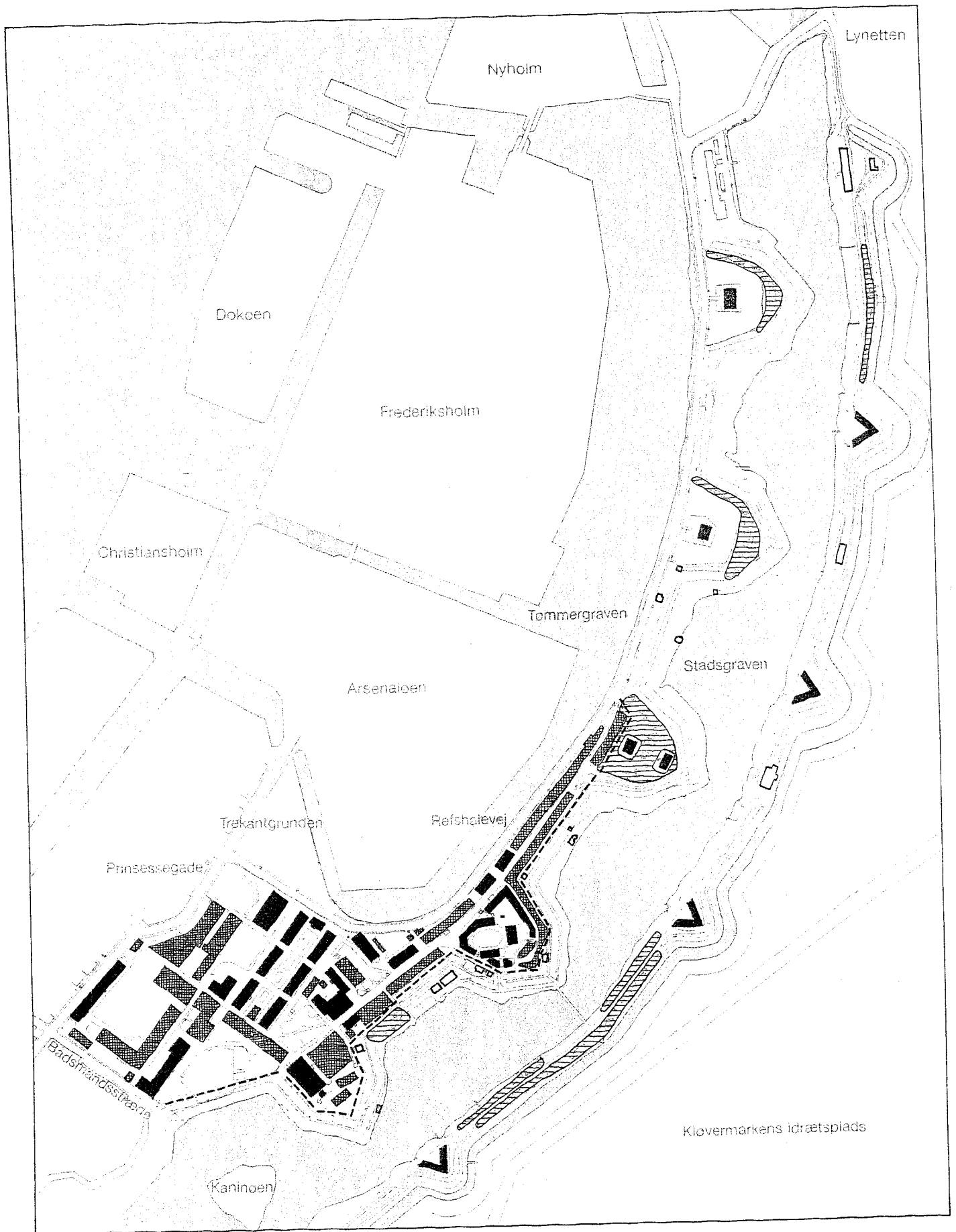
I medfør af loven kræver enhver anvendelse af bygninger og arealer forsvarsministerens tilladelse. Det samme gælder nybygning, ombygning og nedrivning. Forsvarsministerens afgørelse træffes efter indstilling fra Styringsrådet.

De nærmere retningslinier og hovedhensyn fremgår af lovforslagets bemærkninger. Af bemærkningerne fremgår endvidere, at der kan stilles vilkår for tilladelser. For eksempel kan nævnes krav om istandsættelse inden for en given frist, vedligeholdelse af bygninger, bestemmelse om betaling, adgang til besigtigelse af bygninger og arealer samt pligt for bruger til at fjerne det benyttede efter endt brug.

Forsvarsministerens administration af tilladelsesordningen forudsættes at ske i overensstemmelse med Lov om anvendelse af Christianiaområdet.

Delområde I udlægges til blandet bolig- og værkstedsområde, hvor der kan placeres servicefunktioner, såsom butikker og restauranter samt institutioner m.v., der er forenelige med områdets særpræg.

Lokalplanen åbner mulighed for, at området i vid udstrækning kan anvendes som hidtil. Dog forudsættes, at Christiania åbnes mere mod det øvrige Christianshavn. Fælles opholdsarealer samt udadvendte aktiviteter så som restauranter, galleri, skateboardbane, markedsplads placeres på arealer ud mod resten af byen. Lokalplanen forudsætter endvidere en styrkelse af det grønne element.



Fremtidig bebyggelse

Bevaringsværdig bebyggelse
 Byggefelter

Bosteder
 Bygninger der kan tillades bibeholdt
 Grænse mellem område I og II

Delområde II udlægges til offentligt, rekreativt område. Lokalplanen skal sikre en oplevelse af at færdes i et område, der er åbent tilgængeligt for hele byens befolkning. Det historiske fortidsminde skal respekteres. Et vist antal boliger og andre bygninger kan forblive i området, hvis de er forenelige med områdets rekreative karakter, og hvis forsvarsministeren efter Styringsrådets indstilling giver tilladelse hertil.

4.2 Bebyggelse

Delområde I

De bygninger, som Forsvarsministeriet har opført, og som repræsenterer en sådan kulturhistorisk og arkitektonisk værdi, at de fortsat er bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden særlig tilladelse.

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre ny bebyggelse i begrænset omfang.

Opførelse af ny bebyggelse kan tillades indenfor de byggefelter, der er udlagt i lokalplanen. Tilladelsen kan betinges af, at der tilvejebringes en samlet plan for bebyggelsen i det pågældende byggefelt. Det forudsættes, at bygninger opføres med en maximal bygningshøjde på 8,5 m, og at den påtænkte anvendelse af bygningen er i overensstemmelse med planens bestemmelser.

I det omfang forsvarsministeren i overensstemmelse med områdets særpræg og efter Styringsrådets indstilling giver tilladelser til, at bestemte skure eller skurvogne kan forblive på området, kan tilladelse bl.a. forventes betinget af, at disse samles omkring fælles forsynings- og afløbsanlæg.

De mest intermistiske boliger, herunder skure og skurvogne, bør dog tilstræbes gradvist fjernet. De kan erstattes af bedre og mere tidssvarende beboelse, der opfylder et minimum af krav til kvalitet, brandsikkerhed, egnethed m.m.

Røde Sols Plads udlægges til fælles friareal med mulighed for anlæg af legeplads m.v. for bydelens beboere. Skure, skurvogne og servicehus, som er på pladsen, forudsættes fjernet.

Delområde II

Lokalplanen indebærer et stop for yderligere byggeri i delområde II.

De bygninger, som Forsvarsministeriet har opført, og som repræsenterer en sådan kulturhistorisk og arkitektonisk værdi, at de fortsat er bevaringsværdige, bibeholdes. Det drejer sig bl.a. om vinkelhusene på Dyssen og de 3 krudthuse på Frederiks, Carls og Wilhelms bastioner.

Nævnte bygninger kan anvendes til offentlige formål, såsom museum, teater, fælleshus, ungdomshus, kulturhus samt anden aktivitet, der er forenelig med områdets rekreative karakter. Fortsat beboelse



Fremtidig bygningsregulering

- Bygninger der er beliggende udenfor de udpegede bosteder i delområde II
- x Bygninger der er beliggende på fremtidigt fællesareal i delområde I

m.v. kan kun finde sted, hvis det er foreneligt med områdets rekreative karakter, og hvis forsvarsministeren efter Styringsrådets indstilling giver tilladelse hertil.

Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre forsvarsministeren efter indhentet udtalelse fra miljøministeren giver tilladelse hertil. Planen forudsætter, at bygningerne tilbageføres til deres oprindelige ydre form. I tilfælde af brand o.lign. kan forsvarsministeren træffe beslutning om, at bygningerne genopføres i deres oprindelige omfang og placering.

Nogle af de øvrige bygninger opført af Forsvarsministeriet, som ikke er erklæret bevaringsværdige, kan tillades bibeholdt.

Endvidere kan 7 selvbyggerhuse tillades bibeholdt, da de giver udtryk for den særlige bygningskultur, der er opstået i Christiania. De må ikke forandres væsentligt og skal holdes i en acceptabel stand.

I det omfang forsvarsministeren efter Styringsrådets indstilling giver tilladelse til fortsat beboelse af bygninger og skure opført ulovligt efter 1971, kan tilladelse betinges af, at disse flyttes inden for de udpegede bosteder. Det er dog hensigten, at al beboelse på langt sigt skal ophøre i område II.

4.3 Vej- og stiforhold

Bilfri by. Christiania skal fortsat være bilfrit område. De udpegede service- og brandveje skal gøre det muligt for brandslukningskøretøjer, varetransport m.m. at køre til de enkelte områder.

Der er adgang for biler til Christiania fra Refshalevej mellem Den Grå Hal og Røde Sols Plads, mellem Multimediehuset og Parthenon samt for enden af Langgaden ved Børneengen.

Parkering. Der er udlagt areal til parkering ved Bådsmadsstræde og Refshalevej. Lokalplanen forudsætter, at beboerne parkerer deres egne biler indenfor Christianiaområdet. Udlægget af areal til parkering dækker kun i et vist omfang behovet.

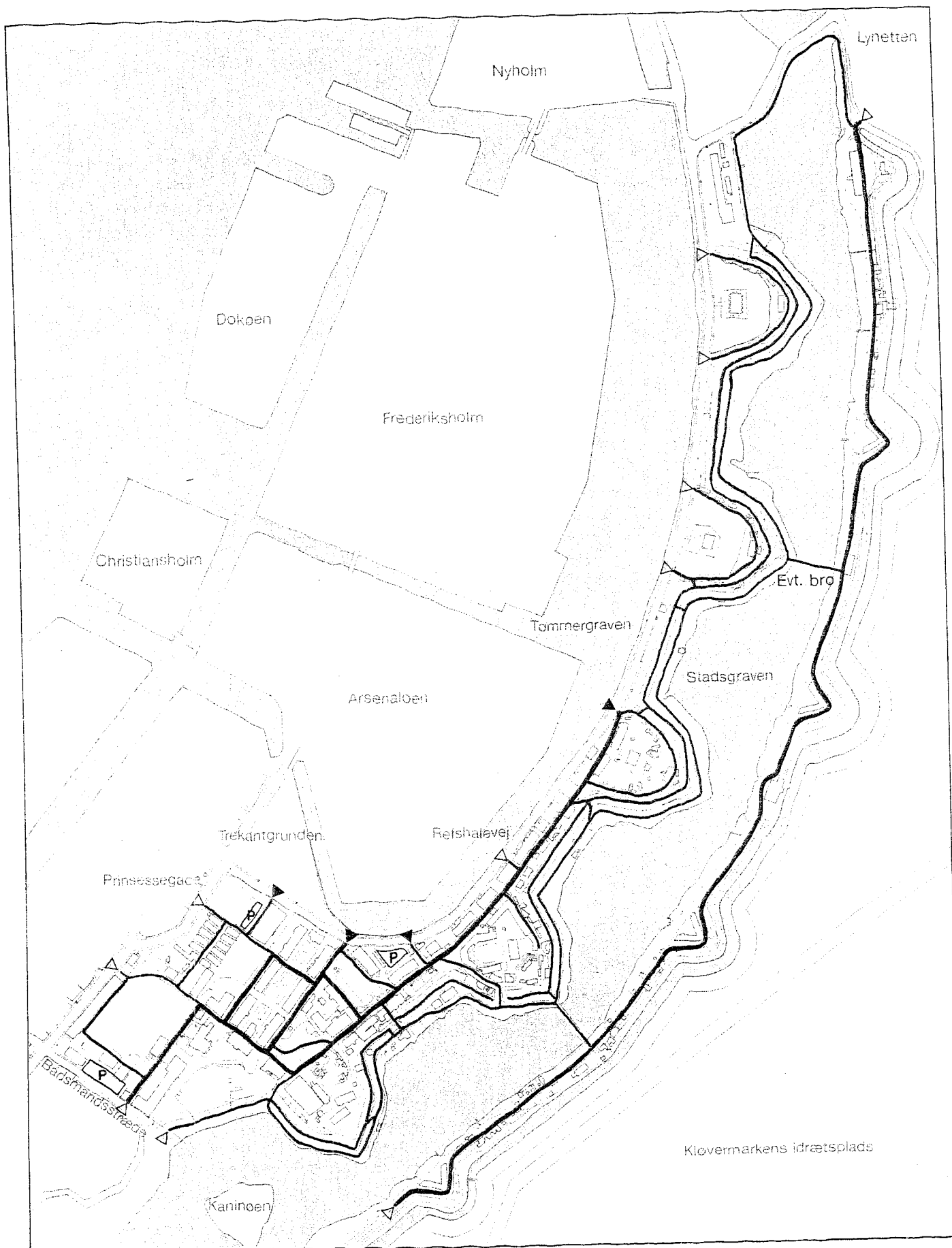
I forbindelse med en eventuel lukning eller ensretning af Refshalevej, vil der være mulighed for at tilvejebringe flere parkeringspladser.

Der kan etableres taxaholdeplads ved parkeringspladserne ved Den Grå Hal og i Bådsmadsstræde.




Der er adgang til Christianiaområdet fra Prinsessegade, fra Refshalevej, fra Forlandet på Norddysen samt fra den kommunalt ejede del af Christianshavns Vold.



Stier. Lokalplanen fastlægger et samlet stisystem baseret på det allerede eksisterende stinet.

Stierne benyttes først og fremmest af beboerne, men sikrer også byens øvrige befolkning adgang til de offentlige fællesarealer. Der



Fremtidige veje og stier

-  Service- og brandveje
-  Stier
-  Parkering

-  Indgang for gående og transport
-  Indgang kun for gående

er således allerede nu stier på Dyssen, på volden, langs søen, gennem de mere beboede arealer osv.

Planen åbner også mulighed for at etablere et sammenhængende stisystem rundt om Stadsgraven samt for at etablere en yderligere broforbindelse over Stadsgraven, fra Blå Karamel til Dyssen.

Stiernes belægning og eventuel belysning skal tage behørigt hensyn til områdets historiske værdier og rekreative formål.

Planen forudsætter en løbende vedligeholdelse og forbedring af stierne.

4.4 Beplantning

Bevaringsværdige træer. Lokalplanen bestemmer, at de bevaringsværdige træer ikke må fjernes, og det forudsættes, at der suppleres med nye træer omkring Ridebanen, Mælkevejen og på Prærien.

Beplantningsbælte. For at Christiania i højere grad kan fremstå som grøn bydel ud mod det øvrige Christianshavn og for at mindske det indtryk af "lukket område", som det eksisterende høje plankeværk giver, er der langs de omgivende veje, hvor det er muligt, udlagt et beplantningsbælte.

Beplantningsplan. Lokalplanen bestemmer, at beplantning af området og vedligeholdelse af beplantningen kun må ske i overensstemmelse med retningslinierne i en af Forsvarsministeriet udarbejdet beplantningsplan.

4.5 Friarealer

Fælles opholdsarealer. I delområde I opretholdes de eksisterende friarealer som fælles opholdsarealer. Endvidere udlægges Røde Sols Plads og en del af de privatiserede haver i Psyak til fællesareal. Lokalplanen forudsætter, at privatisering af fællesarealer ophører.

Delområde II udlægges til offentligt, rekreativt areal.

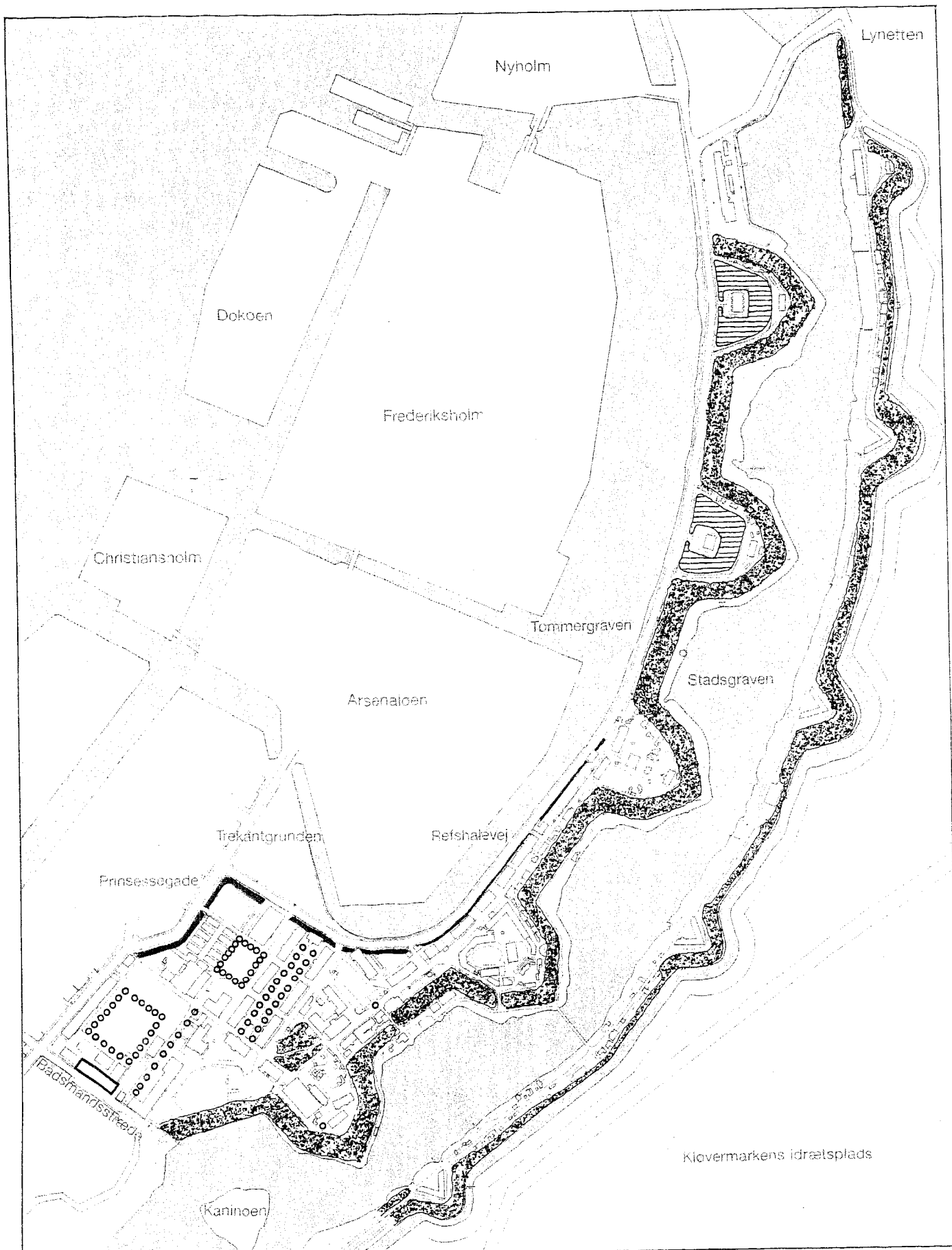
4.6 De enkelte områder

I det følgende beskrives de muligheder, som lokalplanen giver i de enkelte områder. Denne beskrivelse er suppleret med illustrationskitser. Det understreges, at der alene er tale om illustrationer af en mulig udvikling i de enkelte områder. Specielt hvad angår bostederne i område II tages der forbehold for illustrationsskitserne.



1. Sydområdet



I det store og hele kan områdets nuværende anvendelse fortsætte inden for rammerne af den eksisterende bebyggelse.

Derudover udlægges arealer til opførelse af markedspladsfunktioner, værksteder m.v., ved indgangen fra Prinsessegade syd for Rosenhuset.





Fremtidig beplantning

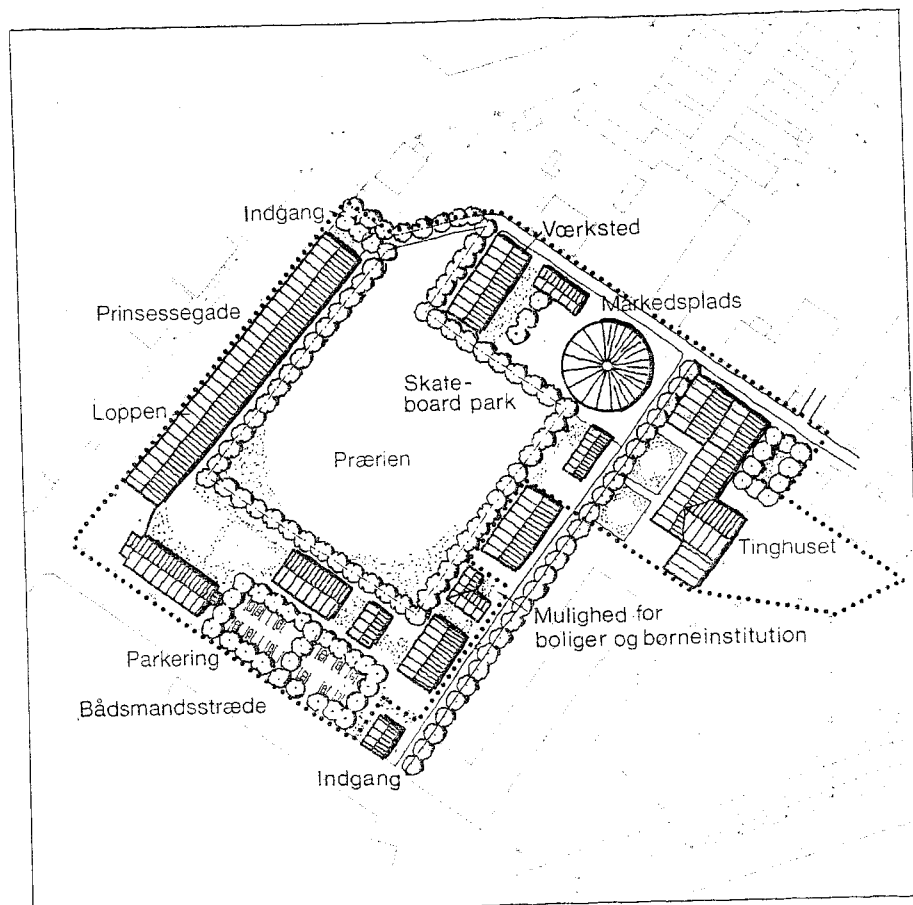
-  Eksisterende vandgrave
-  Eksisterende markante træer suppleret med nye

-  Eksisterende bevoksning
-  Ny beplantning i område I



Fremtidige friarealer

-  Friarealer
-  Vandgrave



Lokalplanens muligheder i Sydområdet

Endvidere udlægges arealer til eventuelle nye boliger.

Inden for området kan der tillige opføres institutioner o.lign. for børn fra Christiania og Christianshavn, hvis der viser sig behov herfor.

Vaskehuset og Præriehuset ved Bådsmadsstræde forudsættes fjernet, idet der langs Bådsmadsstræde udlægges arealer til parkeringsplads for beboerne og til besøgende. Endvidere er der udlagt arealer til en træbeplantning rundt om parkeringspladsen i stedet for det eksisterende plankeværk.

2. Psyak

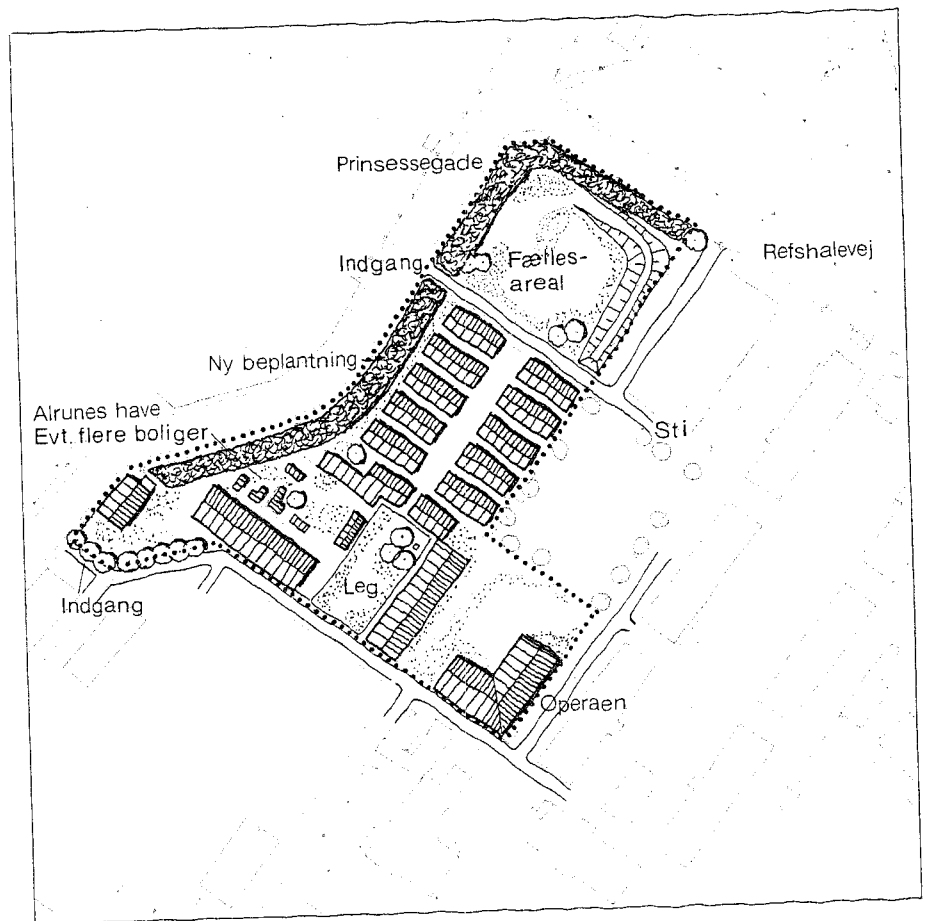
Det forudsættes, at skurvognsbyen Røde Sols Plads tilbageføres til et fællesområde for bydelens beboere med mulighed for anlæg af legeplads o.lign.

Den øvrige eksisterende bebyggelse forudsættes anvendt til beboelse med værksteder og lignende.

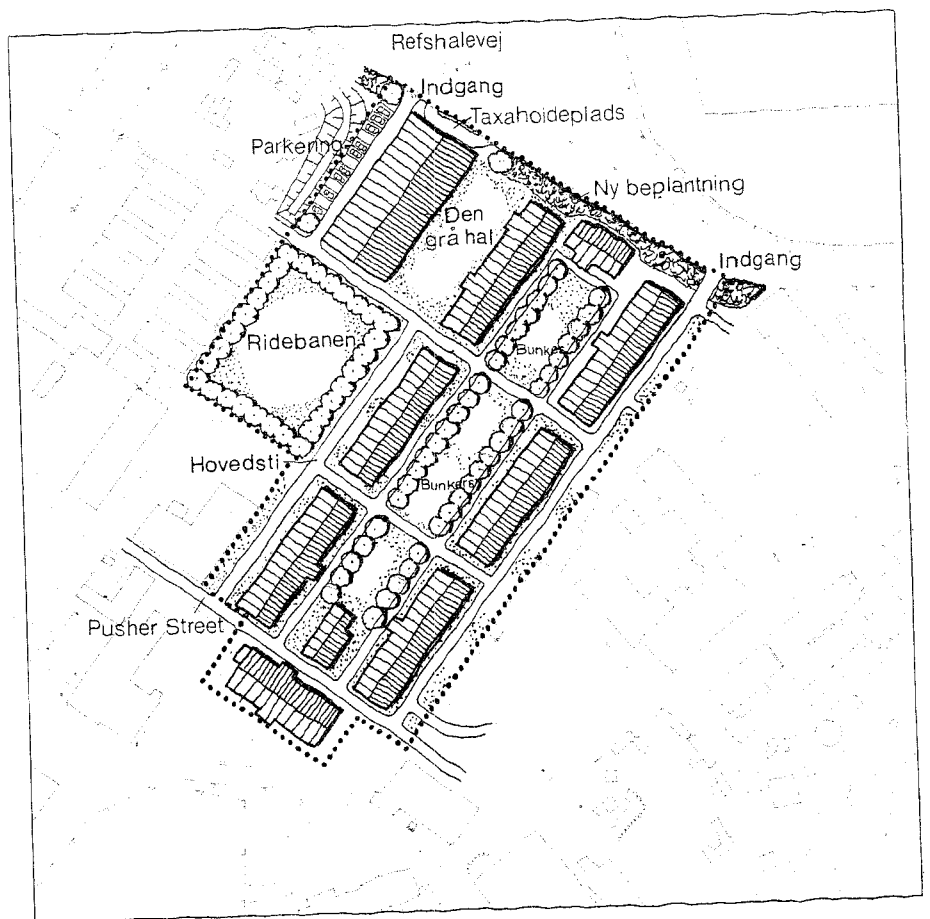
I Alrunes have er der mulighed for placering af ny bebyggelse.

3. Mælkevejen

Områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv samt institutioner og restaurationer vil kunne fortsætte.



Lokalplanens muligheder i Psyk



Lokalplanens muligheder i Mælkevejen

Den Grå Hal kan fortsat anvendes til teater, koncerter, fællesmøder o.lign.

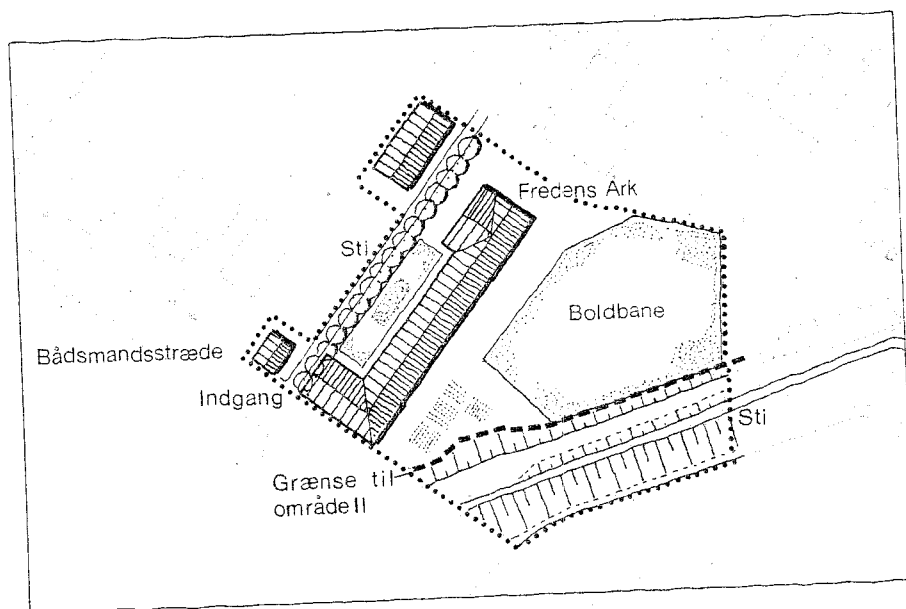
Der er ikke forudsat opførelse af ny bebyggelse i området.

Lokalplanen bestemmer, at de eksisterende store træer omkring Ridebanen og mellem husblokkene ikke må fjernes, og det forudsættes, at de suppleres med nye.

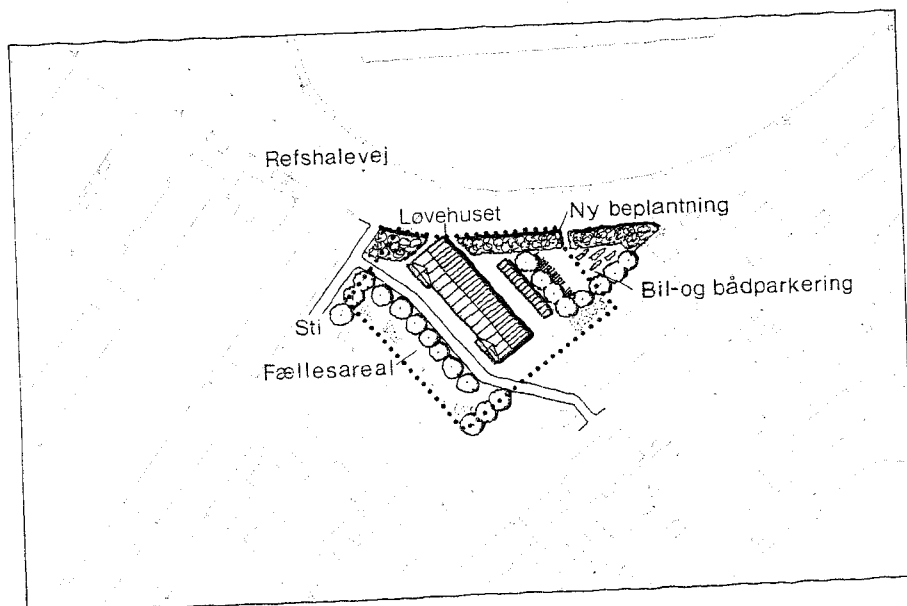
4. Arken

Fredens Ark forudsættes overvejende anvendt til beboelse, institutioner og mindre, ikke generende værkstedsvirksomheder m.v.

Der forudsættes etableret adgang fra Bådsmadsstræde samt fra det kommunale voldanlæg.



Lokalplanens muligheder i Arken



Lokalplanens muligheder i Løvehuset

5. Løvehuset

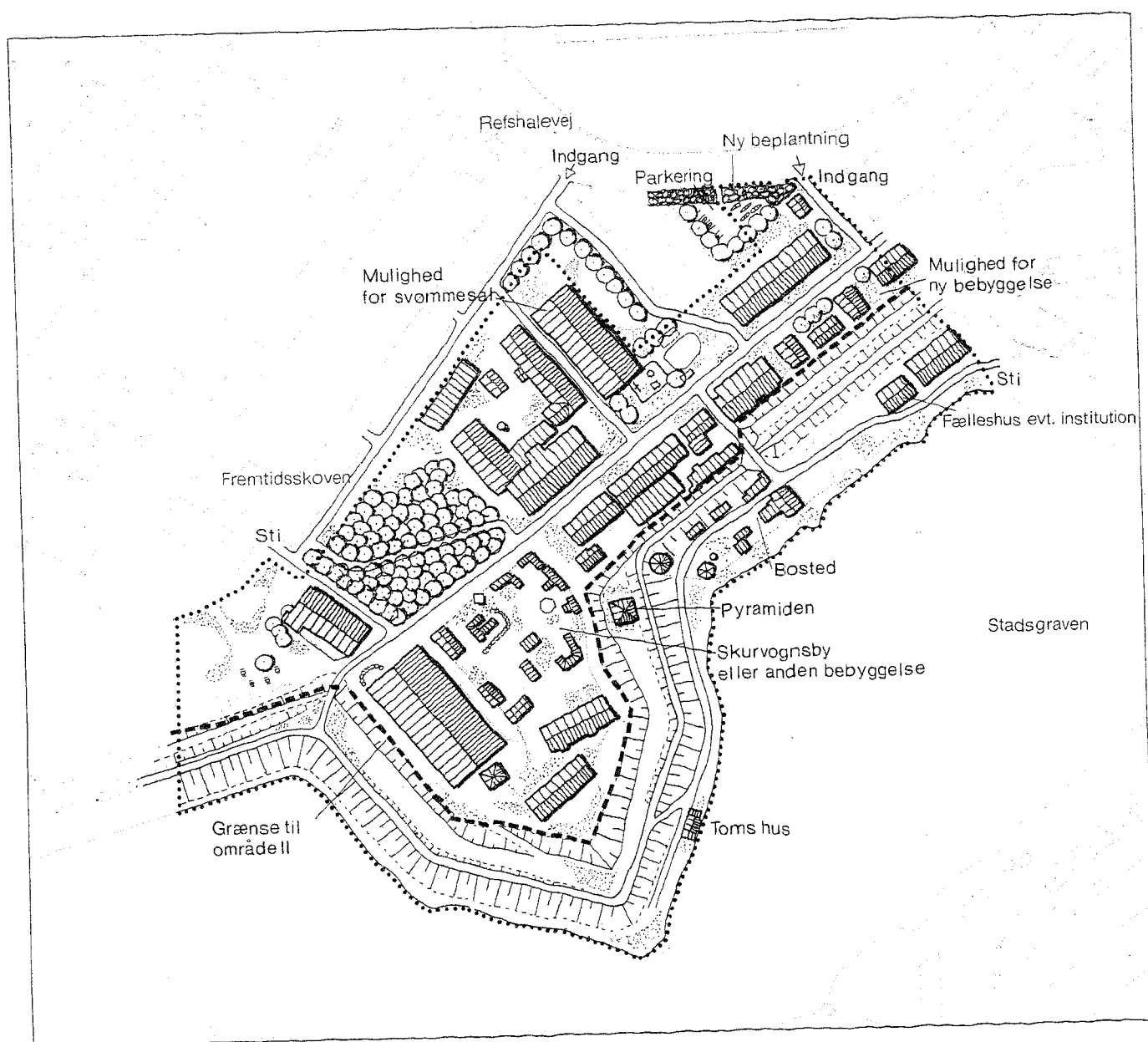
Lokalplanen forudsætter, at området kan anvendes som hidtil.

Nord for Løvehuset ud mod Refshalevej udlægges areal til parkering og/eller bådoplagsplads.

6. Fabrikken

For så vidt angår område I forudsættes anvendelsen stort set at kunne fortsætte som hidtil. Lokalplanen giver mulighed for at opføre ny bebyggelse i byggefelter, dels på Ulriks Bastion og dels syd for Langgaden overfor Multimediehuset.

Endvidere udlægges byggefelt mellem Løvehuset og Sundhedshuset. Dette er forudsat anvendt til en badehal for beboerne i Christiania. Mellem Multimediehuset og Løvehuset udlægges areal til en fælles parkerings- og bådoplagsplads for beboerne i Christiania.



Lokalplanens muligheder i Fabrikken

I delområde II indebærer lokalplanen et stop for yderligere bebyggelse.

Forsvarsministeriet kan efter Styringsrådets indstilling give tilladelse til fortsat beboelse m.v. i de ulovligt opførte bygninger og skure. Tilladelse kan betinges af, at disse flyttes til et område udpeget til bosted.

Et område langs Stadsgraven ved Sølyst er udpeget til bosted. Bygningerne Pyramiden og Toms Hus kan tillades bibeholdt.

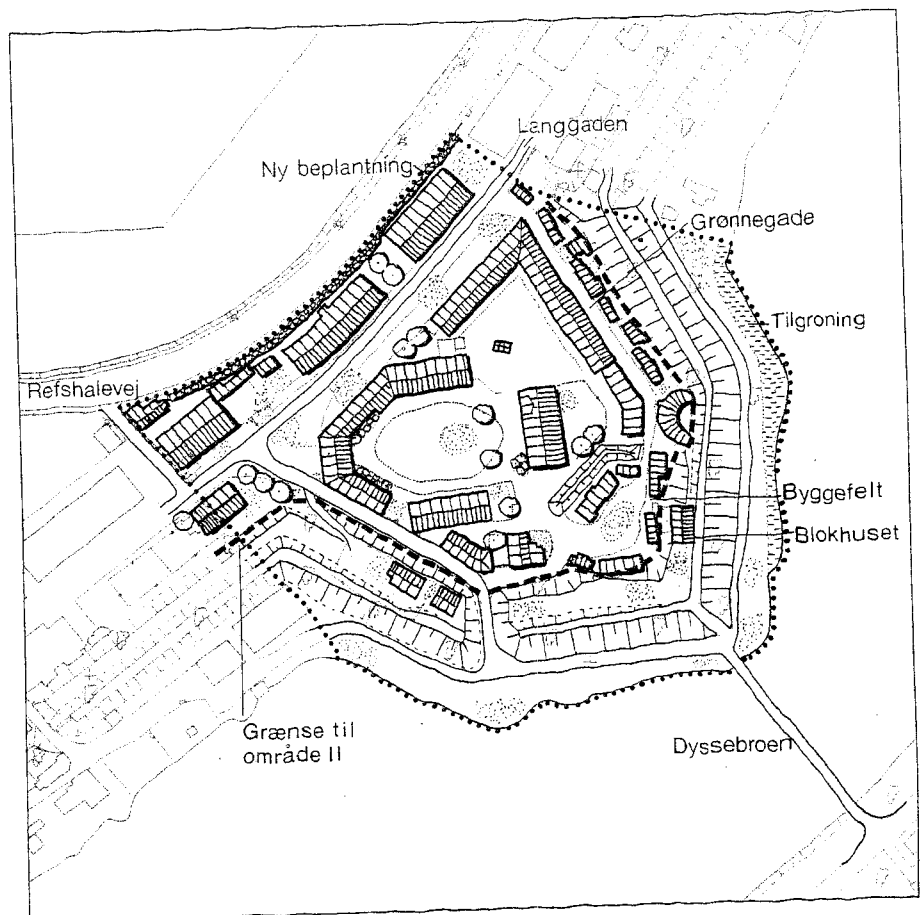
7. Mælkebøtten

Mælkebøtten ligger både i delområde I og delområde II.

Lokalplanen forudsætter, at arealer og bygninger i delområde I fortsat kan anvendes til boligformål m.v.

Inden for område I er udlagt 2 byggefelter med mulighed for opførelse af ny bebyggelse, et vest for Langgaden mellem Thehuset og Parthenon og et nord og øst for Grønnegade.

Lokalplanen forudsætter, at bygninger, der i delområde II er opført på søbredden og ude i selve Stadsgraven på længere sigt fjernes. Blokhuset, der ligger oppe på volden, kan tillades bibeholdt.



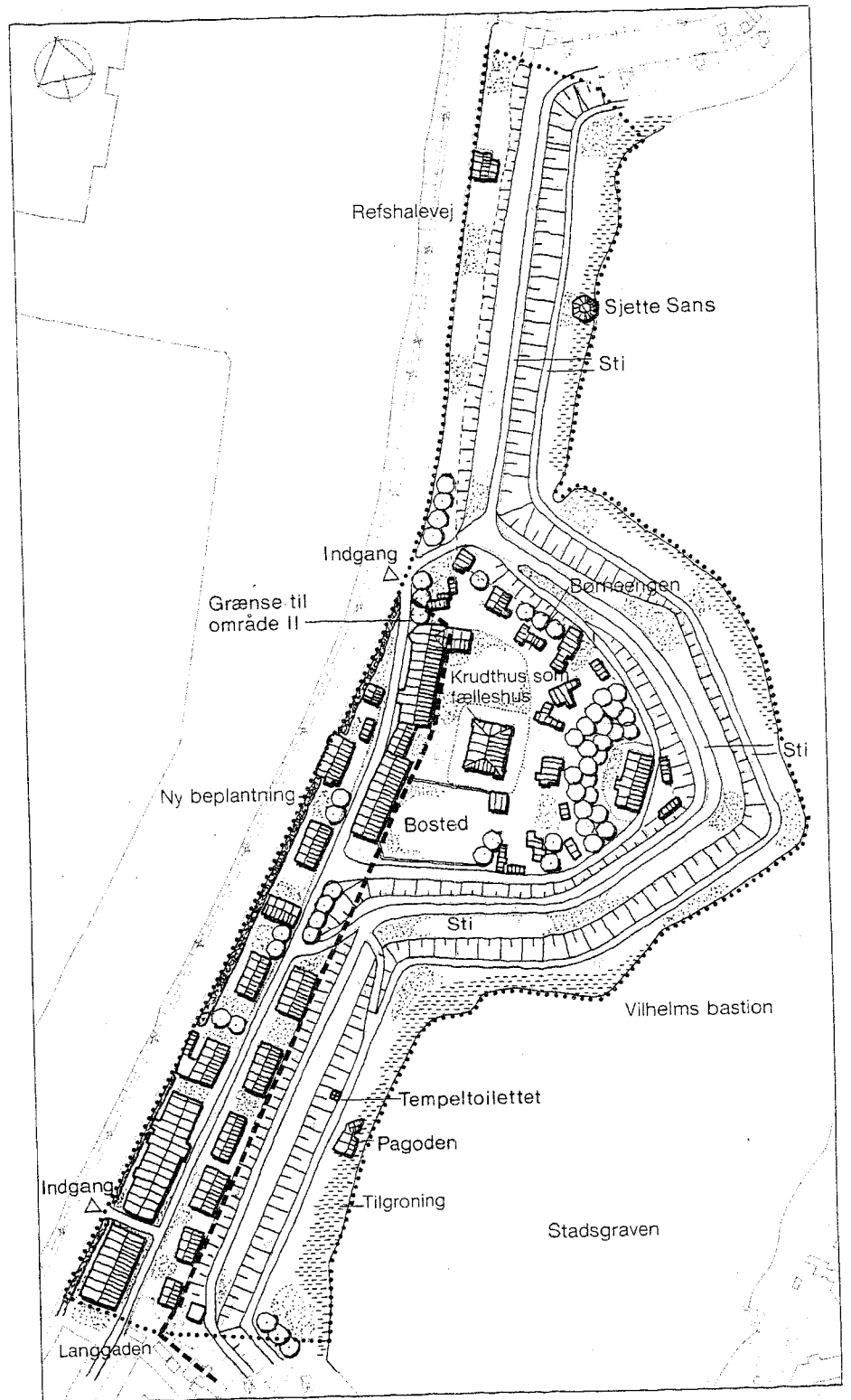
Lokalplanens muligheder i Mælkebøtten

8. Nordområdet

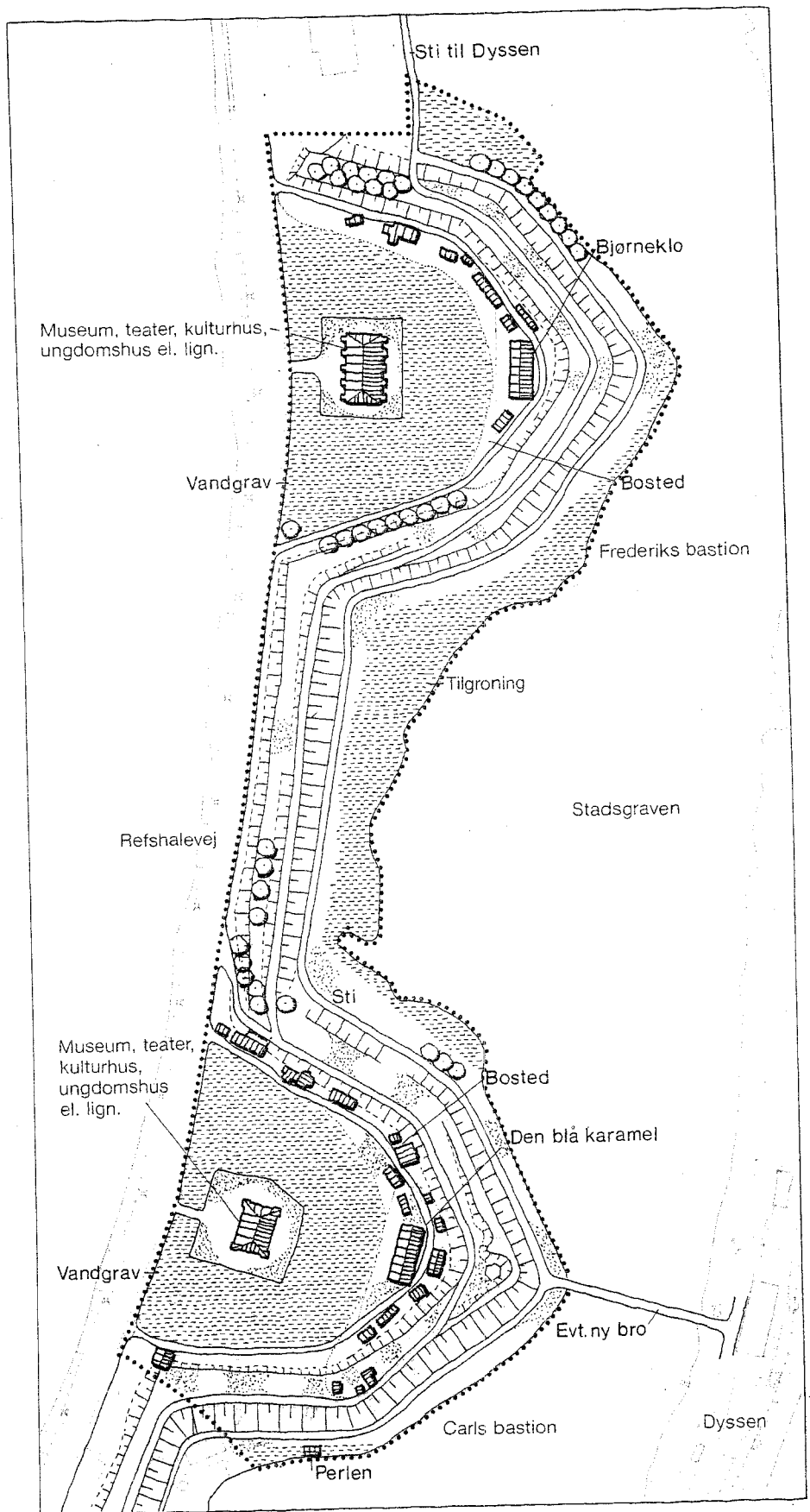
Nordområdet ligger i både delområde I og delområde II.

Den del af Nordområdet, der ligger i delområde I, er i lokalplanen udlagt til blandede bolig- og erhvervsformål.

Lokalplanen forudsætter, at denne del af Nordområdet kan anvendes som hidtil. Lokalplanen udlægger et byggefelt i forlængelse af den eksisterende bebyggelse mellem Langgaden og Refshalevej.



Lokalplanens muligheder i Nordområdet



Lokalplanens muligheder i Skoven

En del af Børneengen ligger i delområde II.

Børneengen er særegen på grund af dens "landsbyagtige" præg og er domineret af børneinstitutionen med tilhørende friareal samt stald og hestefold. Lokalplanen giver mulighed for, at områdets karakter opretholdes.

På Børneengen er udlagt areal til bosted.

Bygningerne Tempeltoiletet, Pagoden og Sjette Sans kan bibeholdes.

Lokalplanen åbner mulighed for, at Krudthuset på længere sigt indrettes til fælleshus for bebyggelsen i området.

9. Skoven

Skoven ligger i delområde II. Lokalplanen indebærer et stop for yderligere byggeri i området.

Lokalplanen forudsætter, at områdets grønne præg opretholdes. Det er vigtigt for dyrelivet og voldanlægget, at der opretholdes en varieret og slidstærk bundvegetation.

Langs indersiden af volden udlægges et areal til bosted, jfr. afsnit 4.2 side 43. Bygningen Perlen kan tillades bibeholdt.

Lokalplanen forudsætter, at de to indhegnede militære områder inklusive krudthuse på længere sigt rømmes med henblik på at give offentligheden adgang til områderne.

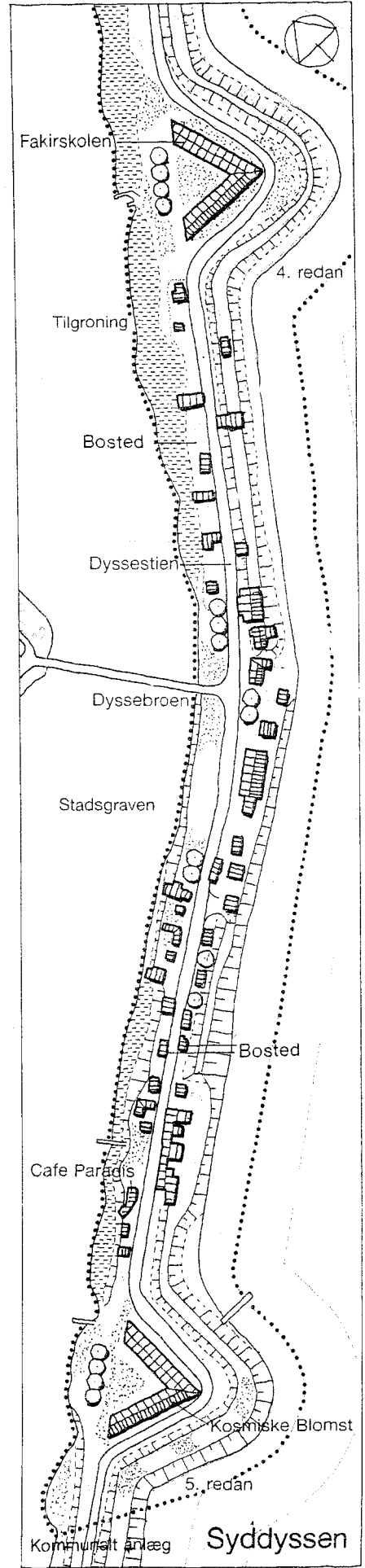
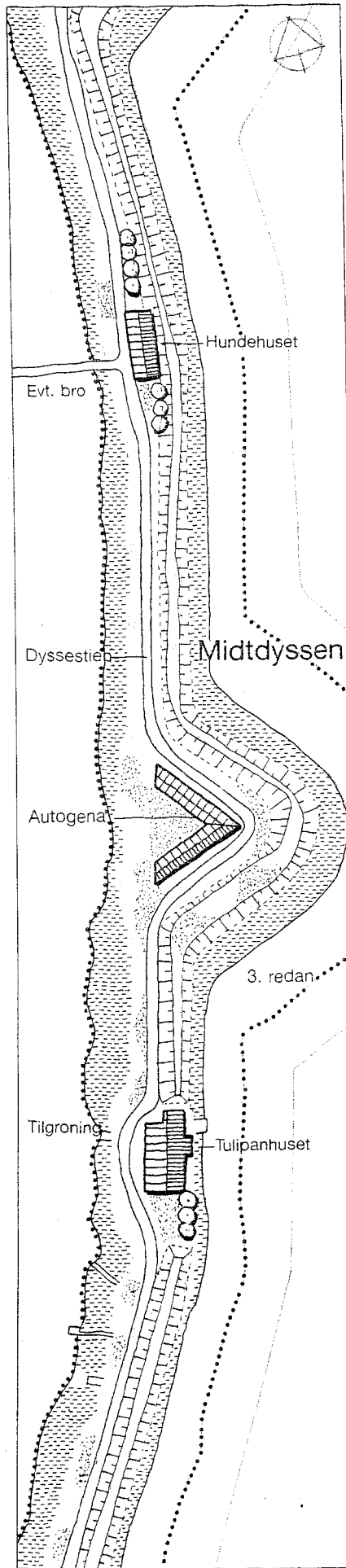
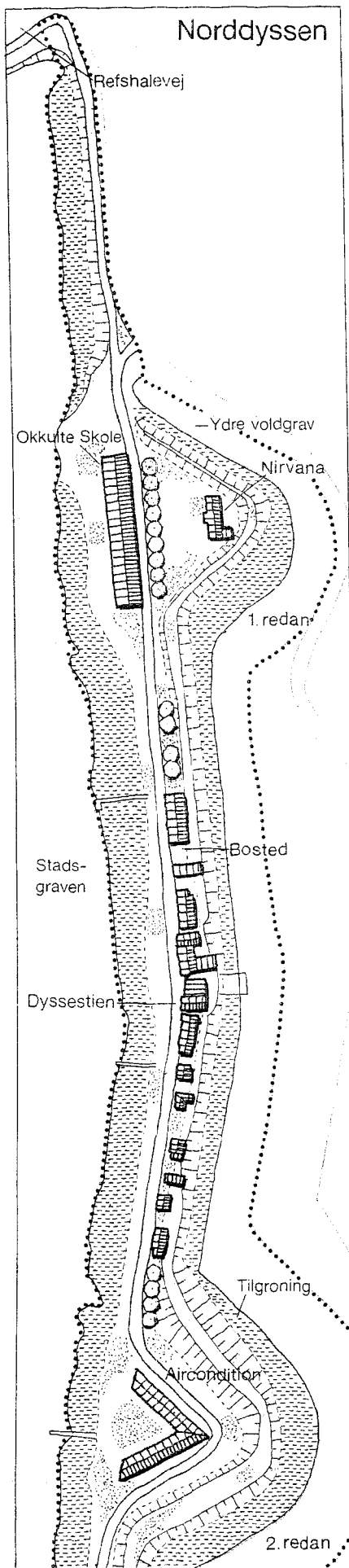
Lokalplanen udlægger således de to krudthuse til offentlige formål, såsom museum, teater, kulturhus, ungdomshus samt anden aktivitet, der er forenelig med områdets rekreative formål.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en bro fra Carls Bastion til Dyssen.

10. Dyssen

Dyssen ligger i delområde II, og lokalplanen indebærer et stop for yderligere byggeri. Lokalplanen åbner dog mulighed for opstilling af servicehuse, i det omfang der gives tilladelse til beboelse i bostederne.

Der er udpeget bosteder nord og syd for Dyssebro samt syd for første redan. Det kan være et vilkår for forsvarsministerens tilladelse til fortsat beboelse, at bygninger, skure m.v. flyttes ind i et af bostederne. De 4 vinkelgårde udlægges til offentlig formål, men kan fortsat tillades anvendt til beboelse.



Lokalplanens muligheder på Dysse

5 Lokalplanens forhold til anden planlægning

5.1 Byplanvedtægt

Den 24. juni 1976 vedtog Københavns Borgerrepræsentation en byplanvedtægt for området begrænset af Bådsmadsstræde Kaserne, Prinsessegade, Laboratoriegraven og Christianshavns Vold, som udgør en del af Christiania, og hvori området blev fastlagt til henholdsvis boliger og offentlige formål (institutioner og park), og hvorefter ny bebyggelse kun kan opføres efter en godkendt bebyggelsesplan.

Byplanen blev stadfæstet af Miljøministeriet den 12. januar 1977. Ved godkendelsen ændredes en 50 m byggefri zone langs volden til en 100 m zone. Byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser er herudover i overensstemmelse med det forslag til dispositionsplan for Christianshavn, der blev vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 25. juni 1975. Dispositionsplanforslaget blev fremsendt til Miljøministeriet med anmodning om godkendelse.

Med kommuneplanlovens vedtagelse sluttede Miljøministeriets godkendelse af dispositionsplaner, men Planstyrelsen fremsendte 28. januar 1976 sine bemærkninger til kommunen.

Borgerrepræsentationen vedtog den 13. januar 1977 et forslag til § 15-rammer for Københavns Kommune. Miljøministeriet godkendte 9. juni 1977 forslaget på nær området begrænset af Bådsmadsstræde, Prinsessegade, Laboratoriegraven og Christianshavns Vold (lokalplanområdet).

Ministeriet meddelte i februar 1979 Københavns Kommune, at yderligere detailplanlægning i området skulle gennemføres ved lokalplanlægning, og at der sideløbende med udarbejdelse af lokalplanforslag skulle udarbejdes forslag til tillæg til kommunens § 15-rammer.

5.2 Kommuneplan

I kommuneplanen for Københavns Kommune, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. oktober 1989, er Christiania fastlagt som et selvstændigt enkeltområde. For området er angivet følgende særlige bemærkninger:

”Der er ikke taget stilling til arealanvendelsen på de tidligere militære arealer under Bådsmadsstrædes Kaserne m.v. (”Christiania”), idet kommunen overfor staten har peget på den særlige hjemmel i kommuneplanloven til at udarbejde landsplandirektiver.”

5.3 Trafik- og miljøplanlægning

Københavns Kommune har bl.a. stillet forslag om forbedring og regulering af trafikforholdene i Prinsessegade m.v. nord for Christianshavns Torv.

Behandlingen af forslaget har hidtil beroet på en afklaring med Trafikministeriet og Forsvarsministeriet af spørgsmålet om muligheden for at lukke sydporten til Holmen.

Københavns Kommune modtog den 20. marts 1989 et svar fra forsvarsministeren, hvoraf fremgår, at et netop indgået forsvarsforlig indebærer, at forsvaret i de nærmeste år må nedlægge et større antal arbejdspladser på Holmen bl.a. i forbindelse med en lukning af Orlogsværftet.

Københavns Kommune har på denne baggrund fundet, at en regulering af trafikforholdene i Prinsessegade må afvente en afklaring af det endelige trafikmønster i området, når en udflytning fra Holmen er tilendebragt.

Københavns Kommune har i foråret 1989 besluttet at gennemføre et miljøprogram til forbedring af vandkvaliteten i Christianshavns voldgrave. Der er igangsat et undersøgelsesarbejde, der omfatter

1. Vand skiftet med havnens vand.
2. Belastningen med opspædet spildevand fra overløbsbygværker.
3. Udledning/udsivning af spildevand fra de tilgrænsende bebyggelser gennem ulovlige (ikke-godkendte) tilløb.
4. Bundsedimentets indhold af næringsstoffer.

Det er sideløbende med disse undersøgelser bl.a. blevet besluttet snarest muligt at opnå et stabilt biologisk miljø med en tilsvarende høj rekreativ værdi. Dette søges bl.a. tilstræbt ved en hyppig genenskylning af Stadsgraven (åbning af stigbordet ved Margretheholmen ved højvande, og åbning af klappen ved Langebro ved lavvande).

5.4 Landsplandirektiv

Miljøministeren udstedte den 17. marts 1989 et landsplandirektiv for Christiania.

Et landsplandirektiv er bindende for region-, kommune- og lokalplanlægningen i den forstand, at denne planlægning ikke må være i strid med direktivet.

Landsplandirektivet fastsætter følgende regionplanretningslinier for Christiania, der opdeles i 2 delområder:

”Delområde I skal anvendes til blandet bolig- og værkstedsformål med mulighed for placering af servicefunktioner, såsom butikker og restaurationer samt institutioner m.v., der er forenelige med områdets særpræg.

Delområde II skal anvendes til offentligt rekreativt areal. Området må ikke bebygges.

Den nøjagtige grænse mellem delområderne fastlægges i lokalplanen.”

Landsplandirektivet bestemmer endvidere, at Miljøministeren tilvejebringer en lokalplan for Christiania indenfor de fastsatte regionplanretningslinier.

Det fastsættes, at lokalplanen vil blive udarbejdet under hensyntagen til områdets arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, herunder de foreliggende fredninger og eksisterende bevaringsværdig bebyggelse.

5.5 Naturfredningsloven

Christianshavns Vold er et historisk fortidsminde og har indtil vedtagelse af Lov om anvendelse af Christianiaområdet været omfattet af de generelle beskyttelsesregler i naturfredningslovens § 48. Dette indebar, at fortidsmindet ikke måtte ændres eller beskadiges uden tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen og Fredningsnævnet. Indenfor en afstand på 100 m fra fortidsmindets fod måtte der ikke uden tilladelse fra Fredningsnævnet opføres bygninger eller skure, foretages terrænreguleringer m.v.

Endvidere var fæstningsanlægget med grave og volde samt alle herpå liggende vejanlæg fredet såvel efter bygningsfredningsloven som efter naturfredningsloven.

5.6 Bygningsfredningsloven

Bygningsfredningsloven har til formål at værne landets bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi.

Indtil vedtagelse af Lov om anvendelse af Christianiaområdet har 24 bygninger været fredet i henhold til Bygningsfredningslovens § 3, stk. 1.

Dette indebar ifølge lovens § 10, at alle bygningsarbejder vedrørende disse fredede bygninger krævede tilladelse fra miljøministeren, hvis arbejderne gik ud over almindelig vedligeholdelse.

6 Behandling af indsigelser

6.1 Indledning

Forslaget til lokalplan har været i offentlig høring i perioden 18. december 1989 - 12. marts 1990.

Forinden lokalplanforslaget blev udarbejdet, har Planstyrelsen haft drøftelser med beboerne i Christiania og repræsentanter for Christianshavns Lokalråd.

Der har været stor interesse omkring forslaget. Der er uddelt ialt 3.000 eksemplarer af lokalplanforslaget samt 7.000 eksemplarer af en populær pjece, hvoraf ca. 5.000 er blevet husstandsomdelt på Christianshavn.

Der er indkommet 721 indsigelser og ændringsforslag, hvor nogle fremstår som plantegninger. Af indsigelserne er 148 individuelle indsigelser med et forskelligt antal underskrifter og 573 er indsendt som standardskrivelser med ca. 740 personlige underskrifter. Ca. 90 af de individuelle indsigelser er fra Christiania, ca. 29 fra Christianshavn, og de øvrige ca. 29 er fra personer, myndigheder, foreninger m.v. i Københavnsområdet.

Miljøministeriet har udarbejdet en særskilt publikation "Resultatet af den offentlige høring" januar 1991, hvori samtlige indsigelser og ændringsforslag er gennemgået og kommenteret.

6.2 Anvendelse (område I og II)

Den overvejende del af de indkomne bemærkninger har berørt forhold, der omfatter arealanvendelsen.

Der er fremsat et væsentligt antal indsigelser mod opdelingen af Christiania i et område I og II.

Det er således anført, at Christiania omfatter både område I og II. Hvis Christiania på langt sigt alene skal indsnævres til område I, vil man ødelægge Christiania som et selvforvaltende og eksperimenterende samfund, og der kan opstå ghettoagtige tilstande, hvor indbyggerne vil være i indbyrdes splid. Derfor bør Christiania kun bestå af et samlet område.

Det er endvidere anført, at man bør fjerne den passus der står i lokalplanforslagets redegørelse side 43 om, at "al beboelse på langt sigt skal ophøre i område II".

Som begrundelse herfor anføres bl.a., at der allerede er indført byggestop i område II, og at beboelse i dette område iøvrigt vil være forenelig med varetagelsen af områdets rekreative interesser.

Københavns Kommune, Borgerrepræsentationen har bemærket, at man kan tilslutte sig lokalplanforslagets hovedprincipper.

Endvidere har bl.a. Danske Arkitekters Landsforbund og Christianshavns Lokalråd givet udtryk for en positiv holdning overfor lokalplanforslaget.

Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse, Danmarks Naturfredningsforening, Lokalkomiteen for Frederiksberg og København samt Selskabet for bevaring af Dansk Bygningskultur finder, at der bør tages større hensyn til områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og rekreative værdier.

Der er desuden kommet enkelte bemærkninger om, at Christiania helt skal ryddes.

Enkelte beboere i Christiania har peget på, at en lokalplan også bør omfatte det øvrige Christianshavn, hvad angår fastlæggelsen af områder til erhvervs-, bolig-, institutions- og rekreative formål m.v.

Lokalplanens afgrænsning og arealudlæg er blevet fastholdt med henblik på at få opfyldt hovedformålene med lovliggørelsen af Christiania. Målet er, at få stoppet de mange års ulovlige bebyggelser og bosætninger på voldanlæggene, og dermed sikre områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og rekreative værdier.

Lokalplanen åbner dog mulighed for, at der kan finde beboelse sted i område II. Således vil beboelse fortsat være mulig bl.a. i vinkelhusene. Endvidere kan 7 selvbyggerhuse bibeholdes til boligformål m.v. Desuden er der udlagt en række bosteder, tidligere benævnt "boligenklaver".

6.3 Bebyggelse (bosteder, byggefelter og bygningsfredning)

I lokalplanen er de fastlagte bosteder i område II fastholdt, dog er bostedet ved Sølyst reduceret.

Lokalplanen er ændret således, at der kan bibeholdes 7 af beboernes selvbyggerhuse af de ialt 60, der på længere sigt skal flyttes/nedrides i område II. Efter nærmere vurdering og bemærkninger fra bl.a. Københavns Kommune er det fundet, at disse huse repræsenterer en særlig bygningskultur, der er opstået gennem Christianias 19-årige udvikling. Det er skønnet, at bibeholdelse af disse huse ikke vil tilsidesætte lokalplanens hovedformål om at sikre området som rekreativt område. Det drejer sig om følgende huse: Pagoden, Tempeltoiletet, Sjette Sans, Pyramiden, Toms hus, Blokhuset og Perlen.

Endvidere er der i lokalplanen foretaget mindre justeringer af byggefelter i delområde I. Således er Stalden og Bomhuset i Sydområdet udlagt til byggefelt og der er udlagt et vist sammenhængende byggefelt langs med Pusherstreet. Byggefeltet på Ulrichs Bastion og byggefeltet i Mælkebøtten er blevet reduceret, og der er udlagt et sammenhængende byggefelt ved Langgaden/Refshalevej i Nordområdet.

6.4 Vej-, sti og parkeringsforhold

Mange indsigelser har beskæftiget sig med Prinsessegades trafikproblemer, der er blevet forstærket, efter at Christiania har fået en ny hovedindgang. Der er stillet forslag om at der etableres flere nye indgange til Christiania. Der er stillet forslag om at lukke indgangen til Holmen ad Prinsessegade og samtidig at få nedklassificeret Refshalevej til en stillegade med parkeringspladser, cykelsti og rastepads m.v.

Lokalplanen er ændret således, at lokalplanen giver mulighed for at oprette flere indgange til området. Endvidere fremstår ingen af stianlæggene som hovedstier, men der er angivet et system af service- og brandveje.

Det skal bemærkes, at en trafiksanering af Christianshavn, med henblik på at nedbringe gennemkørende trafik på Prinsessegade, ligger uden for lokalplanens områdeafgrænsning. En trafiksanering må derfor ses i forbindelse med planlægningen af bydelen, havneområderne og Holmen.

Lokalplanen har fastholdt forudsætningerne om, at der etableres parkeringspladser på Christiania, idet det anses for rimeligt at Christiania leverer plads til egne og besøgendes biler. Forudsætningen for et bilfrit Christiania vil også være ordnede parkeringsforhold i områdets yderzoner.

Da omfanget af behovet for parkering i delområde I er usikker, er lokalplanen ændret på følgende punkter: Parkeringspladsen ved Bådsmannsstræde er reduceret således at bygningerne Stalden (butikken) og Bomhuset kan bibeholdes. Endvidere er parkeringsarealet på "Røde Sols Plads" flyttet, således at der udlægges areal til parkering mellem Den Grå Hal og den lille vold.

6.5 Friarealer og beplantning

Mange af de indsendte bemærkninger har beskæftiget sig med "Røde Sols Plads" gunstige beliggenhed, som et led i at åbne Christianiaområdet mod omgivelserne og dermed medvirke til, at Christiania fremstår som en mere åben og grøn bydel, hvis rekreative værdier også kan benyttes af bydelens indbyggere.

På baggrund af en samlet vurdering af de indkomne bemærkninger er lokalplanen ændret, således at dette areal udlægges til fælles friareal med mulighed for anlæg af legeplads m.v. for bydelens indbyggere.

6.6 Emner uden for lokalplanforslaget.

Der er indkommet en lang række bemærkninger om selvforvaltning, økonomi, arbejdspladser, forsøg, miljø, restaurationsbevillinger, brugsret, husleje, genhusning, rent vand i voldgravene m.v. Disse forhold hører under Christianiasekretariatet, i henhold til Forsvarsministeriets lov om anvendelse af Christiania, og er derfor ikke blevet vurderet i forbindelse med lokalplanforslagets behandling. Bemærkninger, der specielt vedrører disse emner, er oversendt til Forsvarsministeriet, Christianiasekretariatet.

7 Lokalplanens virkeliggørelse

7.1 Lov om anvendelse af Christianiaområdet

Folketinget vedtog den 2. juni 1989 lov om anvendelse af Christianiaområdet, jfr. Forsvarsministeriets Lov nr. 399 af 7. juni 1989 om anvendelse af Christianiaområdet.

Lovens formål er at muliggøre anvendelse af Christianiaområdet i overensstemmelse med det udstedte landsplandirektiv og den lokalplan, som miljøministeren udsteder.

Loven om anvendelse af Christiania giver det retlige grundlag for, at den fremtidige anvendelse af arealer og bygninger kommer til at stemme overens med lokalplanens bestemmelser, og at der hermed sker en lovliggørelse af forholdene i Christiania.

Loven ændrer de sædvanlige planlægningsmæssige og beslutningsmæssige procedurer, for så vidt angår anvendelsen af områdets arealer og bygninger. Loven samler hele administrationen vedrørende anvendelsen under Forsvarsministeriet, herunder administrationen af lokalplanens bestemmelser.

Enhver anvendelse af bygninger, herunder til beboelse eller erhverv samt af arealer kræver forsvarsministerens tilladelse.

Forsvarsministeriet kan give tilladelse til, at

- 1) bygninger og arealer anvendes til blandet bolig- og værkstedsformål med mulighed for placering af servicefunktioner såsom butikker og restaurationer samt institutioner m.v., der er forenelige med områdets særpræg, som offentligt rekreativt areal eller til andet formål
- 2) bygninger opføres, ombygges eller nedrives, eller at
- 3) boder, skure, skurvogne, campingvogne, hegn eller andre genstande placeres uden for bygningerne.

Forsvarsministeriet kan stille vilkår for tilladelsen.

Forsvarsministeriet kan f.eks. stille vilkår om, at beboelse i skurvogn betinges af, at vognen flyttes til en nærmere angivet placering. Forsvarsministeriet kan endvidere tidsbegrænse en tilladelse, ligesom ministeriet kan gøre tilladelsen personlig, d.v.s. at tilladelsen bortfalder ved fraflytning, dødsfald eller lignende.

Hvis tilladelsen ikke meddeles, kan Forsvarsministeriet bestemme, at bygninger, der ikke må anvendes til beboelse eller andet formål, skal ombygges eller nedrives.

Hvis Forsvarsministeriet ikke tillader, at bygningerne eller arealerne anvendes til beboelse eller andet formål, skal anvendelse ophøre indenfor en frist, der fastsættes af Forsvarsministeriet.

Københavns Kommune har pligt til at tilbyde erstatningsbolig efter nærmere angivne betingelser. Det forudsættes dog, at erstatningsbolig om muligt anvises på Christiania.

Hvorvidt der efter loven vil blive givet tilladelse til, at bygninger må opføres, ombygges eller nedrives, afhænger af, om det ligger inden for lovens overordnede hensyn samt lokalplanens rammer.

I delområde I kan der som hovedregel forventes meddelt tilladelse til fortsættelse af den nuværende anvendelse af arealer og bygninger. Delområde I skal således også i fremtiden fremstå som et blandet bolig- og værkstedsområde, hvor der er placeret boliger, erhverv samt servicefunktioner såsom butikker, restauranter, institutioner m.v., der er forenelige med områdets særpræg.

Herudover kan der gives tilladelse til opførelse af ny bebyggelse indenfor de i lokalplanen udlagte byggefelter samt tilladelse til ændret anvendelse af arealer og eksisterende bygninger, såfremt den ønskede anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanen, f.eks. etablering af beplantning, anlæggelse af stier, indretning af erhverv, etablering af nye boliger eller lignende.

Delområde II skal fremover fremstå som et offentligt rekreativt område, hvor tilladelse til beboelse kun kan gives i det omfang, det ikke bryder områdets karakter af rekreativt område.

Tilladelse til opførelse af ny bebyggelse i område II vil ikke blive meddelt, herunder større om- og tilbygninger til eksisterende huse samt genopførelse efter brand.

Det kan fastsættes som vilkår for fortsat beboelse, at bygninger, skure m.v. flyttes inden for de udpegede bosteder eller ind i område I inden for de udlagte byggefelter.

Alternativt må de pågældende beboere have fortrinsret til en bolig i den eksisterende bygningsmasse på Christiania, når boliger ved naturlig afgang bliver ledige.

I forbindelse med Forsvarsministeriets administration af loven og lokalplanen er der pr. 1. december 1989 etableret et Christianiasekretariat og nedsat et særligt Styringsråd.

Christianiasekretariatet hører under Forsvarsministeriet og har til opgave at lovliggøre forholdene i Christiania i overensstemmelse med loven og lokalplanen.

Det særlige Styringsråd er sammensat af fire uafhængige, sagkyndige personer, som har til opgave at rådgive Christianiasekretariatet.

7.2 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Miljøministerens endelige godkendelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Forsvarsministeren kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Bilag:

Bevaringsværdige bygninger.

1. Sydområdet

Loppen er opført som magasinbygning til den tidligere kaserne i 1863, blev fredet i 1974 og er stort set intakt. Bygningens nuværende anvendelse er forenelig med dens historiske værdi. Bevaringsværdig.

2. Psyak

Operaen, tidligere hømagasin, er opført i 1830'erne som en vinkelbygning i 2 etager. Erklæret fredningsværdigt. Der er foretaget enkelte mindre indgreb i facaden og taget, bl.a. isat store ovenlysvinduer. Der er ikke foretaget nævneværdige ændringer. Bevaringsværdig.

Psyak-building, den tidligere magasinbygning, er fra 1870'erne og opført i 1 etage. I de senere år er der foretaget omfattende ombygninger, der har medført indgreb i facader og tag. Vedligeholdelsestilstanden er ringe. Ikke bevaringsværdig.

3. Mælkevejen

Den Grå Hal, tidligere ridehus, er opført i 1853 og fredet i 1974. Bygningen er ikke ændret væsentligt. Bevaringsværdig.

Der er 10 bygninger i området i øvrigt. De 7 har været indstillet til fredning, nemlig de 6 2-etagers tidligere stald- og mandskabsbygninger og den 2-etagers bygning Skraldemandens Hus, der før var smedeværksted og bolig.

Bygningerne er opført i 1870-80. De fremtræder i dag i en noget ændret skikkelse end i 1977, hvor bygningerne blev indstillet til fredning, idet de tidligere velproportionerede bygninger nu er skæmmet af talrige kviste m.v.

På denne baggrund anses bebyggelsen ikke længere for fredningsværdig. Den har dog en historisk værdi, hvorfor bygningernes robuste form og karakter bør fastholdes. Bevaringsværdige.

4. Arken

Fredens Ark, den tidligere artillerikasernes hovedbygning, er opført i 1830'erne. Bygningen blev indstillet til fredning i 1974.

På grund af bygningens historiske værdi bør der ikke foretages ændringer af husets ydre form. Renovering af bygningen samt dens facader forventes at fortsætte inden for de eksisterende rammer. Bevaringsværdig.

6. Fabrikken

Den Grønne Hal, det tidligere ridehus, er opført i 1847 og fredet i 1964. Der er foretaget en række uheldige indgreb, bl.a. er der etableret en ny port i et af de karakteristiske vinduesfag, og en række vinduer er udskiftet. Desuden er den oprindelige skiferbelægning dækket af tagpap. Trods dette fremtræder bygningen i rimelig velbevaret stand. Bevaringsværdig.

Det Lille Krudthus er opført i begyndelsen af det 19. århundrede og fredet i 1964, og har i princippet ikke undergået væsentlige ændringer. Huset er især på grund af den antikvariske værdi bevaringsværdigt.

Lotushuset, tidligere anvendt til smedie, er opført i det 18. århundrede og fredet i 1964. Bygningen fremstår som et fint, velproportioneret hus i rimeligt velbevaret stand, trods dårlig vedligeholdelse. Indgrebene i bygningen er af mindre karakter. Bevaringsværdig.

Fabrikken er tidligere anvendt til værkstedsbygning, kedelhus m.v. Bygningen er opført i 1887, oprindeligt i 2 etager og senere forhøjet til 3 etager. Bygningen blev betegnet bevaringsværdig i 1978. Bevaringsværdig.

Bade- og Sundhedshuset samt *Månefiskeren* er to 1-etagers bygninger opført i tilknytning til Fabrikken. I førstnævnte bygning er tagetagen delvist inddraget, og i sidstnævnte er foretaget mindre bygningsudvidelser. Bygningerne blev foreslået indstillet til fredning i 1977. De tre bygninger - Fabrikken, Bade- og Sundhedshuset og Månefiskeren - udgør tilsammen, trods indgrebene, et fint og helstøbt anlæg og må betegnes som bevaringsværdige.

Multimediehuset er opført i 1871 i 4 etager. Bygningen blev betegnet bevaringsværdig i 1974. Bygningen er velbevaret og fremtræder i det store og hele som efter dens opførelse. Bevaringsværdig.

7. Mælkebøtten

Her findes 8 fredede bygninger, der er opført i årene 1845-47. Bygningerne danner en helhed inden for Sophie Hedevigs bastion og var tidligere laboratorium for Landmilitær Etaten.

Bebyggelsen fremtræder i dag stort set, som da den blev opført i årene 1845-47; dog er de 4 hovedbygningers stramme symmetri blevet anfægtet ved en uheldigt opført sammenbygning af porthus og laboratorium.

Der er foretaget en række mindre heldige bygningsændringer, indsætning af store kviste og ovenlysvinduer; hertil kommer portdøråbninger, facademaling af plastic m.v. En del af bygningerne er misligholdte.

Trods dette, fremtræder bebyggelsen i sin helhed som et fint og velbevaret anlæg af væsentlig, antikvarisk interesse. Bevaringsværdig.

Endvidere findes den fredede magasinbygning Laden, der er opført i 1850'erne i Fredericia og flyttet til Bådsmadsstræde Kaserne omkring 1880.

Laden er bygget af træ i 2 etager med tegltag. Facaden er velproportioneret. Huset fremtræder velbevaret og i en rimelig vedligeholdelsesstand. Den senere foretagne vinduesudførelse (fordobling af det oprindelige antal) er trods alt nænsomt indpasset med respekt for bygningens egenart og fagdeling, ligesom den udførte trappe og svalegang er løst på en acceptabel måde.

Bygningen fremtræder fortsat harmonisk med arkitektoniske kvaliteter og væsentlig antikvarisk interesse. De franske altandøre og ovenlysvinduerne bør ændres i fremtiden. Bevaringsværdig.

3. Nordområdet

Her findes 2 fredede magasinbygninger nemlig Loen og Grisestien. Magasinbygningerne er opført i 1850'erne i Fredericia og blev flyttet til Bådsmadsstræde Kaserne omkring 1880.

Loen er bygget af træ i 2 etager med tegltag. Facaden er velproportioneret. Huset fremtræder velbevaret og i en rimelig vedligeholdelsesstand.

Bygningen fremtræder fortsat harmonisk med arkitektoniske kvaliteter og væsentlig antikvarisk interesse. Bevaringsværdig.

Grisestien er en 1 etagers træbygning med tegltag. Facaderne er blevet ændret kraftigt i de seneste år i forbindelse med husets anvendelse til boligformål, bl.a. af store, dominerende kviste af forskellig karakter, så de antikvariske interesser, der tidligere lå til grund for fredningen, ikke længere er til stede. Ikke bevaringsværdig.

Krudttårnet på Børneengen er opført i 1688 og blev fredet i 1944.

Bygningen fremstår, som da den blev opført. Der er dog foretaget mindre indgreb i forbindelse med den ændrede anvendelse til boligformål, bl.a. er der gennemført større vinduesåbninger, som er uheldige. Indvendig er der bl.a. udført nye murstensvægge, der anfægter hvælvkapperne.

Krudttårnet er et væsentligt bygningsværk med arkitektoniske kvaliteter og af antikvarisk interesse. Bevaringsværdigt.

Kommandørhuset ligeledes på Børneengen er opført før 1740'erne i 1 etage med bindingsværkmure og er et fint eksempel på et tidligt 1700-tals bindingsværkshus. Huset blev fredet i 1964.

De bygningsændringer, der er foretaget igennem de seneste år, er uacceptabelt udført med ukritisk og tilfældig anvendelse af materialer.

Bygningen er trods de foretagne ændringer stadig velbevaret og betragtes absolut som fredningsværdig, især på grund af dens antikvariske værdi. Bevaringsværdig.

9. Skoven

I Skoven findes to fredede bygninger nemlig krudttårnene på henholdsvis Carls og Frederiks bastioner.

Krudttårnet på Carls bastion er opført i 1690 og blev fredet allerede i 1918 i forbindelse med vedtagelsen af den første bygningsfredningslov i landet.

Krudttårnet på Frederiks Bastion er opført i 1740'erne. Krudttårnet på Carls Bastion adskiller sig i sin ydre form bl.a. ved, at facaderne fremstår som store sammenhængende flader, der kun brydes af enkelte vinduesåbninger, mens Krudttårnet på Frederiks Bastion i facaderne er markeret af 5 kraftige piller.

Begge krudttårne fremtræder i en velbevaret form og er af stor antikvarisk og arkitektonisk værdi. Bevaringsværdige.

10. Dyssen

På arealet ligger 5 redaner, hvoraf 4 er bebygget med vinkelhuse, nemlig krudtmagasinerne Air-Condition, Autogena, Fakirskolen og Kosmiske Blomst.

De 4 bygninger er opført i årene 1779-81 og er i princippet ens opbyggede i en etage med grundmurede ydervægge og tegtag. Bygningerne er fredede.

Den ændrede anvendelse i det seneste årti har medført radikale indgreb i facaderne med uheldige vindues- og døråbninger, der har tilsidesat den oprindelige stramme og enkle arkitektur. Ligeledes har inddragelsen af tagetagen til beboelse medført talrige, store kviste og ovenlysvinduer.

Trods de foretagne ændringer er de antikvariske og arkitektoniske interesser, som knytter sig til bygningerne og fæstningsanlægget som helhed, stadig en væsentlig begrundelse for, at bygningerne bevares, renoveres og istandsættes såvidt muligt i den oprindelige ydre form. Bevaringsværdige.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989 som ændret ved lov nr. 270 af 2. maj 1990) fastsættes følgende bestemmelser for Christiania.

1. Formål

1.1 Lokalplanen har til formål,

at fastlægge områdets anvendelse til henholdsvis blandet bolig- og værkstedsformål og til offentligt rekreativt areal med mulighed for placering af servicefunktioner og institutioner, der kan indpasses i området,

at fastlægge rammer for områdets og bebyggelsens anvendelse og fremtidige bygningsændringer, som kan danne grundlag for den fremtidige udvikling i området,

at sikre områdets arkitektoniske og kulturhistoriske værdier,

at åbne mulighed for og fastlægge placering af nyt byggeri inden for voldanlægget,

at fastlægge et stianlæg gennem de rekreative arealer med adgang til ydre Vold og de to nordlige bastioner, og

at sikre at voldanlægget friholdes for ny bebyggelse, og at muliggøre samling af den eksisterende bebyggelse i det rekreative område.

2. Lokalplanens område og zonestatus*

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr.1 og omfatter følgende ejendomme:

Christianshavns Kvarter: 314 b, 314 c, del af 314 d, 397, 397 b, 419, 571 og del af umatrikuleret areal.

2.2 Lokalplanens område inddeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag 2.

* Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse*

3.1 *Område I*

- 3.1.1 Området udlægges til blandet bolig- og værkstedsformål.
- 3.1.2 Indenfor området kan der placeres boliger, værksteder samt servicefunktioner såsom butikker og restauranter samt institutioner, der kan indpasses i området.
- 3.1.3 De på kortbilag 3 med "OF" markerede bygninger kan kun anvendes til offentlige formål, såsom teater, fælleshus, kulturhus, sundhedshus samt andre fælles funktioner.
- 3.1.4 De med "OFB" markerede bygninger kan desuden anvendes til boligformål.
- 3.1.5 Indenfor området må der kun udøves virksomhed, som ikke medfører gener i form af støj-, luft- og lugtforurening eller på nærmere vilkår højst giver anledning til ubetydelig forurening.

3.2 *Område II*

- 3.2.1 Området udlægges til offentligt rekreativt areal.
- 3.2.2 Området må ikke bebygges yderligere.
- 3.2.3 De på kortbilag 3 med "OF" markerede bygninger kan kun anvendes til offentlige formål, såsom museum, teater, fælleshus, kulturhus samt anden aktivitet, der er forenelig med områdets rekreative karakter.
- 3.2.4 De med "OFB" markerede bygninger (vinkelhusene på Ydre Vold) kan anvendes til offentlige formål, såsom museum, teater, fælleshus, kulturhus, andre aktiviteter, der er forenelige med områdets rekreative karakter samt til boligformål.
- 3.2.5 De på kortbilag 3 med beige viste bygninger kan anvendes til aktiviteter, der er forenelige med områdets rekreative karakter samt til boligformål.
- 3.2.6 De på kortbilag 3 med rødbrun markerede områder er udpeget til "bosteder". Disse områder kan tillades anvendt til bosætning samt til andre aktiviteter, der er forenelige med områdets rekreative karakter.

* Opmærksomheden skal henledes på, at lokalplanområdet er tidligere militært areal, hvor forurening af undergrunden kan have fundet sted. Ved konstatering af forurening af jord med olie- og kemikalieaffald, skal der, i henhold til bekendtgørelse nr. 804 af 15. december 1989 om olie- og kemikalieaffald, ske indberetning til Københavns Kommune (Miljøkontrollen). Bortskaffelse af forurenede jord skal, ligeledes i henhold hertil, ske efter Miljøkontrollens anvisninger.

4. Vej- og stiforhold

- 4.1 Der udlægges arealer til service- og brandveje som vist på kortbilag 3. Vejene skal befæstes og friholdes til brug for redningskøretøjer, varetransport m.v.
- 4.2 Der udlægges areal til stier i princippet som vist på kortbilag 3.
- 4.3 Der kan opføres en gangbro over Stadsgraven fra Carls Bastion til Ydre Vold, se kortbilag 3.
- 4.4 Der udlægges areal til parkering ved Bådsmannsstræde samt ved Refshalevej som vist på kortbilag 3.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Område I

- 5.1.1 Ny bebyggelse kan kun tillades opført inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter.
- 5.1.2 Tilladelse efter 5.1.1 kan betinges af, at der tilvejebringes en samlet plan for byggeriet i det pågældende byggefelt.
- 5.1.3 Bygninger kan opføres med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

5.2 Område II

- 5.2.1 Indenfor området må der ikke opføres ny bebyggelse eller foretages større udvidelser af eksisterende bygninger.
- 5.2.2 Eksisterende bygninger beliggende udenfor de udpegede bosteder kan tillades placeret inden for bostederne.
- 5.2.3 De med beige markerede bygninger kan tillades bibeholdt.

5.3 Område I og II

- 5.3.1 Uanset foranstående bestemmelser kan de på kortbilag 3 med rødbrun viste bygninger af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi genopføres i nuværende omfang og placering, hvis de ødelægges ved brand eller anden hændelse.

6. Ubebyggede arealer

- 6.1 De på kortbilag 3 viste arealer udlægges til fælles opholdsarealer.
- 6.2 De på kortbilag 3 angivne bevaringsværdige træer må ikke fjernes.
- 6.3 Der udlægges areal til beplantningsbælte langs Refshalevej og Prinsessegade som vist på kortbilag 3.

- 6.4 Beplantning af området og vedligeholdelse af beplantningen må kun ske i overensstemmelse med retningslinierne i en af Forsvarsministeriet udarbejdet beplantningsplan.

7. Tilladelser fra andre myndigheder

- 7.1 Uanset foranstående bestemmelser må arealer og bygninger ikke tages i brug, ændres eller ombygges og ny bebyggelse ikke opføres, før der er opnået tilladelse hertil fra forsvarsministeren i henhold til lov nr. 399 af 7. juni 1989 om anvendelse af Christianiaområdet.
- 7.2 De på kortbilag 3 med rødbrun viste bygninger af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre forsvarsministeren efter indhentet udtalelse fra miljøministeren giver tilladelse hertil.

8. Afløsning af byplanvedtægt

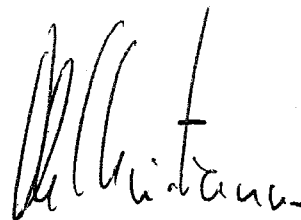
Den af Miljøministeriet, Planstyrelsen den 12. januar 1977 godkendte byplanvedtægt for området begrænset af Bådsmandsstræde, Prinsessegade, Laboratoriegraven og Christianshavns Vold ophæves for det af denne lokalplan omfattede område.

Godkendelsespåtegning

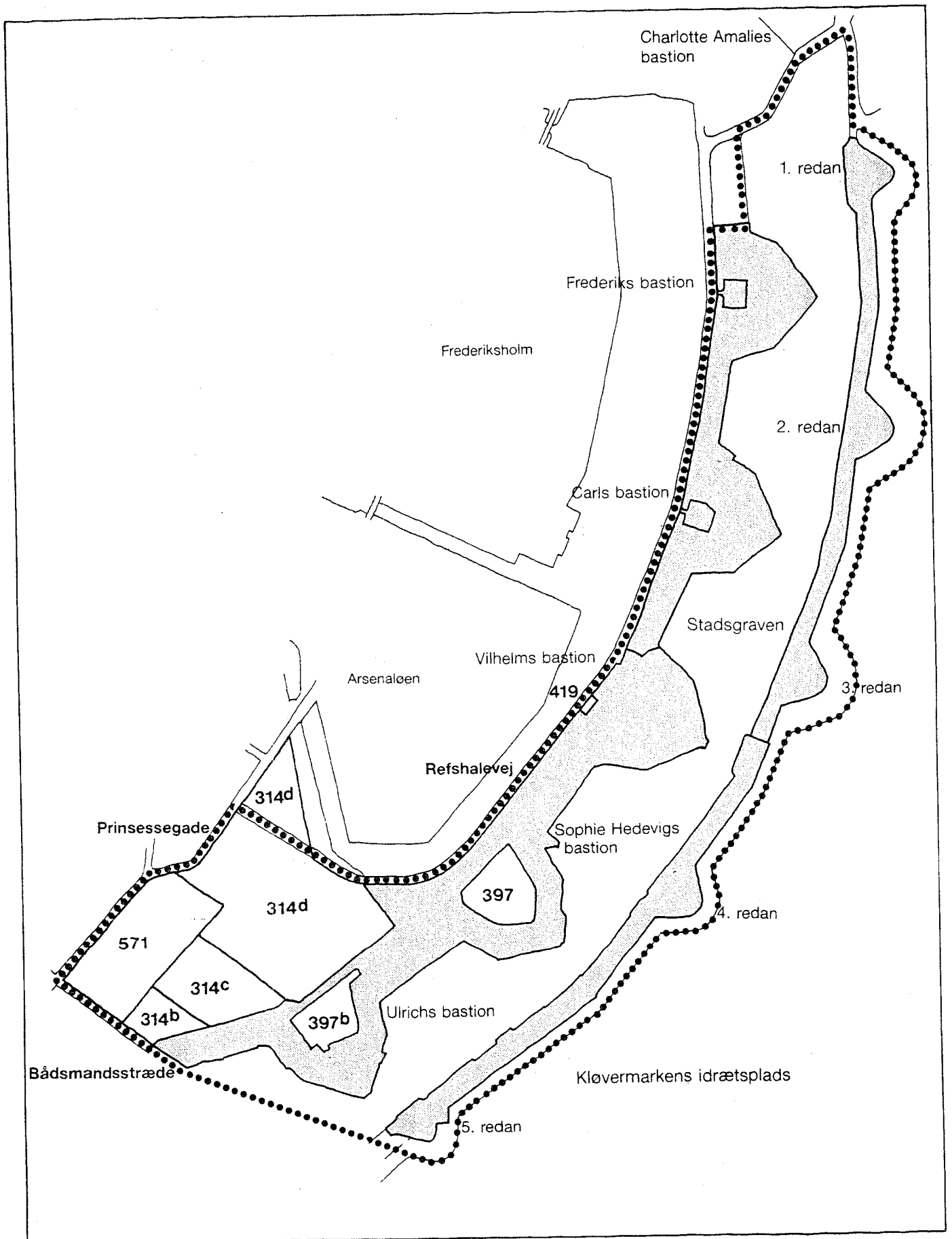
Lokalplanen er godkendt af miljøministeren den 29. januar 1991



Per Stig Møller



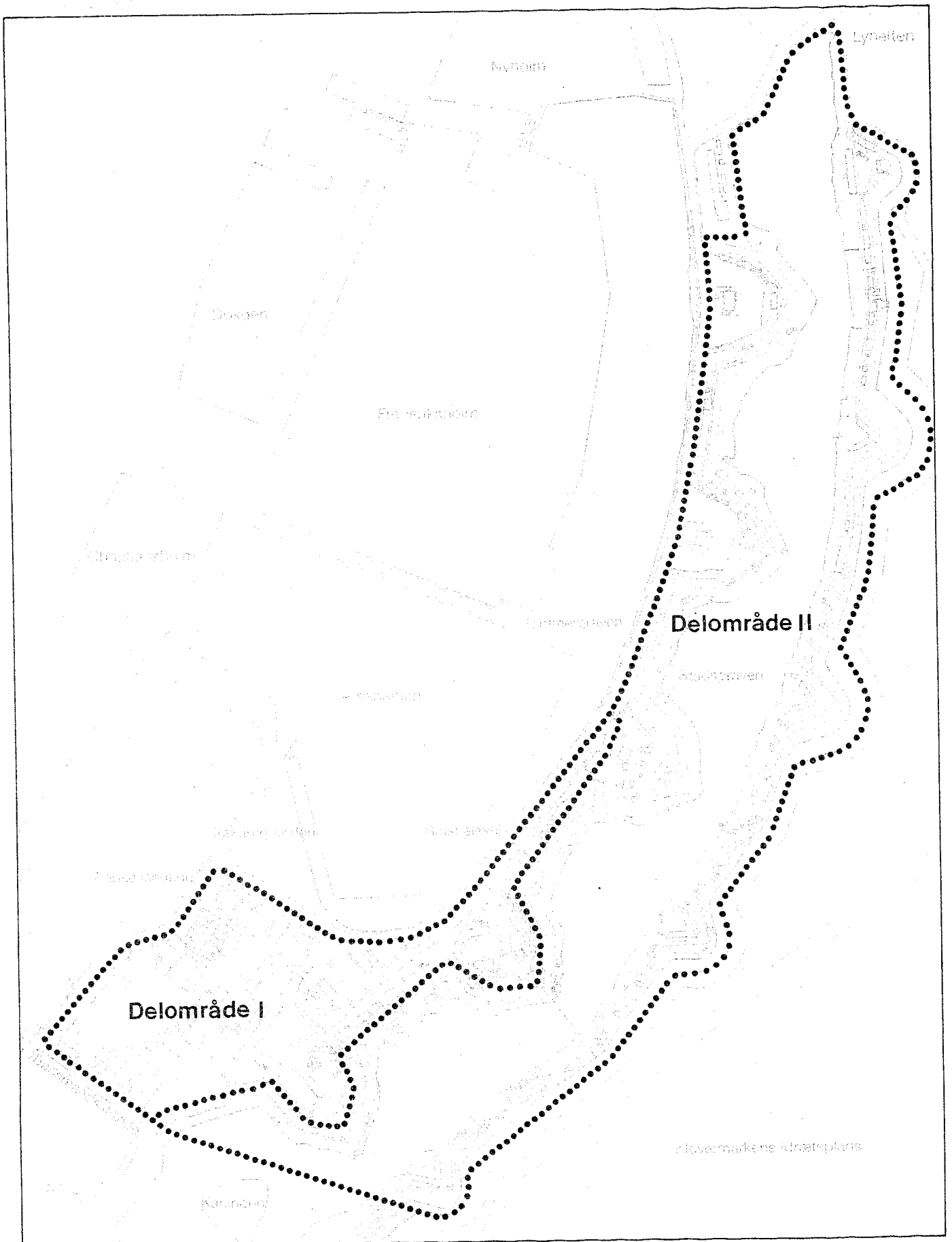
Ole Christiansen



Lokalplanens afgrænsning

Kortbilag nr. 1

- Områdegrænse
- 571 Matr. nr.
- Umatrikuleret areal



Lokalplanens delområder

Kortbilag nr. 2

- I *Blandet bolig og værkstedsformål*
- II *Offentligt rekreativt formål*