

# B&W-OMRÅDET

Lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1, 2 og 3

Borgerrepræsentationen har den 13. december 1990 vedtaget lokalplan nr. 183 B&W-området.

Lokalplanen er bekendtgjort den 4. marts 1991.

Borgerrepræsentationen har den 19.-20. juni 1996 vedtaget tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 183.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 3. juli 1996.

Borgerrepræsentationen har den 15. juni 2011 vedtaget tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 6. juli 2011.

Borgerrepræsentationen har den 13. december 2018 vedtaget tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 samt kommuneplantillæg nr. 20.

Planerne er bekendtgjort den 4. januar 2019



# Indhold

## Lokalplan nr. 183 ..... 3

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| § 1. Formål.....                                | 3  |
| § 2. Område .....                               | 3  |
| § 3. Zonestatus .....                           | 3  |
| § 4. Anvendelse.....                            | 3  |
| § 5. Vejforhold og bolværker.....               | 4  |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering.....      | 5  |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....         | 5  |
| § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener..... | 6  |
| § 9. Kollektiv varmeforsyning .....             | 6  |
| § 10. Ledningsforhold.....                      | 6  |
| § 11. Ubebyggede arealer .....                  | 6  |
| § 12. Tilladelser fra andre myndigheder .....   | 7  |
| § 13. Matrikulære forhold mv. ....              | 7  |
| § 14. Eksisterende forhold .....                | 7  |
| § 15. Påtaleret .....                           | 8  |
| § 16. Dispensationer.....                       | 8  |
| § 17. Servitutbortfald .....                    | 8  |
| Tegning nr. 26.145 .....                        | 9  |
| Tegning nr. 26.151.....                         | 10 |
| Tegning nr. 26.146 .....                        | 12 |

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 183 ..... 13

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| § 1. Formål.....                                | 13 |
| § 2. Område .....                               | 13 |
| § 3. Zonestatus .....                           | 13 |
| § 4. Anvendelse.....                            | 13 |
| § 5. Vejforhold, byggelinier og bolværker ..... | 14 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering.....      | 14 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....         | 14 |
| § 8. Ubebyggede arealer .....                   | 15 |
| § 9. Delvis ophævelse af lokalplan .....        | 15 |
| Tegning nr. 27.112 .....                        | 16 |
| Tegning nr. 27.113 .....                        | 17 |
| Tegning nr. 27.114 .....                        | 18 |

## Redegørelse for tillæg nr. 2 ..... 20

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Lokalplanens baggrund og formål..... | 20 |
| Lokalplanområdet og kvarteret.....   | 20 |
| Lokalplantillæggets indhold .....    | 21 |
| Miljøforhold .....                   | 22 |
| Kystnærhedszonen.....                | 22 |

## Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....23

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Regionale udviklingsplaner .....     | 23 |
| Kommuneplan 2009 .....               | 23 |
| By- og lokalplaner i kvarteret ..... | 23 |

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 24

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Affald .....                   | 24 |
| Miljø i byggeri og anlæg ..... | 24 |

## Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183 .....25

|                   |    |
|-------------------|----|
| § 1. Formål.....  | 25 |
| § 2. Område ..... | 25 |

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| § 3. Anvendelse.....               | 25 |
| § 4. Retsvirkninger.....           | 25 |
| § 5. Ophævelse af lokalplaner..... | 25 |
| Tegning nr. 1 .....                | 26 |

## Redegørelse for tillæg nr. 3 samt kommuneplantillæg .....27

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål ..... | 27 |
| Lokalplanområdet og kvarteret.....                                    | 27 |
| Byggeønsker .....                                                     | 29 |
| Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold..                | 33 |
| Miljøforhold .....                                                    | 33 |
| Skyggediagrammer .....                                                | 35 |

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 36

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Overordnet planlægning .....         | 36 |
| Kommuneplan 2015.....                | 36 |
| Lokalplaner i kvarteret.....         | 36 |
| Miljø i byggeri og anlæg 2016.....   | 36 |
| Spildevandsplan .....                | 37 |
| Lokal håndtering af regnvand .....   | 37 |
| Skybrudssikring .....                | 37 |
| Stormflodssikring .....              | 37 |
| Sikring mod stigende grundvand ..... | 37 |
| Vandforsyningsplan .....             | 37 |
| Varmeplanlægning.....                | 37 |

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 38

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Affald .....                                         | 38 |
| Jord- og grundvandsforurening .....                  | 38 |
| Museumsloven .....                                   | 38 |
| Rottesikring .....                                   | 38 |
| Andre tilladelser henhold til anden lovgivning ..... | 38 |

## Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 B&W-området ved Christianskirken.....39

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| § 1. Formål.....                                           | 39 |
| § 2. Område .....                                          | 39 |
| § 3. Anvendelse.....                                       | 39 |
| § 4. Veje og parkering .....                               | 39 |
| § 5. Vandarealer .....                                     | 40 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering.....                 | 40 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....                    | 40 |
| § 8. Ubebyggede arealer .....                              | 41 |
| § 9. Støj og anden forurening .....                        | 42 |
| § 10. Regnvand .....                                       | 42 |
| § 11. Retsvirkninger .....                                 | 43 |
| § 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....        | 43 |
| Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....                      | 44 |
| Tegning nr. 2 - Vejforhold, friarealer og promenader ..... | 45 |
| Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan .....                      | 46 |
| Tegning nr. 4 - Byrum, promenader, kantzoner og træer..    | 47 |

## Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2015 ..... 48

# Københavns kommune

## Lokalplan nr. 183

Lokalplan for området begrænset af Torvegade, Børnehusbroen, Christianshavns Kanals kajkant mod sydøst og sydvest, en linie i 20 m's afstand fra Inderhavns kajkant og Knippelsbro.

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

### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

- at* muliggøre en omdannelse af B&W-området, der tidligere har været anvendt til industri, til et område for boliger og serviceerhverv,
- at* fastlægge boligers og serviceerhvervs principielle placering, således at boliger overvejende placeres langs Christianshavns Kanal og omkring Christianskirken, og således at serviceerhverv overvejende placeres langs Inderhavnen, idet der mod promenaden langs Inderhavnen og langs Christianshavns Kanals udmunding i Inderhavnen placeres særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restauranter samt salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.,
- at* fastlægge de øvrige dele af lokalplanområdet til henholdsvis serviceerhverv, boligformål og offentlige formål (kirke m.v.) i princippet i overensstemmelse med den eksisterende anvendelse,
- at* sikre, at nybyggeriet tilpasses den bygningsstruktur, der er karakteristisk for de ældste dele af Christianshavn, ved fastlæggelse af en principiel bebyggelsesplan, der bl.a. sikrer, at Christianskirken fremhæves som en monumental afslutning på Strandgade, således at der skabes et harmonisk byrum omkring kirkebygningen og det omgivende anlæg,
- at* sikre, at nybyggeriet udformes under hensyn til beliggenheden ved Christianshavns Kanal og Inderhavnen samt de fredede og bevaringsværdige bygningers arkitektoniske hovedtræk eksempelvis som vist på vedhæftede tegning nr. 26.151,
- at* sikre en bevaring af de på tegning nr. 26.146 angivne bevaringsværdige bygninger og

*at* sikre, at der etableres en sammenhængende offentligt tilgængelig promenade langs Christianshavns Kanal og Inderhavnen.

### § 2. Område

*Stk. 1.* Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 26.145 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 22, 51, 52, 53, 54, 55A, 55B, 57, 60A, 61, 62, 63, 64, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 163, 164, 165A, 166, 405, 518, 520, 543, 544 (privat vejareal af Knippelsbrogade), 570 og 573 Christianshavns Kvarter, København, to umatrikulerede arealer ibid. ved Inderhavnen, umatrikuleret offentligt vejareal ibid. af Strandgade, Wildersgade og Overgaden neden Vandet, umatrikulerede vandarealer i Christianshavns Kanal syd for Børnehusbroen og af Inderhavnen samt alle parceller, der efter 1. april 1990 udstykes i området.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, III og IV som vist på tegning nr. 26.145.

### § 3. Zonestatus

Ved overbygning overføres de i § 6, stk. 2, pkt. f), nævnte vandarealer til byzone, jfr. i øvrigt § 12, pkt. d).

### § 4. Anvendelse

*Stk. 1. For område I gælder:*

- a) Området fastlægges til erhvervsformål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, undervisning, håndværk samt andre virksomheder, der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører ubetydelig forurening.
- b) Magistraten kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

*Stk. 2. For område II gælder:*

- a) Området fastlægges til boligformål.
- b) Der kan efter Magistratens nærmere godkendelse opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - samt andre sociale eller kulturelle servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde.
- c) Anvendelse af de nederste etager (stueetagen samt kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau) inden for en afstand af 15 m fra den eksisterende vejlinie mod Torvegade er fastlagt i lokalplan nr. 155, bekendtgjort den 30. april 1990.
- d) På 1. sal i bebyggelsen mod Torvegade og i stueetagen i bebyggelsen mod de øvrige veje må der foruden boliger indrettes sådanne forretnings- og kontorlokaler, som efter Magistratens skøn har naturlig tilknytning til kvarteret.
- e) For så vidt angår baghusbebyggelse, kan Magistraten - såfremt bebyggelsen findes mindre egnet til beboelse - tillade indretning af småerhverv, såsom liberale erhverv, mindre værksteder for f.eks. kunsthåndværk samt gallerier og lignende, der efter Magistratens skøn ikke er til ulempe for de omboende.  
Der må ikke uden Magistratens særlige samtykke indrettes erhverv over etager med boliger.
- f) I forbindelse med ombygning af eksisterende boligbebyggelse efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring kan Magistraten stille krav om, at beboelseslejligheder i eksisterende bygninger sammenlægges.

*Stk. 3. For område III gælder:*

Området fastlægges til offentlige formål (kirke m.v.).

*Stk. 4. For område IV gælder:*

- a) Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hotelvirksomhed, restauranter, butikker, salgs- og udstillingsvirksomhed, undervisning samt andre virksomheder, der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører ubetydelig forurening.  
Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen sker efter følgende retningslinier:  
Mellem 40 og 50 pct. af det samlede etageareal skal anvendes til boligformål.  
Boliger skal efter Magistratens nærmere godkendelse fortrinsvis indrettes i bebyggelsen omkring Christianskirken og i bebyggelsen mod

Christianshavns Kanal øst for den akse, der går gennem Strandgade, Christianskirken og den på tegning nr. 26.146 viste bro.

Der kan herudover efter Magistratens nærmere godkendelse indrettes boliger i de øverste etager i bebyggelsen mod Inderhavnen og Christianshavns Kanals udmunding ved Inderhavnen. Der må ikke uden Magistratens særlige samtykke indrettes erhverv over etager med boliger.

Bebyggelsen i den øvrige del af området skal efter Magistratens nærmere godkendelse fortrinsvis indrettes til bebyggelse for serviceerhverv, såsom hotelvirksomhed, restauranter, administration, liberale erhverv, salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.

Stueetagen i bebyggelsen mod promenaden langs Inderhavnen og langs Christianshavns Kanal på strækningen mellem Inderhavnen og den på tegning nr. 26.146 angivne sydvestlige bro fastlægges til særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restaurant, salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.

Butiksenheders størrelse må, for så vidt angår dagligvarebutikker, ikke overstige 200 m<sup>2</sup> salgsareal.

- b) Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes med boliger af varierende størrelse efter Magistratens nærmere godkendelse, og boligerne skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup>.
- c) Der skal efter Magistratens nærmere godkendelse opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg og institutioner samt andre kulturelle eller sociale servicefunktioner, der naturligt finder plads i området. Etagearealet til sådanne funktioner skal udgøre mindst 5 pct. af boligetagearealet.

## § 5. Vejforhold og bolværker

*Stk. 1.* De på tegning nr. 26.145 med priksignatur angivne arealer af Wildersgade, Overgaden neden Vandet samt umatrikuleret kajgadeareal ved Inderhavnen kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

For de på tegningen ligeledes med priksignatur angivne arealer af matr.nr. 22, 405, 518 og 520 Christianshavns Kvarter, København, der er udlagt til vej, kan vejudlæggene ophæves.

*Stk. 2.* Mod unavngiven kajgade syd for Knippelsbro fastlægges/opretholdes en vejlinie, i forlængelse af Knippelsbrogades sydlige vejlinie, mod Inderhavnen og mod matr.nr. 543 Christianshavns

Kvarter, København, som vist på tegning nr. 26.146, idet kajgaden i størst mulig udstrækning skal anlægges som promenade langs bolværket i sammenhæng med de tilgrænsende promenader.

*Stk. 3.* Mod Torvegade, Strandgade, Wildersgade, Overgaden neden Vandet og Knippelsbrogade opretholdes eksisterende vejlinier, jfr. dog stk. 1.

*Stk. 4.* De eksisterende bolværkers placering opretholdes \*).

Magistraten kan dog i særlige tilfælde tillade mindre ændringer heri, jfr. § 12, pkt. c).

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering \*\*)

*Stk. 1. For område I, II og III gælder:*

Væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

*Stk. 2. For område IV gælder:*

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 180.  
Herudover kan et etageareal svarende til indtil 5 pct. af grundarealet indrettes til de i pkt. b) fastlagte porte, arkader og overdækkede arealer.
- b) Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 26.146 viste bebyggelsesplan og med facadelinier i de markerede byggelinier.  
Der skal indrettes porte og arkader i bebyggelsens stueetage som angivet på tegningen. Passagen ved Christianshavns Kanal, ligeledes vist på tegningen, kan overdækkes efter Magistratens nærmere godkendelse.
- c) Bebyggelsen skal opføres i 3 eller 4 etager i princippet som angivet på tegning nr. 26.146 samt med en eller to udnyttede tagetager. Den på tegningen med A markerede bygningsdel kan indrettes med op til to indskudte dæk. Højden af eventuelt trempel må ikke overstige ca. 1,2 m.  
Gesimshøjden må ikke overstige 15 m. Kiphøjden på bygningsdelen mod Inderhavnen, som

på tegningen er markeret med A, må ikke overstige 28 m.

- d) Boligerne skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. Mod den sydøstlige del af Christianshavns Kanal skal altaner dog udformes som franske altaner.
- e) Parkeringskældres placering og udformning skal godkendes af Magistraten. Parkeringskældre må ikke anlægges nærmere end 40 m fra kirkebygningen \*\*).
- f) Magistraten kan tillade opførelse af enkelte mindre 1-2 etages pavillonbygninger på promenadearealer med udbygning over såvel bolværk som vandareal, jfr. § 12, pkt.erne c) og d). Magistraten kan tillade mindre udbygninger, såsom broer og gangbroforbindelser til pavilloner over bolværksareal og vandareal, i hvilken forbindelse der efter Magistratens nærmere godkendelse ved placering af søjler m.v. samt frihøjden skal tages fornødent hensyn til færdselsforholdene på disse arealer, jfr. § 12, pkt.erne c) og d).
- g) Der kan iøvrigt efter Magistratens nærmere godkendelse opføres enkelte mindre udhuse og lignende.

*Stk. 3. For hele området gælder:*

- a) Den på tegning nr. 26.146 med skravering viste bevaringsværdige bebyggelse samt den ligeledes med skravering markerede facade mod Christianshavns Kanal må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Magistratens særlige tilladelse.
- b) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standstill af arbejdet i henhold til lov om museer m.v., § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminde).

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Stk. 1. For område IV gælder:*

- a) Tage skal overvejende udformes som teglhængte sadeltage med spidsgavle. Den på tegning nr. 26.146 med A markerede bygningsdel mod Inderhavnen skal dog udformes således, at der

\* ) Christianshavns Kanal med tilhørende bolværker er omfattet af naturfredningsdeklaration, tinglyst den 16. juni 1966, ifølge hvilken bl.a. de respektive ejere af bolværkerne forpligter sig til at bevare bolværkerne som sådanne.

\*\* ) Opmærksomheden henledes på, at jordbundsforholdene i lokalplanområdet er af en sådan beskaffenhed, at en sænkning af grundvandsstanden indebærer en risiko for skade på de i området beliggende bygninger. Borgerrepræsentationen har derfor i mødet den 21. juni 1990 truffet en generel beslutning for lokalplanområdet, således at der i henhold til bestemmelserne i byggelovens § 12A skal stilles særlige krav til bygningernes funderingsmetode, der sikrer, at der ikke fortages midlertidige eller permanente sænkninger af grundvandsstanden i forbindelse med byggearbejder i området.

opnås en skulpturel virkning i sammenhæng med bebyggelsen omkring denne bygningsdel, som kan udformes med fladt tag. Tages udformning skal godkendes af Magistraten, som kan tillade andre udformninger, som f.eks. tårne og buede tagformer, der punktvist bidrager til at skabe variation, når udformningen indgår i en bebyggelsesmæssig helhed.

- b) Udnyttede tagetager skal udføres med kviste eventuelt suppleret med tagvinduer, efter Magistratens nærmere godkendelse.
- c) Boligbebyggelsen omkring Christianskirken og mod Christianshavns Kanal skal opdeles i facadenheder af højst 25 m's længde, som principielt angivet på tegning nr. 26.151. Facaderne skal i princippet fremtræde som murflader med vindueshuller - og etagehøjderne skal harmonere med højderne af den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet.
- d) Erhvervsbebyggelsen i karreerne mod Inderhavnen skal udformes, så den harmonerer med bebyggelsen på de tilstødende områder på Christianshavn og beliggenheden ved Inderhavnen.

#### *Stk. 2. For hele området gælder:*

- a) Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden, skal efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Magistratens tilladelse.
- b) Ingen form for skiltning, reklamering og facadebelysning må finde sted uden Magistratens godkendelse.
- c) Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Magistratens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Magistraten - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

### **§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener \*\*\***

*Stk. 1* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Magistratens nærmere godkendelse i

overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jfr. dog § 6, stk. 2, pkt. b), udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 35 dB (A). \*\*\*\*)

*Stk. 2.* Opførelse af bebyggelse på ejendomme nr. 22, 405, 518 og 520 Christianshavns Kvarter, København, der er indberettet som kemikalieaffaldsdepot i henhold til lov nr. 262 af 8. juni 1983 om kemikalieaffaldsdepoter, må ikke finde sted, så længe en sådan bebyggelse efter Magistratens (Miljøkontrollens) skøn, på grund af eventuel forurening af undergrunden, kan blive udsat for skade, der kan medføre fare for brugernes liv, helbred eller ejendom.

*Stk. 3.* I forbindelse med ombygning af eksisterende boligbebyggelse efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring kan Magistraten stille krav om, at eksisterende boligbebyggelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav isoleres mod støj.

### **§ 9. Kollektiv varmeforsyning**

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

### **§ 10. Ledningsforhold**

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

### **§ 11. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Friarealet (ekskl. parkerings- og tilkørselsareal) skal - ud over areal til eventuelle børneinstitutioner - være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet plus 10 pct. af erhvervsetagearealet, og skal anlægges med opholdsare-

\*\*\*) Opmærksomheden skal henledes på, at dele af lokalplanområdet er tidligere erhvervsgrunde, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. Ved konstatering af forurening af jord med olie- eller kemikalieaffald, skal der i henhold til bekendtgørelse nr. 804 af 15. december 1989 om olie- og kemikalieaffald m.v. ske indberetning til Magistraten (Miljøkontrollen). Bortskaffelse af forurenede jord skal ligeledes i henhold hertil ske efter Miljøkontrollens anvisninger.

\*\*\*\*) Jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om "Trafikstøj i Boligområder".

aler for beboere og brugere efter Magistratens nærmere godkendelse.

**Stk. 2.** Langs Inderhavnen og langs Christianshavns Kanal skal der anlægges en sammenhængende, offentligt tilgængelig promenade med en bredde langs Christianshavns Kanal som arealet mellem den bebyggelsesregulerende byggelinie og bolværket og langs Inderhavnen med en bredde på mindst 12 m. Promenadens udformning skal med hensyn til befæstelse, belysning m.v. ske efter Magistratens nærmere anvisning. Promenaden langs Christianshavns Kanal skal beplantes med supplerende træplantning af samme type og tætthed som den fredede træplantning langs kanalen ved Overgaden neden Vandet.

Bolværkerne og promenadearealerne må kun benyttes på en måde, der efter Magistratens skøn er i overensstemmelse med lokalplanens formål.

**Stk. 3.** Der skal efter Magistratens nærmere bestemmelse etableres offentlig passagemulighed over området fra de offentligt tilgængelige promenader langs kajerne og eventuelle broforbindelser til Strandgade, Wildersgade og Overgaden neden Vandet via Christianskirken og via passagen ved Christianshavns Kanal.

**Stk. 4.** Placering og udformning af belysning på færdselsarealerne skal godkendes af Magistraten.

**Stk. 5.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering skal indrettes i underjordiske anlæg. Herudover kan der i begrænset omfang indrettes parkering på terræn umiddelbart sydøst for bygning A markeret på tegning nr. 26.146.

**Stk. 6.** Adgangen til underjordiske parkeringsanlæg inden for område IV må kun ske fra Knipelsbrogade og fra byrummet bag den bebyggelsesregulerende byggelinie, som omkranser Christianskirken, i princippet som angivet med pile på tegning nr. 26.146. Adgangen til parkeringsanlæg fra Strandgade og Wildersgade skal efter Magistratens nærmere godkendelse markeres med terrænregulering eller opstilling af lave borner, træer og lignende, med henblik på at begrænse arealet inden for område IV, hvor bilkørsel kan finde sted, mest muligt.

**Stk. 7.** Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

**Stk. 8.** Træer skal bevares i videst muligt omfang.

**Stk. 9.** Etablering af marina og lignende samt henlægnings af permanent karakter af skibe ved bolværkerne kræver Magistratens godkendelse, og Magistraten kan i den forbindelse stille krav til friarealernes indretning m.v., jfr. i øvrigt § 5, stk. 4.

## § 12. Tilladelser fra andre myndigheder

Uanset foranstående må der ikke

- igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse for bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsmyndighederne, (de bygninger der pr. 1. marts 1990 er fredet i henhold til lov om bygningsfredning er vist på tegning nr. 26.146),
- foretages udvidelser eller ombygning af Christianskirken samt ændring af kirkehaven og dens indhegning uden tilladelse fra Kirkeministeriet, jfr. bestemmelserne herom i lov om folkekirkers kirkebygninger og kirkegårde,
- foretages ændringer af bolværkerne mod Christianshavns Kanal og træplantningen langs kanalen, som omfatter af naturfredningsdeklaration, før der er opnået tilladelse fra naturfredningsmyndighederne,
- etableres faste anlæg på søterritoriet, før der er opnået tilladelse hertil fra Trafikministeriet som følge af Statens overhøjhedsret over søterritoriet,
- foretages arbejde i forhold til Christianshavns Vold, der er omfattet af naturfredningslovens § 53 (100 m fortidsminde-beskyttelseslinie), før end Fredningsnævnet meddeler tilladelse hertil eller ændrer grænsen.

## § 13. Matrikulære forhold mv.

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

## § 14. Eksisterende forhold

Lokalplanens bestemmelser skal ikke være til

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

#### **§ 15. Påtaleret**

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

#### **§ 16. Dispensationer**

Den samlede Magistrat kan indrømme sådanne dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil være i strid med principperne i planen.

#### **§ 17. Servitutbortfald**

Byplan nr. 51, tinglyst den 6. januar 1969, der omfatter karreen mellem Strandgade og Wildersgade, ophæves.

Nærværende lokalplan med indhæftede planer nr. 26.145, 26.146 og 26.151 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 13. december 1990 og endeligt bekendtgjort den 4. marts 1991.

*Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den 24. juli 1991.*

p.o.v.

**Jesper Thorkildsen**

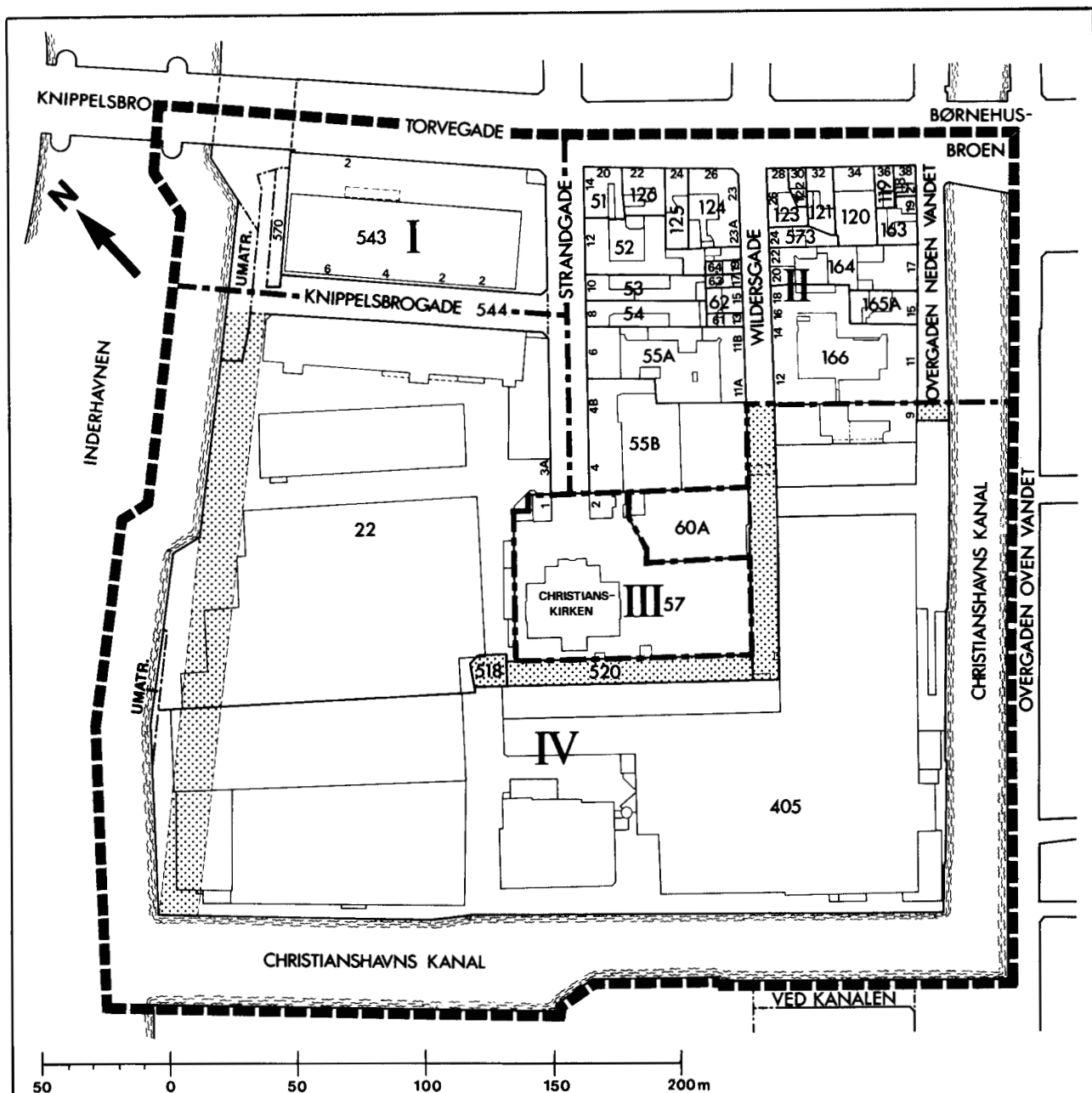
/ Klavs Bjerring  
Fuldmægtig

**KØBENHAVNS BYRET**

Indført den 24/7-1991

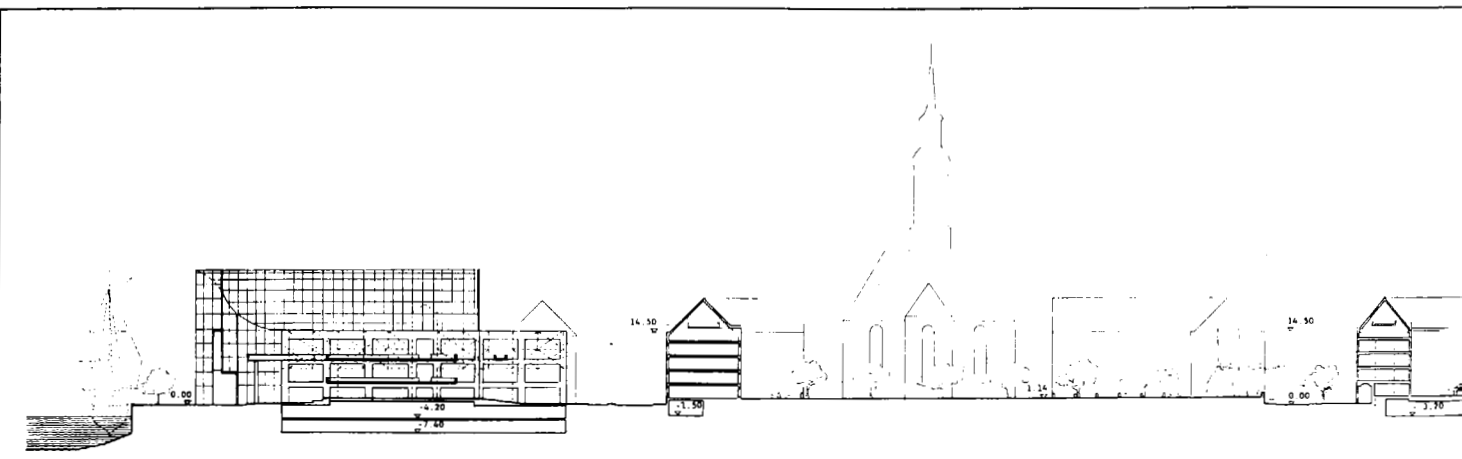
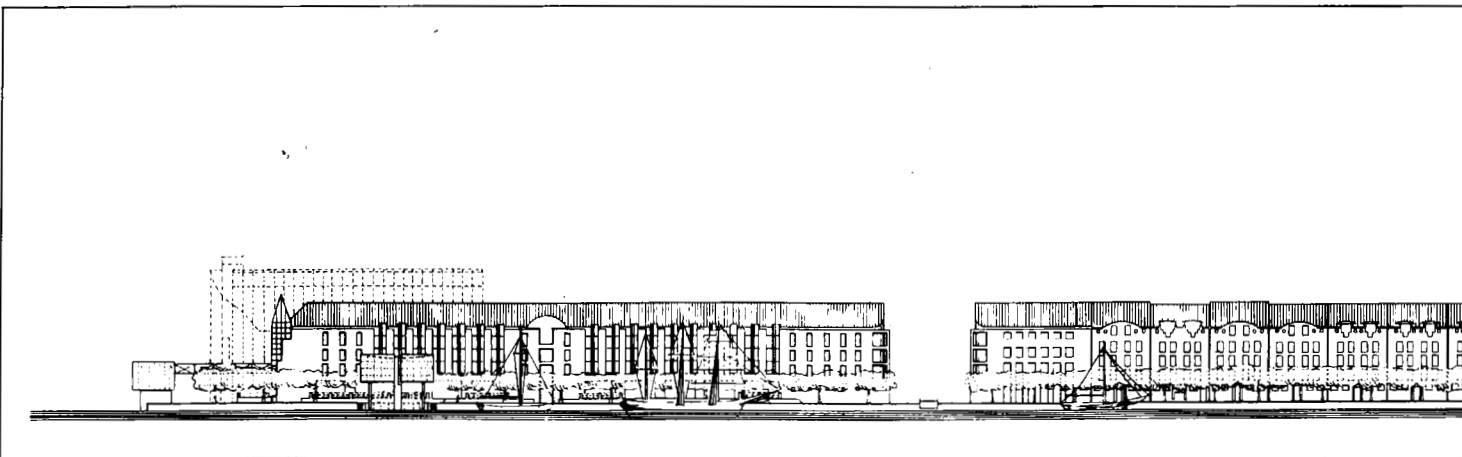
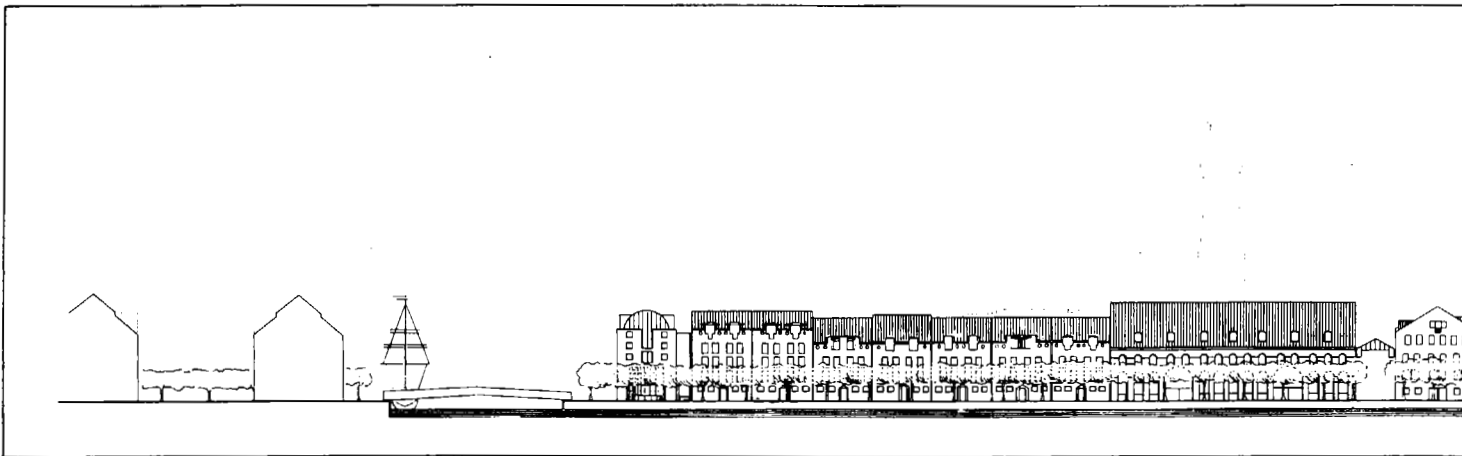
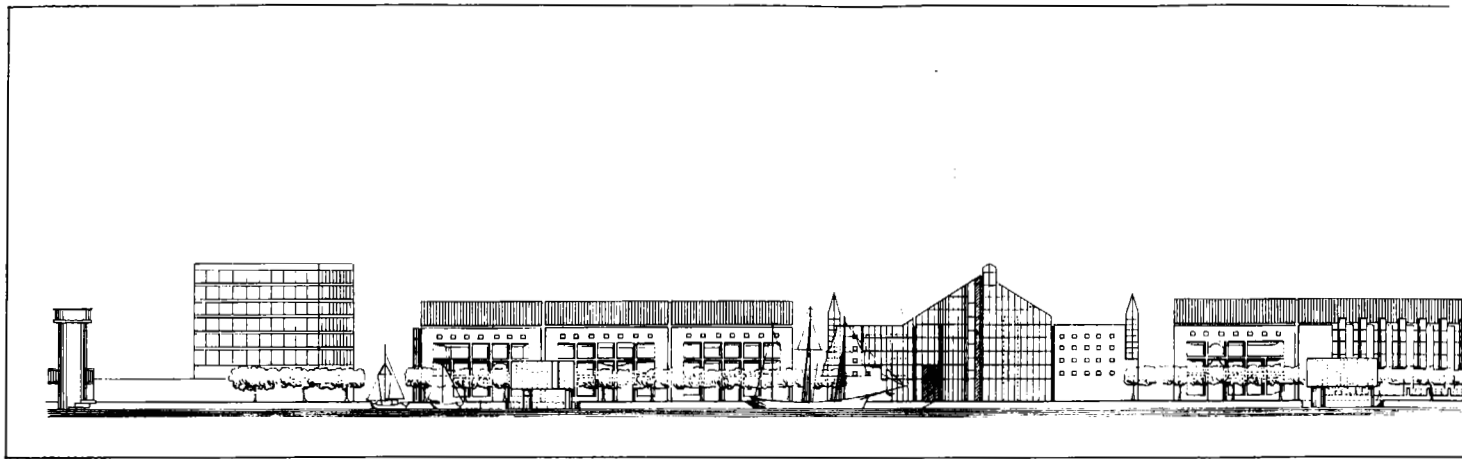
Lyst under nr. 51646

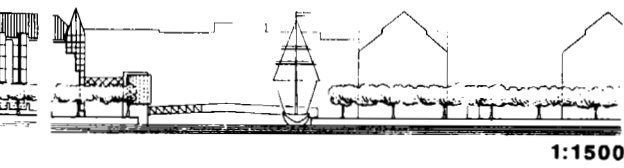
Helle Hindborg



- GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE  
 - - - GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER  
 ■■■ VEJAREAL/VEJUDLÆG DER KAN NEDLÆGGES/OPHÆVES

|                                                                              |                      |                      |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| EMNE<br>LOKALPLAN                                                            | MÅL<br>1:2500        | JOUR. NR.<br>PD. 617 |
| EJERLAV<br>CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN                                | TEGN. DATO<br>MAJ 90 | TEGN. NR.<br>26.145  |
| OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET<br>RÅDHUSET · 1599 KØBENHAVN V |                      |                      |

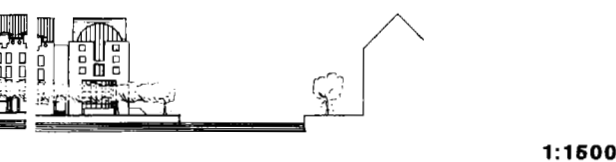




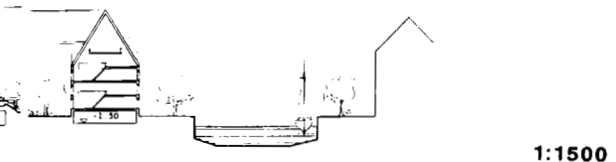
**Projektets facade mod Inderhavnen.**



**Projektets facade langs den sydøstlige del af Christianshavns Kanal og den eksisterende facade langs Overgaden neden Vandet.**



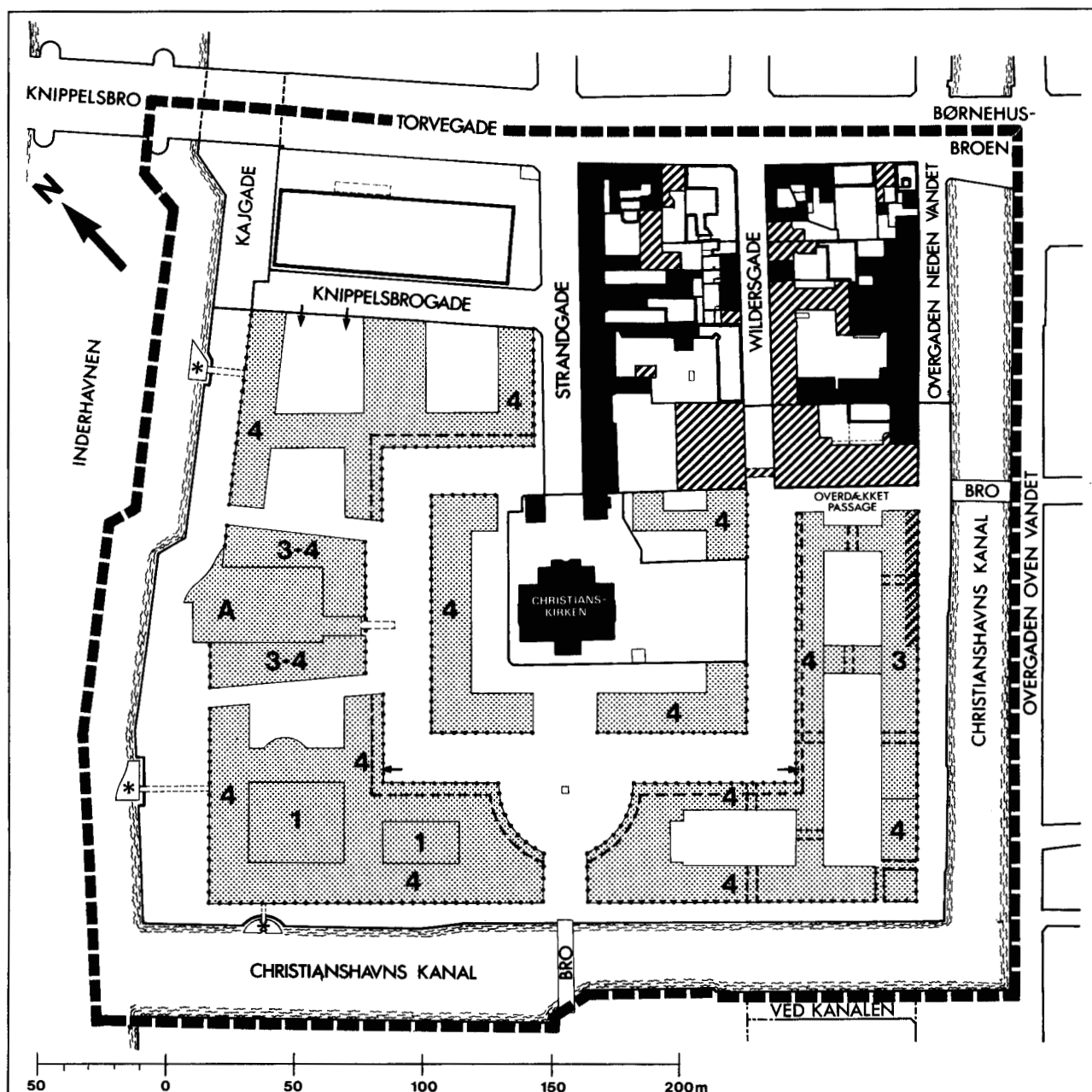
**Projektets facade langs den sydvestlige del af Christianshavns Kanal mod "Sukkerfabrikkerne".**



**Snit i projektet gennem bebyggelsen mod Inderhavn- Christianskirken og bebyggelsen mod den sydøstlige del af Christianshavns Kanal.**

|                                           |                              |
|-------------------------------------------|------------------------------|
| <b>EKSEMPEL PÅ<br/>FREMTIDIGE FORHOLD</b> | <b>JOUR. NR.<br/>PD. 617</b> |
| <b>FACADER OG SNIT</b>                    | <b>TEGN. NR.<br/>26.151</b>  |

0



- |                                          |                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------|
| --- GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE           | --- PORTE, ARKADER M.V.             |
| ■ FREDET BEBYGGELSE                      | * EVENTUEL PAVILLON                 |
| ▨ BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE             | 1-4 ETAGEANTAL EKSKL. TAGETAGER     |
| □ BEBYGGELSE I ØVRIGT                    | A BYGNINGSDEL SOM GLAS-KONSTRUKTION |
| ▤ PRINCIPIEL BEBYGGELSESPAN              | → ADGANG TIL PARKERINGSANLÆG        |
| ..... BEBYGGELSESPREGULERENDE BYGGELINIE |                                     |

|                                                                                            |                             |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| EMNE<br><b>BEVARINGS- OG BEBYGGELSESPAN</b>                                                | MÅL<br><b>1:2500</b>        | JOUR. NR.<br><b>PD. 617</b> |
| EJERLAV<br><b>CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN</b>                                       | TEGN. DATO<br><b>MAJ 90</b> | TEGN. NR.<br><b>26.146</b>  |
| <b>OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET</b><br><b>RÅDHUSET · 1599 KØBENHAVN V</b> |                             |                             |

# Københavns Kommune

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 183

Lokalplantillæg for området begrænset af Knippelsbrogade, Strandgade, skellet mod ejendommen matr.nr. 57 Christianshavns Kvarter, København, sydvestskellet af ejendommen matr.nr. 55 B ibid., Wildersgade, sydvestskellet af ejendommen matr.nr. 166 ibid. samt linier i forlængelse heraf, Christianshavns Kanals kajkant mod sydøst og sydvest samt en linie i 20 m's afstand fra Inderhavnen's kajkant mod sydøst.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Lokalplantillægget, der primært fastlægger en - i forhold til lokalplan nr. 183 - ændret principiel bebyggelsesplan for lokalplanens område IV (B&W-området), har til formål

*at* fastlægge boligers og serviceerhvervs principielle placering, således at boliger overvejende placeres langs Christianshavns Kanal samt langs sydøst- og sydvestsiden af pladsen omkring Christianskirken, og således at serviceerhverv overvejende placeres langs Inderhavnen og nordvestsiden af pladsen, idet der i stueetagen i randbebyggelsen i den sydvestlige del af området ved Christianshavns Kanals udmunding i Inderhavnen placeres særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restauranter samt salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.,

*at* sikre, at nybyggeriet danner et sammenhængende byarkitektonisk hele med omgivelserne, herunder dels Christianskirken som det monumentale midtpunkt i et større pladsrum og som afslutning på Strandgade-aksen, dels den bygningsstruktur langs kanalgaderne, der er karakteristisk for de ældste dele af Christianshavn, og dels den relativt store skala, som Inderhavnen og bebyggelserne langs hermed har, og

*at* sikre, at nybyggeriet udformes under hensyn til ovenstående eksempelvis som vist på vedhæftede tegning nr. 27.114.

### § 2. Område

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.112 og omfatter ejendommene matr.nr. 22, 60 A, 405, 518, 520, 580 og 581 samt del af 544 (privat vejareal af Knippelsbrogade) Christianshavns Kvarter, København, hele og del af to umatrikulerede arealer ibid. ved Inderhavnen, umatrikulerede offentlige vejarealer ibid. af Strandgade, Wildersgade og Overgaden neden Vandet, umatrikulerede vandarealer i Christianshavns Kanal sydvest for en forlængelse af sydvestskellet af ejendommen matr. nr. 166 ibid. og af Inderhavnen samt alle parceller, der efter den 1. januar 1996 udstykkes i området.

### § 3. Zonestatus

Ved opfyldning overføres de i § 5, stk. 3 nævnte vandarealer til byzone, jf. i øvrigt § 12, pkt. c) og pkt. d) i lokalplan nr. 183.

### § 4. Anvendelse

*Stk. 1.* Boliger skal efter Magistratens nærmere godkendelse fortrinsvis indrettes i bebyggelsen i de på vedhæftede tegning nr. 27.113 angivne „karreer“ nr. 4 - 7.

Stueetagen i randbebyggelsen i „karré“ nr. 3 fastlægges til særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restauranter, salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.

*Stk. 2.* Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes med boliger af varierende størrelse efter Magistratens nærmere godkendelse, og boligerne skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m<sup>2</sup>.

*Stk. 3.* Der skal efter Magistratens nærmere godkendelse opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg og institutioner samt andre kulturelle eller sociale servicefunktioner, der naturligt finder plads i området. Etagearealet til sådanne funktioner skal udgøre mindst 3 pct. af boligetagearealet.

## **§ 5. Vejforhold, byggelinier og bolværker**

*Stk. 1.* Der kan i forbindelse med eventuelle udstykningsudlægges private fællesveje langs pladsen omkring Christianskirken. Den nærmere placering og udformning, herunder vejbredde, skal ske efter Magistratens anvisning.

*Stk. 2.* Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier langs Christianshavns Kanal og pladsen omkring Christianskirken som vist på vedhæftede tegning nr. 27.113.

*Stk. 3.* De eksisterende bolværkers placering opretholdes. \*)

Magistraten kan dog i særlige tilfælde tillade mindre ændringer heri, herunder fremrykning på naturligt sammenhængende strækninger i tilfælde af fornyelser, jf. i øvrigt § 12, pkt. c) i lokalplan nr. 183.

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

*Stk. 1.* Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 180. Til grundarealet medregnes vandarealer inden for grundens matrikulære grænser.

*Stk. 2.* Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 27.113 viste bebyggelsesplan i form af „karreer“ nummereret 1 - 7. „Karreerne“ skal placeres med bebyggelse i de bebyggelsesregulerende byggelinier og kan udføres med åbninger, opdelinger, overdækninger og lukkede gangbroer eventuelt som vist på tegningen. I „karré“ nr. 6 skal der etableres porte med offentlig passagemulighed ligeledes som vist på tegningen.

*Stk. 3.* Bebyggelse skal opføres med de på tegning nr. 27.113 angivne etageantal.

For bebyggelse angivet med 3½, 2 - 4, 4½, 4 - 5 og 5(½) etage må gesimshøjden ikke overstige 15 m. For bebyggelse angivet med 5 etager må bygningshøjden ikke overstige 18 m, og for bebyggelse angivet med 5 - 6 etager må bygningshøjden ikke overstige 23 m. Højden beregnes i forhold til kote 1,80 m.

Tagetagen kan udformes traditionelt eller som tilbagerykket etage afhængig af tagformen, jf. § 7, stk. 1.

*Stk. 4.* Boligerne skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.

*Stk. 5.* Parkeringskældres placering og udformning skal godkendes af Magistraten. Parkeringskældre må ikke anlægges nærmere end 40 m fra Christianskirken. Magistraten kan dog tillade en kortere afstand under byggefeltet samt under færdselsarealet langs nordvestsiden af pladsen omkring Christianskirken. \*\*)

*Stk. 6.* Ud over den i stk. 2 fastlagte bebyggelse kan der tillades opført mindre bygninger i én etage til fællesanlæg eller lignende i gårdrummene samt på pladsen omkring Christianskirken med en placering ud mod det omgivende færdselsareal.

*Stk. 7.* Magistraten kan godkende mindre afvigelser fra de i stk. 2. og stk. 3. fastlagte byggefelt, etageantal og bygningshøjder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

*Stk. 1.* Udformningen af tage skal godkendes af Magistraten.

I „karré“ nr. 4 og 5 og i den sydvestlige del af „karré“ nr. 6 skal tage udformes med skrå tagflader med en hældning på mindst 15 grader.

\*) Christianshavns Kanal med tilhørende bolværker er omfattet af naturfredningsdeklaration, tinglyst den 16. juni 1966, ifølge hvilken bl. a. de respektive ejere af bolværkerne forpligter sig til at bevare bolværkerne som sådanne.

\*\*) Opmærksomheden henledes på, at jordbundsforholdene i lokalplantillægsområdet er af en sådan beskaffenhed, at en sænkning af grundvandsstanden indebærer en risiko for skade på de i området beliggende bygninger. Borgerrepræsentationen har derfor i mødet den 21. juni 1990 i forbindelse med vedtagelse af lokalplan nr. 183 truffet en generel beslutning for lokalplanområdet, således at der i henhold til bestemmelserne i byggelovens § 12 A skal stilles særlige krav til bygningernes funderingsmetode, der sikrer, at der ikke foretages midlertidige eller permanente sænkninger af grundvandsstanden i forbindelse med byggearbejder i området.

Udnyttede tagetager kan udformes som tilbage-rykket etage.

I „karré“ nr. 6 skal tage på bebyggelse langs Christianshavns Kanal mod sydøst og langs pladsen omkring Christianskirken udformes som seldeltage med spidsgavle.

I „karré“ nr. 7 skal tage udformes med skrå tagflader.

*Stk. 2.* Bebyggelsen i „karré“ nr. 4 - 7 skal opdeles i facadeenheder af højst 25 m's længde, som principielt angivet på tegning nr. 27.114.

*Stk. 3.* Bebyggelsen i „karré“ nr. 1 - 3 skal udformes, så den harmonerer med bebyggelsen på de tilstødende områder på Christianshavn og beliggenheden ved Inderhavnen.

Bygningerne skal afsluttes ud mod havnefronten med åbne kobberinddækkede skærme.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Til det foreskrevne friareal medregnes vandarealer inden for grundens matrikulære grænser.

*Stk. 2.* Der kan etableres kanaler med en placering i princippet som vist på tegning nr. 27.113. Den nærmere udformning af kanaler, herunder kaj-sætning, skal godkendes af Magistraten.

Eventuel etablering af kanal i Knippelsbrogade må ikke være til hinder for gennemkørsel til kajgaden syd for Knippelsbro.

Over kanaler skal der efter Magistratens nærmere godkendelse etableres broforbindelser i naturlig forlængelse af den fastlagte promenade.

Nærværende tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 183 med indhæftede tegninger nr. 27.112, 27.113 og 27.114 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 19.-20. juni 1996 og endeligt bekendtgjort den 3. juli 1996.

*Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den 14. marts 1997*

*p.o.v.*

**Peter Høiriis Nielsen**  
Kontorchef

/Bjarne Raahauge  
fuldmægtig

**KØBENHAVNS BYRET**  
Indført den 17/3-1997  
Lyst under nr. 35263  
Kirsten Nielsen

*Stk. 3.* Den del af pladsen omkring Christianskirken, der ligger uden for kirkens grund, skal anlægges med beplantede, offentligt tilgængelige opholds- og færdselsarealer tilpasset det eksisterende anlæg på kirkegrunden.

*Stk. 4.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering skal indrettes i underjordiske anlæg. På ydersiden af pladsen omkring Christianskirken kan der dog i begrænset omfang indrettes parkering på terræn som kantstensparkering.

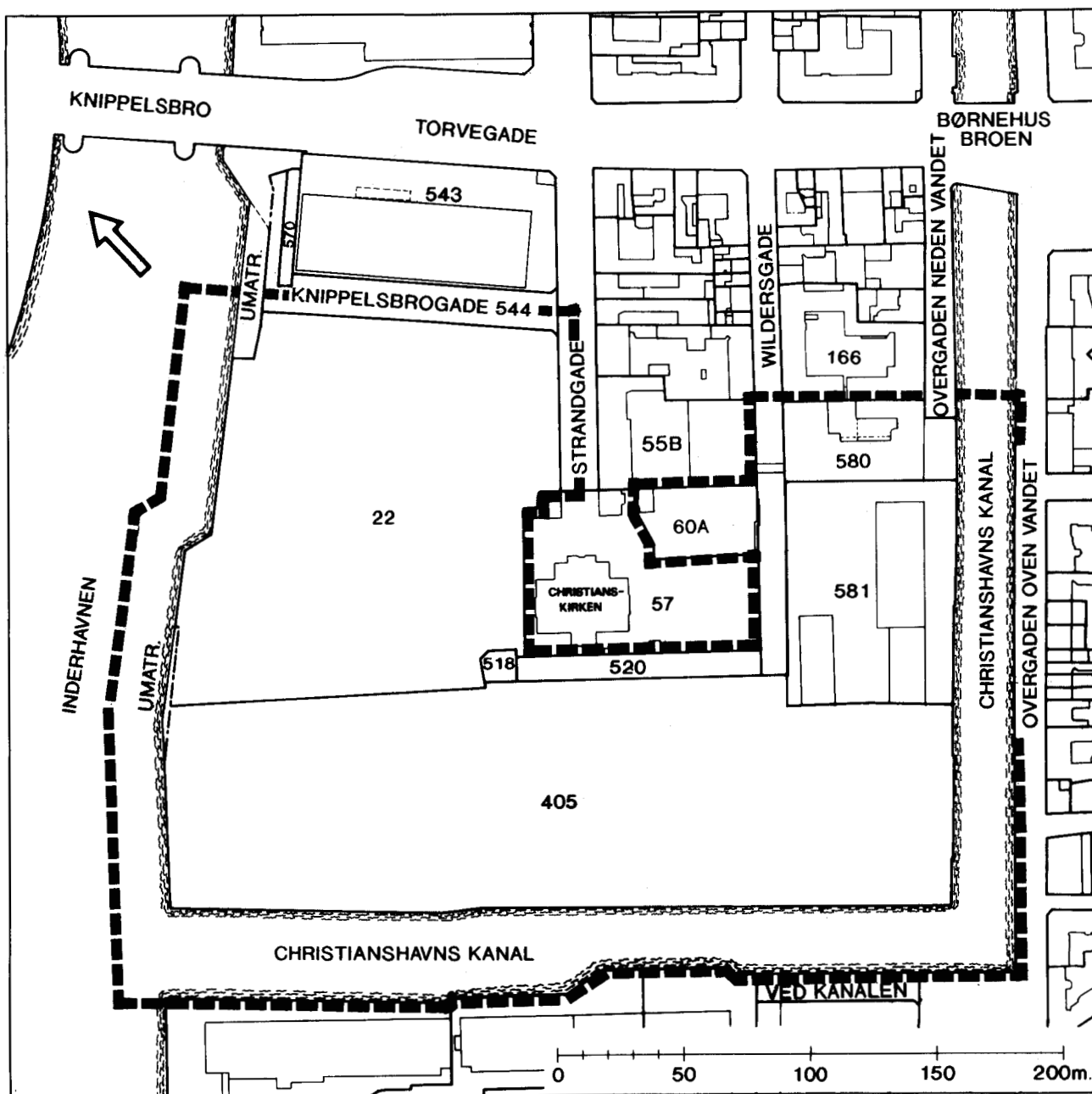
*Stk. 5.* Placering og udformning af nedkørselsramper til underjordiske parkeringsanlæg skal ske i princippet som angivet med pile på tegning nr. 27.113.

*Stk. 6.* Over Christianshavns Kanal kan der - under hensyntagen til besejlingsforholdene - etableres lette gangbroer, eksempelvis placeret som vist på tegning nr. 27.113, jf. i øvrigt § 12, pkt. c) og d) i lokalplan nr. 183.

Såfremt der kun etableres én bro over den sydvestlige del af kanalen, skal den placeres i Strandgadeaksen.

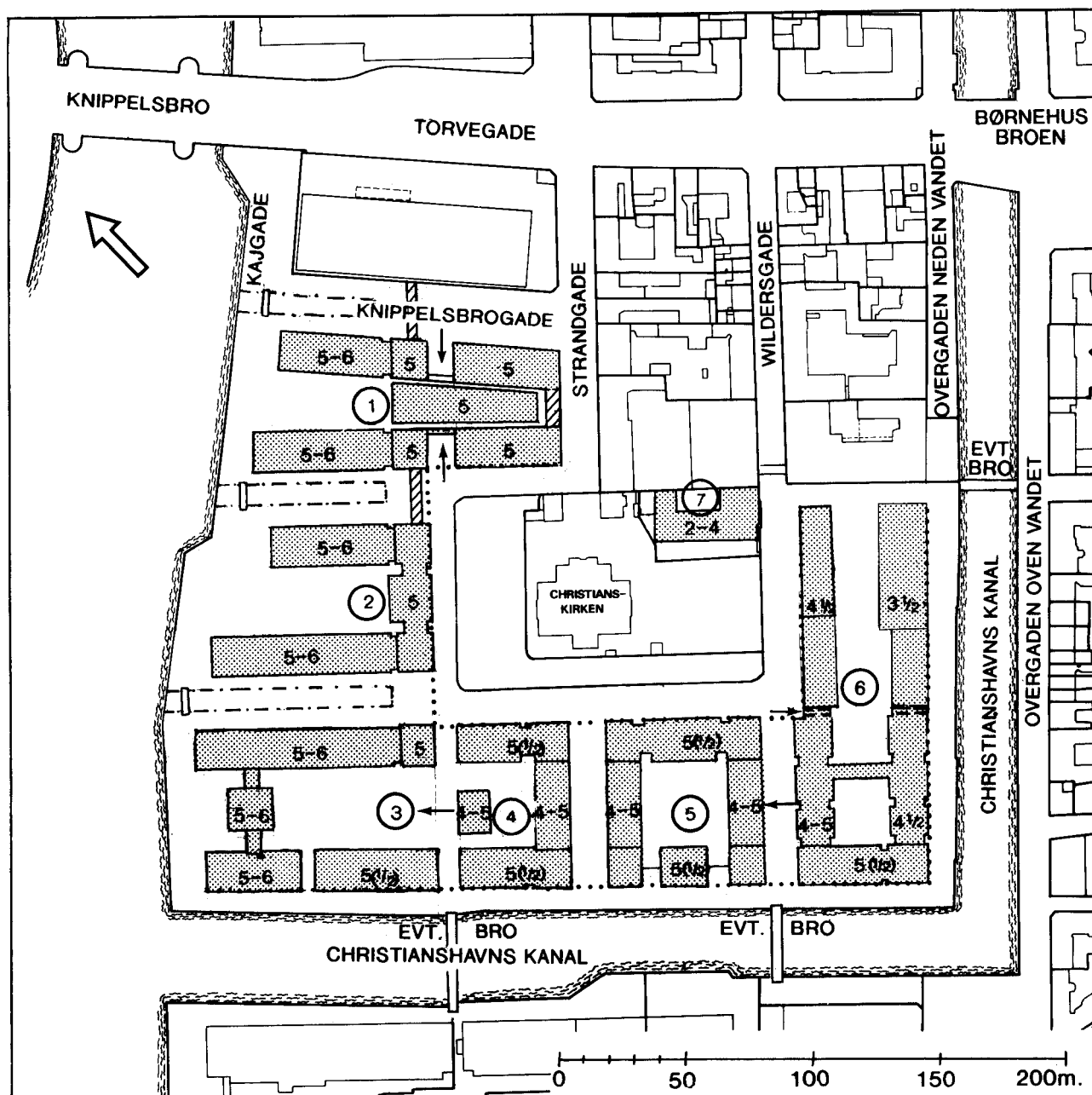
## **§ 9. Delvis ophævelse af lokalplan**

Lokalplantillægget ophæver følgende bestemmelser fastlagt i lokalplan nr. 183, tinglyst den 24. juli 1991: § 1, 2., 4. og 5. „at“, § 3, § 4, stk. 4, pkt. a) 4. og 7. afsnit, pkt. b) og pkt. c), § 5, stk. 4, § 6, stk. 2, § 7, stk. 1 samt § 11, stk. 5 og stk. 6.



--- LOKALPLANTILLÆGSOMRÅDE

|                                                                                                   |                                                                   |            |          |            |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------|----------|------------|--------|
| EMNE                                                                                              | TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN B & W- OMRÅDET<br>VED CHRISTIANSKIRKEN | MÅL        | 1:2500   | JOURN. NR. | PD.617 |
| EJERLAV                                                                                           | CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN                                | TEGN. DATO | JAN.1996 | TEGN. NR.  | 27.112 |
| OVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET<br>KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V. |                                                                   |            |          |            |        |



PRINCIPIEL BEBYGGELSESPLAN



BEBYGGELSESREGULERENDE BYGGELINIE



GANGBRO/OVERDÆKNING



PORTE



"KARRE" NUMRE



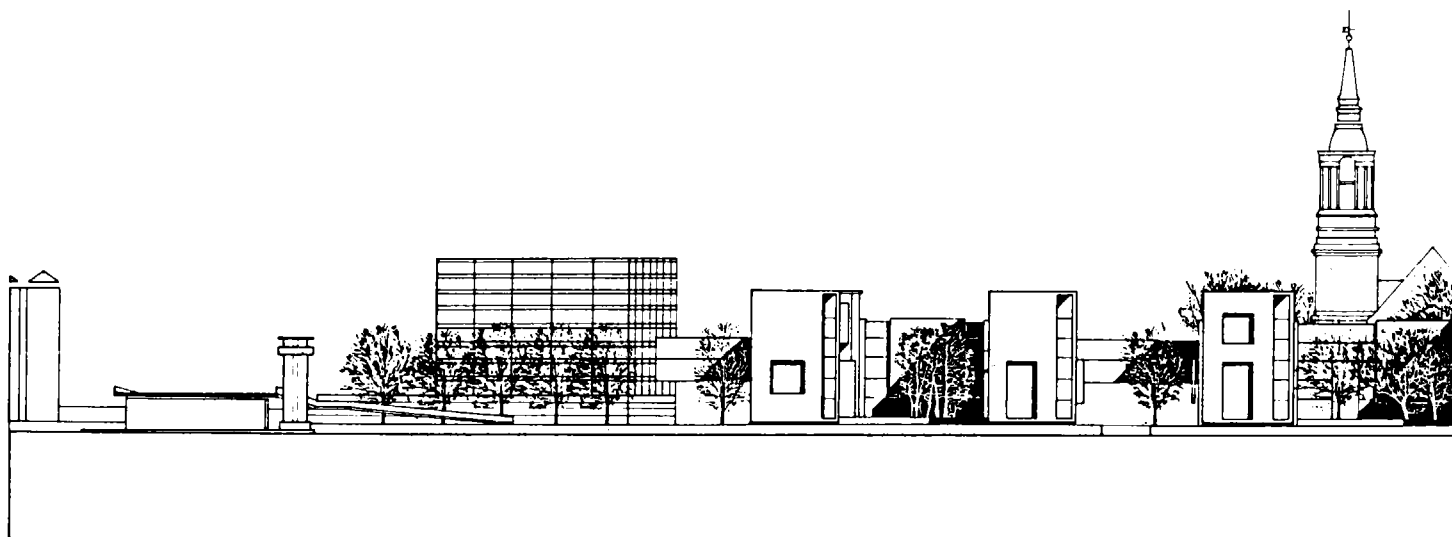
EVT. KANAL MED BRO



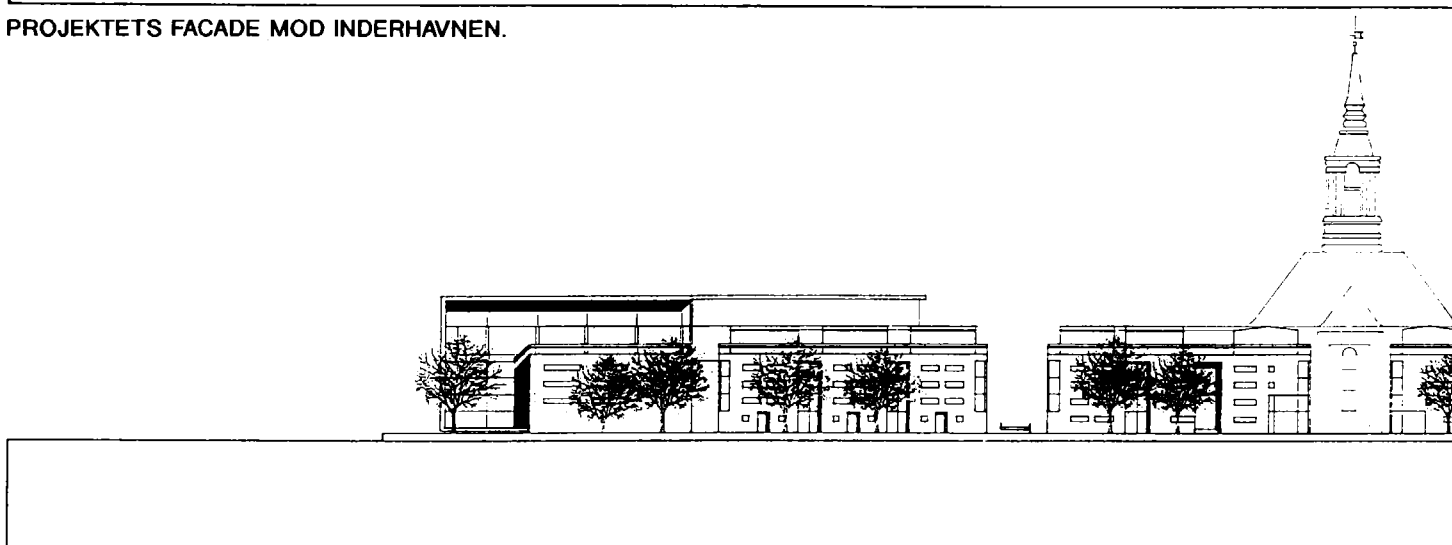
ADGANG TIL P-ANLÆG

2-6, 5(1/2) ETAGEANTAL EVT. MED UDNYTTET TAGETAGE

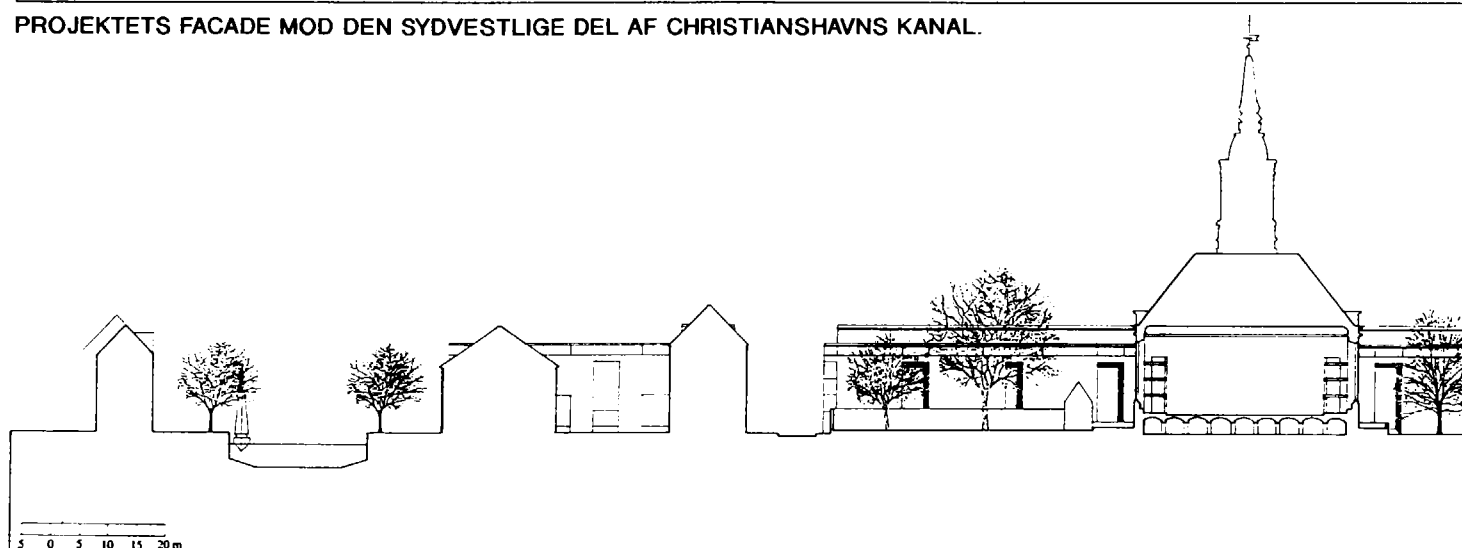
|                                                                                                   |            |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| EMNE                                                                                              | MÅL        | JOURN. NR. |
| BEBYGGELSESPLAN                                                                                   | 1:2500     | PD.617     |
| EJERLAV                                                                                           | TEGN. DATO | TEGN. NR.  |
| CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN                                                                | JAN.1996   | 27.113     |
| OVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET<br>KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V. |            |            |



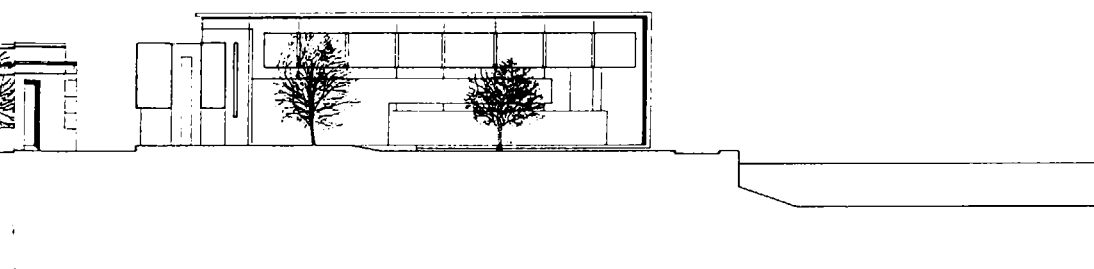
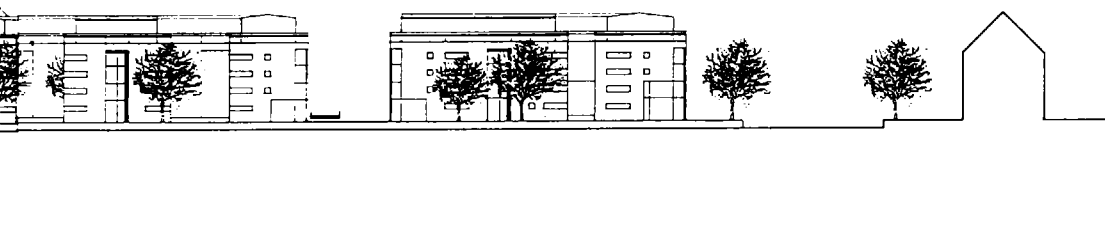
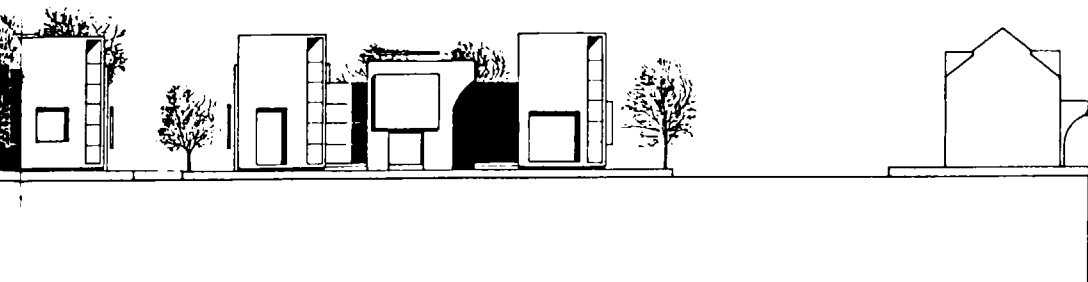
PROJEKTETS FACADE MOD INDERHAVNEN.



PROJEKTETS FACADE MOD DEN SYDVESTLIGE DEL AF CHRISTIANSHAVNS KANAL.



SNIT I PROJEKT SYDØST-NORDVEST GENNEM PLADSEN OMKRING KIRKEN



|                                                                                                   |                  |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| EMNE                                                                                              | MÅL              | JOURN NR      |
| <b>EKSEMPEL PÅ FREMTIDIGE FORHOLD- FACADER OG SNIT</b>                                            |                  | <b>PD.617</b> |
| EJERLAV                                                                                           | TEGN. DATO       | TEGN. NR.     |
| <b>CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN</b>                                                         | <b>JAN. 1996</b> | <b>27.114</b> |
| OVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET<br>KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V. |                  |               |



Luftfoto af Christianshavn set mod nordøst. Området for lokalplantillæg nr. 2 er vist med hvid streg.

### Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre en ændret anvendelse af stueetagen i de eksisterende bygninger, Nicolai Eigtveds Gade 22-26 og 34-38.

Arealerne i stueetagen på hjørnet af Christianshavns Kanal og Inderhavnen fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende for at sikre udadvendte funktioner i stueetagen på dette vigtige sted. De resterende stueetager i bebyggelsen inden for lokalplanområdet fastlægges til serviceerhverv i lighed med, hvad de øvrige etager i erhvervsbygningerne i området kan anvendes til.

Ejeren af ejendommene ATP Ejendomme A/S har i juni 2010 bedt om, at den eksisterende lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1 ændres som beskrevet. Det har vist sig vanskeligt at finde lejere til stueetagerne med de nuværende anvendelsesbestemmelser, og en nuværende lejer ønsker at kunne udvide sit lejemål.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger på de arealer, hvor B&Ws motorfabrik tidligere havde til huse. Efter motorfabrikkens fraflytning blev området ryddet i overensstemmelse med lokalplan nr. 183 'B&W-området ved Christianskirken', der er tilvejebragt i 1991.

ATP Ejendomme A/S erhvervede de ubebyggede arealer i 1995. Efter at tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 183 var vedtaget i 1996, er den nuværende bebyggelse i området gennemført, så det i dag er fuldt udbygget i overensstemmelse med den gældende lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1.

Bebyggelsen mod Inderhavnen anvendes til administration, og bebyggelsen mellem Christianskirken og Christianshavns Kanal anvendes til beboelse.

Adgang til området sker fra Torvegade ad henholdsvis Strandgade og Wildersgade. Området afgrænses i øvrigt af Christianshavns Kanal og Inderhavnen, hvor der er etab-

leret offentligt tilgængelige promenader mellem bebyggelsen og bolværkerne.

Der er ikke broer fra området, som gør det muligt at komme videre. Området kan således opfattes som lidt af en 'blindtarm' uden sammenhæng med det øvrige promenadeforløb langs Inderhavnen, hvilket gør det mindre attraktivt for fodgængere og cyklister. Dette har formentlig været en af grundene til, at det har været vanskeligt at udleje stueetagen i det aktuelle lokalplantillægsområde til de formål, der er fastlagt i lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1.

Efter gennemførelse af de planlagte broer dels over Inderhavnen mellem Nordatlandisk Brygge og Havnegade/ Nyhavn dels over Christianshavns Kanal vil der være etableret et sammenhængende promenadeforløb fra hjørnet af Nyhavn og Havnegade over Inderhavnen og mod syd til Bryggebroen med mulighed for at cykle og gå fra Havneholmen langs Inderhavnen tilbage til Nyhavn.

Dette forventes at gøre det mere attraktivt at etablere publikumsorienterede funktioner i det aktuelle lokalplanområde.

## Lokalplantillæggets indhold

Det fremgår bl.a. af formålsparagraffen (§ 1) i tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 183, at der i stueetagen i randbebyggelsen i den sydvestlige del af området ved Christianshavns Kanals udmunding i Inderhavnen placeres særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restauranter samt salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.

Denne bestemmelse er fulgt op i § 4, stk. 1, 2. afsnit, hvor stueetagen i randbebyggelsen i 'karré' nr. 3 (den bebyggelse, der er omfattet af det aktuelle lokalplantillæg nr. 2) fastlægges til særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restauranter, salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.

Bestemmelsen er uklar, og det ville være godt med en præcisering. I tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1 ophæves disse bestemmelser, og den eksisterende stueetage på hjørnet af Inderhavnen og Christianshavns Kanal fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Denne del af stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.



Nicolai Eigtvæds Gade 22-26 og 34-38.

De øvrige stueetager fastlægges i overensstemmelse med de gældende anvendelsesmuligheder for de øvrige etager i bebyggelsen til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Det samlede etageareal til butikker må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og arealet i den enkelte daglig- og udvalgswarebutik må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

## Miljøforhold

Den præcisering af anvendelsen af stueetagen, som lokalplantillægget indeholder, får ikke miljømæssige konsekvenser.

## VVM

Den i lokalplantillægget foretagne præcisering af anvendelsen af stueetagen er ikke omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1335 af 6. dec. 2006).

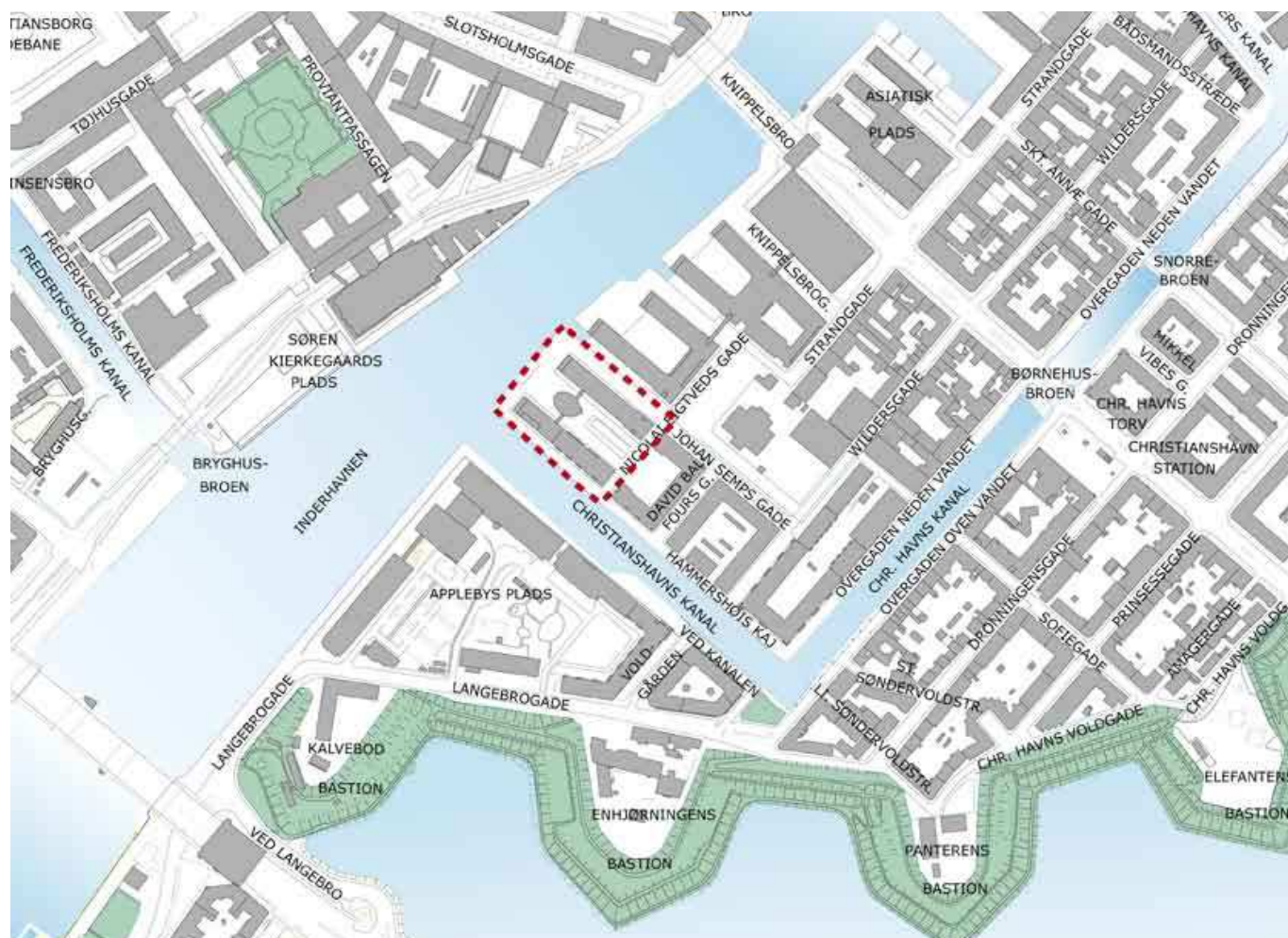
## Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at lokalplantillægget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen indeholder alene en præcisering af anvendelsen af stueetagen i bebyggelsen.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

## Kystnærhedszonen

Området ligger inden for 3 km kystnærhedszonen. Da lokalplantillægget alene muliggør ændring af anvendelsen af stueetagen i eksisterende bebyggelse beliggende i relativt stor afstand fra kysten, opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



Områdekort. Området for lokalplantillæg nr. 2 er markeret med rødt.

# Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Regionale udviklingsplaner

De regionale udviklingsplaner er indarbejdet i Kommuneplan 2009. En justering af anvendelsen af stueetagen, som der her er tale om, berører ikke regionale retningslinier.

## Kommuneplan 2009

I rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2009 ligger lokalplanområdet i et C2\*-område med særlig bemærkning om, at den maksimale bebyggelsesprocent er 180. Det maksimale etageantal ekskl. tagetage er 6. Friarealprocenten for boliger skal udgøre mindst 40 og for erhverv mindst 10.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser m.m. er reguleret i lokalplan nr. 183 fra 1991 og i tillæg nr. 1 hertil fra 1996.

Området kan anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Fordelingen af grund- og/eller etageareal til bolig- og erhvervsanvendelse kan fastsættes i lokalplaner, idet det generelt tilstræbes at tilgodese intentionerne om et øget antal boliger. Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent, men vil efter nærmere vurdering kunne fastlægges mellem 40 og 75 procent. I forbindelse med lokalplanlægning,

der muliggør indretning af restauranter, kan der fastsættes maksimumstørrelser på disse, hvor det er begrundet i miljømæssige eller trafikale hensyn.

## Detailhandel

Lokalplanområdet ligger uden for de i kommuneplanen udpegede detailhandelscenterområder. I sådanne områder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Arealet i de enkelte daglig- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

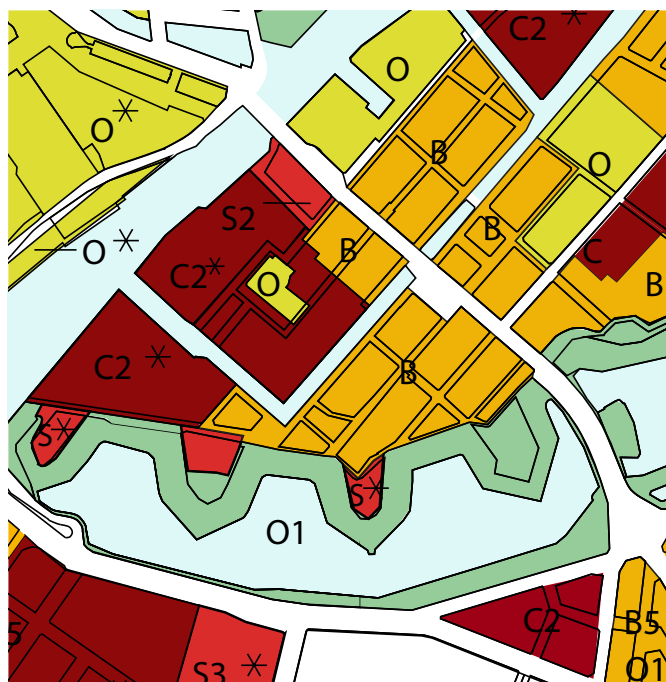
Lokalplantillægget ligger inden for kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

## By- og lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 183 'B&W-området ved Christianskirken' med tillæg nr. 1. Lokalplanerne har til formål, at muliggøre opførelse af byggeri til boliger og serviceerhverv på de arealer, der tidligere rummede B&Ws motorfabrik. Lokalplanen er realiseret.

Lokalplan nr. 186 'Langebrogade'. Lokalplanen fastlægger området til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen er realiseret.

Lokalplan nr. 220 'Enhjørningens Bastion'. Lokalplanen har til formål at fastlægge eksisterende bebyggelse til boliger og serviceerhverv samt at sikre, at der ikke opføres yderligere bebyggelse i området.



## Rammebestemmelser i Kommuneplan 2009.

- B Områder til boliger.
- C Områder til bolig og serviceerhverv.
- E Områder til erhverv.
- O Områder til fritidsformål eller institutioner.
- S Områder til serviceerhverv.
- \* Bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.

Lokalplan nr. 236 'Christians Brygge'. Lokalplanen fastlægger området til offentlige formål, og udgør det planmæssige grundlag for opførelse af bl.a. 'Den Sorte Diamant' - en tilbygning til Det Kongelige Bibliotek.

Byplan nr. 38. Byplanen fastlægger området til boligformål med mulighed for indretning af serviceerhverv i de to nederste etager - undtagelsesvist også i de øvrige etager.

Byplan nr. 49. Byplanen fastlægger området til boligformål med mulighed for indretning af serviceerhverv i de to nederste etager - undtagelsesvist også i de øvrige etager.

Byplan nr. 50. Der er tale om en bevarende byplan, der fastlægger området til boligformål med mulighed for indretning af serviceerhverv i de to nederste etager mod Christianshavns Torv i den nederste etage mod de øvrige gader.

Byplan nr. 53. Byplanen fastlægger området til boligformål med mulighed for indretning af serviceerhverv i nederste etage - undtagelsesvist også i de øvrige etager.

Byplan nr. 55. Byplanen fastlægger området til boligformål med mulighed for indretning af serviceerhverv i nederste etage - undtagelsesvist også i de øvrige etager.

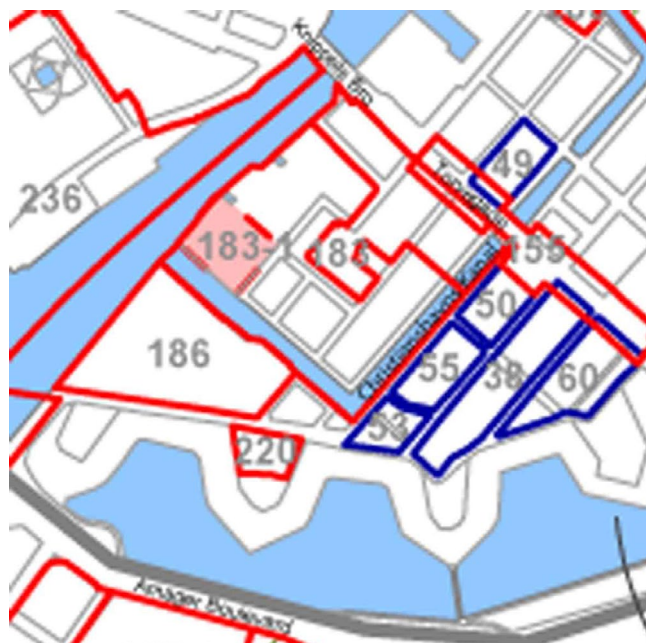
Byplan nr. 60. Byplanen fastlægger området mellem Amagergade og Christianshavns Voldgade til offentlige formål. Det øvrige område fastlægges til boligformål med mulighed for indretning af serviceerhverv i de to nederste etager mod Torvegade og i den nederste etage mod de øvrige gader.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes 'miljørigtigt' i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne 'Miljø i byggeri og anlæg'. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklimate og byggepladsen.

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

'Miljø i byggeri og anlæg' kan hentes på [www.kk.dk/MBA2010](http://www.kk.dk/MBA2010) eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.



Gældende lokalplaner i området.  
Området for Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183 'B&W-området ved Christianskirken', er skraveret.

## Tilladelser efter anden lovgivning

### Affald

Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald.

Beholderantal og -placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

# Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 183 'B&W-området ved Christianskirken' med tillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for lokalplanområdet.

Formålet med lokalplantillæg nr. 2 er at ændre lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1 således, at stueetagen fastlægges til serviceerhverv, men med krav om, at stueetagen Nicolai Eigtsveds Gade 38 alene anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

## § 2. Område

Lokalplanen afgrænses som vist på lokalplantegningen, og omfatter ejendommen matr. nr. 586 samt en del af ejendommen matr. nr. 22 Christianshavns Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 1. august 2010 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Den på lokalplantegningen med skravering viste del af stueetagen fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

### Stk. 2.

Den på lokalplantegningen med krydsskravering viste del af stueetagen fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Denne del af stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendoms-mæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

### Stk. 3.

Inden for lokalplanområdet må det samlede butikssareal ikke overstige 500 m<sup>2</sup>. Arealet i den enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutik må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

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

## § 4. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 5. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan nr. 183 'B&W-området ved Christianskirken', tinglyst den 24. juli 1991, ophæves for så vidt angår § 4, stk. 4a, sidste afsnit.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 183 'B&W-området ved Christianskirken', tinglyst den 17. marts 1997, ophæves for så vidt angår § 1, 1. 'at' følgende passus: 'idet der i stueetagen i randbebyggelsen i den sydvestlige del af området ved Christianshavns Kanals udmunding i Inderhavnen placeres særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restauranter samt salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.' og § 4, stk. 1, 2. afsnit.

## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer af en ejendom kræver i nogle tilfælde byggetilladelse i andre ikke. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

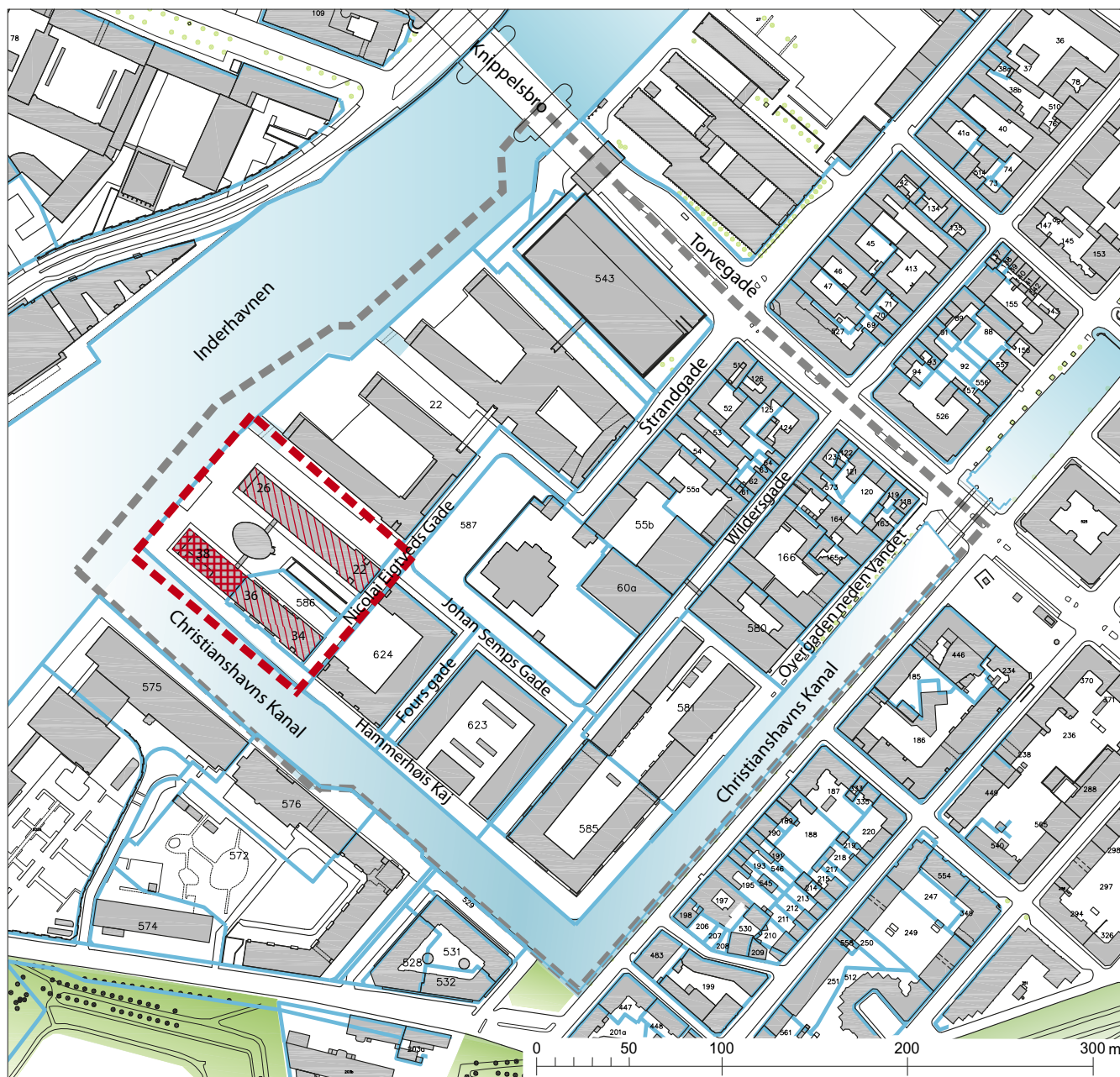
Lokalplantillæg nr. 2 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. juni 2011 og bekendtgjort den 6. juli 2011

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 6. juli 2011

Kim Spigelberg  
Områdechef

Jesper Thorkildsen  
Specialkonsulent

# Tegning nr. 1



- |           |                                               |  |                                     |
|-----------|-----------------------------------------------|--|-------------------------------------|
| — — — — — | Grænse for lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1 |  | Publikumsorienterede serviceerhverv |
| — — — — — | Grænse for lokalplantillæg nr. 2              |  | Serviceerhverv                      |
| — — — — — | Matrikel afgrænsning                          |  |                                     |

## Redegørelse for tillæg nr. 3 samt kommuneplantillæg



Foto af lokalplanområdet set fra nordvest

### Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Ørkenfortet, der ligger Strandgade nr. 7 på Christianshavn, skal bygges om til et hotel. I mange år har bygningen været anvendt til bankvirksomhed, men med etablering af et nyt hovedsæde for banken i Ørestad, skabes der muligheder for en ny anvendelse af bygningen. Bygningen ejes af ATP ejendomme, der har anmodet om et nyt plangrundlag, der muliggør et hotel.

Indretning af Ørkenfortet til hotel er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan nr. 183 B&W-området ved Christianskirken, idet anvendelsen ikke muliggør et hotel og større byggearbejder forudsætter et tillæg med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2015 til lokalplanen.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger på Christianshavn og omfatter ejendommen matr.nr. 543 samt del af matr.nr. 22 Christianshavns Kvarter og er afgrænset af Torvegade, Strandgade, Knippelsbrogade og Inderhavnen.

Adgang til Ørkenfortet sker fra Strandgade. Området er særdeles godt betjent af kollektiv trafik i form af Metro i en

afstand af 200 m samt busser og havnebus. Med en beliggenhed på Havneringen er cykelforbindelserne rigtig gode.

### Egenart

Christianshavns havnefront er præget af vinkelrette indskæringer i form af kanaler og dokanlæg. Bebyggelsen langs havnefronten følger de rette vinkler og er overvejende opført som tværliggende bygninger mellem Strandgade og havneløbet. Bygningerne er udformet med markante gavle.

Bebyggelsesformen er historisk betinget i den oprindelige anvendelse som værftsområde og handelspladser for de bagvedliggende købmandsgårde. Bassiner og dokanlæg er blevet sløjdet for at give plads til ny bebyggelse, og ældre pakhuse er afløst af ny kontorhusbebyggelse, men placeringsprincippet med tværliggende bygninger mellem Strandgade og havnen er blevet fastholdt.

Strandgades anlæg stammer fra Christian IV's oprindelige plan og var udnævnt til en af de vigtigste gader på Christianshavn, idet den havde den herlighedsværdi at have direkte adgang til havnen. Bygningerne på den østlige side af Strandgade består af en række renæssancehuse i

form af store købmandsgårde. Arealerne foran gårdene mod vandet var tænkt som oplagspladser og beddinge. Bygningerne på denne side blev opført som stokbebyggelse placeret vinkelret på gaden, følgende beddingernes og dokkernes retning. Man ser derfor to forskellige bebyggelsesmønstre mødes, det regelrette karremønster med facadeflugt på langs af Strandgade og den gavlvendte bebyggelse vinkelret på gaden. På den østlige side fine renæssancehuse og på de vestlige side bebyggelse opført over mange hundrede år.

Torvegade fungerer som hovedgaden på Christianshavn og forbinder bydelen med Indre By og Amager. Dens nuværende udseende fik gaden med anlæggelse af Knippelsbro i 1937. I tilknytning til broen eksproprierede kommunen alle grunde på hver side af gaden, og udskrev en konkurrence om en moderne bebyggelse, der skulle flankere broen. Arkitekten Palle Suenson vandt konkurrencen. Hans idé var at opdele husrækkerne i to brede tårnagtige bygninger, der sammen med broen kunne danne en slags portal ud mod havnen. Det var tænkt som en boligbebyggelse.

Ørkenfortet blev opført i 1962, af arkitekt Palle Suenson, som administrativt hovedkontor for virksomheden Burmeister & Wain. På det tidspunkt var motorfabrikken B&W på Christianshavn en tæt række af haller skulder ved skulder, hvor Rosenkjerhallen var den mest markante. I 1980 opføres Udenrigsministeriet tegnet af arkitekt Halldor Gunnløgsson. Ørkenfortet og Udenrigsministeriet

#### Fakta

|                                                                 |                       |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke) | 28.800 m <sup>2</sup> |
| Stueetage                                                       | 2.200 m <sup>2</sup>  |
| Samlet bruttoetageareal                                         | 31.766 m <sup>2</sup> |
| Bebyggelsespct.                                                 | 470                   |

danner det samlede portmotiv ved Knippelsbro som Suen-  
sons samlede plan for området viste.

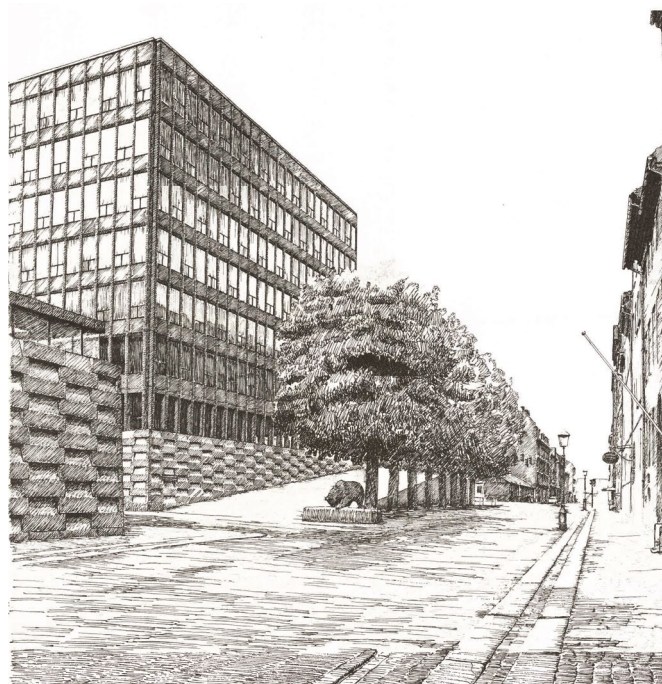
Ørkenfortets eksisterende gavl mod inderhavnen har proportioner, som er tydeligt bredere end gavlmotiverne, som ellers præger inderhavns Christianshavnerside fra Applebys Plads til Krøyers Plads.

Knippelsbro 'lander' på Christianshavn i det relativt brede gaderum mellem Udenrigsministeriet og Ørkenfortet. Proportionerne af dette overgangsmotiv, mellem havneløbets store rum og det tættere Christianshavn, står i kontrast til resten af Torvegades smallere profil. Motivet forstærkes af disse to bygningers størrelser og proportioner, som afviger tydeligt fra de omkringliggende pakhuse og længebygninger langs inderhavnen. Udenrigsministeriets og Ørkenfortets nuværende lukkede og noget afvisende facader gør, at gaden hér, appellerer til hastig transit.



Ørkenfortet og B&W, ca. 1970

*Ørkenfortet på rad og række med B&W's øvrige haller*



*Perspektiv af Ørkenfortet set fra Strandgade med den tidligere rampe til parkering samt træække, der nu foreslås genskabt. Illustration fra byggesagen 1958. Arkitekt Palle Suenson.*

Ørkenfortet et tidstypisk byggeri, der er opført i en tid, hvor modernismen med de rene former, lige linjer og flade tage og ofte formet som kasser, prægede arkitekturen.

Modernismen står først og fremmest for et brud med fortiden. Det nye arkitektoniske formsprog skulle være helt anderledes.

Modernismens mest karakteristiske træk er rene former, lige linjer og funktionalitet. I modsætning til de foregående perioder ser man meget få dekorationer eller udsmykninger i modernismens arkitektur. De få udsmykninger, der måtte være, er en del af selve bygningen og ikkenoget, der bare er sat på facaden. Arkitekturen skulle afspejle det moderne samfund og den industrielle tidsalder. Man overtog slagordet fra udlandet om, at 'form skulle følge funktion'.

Nye byggematerialerne af stål og beton betød, at man kunne bygge i højden og i moduler udformet af beton, jern og glas. Væggen var ét modul, vinduet et andet, taget et tredje osv. Hvert modul var enkelt udformet og derfor let at masseproducere på fabrikkerne. Samtidig var modulerne så enkle, at de kunne tilpasses alle mulige forhold. De kunne samles hurtigt, let og billigt.

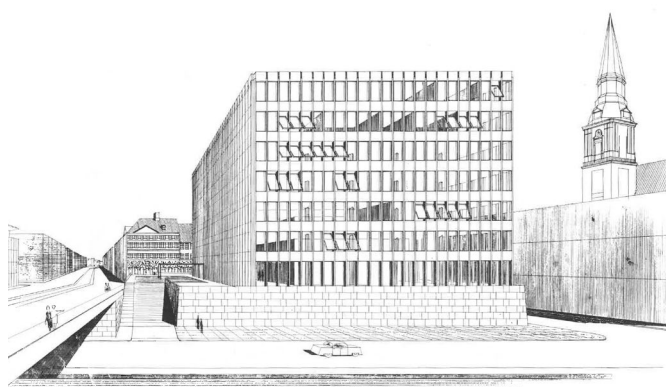


Illustration fra byggesagen 1958. Arkitekt Palle Suenson.

## Byggeønsker

ATP ejendomme har med Henning Larsen som arkitekt anmodet om en lokalplan, der muliggør et hotel. Transformationen omfatter, ud over indre ombygninger, to nye hovedelementer - hhv. om- og udbygning af basen/stueetagen samt en ny tagetage.

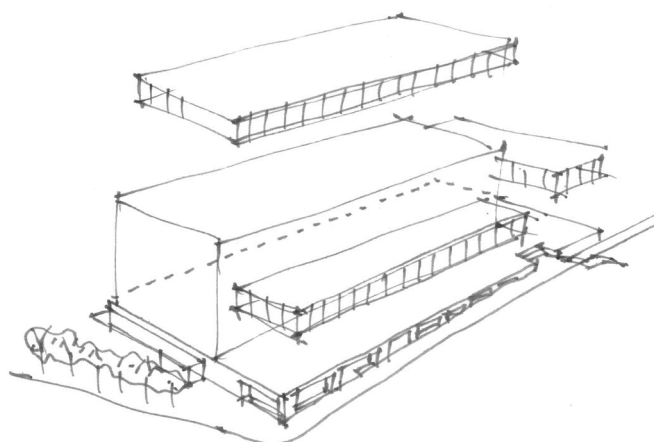
Basens bastante udtryk erstattes af et åbent og transparent udtryk med flere udadvendte funktioner. Hotellets hovedindgang sker fra Strandgade og på hjørnet af Torvegade og Strandgade etableres adgang til butik. Øverst etableres en ny tagetage med hotelværelser. Basens nye åbenhed give et mere imødekommende udtryk langs fortov og cykelsti. Den nye transparente base vil i facade-flugt og højde have reference til de ældre og lavere huse i Torvegade.

### Ørkenfortets nye tagetage

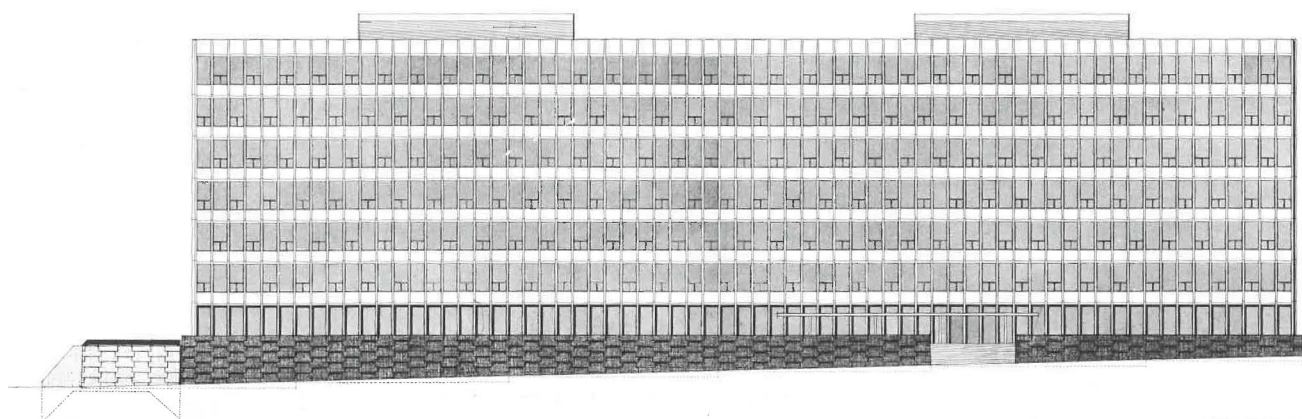
Ved tilføjelsen af en ny tagetage vil bygningen få et lidt slankere gavlmotiv. Tagetagen får en lidt større etagehøjde end de underliggende etager.

### Ørkenfortets nye base

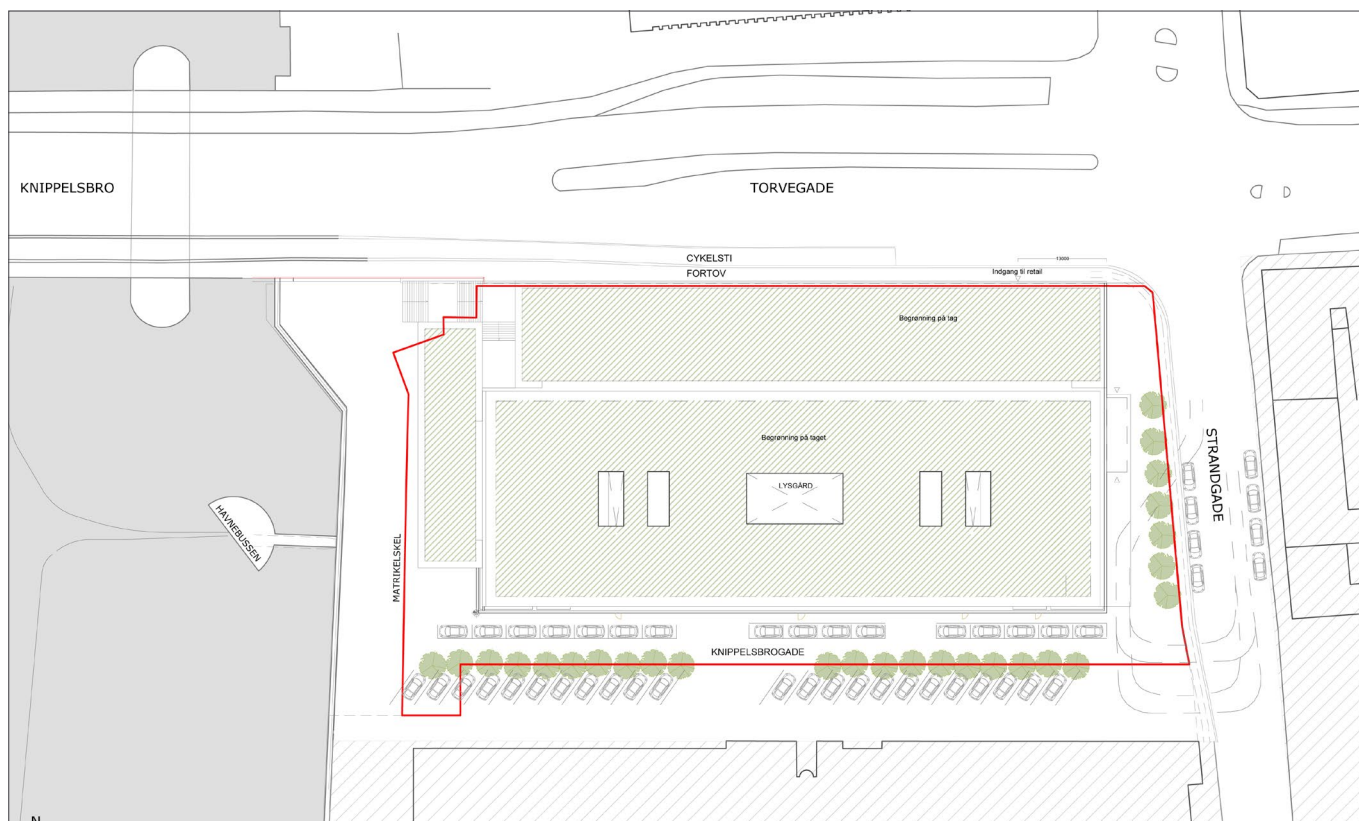
Den eksisterende mur mod Torvegade erstattes af en ny tung stueetage, hvor dybtliggende vindues- og dørpartier



Ny base og tagetage. Principskitse af Henning Larsen Architects.



Opstalt af Ørkenfortet mod Torvegade med den karakteristiske mur, der følger gaden. Illustration fra byggesagen 1958.



*Situationsplan. Illustration af Henning Larsen Architects.*

er med til at understrege tyngden. Motivet med en tung stueetage gentages mod Strandgade og havnen, og skaber herved en sammenhængende stueetage. Stueetagen mod Torvegade indrettes skal så vidt muligt indrettes med publikumsorienterede funktioner, som fx butik og café. På grund af Torvegades let skrånende forløb op mod Knippelsbro, vil den sidste del af facaden ikke kunne bruges til publikumsorienterede funktioner, men der etableres i stedet kikk fra gadeniveau til det, der vil fremstå som kælder, til andre aktive lokaler, som fx hotellets køkken, fitnesslokale m.v. Mod havnen vil der være krav om publikumsorienterede funktioner, og der tænkes indrettet en café/restaurant.

To nye transparente volumener placeres ovenpå den nye base/stueetage mod Torvegade og havnen. Her indrettes bar, restaurant, lounge og mødefaciliteter.

#### **Facadematerialer, nye og eksisterende**

Basen/stueetagen vil fremstå med en tyngde, der refererer til den mur, der er der i dag, og i materialer, som i udtryk og tekstur skal muliggøre, at bygningens stueetage opfattes som en integreret del af den eksisterende bygning, opdelt af enkelte indgangspartier samt vindues- og dørpartier af glas.

De tre lette bygningsvolumener, der placeres ovenpå basen/stueetagen mod Torvegade og havnen, samt taget på den eksisterende bygning får i opbygning, struktur og materialer et tæt slægtskab og samspillet mellem Ørkenfortets præcise, detaljerede arkitektur og den nære

relation til Christiansbros spinkle mørke længer giver anledning til at udforme disse nye elementer spinkle, transparente og med mørke overflader.

#### **Havnepromenade og ny trappe**

Cirkelbroen syd for Christiansbro har givet ny dynamik langs inderhavnsens østlige promenade. En ny trappeforbindelse ved Knippelsbro, mellem promenade og Torvegade, vil forbedre forbindelserne for gående.

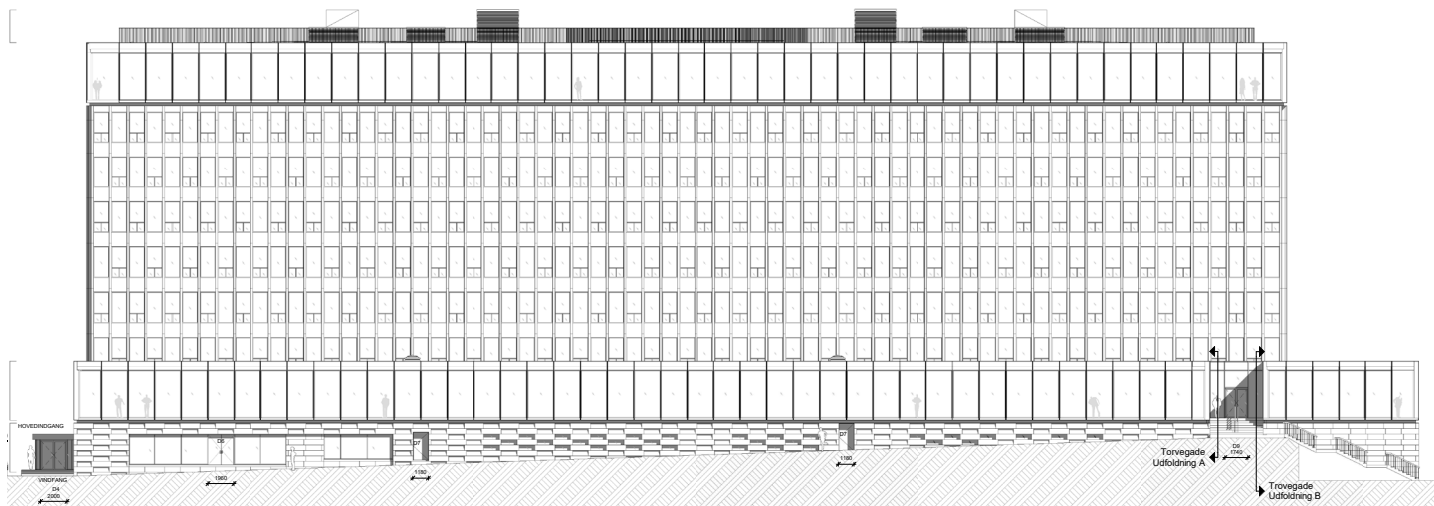
Restaurant, café og bar mod promenaden vil være offentligt tilgængelige, og der kan etableres et område for udeservering ved basens sydvestlige hjørne umiddelbart over for havnebussens stoppested.

#### **Landskab og uderum**

De tre eksisterende træer mod Strandgade erstattes af fem nye træer, der placeres på række langs Strandgade for at understrege gadens forløb og skabe en overgang mellem det høje byggeri og den eksisterende bebyggelse i Strandgade i overensstemmelse med den oprindelige landskabsplan.

Langs Torvegade og Strandgade vil belægningen bestå af samme elementer som i dag, fortovsfliser og chaussésten langs Torvegade og chaussésten og bordurbånd langs Strandgade. På promenaden vil belæggninger i materialer og farve følge den sandfarvede granit som ellers præger området.

Trappen, der forbinder promenaden og Torvegade, får derfor tilsvarende udtryk i farve og materiale.



*Ørkenfortet set fra Torvegade. Bygningens hovedkomposition med basen og bygningskroppen fremtræder markant. Basens tunge udtryk bibeholdes, mens lette tilbygninger herpå behandles forskelligt så de understøtter bevaringsværdierne. Basen indrettet med butik og hotelfunktioner. Illustration af Henning Larsen Architects.*



*Facade mod Strandgade. Visualisering af Henning Larsen Architects.*



*Strandgade med kirken. Visualisering af Henning Larsen Architects.*



*Ørkenfortet set fra hjørnet af Torvegade og Strandgade. Visualisering af Henning Larsen Architects.*

## Bevaringsstrategi

Ørkenfortet er ikke formelt klassificeret med en bevaringsværdi, men besidder væsentlige bevaringsværdier på både bydelsniveau og i detaljen, som bør iagttages og understøttes ved den kommende om- og tilbygning.

Bevaringsværdierne for bygningens ydre er beskrevet i en bevaringsplan. På baggrund heraf er de bærende bevaringsværdier fastlagt, som grundlag for beslutning om, hvordan bygningens ydre kan bevares og udvikles.

Arkitektonisk er Ørkenfortet en markant repræsentant for den internationale modernisme, som i sin hovedkomposition og skala er tilpasset den bymæssige situation og oprindelige funktion som B&Ws administrative hovedkvarter. Bygningens hovedkomposition er meget klart aflæselig og består af en base i to etager, hvoraf en ligger under jorden og en hovedbygningsskrop på syv etager.

Bygningsskroppen er meget dyb, hvilket har givet gavlene en noget tung proportionering. Tektonisk er bygningen sammensat af et bærende system med pladsstøbte betonsøjler og -dæk, og et apterende fer og not-facadesystem i betonelementer med karakteristiske overflader af frilagte søsten.

Bygningens bærende bevaringsværdier knytter sig i hovedtræk til følgende:

- Bygningens hovedkomposition med basen og bygningsskroppen, som i sin form og skala er meget vigtige for den bymæssige situation som portmotiv og byrum, der formidler overgangen mellem Knippelsbro og Christianshavn.
- Basens tunge og lukkede udtryk udført i et facetteret

relief af betonelementer med frilagt søstenoverflade.

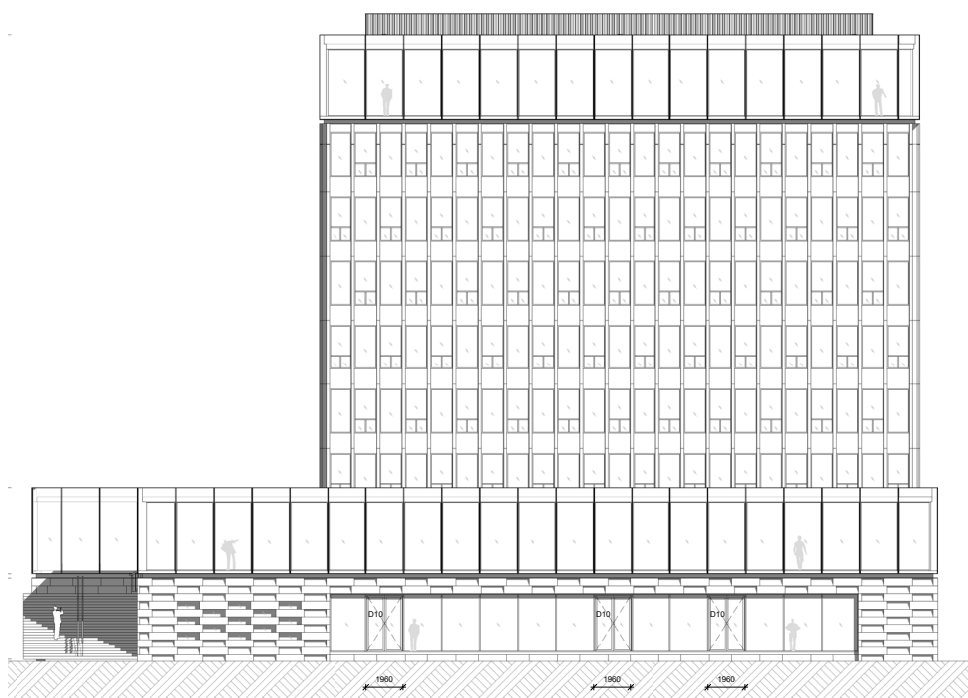
- Basens funktion som forplads til bygningen.
- Bygningsskroppens facadesyntaks og detailgeometri med gennemgående vertikale søjlekapper og tilbage-liggende brystningselementer, begge dele med frilagt søstenoverflade.
- Stueetagens tilbage-liggende glasplan, der arkitektonisk formidler overgangen mellem base og bygningsskrop og visuelt løfter selve bygningen.
- Vinduernes spinkle karme, rammer og sprosser.

Som det ofte gør sig gældende for modernistiske betonbygninger, så er originalmaterialet vigtigt, men det er ikke afgørende at bevare det. De udvendige bygningsdeles geometri og overflade kan enten bevares, istandsættes eller rekonstrueres, helt eller delvist, uden at det påvirker de bærende bevaringsværdier.

Tilbygningerne på henholdsvis basen og på toppen af bygningsskroppen bør i detaljen behandles forskelligt så de understøtter de bærende bevaringsværdier.

På basen kan kontrasten mellem nyt og eksisterende være relativt høj, så længe basen bevarer sit eksisterende udtryk og højde samt at det nye bygningsvolumen underordner sig basen. Tagkanten bør markeres og glasfacaden bør højdemæssigt referere til stueetagens tilbagetrukne vinduesbånd.

Den nye etage på toppen af bygningsskroppen bør i højere grad referere til den underliggende facade som forlængelse eller afslutning og fremstå komplementerende og i mindre grad fremstå kontrasterende.



Ørkenfortet set fra promenaden. Basen indrettes til restaurant og første sal til hotelfunktioner. Illustration af Henning Larsen Architects.

## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

### Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først, når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikre, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Projektet vil bidrage med en bedre tilgængelighed mellem havnepromenaden og bydelens hovedgade, samt skabe bedre forbindelse mellem ude og inde ved at åbne den nu lukkede base, og tilføje publikumsorienterede funktioner.

### Bynatur i København

I lokalplanlægningen stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur. Taget indrettes som friarealer til bebyggelsen og begrønnes, og der tilføjes flere træer i Strandgade.

### Anvendelse

Anvendelsen fastlægges i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller,

erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Mod Torvegade og havnen skal stuetagen indrettes med en væsentlig andel publikumsorienterede funktioner.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Lokalplanen muliggør, at Knippelsbrogade kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt. Parkeringsdækningen fastsættes, efter en konkret vurdering, til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> serviceerhverv i området. For detailhandel er normen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsens placering og udformning

Der fastlægges en bebyggelsesplan, hvori indgår den eksisterende bygning samt tilbygningerne mod Torvegade og havnen samt tagetagen.

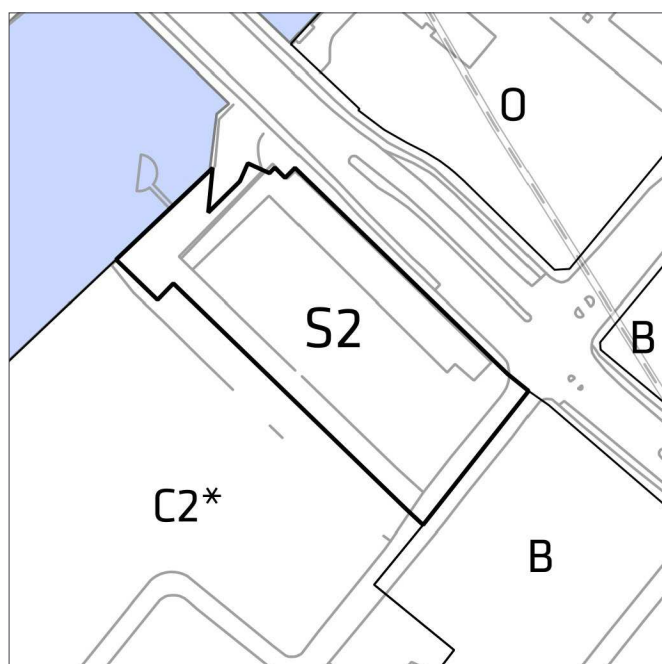
### Kommuneplantillæg

Den eksisterende bygning har i dag en bebyggelesprocent på 388 % og en højde på 29 meter. Kommuneplanrammen foreslås ændret til serviceerhverv med en maksimal bebyggelesprocent på 470 og en maksimal bygningshøjde på 33 m (S3\*). Herudover udvides rammeområdet, således at trappen der forbinder promenaden og Torvegade, kan placeres inden for det nye S3\*-område.

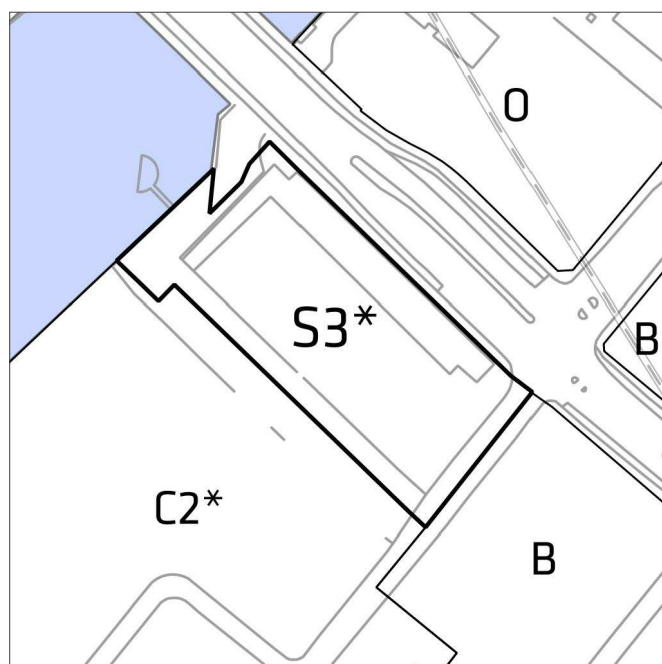
## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).



Gældende rammer i Kommuneplan 2015



Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015

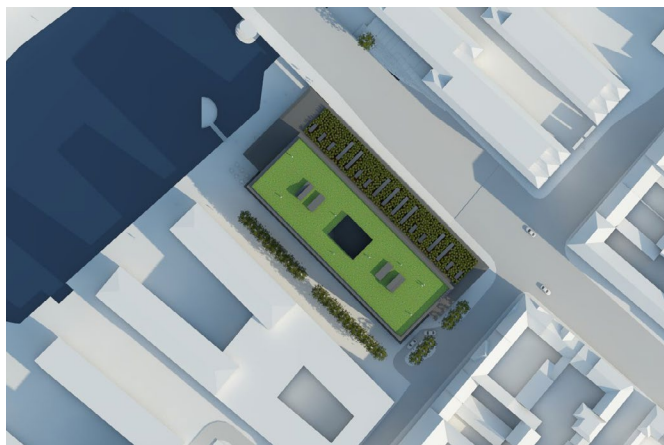
Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

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

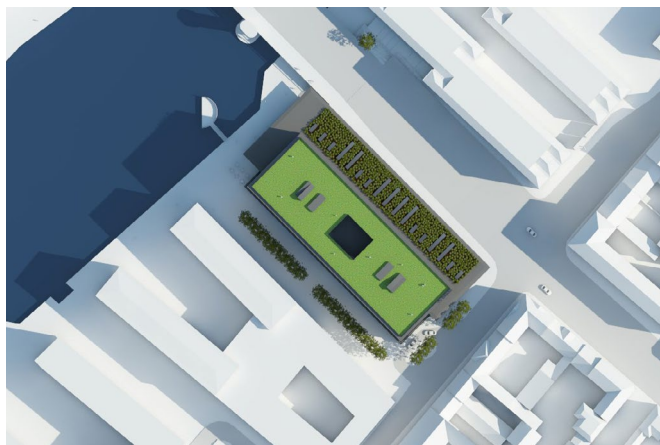
Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre indretning af et hotel i en eksisterende bygning med en begrænset udvidelse af etagearealet. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### **Trafikstøj**

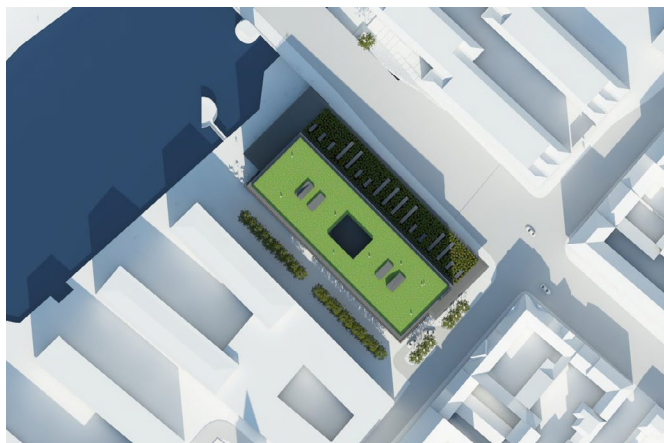
Lokalplanområdet er præget af trafikstøj fra Torvegade. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på 58 dB. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes. Den fremtidige bebyggelse og friarealer er placeret således, at der skærmes for støj. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.



21. marts kl. 9.00



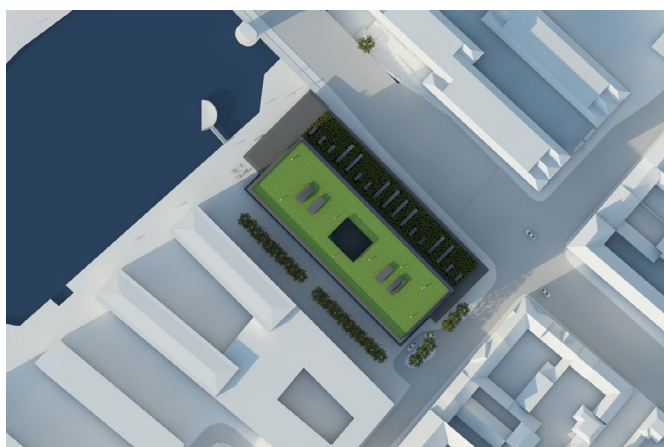
21. juni kl. 9.00



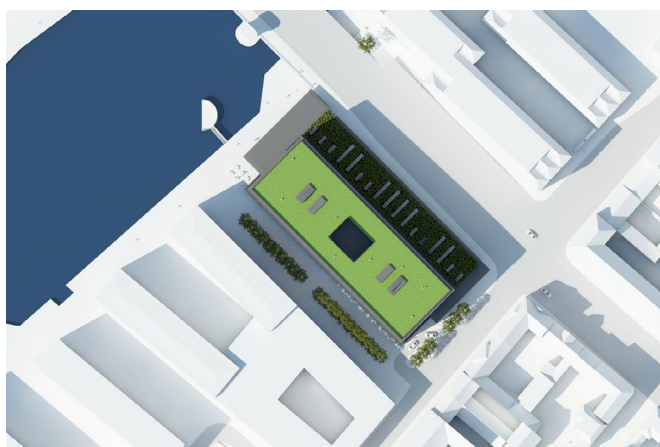
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



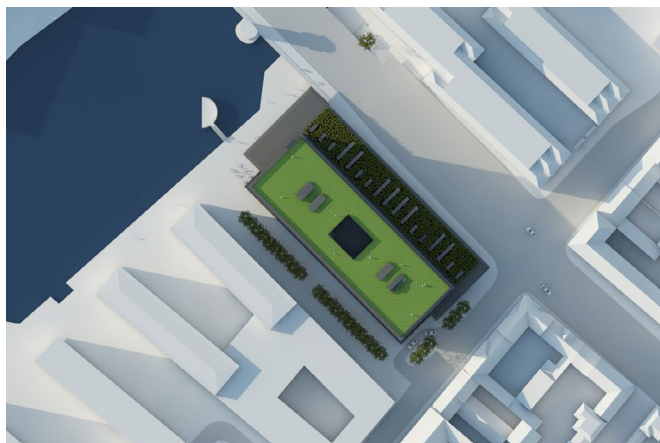
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Ændringer i sol- og skyggeforhold for genboerne i Strandgade, og i selve byrummet, vil på grund af den gunstige orientering af Ørkenfortet, være minimale ved en ny tagetage. Det eneste tidsrum på året, hvor eksisterende bygninger i gaden berøres, er i de tre midterste sommermåneder mellem kl. 16 og kl. 17. I den time vil der være en marginalt forhøjet skygge på bygningen Strandgade 14 og 12, ved Torvegadehjørnet. Ingen andre bygninger i Strandgade påvirkes skyggemæssigt af Ørkenfortets ny tagetage.



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan.

## Kommuneplan 2015

Tillægget til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, hvorfor der med lokalplantillægget følger et kommuneplantillæg.

Arealet omfattet af lokalplantillægget er i Kommuneplan 2015 udlagt til serviceerhverv (S2), der tillader hotelvirksomhed, men dog kun med en bebyggelsesprocent på 150 og bygningshøjde på 24 meter. Den eksisterende bygning er 29 meter høj og har en bebyggelsesprocent på 388.

Tillægget til Kommuneplan 2015 vil derfor ændre rammen fra S2 til S3\*, hvilket giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 470 og bygningshøjde på 33 meter. Lokalplantillægget er i overensstemmelse hermed.

Området ligger udenfor et detailhandelscenter, hvilket betyder, at der kan etableres én butik, som betjener nærområdet. Bruttoetagearealet for dagligvare- og udvalgsvarerbutik må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Christianshavns Lokaludvalg vedtog i 2017 'Bydelsplan for Christianshavn'. Heri anføres det bl.a. at bydelen skal bevare sin unikke karakter, men trues af flere cafeer og Inderhavns broen.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 183-2 B&W-området ved Christianskirken

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af et tidligere industriområde til et område for boliger og serviceerhverv. Tillæg nr. 1 var det planmæssige grundlag for at opføre den nuværende bebyggelse og tillæg nr. 2 muliggjorde indretning af restaurant m.v. i erhvervsbebyggelsen.

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

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns 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](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).



- Det aktuelle lokalplanområde
- Gældende lokalplaner

*Lokalplaner i kvarteret*

## Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

## Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Regnvand kan bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl m.m. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitalet. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til toiletskyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

## Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpassningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

I Strandgade vil der blive etableret en grøn vej. Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af den grønne vej. Lokalplanen ændrer ikke på terræn eller belægningen.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende grønne vej i Strandgade. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

## Stormflodssikring

Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt uden, at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

## Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod risikoen for et stigende grundvandsspejl.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/pdf/874\\_XFk5r-WrVAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf).

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt 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.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening

Der er ved tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplansforslaget (april 2018) ikke kendskab til jord- eller grundvandsforurening i lokalplansområdet.

Hvis der konstateres forurening skal Center For Miljøbeskyttelse kontaktes.

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

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

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.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boreri.  
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed tilige søges om afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udledningstilladelse.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke, hvorfor dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg](http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg).

## 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.

## 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.

## Andre tilladelser henhold til anden lovgivning

### Bilag IV-arter

I henhold til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, jf. § 7, stk. 2 og 3 (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016), vurderes det planlagte ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter:

Det vurderes, at bilag IV arter i lokalplanområdet ikke vil blive påvirket væsentligt, idet der ikke er egnede habitater for bilag IV arter i lokalplanområdet.

# Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 B&W-området ved Christianskirken

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Torvegade, Strandgade, Knippelsbrogade og Inderhavnen.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 183 B&W-området ved Christianskirken udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af et tidligere industriområde til et område for boliger og serviceerhverv. Tillæg 1 var det planmæssige grundlag for at opføre den nuværende bebyggelse og tillæg 2 muliggjorde indretning af restaurant m.v. i erhvervsbebyggelsen.

Tillæg nr. 3 udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af den eksisterende bygning 'Ørkenfortet' til hotel

- Området fastlægges til serviceerhverv som udnytter beliggenheden ved havnen.
- Udformning af bebyggelse skal afspejle en nutidig arkitektur og åbne sig mod omgivelserne.
- Den eksisterende hovedbygning bevarer
- For at sikre adgang gennem området fastlægges offentligt tilgængelige passage, så der er sammenhæng med de omgivende byområder.
- Ubebyggede arealer herunder byrum og kantzoner er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trykke muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 543 samt del af matr.nr. 22 Christianshavns Kvarter, København samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) og alle parceller, der efter den 1. april 2018 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til 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 serviceerhverv.

Stueetagen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, jf. stk. 3.

### Stk. 2. Butiksarealer

Der kan etableres én butik indefor lokalplanområdet. Udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, og dagligvarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## Kommentar

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

### Stk. 3. Særligt om stueetager

Stueetager skal være aktive, og for de stueetager, der er markeret med orange stiplet linje på tegning nr. 3, gælder, at mindst 70% af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer og lignende. Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub- og udstillingslokaler. På tegning nr. 3 er stueetager markeret med grøn stiplet linje. For disse stueetager gælder, at mindst 70% af facadelængden skal anvendes til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. Endvidere må de anvendes i forbindelse med hotelvirksomhed samt til udadvendte fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub- og udstillingslokaler.

## § 4. Veje og parkering

### Stk. 1. Overkørsler

Overkørsler placeres, som vist på tegning nr. 2.

### Stk. 2. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning nr. 2 viste arealer (Knippelsbrogade og Kajgade), der er anlagt som vej/udlagt til vej, kan nedlægges som vej/ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

## Kommentar

Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

### Stk. 4. Stier og promenader

Der skal etableres en bred trappe på minimum 4 m langs Knippelsbro med forbindelse til promenaden langs havnen, som vist på tegning nr. 2.

### Stk. 5. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering på terræn, skal placeres som angivet på tegning nr. 2, hvor der er plads til 15 parkeringspladser. Øvrig parkering skal etableres i konstruktion.

#### Stk. 6. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> opført bruttoetageareal:

| Funktion | Pladser pr. 100 m <sup>2</sup> | Krav til overdækning |
|----------|--------------------------------|----------------------|
| Erhverv: | 4                              | mindst 50 %          |

For erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning nr. 2.

### Kommentar

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

## § 5. Vandarealer

#### Stk. 1. Anløbspladser til både

Der kan etableres anløbspladser til både. Anløbspladserne skal etableres som lette pontoner.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

#### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Der kan maksimalt etableres 28.800 m<sup>2</sup> etageareal inden for lokalplanområdet. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til § 7, stk. 1 fastlagte åbninger, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle trapper, kan etableres udover det fastlagte etageareal. Det samme gælder tekniske opbygninger og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

#### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 viste bebyggelsesplan bestående af eksisterende bygning, tagetage A, tilbygning B og tilbygning C. I tilknytning til hotelindgang kan der etableres et vindfang i glas på ca. 3 m x 10 m, jf. tegning 3, samt en fast baldakin på ca. 3,5 m x 30 m.

#### Stk. 3. Områder der ikke må bebygges

Området uden for den fastlagte bebyggelsesplan må ikke bebygges.

#### Stk. 4. Bygningshøjde og husdybde

##### Bygningshøjder

- Tilbygning A, tagetage: Bygningshøjden må maksimalt være 33 m, eksklusiv teknik og trappetårn, med udgangspunkt i kote 1,80.
- Tilbygning B: højden må ikke overstige 9 m
- Tilbygning C: højden må ikke overstige 9 m og skal faldende jævnt til 5 m mod havnen pga. af gadens stigning mod broen.

##### Bygningsdybder

- Husdybden for ny tagetage A må ikke overstige 32 m, svarende til den eksisterende bygning.
- Husdybden på tilbygning B må ikke overstige 10,5 m
- Husdybden på tilbygning C må ikke overskride 15,5 m, jf. tegning nr. 3.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

#### Stk. 1. Ny bebyggelse

##### Facader i stueetage

Stueetagen skal have et tungt udtryk og udføres i enten de eksisterende beton eller et tilsvarende materiale og forbandt. Vinduer skal placeres som indeliggende i facaden, for at understrege tyngden i stueetagen. Vinduer skal trækkes mindst 20 cm tilbage fra facaden.

For stueetager, der er markeret med orange stiplede linje på tegning nr. 3, gælder, at mindst 50 % af facadelængden skal være transparent.

For stueetager, der er markeret med grøn stiplede linje på tegning nr. 3, gælder, at mindst 70 % af facadelængden skal være transparent.

Vinduer skal være gennemsigtige og i klart glas, dog tillades en let coating. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.

Der skal etableres adgange til bygningen som angivet på tegning nr. 3.

Mod Strandgade og mod havnepromenaden skal facader i stueetagen udføres med en integreret siddemulighed.

##### Øvrige facader

Tilbygning A, B og C skal udføres som glasbygninger med spinkle sprosser i overfladebehandlet metal og farvetone afstemt efter bygningens oprindelige arkitektur.

##### Vinduer, døre og indgangspartier

Vinduer og døre i indgangspartier skal være i klart glas og opdelt i feltbredder der svarer til 1, 2, 3 eller 4 vinduesmoduler i den eksisterende hovedbygning.

##### Tag

Taget skal indrettes til friareal og begrønnes. Værn placeres i en afstand af minimum 1,5 m fra selve tagkanten.



Eksempel på udformning af tagetagen. Visualisering af Henning Larsen Architects.

Værnet kan være transparent glas og evt. med balustre og håndliste o.lign. i mørkt metal. Opgange fra trapperum-mene samt to mindre overtryksventilationsanlæg beklædes med en mørk metal.

## Stk. 2. Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende facade på bygningen består af beton-elementer med fritlagte sten. Facadens formater af transparente og lukkede felter, relief mellem lodrette søjler, brystninger og vinduer skal opretholdes.

- Ved renovering af facaden skal betonfacaden opretholdes som oprindeligt eller genskabes refererende til den eksisterende facades proportioner, relief, stoflighed og farve. Farvetoner skal fremstå i tilsvarende varme grå nuancer som det eksisterende facademateriale og belægningen omkring bygningen. Betonmateriale, overfladekarakter og farve skal være det samme for hovedbygningen og den nedre 'tunge' del af basen.
- Nye vinduer og yderdøre m.v. skal udføres i overfladebehandlet metal, med proportion, spinkelhed og farvetone refererende til de eksisterende vinduer. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- Ved etablering af vinduer i nye vindueshuller i basen skal vinduer udføres i overfladebehandlet metal, med spinkelhed og farvetone refererende til bygningens oprindelige arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.

## Stk. 3. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

## Stk. 4. 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.

## Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Trappehuse og elevatorhuse må højst være 2,4 m i højden. Ventilationskomponenter, herunder luftkast, luftindtag, brandventilation, røgventilation, overtryksventilation og tilsvarende højst må være 2 m i højden. Disse komponenter samles i to afgrænsede områder og placeres væk fra bygningens tagkant. Hvert område på 12,5 m x 3,5 m afgrænses med en lodret afskærmning eller beklædning, der materialemæssigt og farvemæssigt, harmonerer med de øvrige metalliske overflader i facaderne.

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

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for 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.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Erhverv: 10 %

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

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 udføres i belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern. Evt. nye fortove skal anlægges som eksisterende og i samme materialer.

### Stk. 4. Hegning

Byrum, promenader, fortove, trappen skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning beholdes bestemte brugere.

### Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 6. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Stk. 7. Beplantning

Der skal etableres træer som angivet på tegning nr. 4.

### Stk. 8. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m<sup>2</sup> med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

## Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

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

### Stk. 9. Kantzoner

Der skal etableres kantzoner som vist på tegning nr. 4. Område markeret med blå skal anlægges som ankomstområde i chaussésten og ledelinjer i bordurbånd. Område markeret med grøn, angiver et område på promenaden til udeservering. Belægningen skal være en fortsættelse af promenadens belægning.

### Stk. 10. Cykelchikaner og lign.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og trappe.

## § 9. 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.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB).

- a) Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- b) Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):  
Boligers, skolars og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46  
Hoteller: 51
- c) Indendørs med lukkede vinduer:  
Hotellers, boligers, skolars og daginstitutioners opholdsrum: 33  
Administration og liberale erhverv: 38.

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

## 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.

## § 10. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til havnen således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

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

## § 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 183 B&W området ved Christianskirken tinglyst den 24/7 1991 og bekendtgjort den 4. marts 1991 ophæves for så vidt angår § 2, § 3, § 4, stk. 1, § 7, stk. 2, § 8, § 9, og § 11, stk. 5 og 6.

## Kommentarer af generel karakter

Der må ikke stå andet end dette. Alle øvrige oplysninger skal fremgå af redegørelsen.

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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.

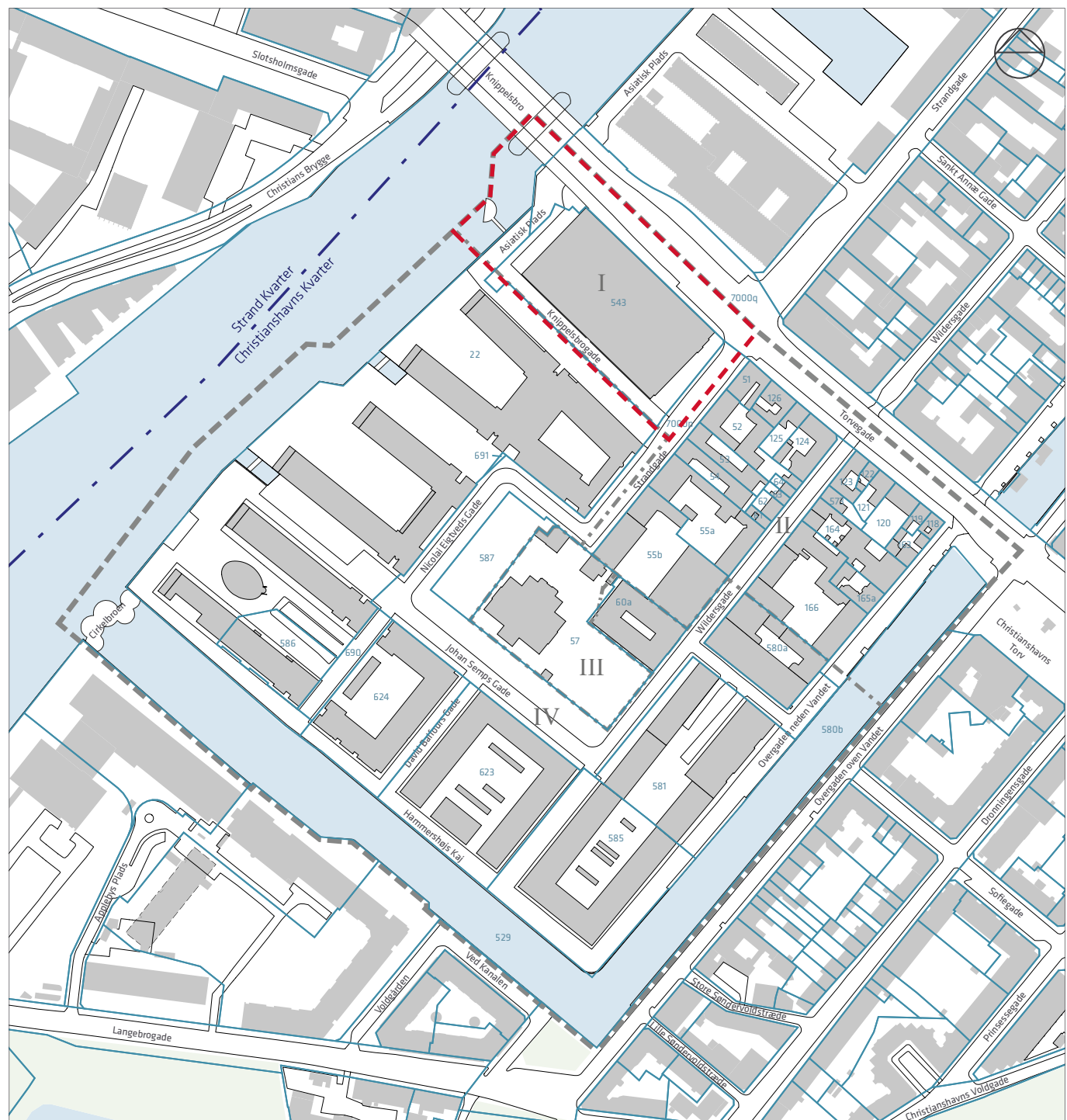
Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 samt kommuneplantillæg nr. 20 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 13. december 2018 og bekendtgjort den 4. januar 2019.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 4. januar 2019

Diddi Maja Thiemann  
Enhedschef

Peter Juul Nielsen  
/ Byplanlægger

## Tegning nr. 1 – Lokalplanområde



— Lokalplan nr. 183 B&W ved Christianskirken

- - - Grænse mellem underområder

I IV Underområder i lokalplan nr. 183

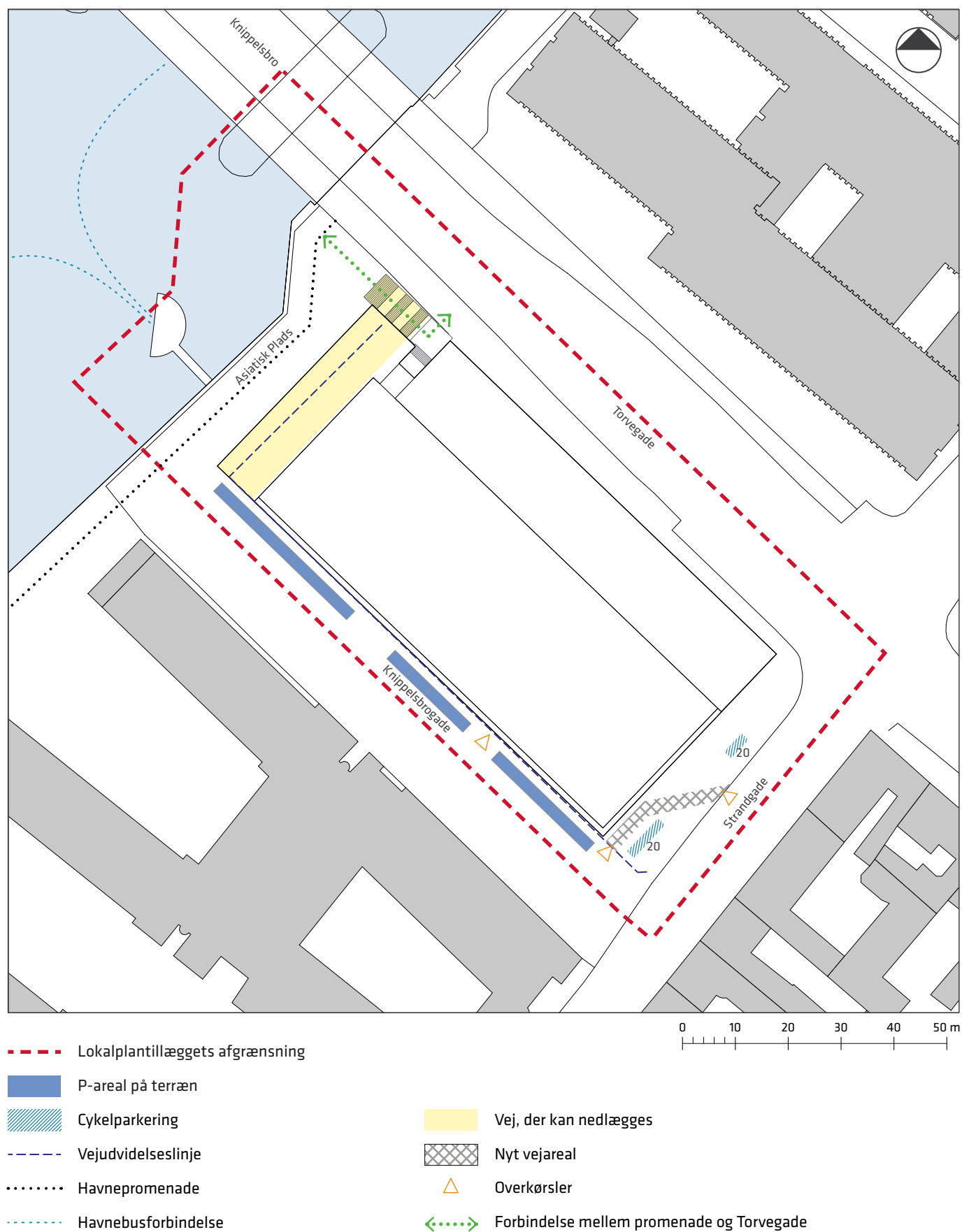
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning

— Matrikelskel

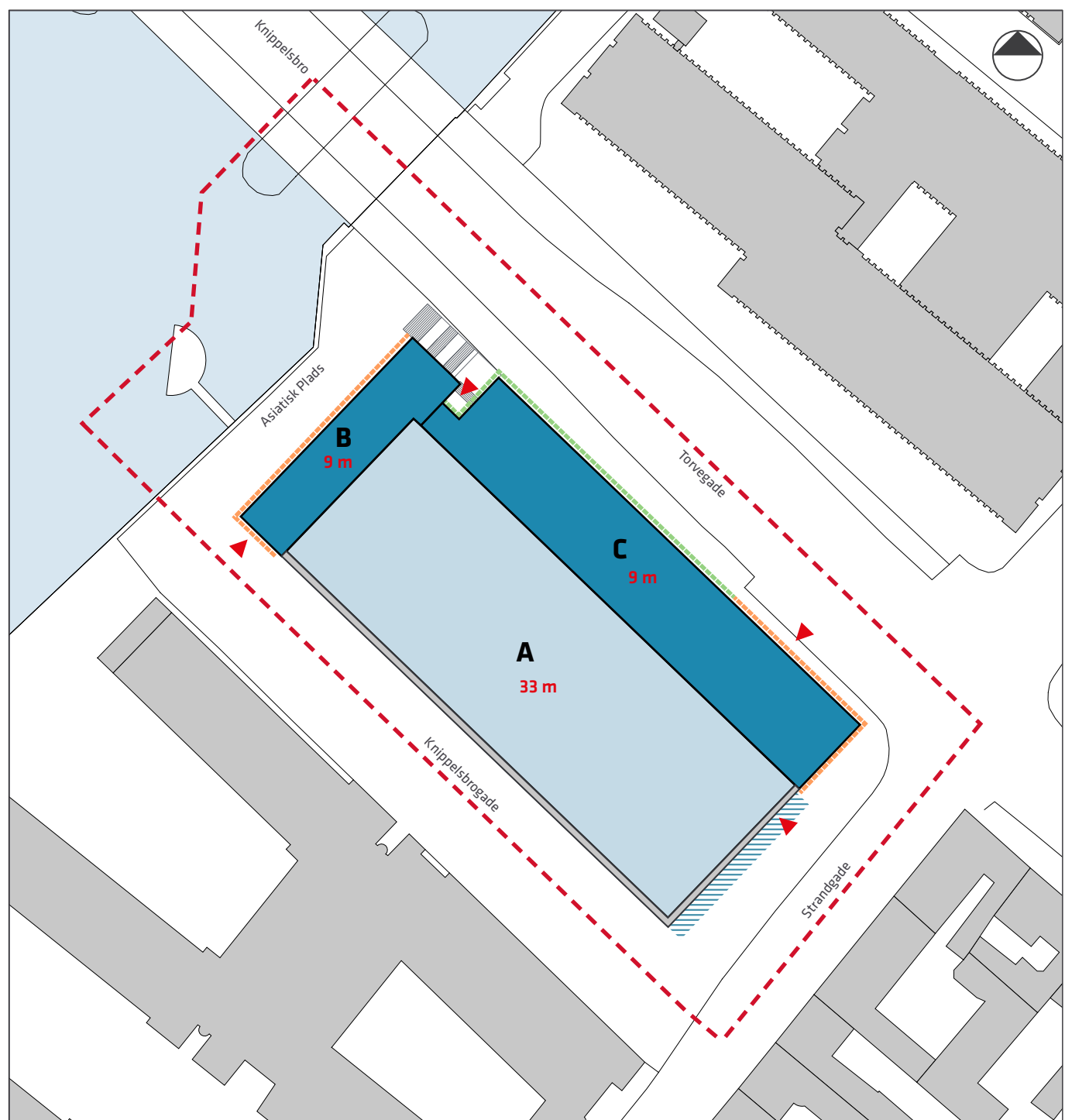
- - - Ejerlavsgrense

0 50 100 150 200 m

## Tegning nr. 2 – Vejforhold, friarealer og promenader



## Tegning nr. 3 – Bebyggelsesplan



--- Lokalplantillæggets afgrænsning

**B-C** Tilbygning base

**A** Tilbygning tagetage

■ Eksisterende bebyggelse

**33 m** Højde

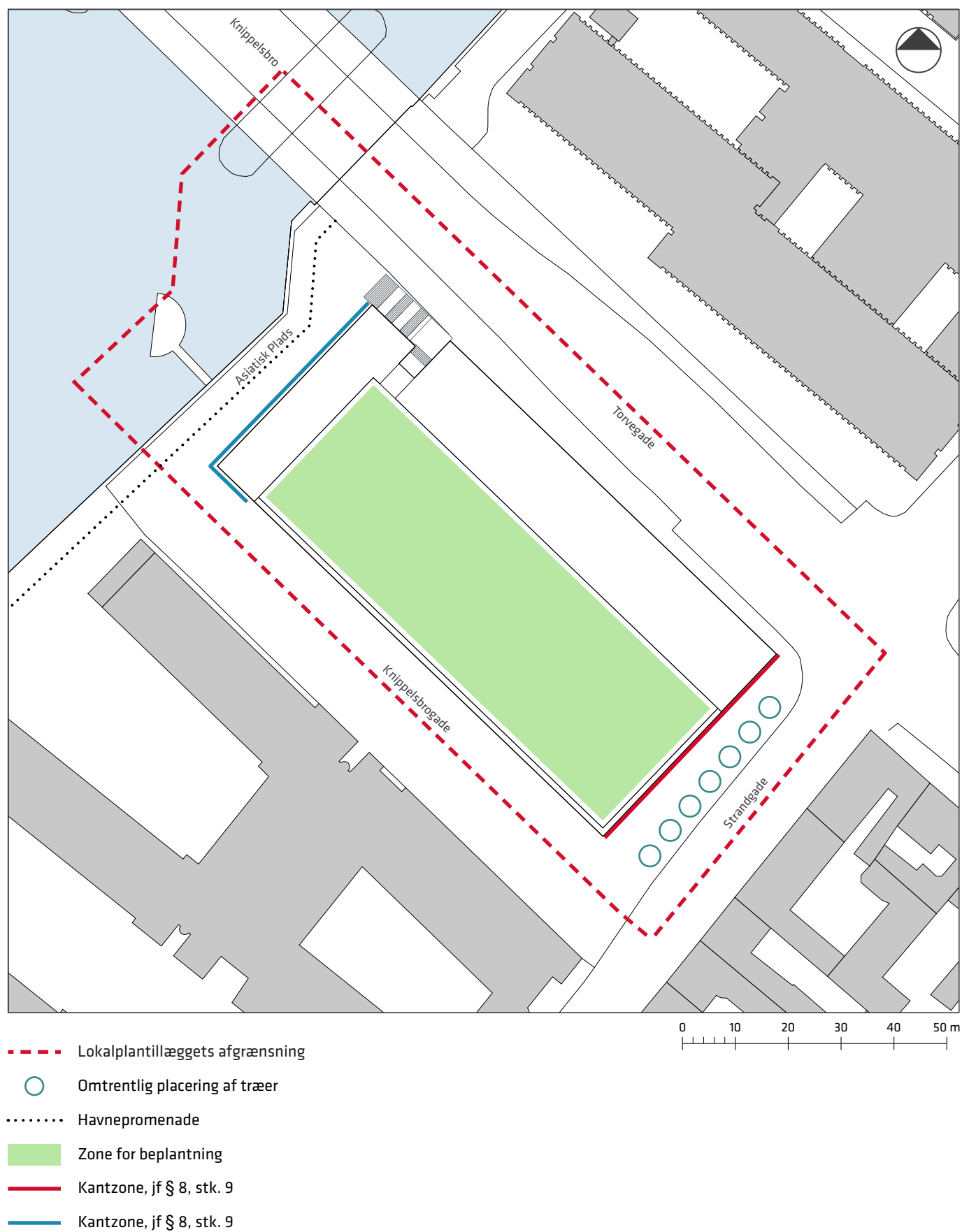
▲ Indgange

≡ Zone for placering af vindfang og baldakin

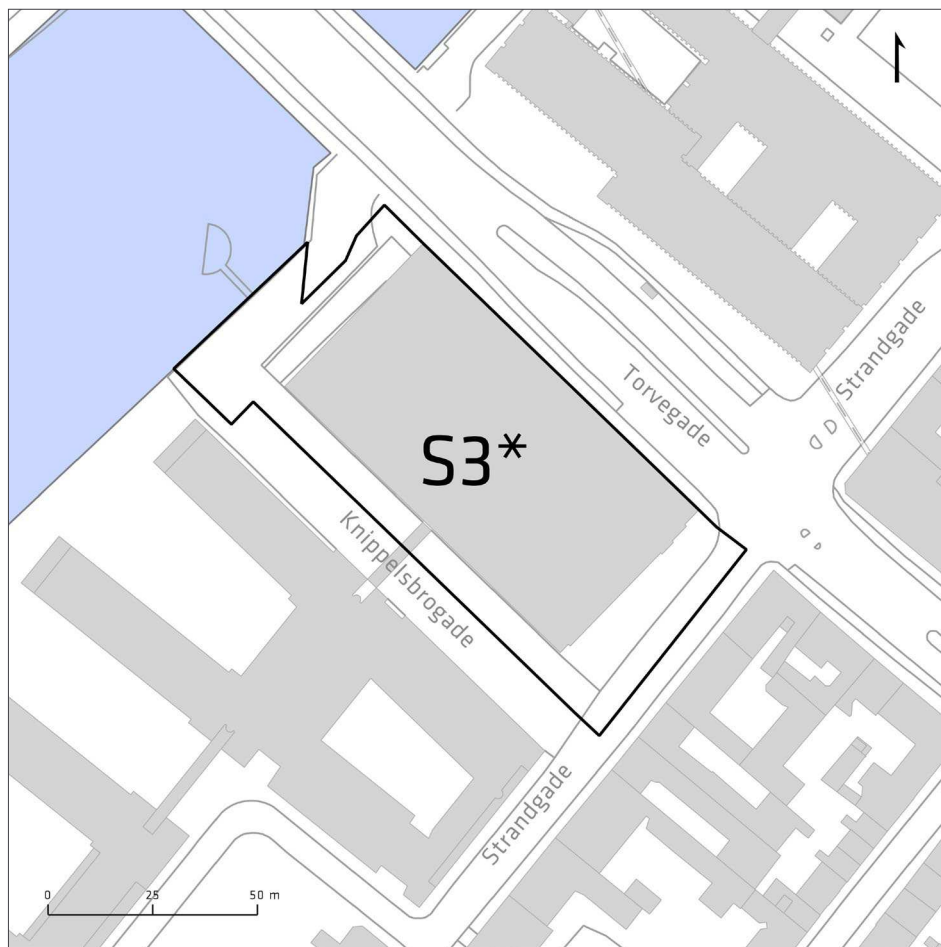
--- Aktiv stueetage - mindst 70 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv

--- Åben stueetage - mindst 50 % af facadelængden skal have en transparent karakter

## Tegning nr. 4 – Byrum, promenader, kantzoner og træer



## Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2015



*Ændrede kommuneplanrammer*

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 foretages følgende ændringer:

S2-området (plannr. 768) ændres, som vist på kortet, til S3\*-område (tildeles plannr. 4345) med fastsættelse af maksimal bygningshøjde på 33 meter og bebyggelsesprocent på 470.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 13. december 2018  
Center for Byudvikling den 4. januar 2018







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

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



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen