

NYHAVN OG GAMMELHOLM

LOKALPLAN 512 MED TILLÆG 1

Borgerrepræsentationen har den 22. januar 2015 vedtaget
lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm.
Lokalplanen er bekendtgjort den 10. februar 2020.

Borgerrepræsentationen har den 29. oktober 2020 vedtaget tillæg 1
til lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm.
Lokalplantillægget er bekendtgjort den 10. november 2020.

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm **3**

Tillæg 1 til lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm **41**

NYHAVN OG GAMMELHOLM

Lokalplan nr. 512

Borgerrepræsentationen har den 22. januar 2015 vedtaget lokalplan nr. 512 Nyhavn og Gammelholm.

Lokalplanen er bekendtgjort den 10. februar 2015



Indhold

Redegørelse for lokalplanen 3

Baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 4
Ønsker for området 9
Lokalplanens indhold 11
Miljøforhold 12
VVM 12
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne 12
Fredninger 12
Statslig planlægning 13
Regional planlægning 13

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 13

Bydelsplan 14
Lokalplaner i kvarteret 14
Strategier 14
Bygningsfredning 14
Naturfredninger 15
Miljø i byggeri og anlæg 15
Regnvand 15

Tilladelser efter anden lovgivning 16

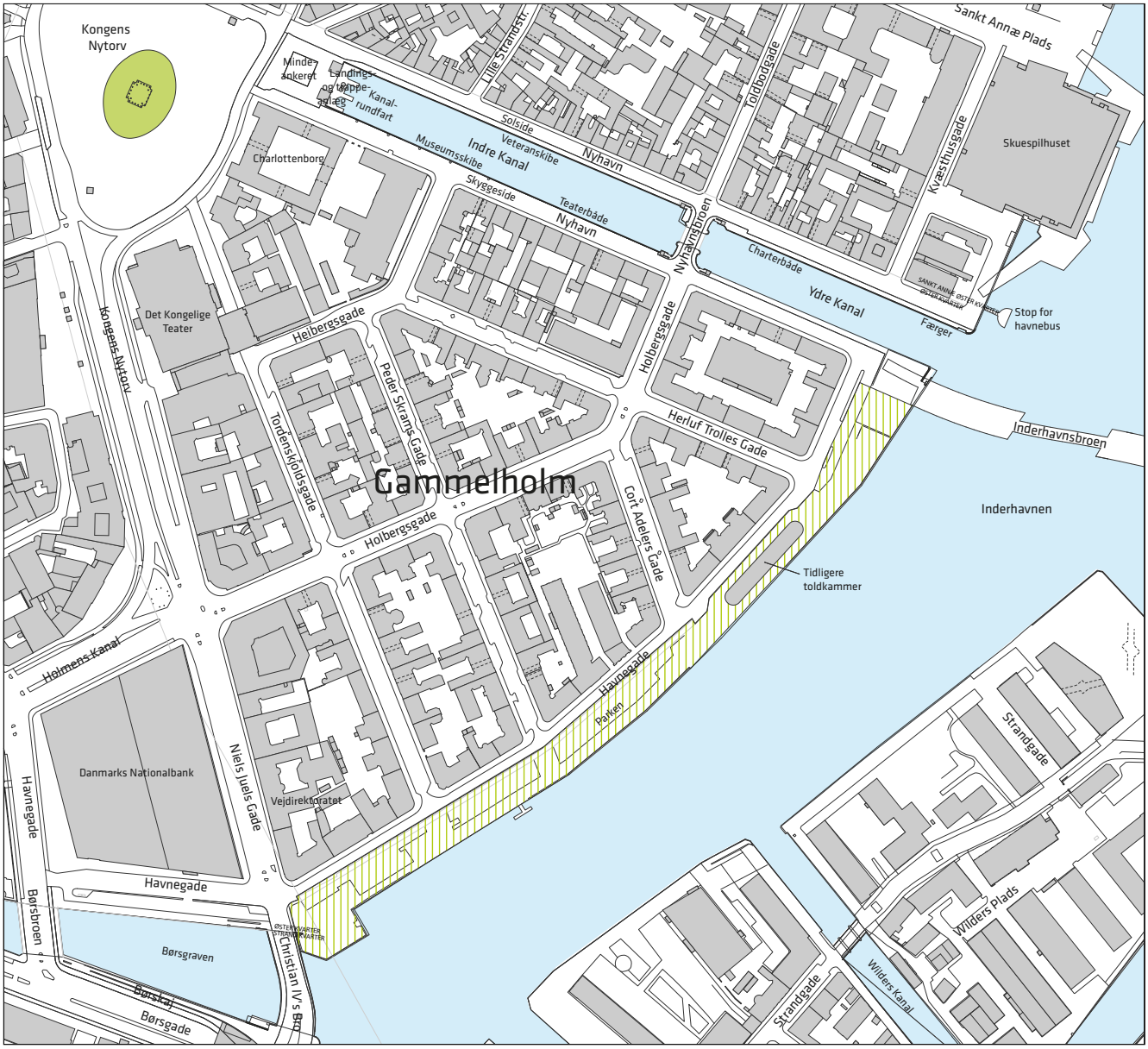
Affald 16
Jord- og grundvandsforurening 16
Museumsloven 16
Anlæg på søterritoriet 16
Rottesikring 16
Fredningsdeklaration om kanalerne 17

Lokalplan nr. 512 Nyhavn og Gammelholm 18

§ 1. Formål 18
§ 2. Området 18
§ 3. Anvendelse 18
§ 4. Veje 19
§ 5. Vandarealer 19
§ 6. Omfang og placering 20
§ 7. Ydre fremtræden 20
§ 8. Ubebyggede arealer 21
§ 9. Forureningsgener 22
§ 10. Retsvirkninger 22
§ 11. Ophævelse af planer 22
Blad 1 – Generelt om historicistiske huse ca. 1850 - 1900 24
Jf. § 7. Ydre fremtræden 25
Blad 2 – Vedligeholdelse af bevaringsværdig bebyggelse 25
Blad 3 – Ændring af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård 29
Jf. § 7. Ydre fremtræden 29
Blad 4 – Altaner/franske altaner mod gaden 33
Jf. § 7. Ydre fremtræden 33
Tegning nr. 1 – Lokalplanområdets afgrænsning 35
Tegning nr. 2 – Bevaringsværdier, promenader, træer, pladser m.m. 36
Tegning nr. 3 – Promenader i Nyhavn 37

Forside: Området set mod vest (JW Luftfoto juli 2013)

Redegørelse for lokalplanen



Kort over området, som består af Nyhavn med sine promenader på henholdsvis sol- og skyggesiden, Gammelholm med karréstrukturen og gaderne, der peger mod havnen, parken langs Havnegade og kajstrækninger både langs Havnegade og i Nyhavn, hvor der i Kommuneplan 2011 er givet mulighed for placering af husbåde.

Baggrund og formål

Målet er at styrke de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier samt sikre rammer for bylivet. I Nyhavn fokuseres på promenaderne langs bolværket, så der sikres balance mellem de forskellige aktiviteter, kvalitet i belægningsmaterialer og tilgængelighed til kajkanten. Herudover fokuseres på landings- og trappeanlægget i sammenhæng med pladsen med Mindeankeret, så det frie udsyn over kanalen kan genskabes, og der fokuseres på, at de fredede bolværker friholdes for anløbsbroer. For Gammelholm fokuseres der på sikring og udvikling af de bevaringsværdige bygninger samt at sikre det frie kig fra land til vand langs sidegaderne.

Hele området med Sankt Annæ Plads og Frederiksstaden er et eksempel på en historisk byplanfortælling om mødet mellem den selvgroede middelalderby med tæt bebyggelse og den planlagte by med lige gader og mere åben bebyggelse. Mødet finder sted lige, hvor Nyhavnskanalen skaber forbindelsen mellem havneløbet og byens centrum. Disse miljøer har skabt dette alsidige og levende byliv på land og vand.

Herudover fastlægges bestemmelser for husbåde, idet Kommuneplan 2011 giver mulighed for placering af husbåde i både Nyhavn og langs Havnegade. På den baggrund findes der allerede flere ansøgninger om placering af husbåde. I denne lokalplan tages stilling til husbådenes anvendelse, placering og udseende. Bestemmelserne vil tage udgangspunkt i kajarealernes særlige miljø og byliv.



Egenarten for Nyhavnsområdet. Nyhavn forbinder havnen med byen og gadeforløbet i Gammelholm skaber kig fra land til vand. Både fra Nyhavn og Havnegade er der kig helt til Kgs. Nytorv. Området gennemskæres af Holbergsgade over Nyhavnsbroen til Toldbodgade.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet afgrænses af Heibergsgade og Kgs. Nytorv mod nord og Nyhavn mod nordøst, havnen mod sydøst og Niels Juels Gade mod vest. Planmæssigt er stort set alle bygningerne langs Nyhavns solside fredede og indgår ikke i denne lokalplan. En mindre række bygninger på skyggesiden og enkelte bygninger i Gammelholm er fredede. Området mellem Det Kgl. Teater og Charlottenborg er omfattet af lokalplan nr. 48 eller fredet og indgår heller ikke i denne lokalplan. Bolværket og vandet i Nyhavn er fredet, og de eksisterende lokalplaner for området langs Havnegade vil blive erstattet af denne lokalplan. I Gammelholm findes en enkelt byplanvedtægt, der ligeledes erstattes. Herudover er der ingen planbestemmelser for området.

Områdets egenart

Havnerummet mod syd afgrænses af Knippelsbro og de markante historiske bygninger på Slotsholmen samt Nationalbanken. På Christianshavnssiden er rummet præget af en karakteristisk fliget bygningsfront med store gavlvendte bygninger. Mod Indre By er det Gammelholms markante facader, der afgrænser rummet med enkelte kig ind mod byen. Mod nord dominerer Operaen og Det Kgl. Teaters skuespilhus.

Nyhavnskanalen indgår i netværket af kanaler, som udgår fra Inderhavnen og forbinder Kgs. Nytorv med havnen. Overgangen mellem kanal og havn ved Nyhavn udgør et af havnens fineste udsigtspunkter med lange kig til Øresund og byen.

Nyhavn er især karakteriseret ved sin kulørte bebyggelse langs solsiden med stor detaljerigdom, promenaden med den smukke granitbelægning og bolværket med kontakten til veteransejlskibe i træ med markante master. Bolværkets afslutning (bolværkshammeren) mod promenaden er udført i træ og er siddevenlig.

For enden af Nyhavnskanalen ligger et landings- og trappeanlæg med to delvist underjordiske toiletbygninger, som sammen med pladsen med Mindeankeret forbinder Kgs. Nytorv og kanalen. Pladsens forsænkning med Mindeankeret, dens enkle detaljering og få virkemidler giver sammen med de klippede lindetræer i rækker en let karakter. Det øvrige anlæg, som er typisk for datidens nationalromantiske strømninger, fremstår tungt og kraftfuldt med grove granitvægge, svære piller og jernkæder og ornamenterede detaljer.

Gammelholm er et kvarter med store regulære karréformer og med homogene og markante facader. Gadeforløbene i området, som er spor efter det tidligere orlogsværft, opdeler karreerne med oplevelsesrige sigtelinier mod vandet og Christianshavn. Disse kig er et arkitektonisk træk, der skal bevares. Holbergsgade er en større gade uden gadetræer, mens sidegaderne har gadetræer i lind. Lindetræerne er opstammede for ikke at spærre for kigget til vandet.

Bygningerne repæsenterer den tids arkitekturstrømninger med symmetrisk opbyggede facader i både den internationale historicisme med pynt og puds og den nationale historicisme med facade i blank mur (røde og gule mursten) og større enkelthed. Husene står for en stor del i deres oprindelige udtryk med originale vinduer og døre, dekorationer og tagbeklædning. Den fredede facaderække mod Nyhavn skiller sig ud, da den er ældre og relaterer sig til Nyhavns solside.

Langs Havnegade danner en sammenhængende trærække af egetræer overgang i skalaen fra den markante bygningsfront til den menneskelige skala ved promenaden i den ny park. Trærækken er brudt ud for tværgaderne for at fastholde den visuelle kontakt til havneløbet. Den sidste etape af egetræsrækken forventes plantet i forbindelse med færdiggørelsen af Inderhavnsbroen. Grupper af flerstammede hæg og mindre bede med blomstrende stauder er med til at danne rekreative opholdspladser på parkarealet. Området vurderes som en grøn bydel set i forhold til den historiske bykerne. Udover træerne i området, forstærkes det grønne præg af Krinsens 80 lindetræer samt trærækkerne i Holmens Kanal og langs Nationalbankens facade.

Historie

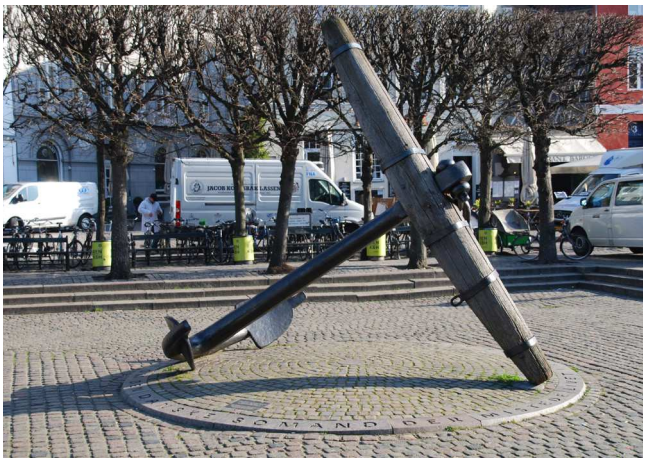
Nyhavn blev anlagt som handelshavn i 1670'erne som led i den endelige udformning af Chr. IV's store byudvidelser nordøst for middelalderbyen i 1630'erne og 40'erne. Stedet var i århundreder præget af havneliv, men i løbet af 1960'erne og 70'erne forsvandt de traditionelle handels- og havneaktiviteter fra Nyhavn, og interessen for at gøre rekreativt brug af de historiske havneafsnit var stigende. I 1976 blev solsiden af den indre del af Nyhavnskanalen indviet som træskibshavn efter forslag fra ejere af veteranskibe, og i 1980 fik promenaden gågadestatus.



Den kommende Inderhavnsbro bliver et dominerende bygningsværk, der fysisk forbinder Christianshavn og Indre By, men visuelt opdeler havnen i mindre enheder.



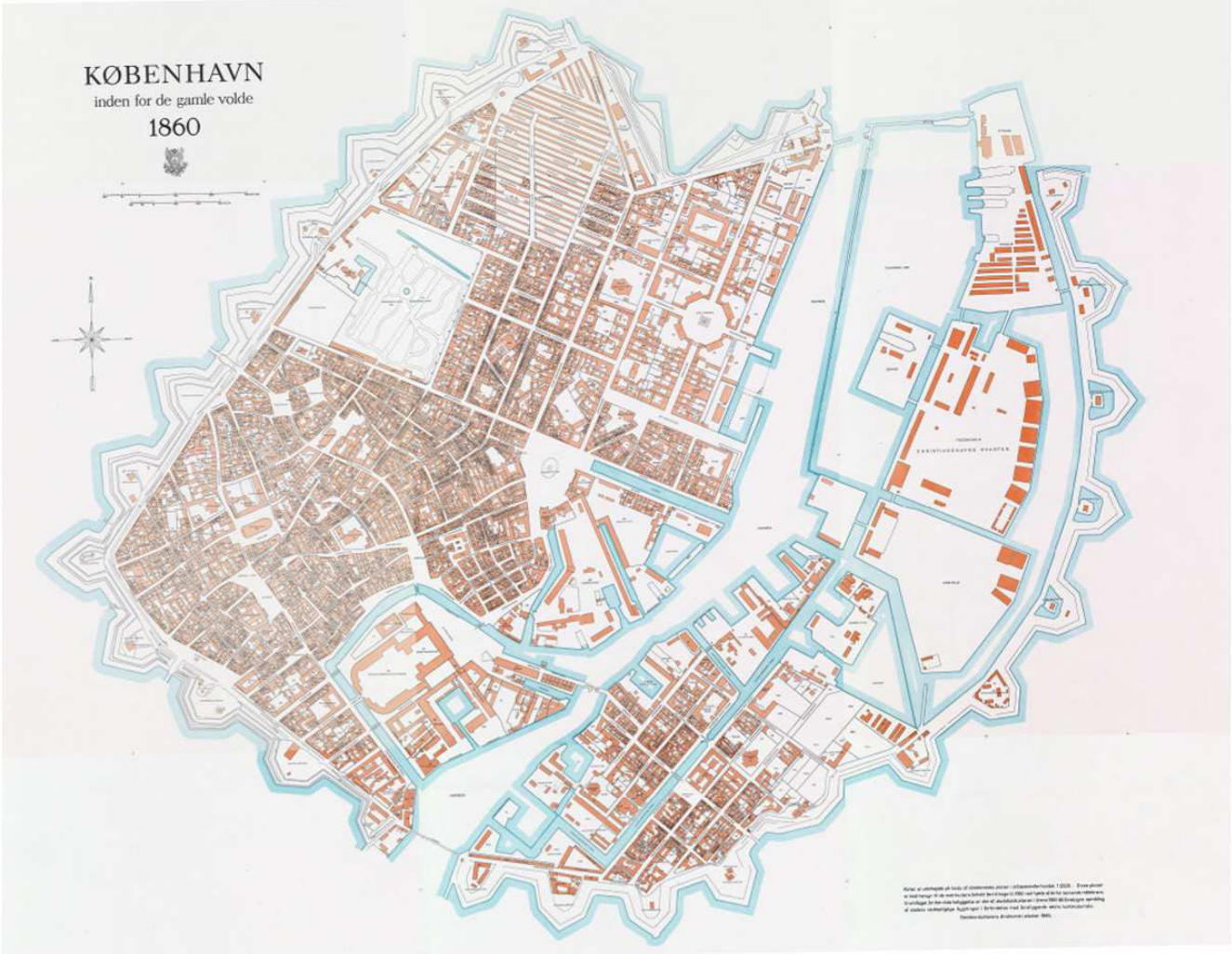
Fra byen kan man kigge ud over vandet helt til Christianshavn og fra vandsiden kan man se helt ind til Kgs. Nytorv.



Det enkle Mindeanker, der er placeret på en rund belægning med inskription til minde om de faldne søfolk under 2. verdenskrig.



Detalje fra trappeanlægget, hvor udtrykket er mere dramatisk med spidse afslutninger på jernkæden.



Historisk kort fra 1860 umiddelbart før ombygningen af Gammelholm. Man kan se flådens bygninger og anlæg, hvoraf nogle blev retningsgivende for det senere gadenet, samt at Holmens Kanal oprindelig var en rigtig kanal, der førte helt ind til Kongens Nytorv.

Gammelholm var oprindeligt en delvist fritliggende holm og gennem århundreder hjemsted for marinen og orlogsværftet. I forbindelse med marinens udflytning til Nyholm startede i 1840'erne en diskussionen om en bebyggelsesplan. En lov om salg af arealet blev vedtaget i 1858, og udarbejdelsen af den endelige bebyggelsesplan stod arkitekten Ferdinand Meldahl for. Byggeriet startede i 1861, og kvarteret var stort set udbygget i 1877, og er en unik repræsentant for den historicistiske periode. Ca. hundrede år senere, i 1980'erne, blev området saneret, da kommunen vurderede Gammelholm som et potentielt attraktivt boligområde.

I dag

Nyhavn er i dag en af byens største turistattraktioner. Der er beboere, erhvervsdrivende, skibsfolk, restauratører og kulturelle aktører, og begivenheder foregår året rundt. På land foregår det meste byliv på solsiden langs Nyhavns indre kanal. I overensstemmelse med Byrumsstrategi for Nyhavnsområdet (se side 14) er det planlagt at forlænge promenaden i solsiden langs Nyhavns ydre kanal. Den mere rolige skyggeside blev omlagt i 2013, så den nu fremstår med en smal granitbelagt promenade langs kajkanten og en cykelforbindelse, som forbinder Kgs. Nytorv med Christianshavn via den kommende



Mod Inderhavnen er det Gammelholms markante facader og det bevaringsværdige Toldkammer, der afgrænser rummet med enkelte kig ind mod byen.



Gammelholm ved Holbergsgade med sigtelinjer mod Christianshavn og Vor Frelser Kirke.



I parken langs Havnegade er der arbejdet med et maritimt udtryk i materialer suppleret med byrumselementer til ophold og leg.



I parken langs Havnegade skaber belægningen en pladsdannelse, hvor sidegaderne møder vandet.



Bolværket mod havneløbet er udført med lodret kajmur og bolværkshammer i granit, hvilket er typisk for Inderhavnen.

Inderhavnsbro. Der foregår nogle gange aktiviteter fra museumsbådene langs kajkanten ud for Charlottenborg. Overfor Charlottenborg har Kanalrundfarten en anløbsbro.

Landings- og trappeanlægget og pladsen med Mindeankeret er to forskellige bygværker, som er opført på hver sin tid. Trappeanlægget med de to underjordiske toiletter, som dengang havde græs på taget, stod færdigt i 1906 og er tegnet af arkitekterne J. Magdahl Nielsen og Fritz Koch. Det er et resultat af en arkitektkonkurrence, som blev udskrevet af Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse i 1904.

Pladsen med Mindeankeret mellem trappeanlægget og Kgs. Nytorv blev anlagt i 1951 til minde om de faldne søfolk under 2. verdenskrig. Pladsen blev udført efter projekt af Peter Koch. Kanalrundfarten har tre anløb, der er påbygget landings- og trappeanlægget som en træbrygge. Herudover er der på træbryggen placeret et skur til billetsalg. I højsæsonen dominerer kanalrundfartens passagerer området.

Landings- og trappeanlægget og pladsen med Mindeankeret har været forsøgt fredet i 2003, men fredningssynet fandt ikke, at de arkitektoniske kvaliteter, som de fortrinsvis fandt i trappeanlæggets afslutning af kana-





Eksisterende forhold for solsiden af Nyhavns yderside. Der er projekt for omlægning af denne strækning langs Nyhavns solside, som forventes at være afsluttet i 2015. Illustration fra tegnestuen Schønherr.



Fremtidige forhold som planlægges som den eksisterende promenade, med granitbelægninger og udeservering langs facaderne. Illustration fra tegnestuen Schønherr.

len og den formidlede overgang mellem land og vand, rakte til en fredning. De bemærker bl.a. at Havnerundfartens udbygninger i kanalen hindrer det tiltænkte frie kig fra pladsen til kanalen samt tager kraften fra toiletbygningernes østfacader, der tidligere markant har rejst sig direkte fra vandspejlet.

Gammelholm er overvejende et boligområde. Mod Niels Juels Gade er der noget erhverv, og området rummer også en del institutioner som f.eks. Det Kgl. Teater og Vejdirektoratet. Bebyggelsen mod havnen rummer enkelte kontorerhverv, og der findes flere hoteller i området. Kvarteret har stor kvalitet som boligområde. Det lokale byliv foregår primært langs Holbergsgade, i gårdrummene og i den nye park langs Havnegade, mens lokalgaderne er præget af parkering. Holbergsgade er præget af butiksfacader og caféers fortovsserveringer samt restauranter, få dagligvarebutikker og enkelte specialbutikker. En del butikker langs Holbergsgade står tomme klar til udlejning.

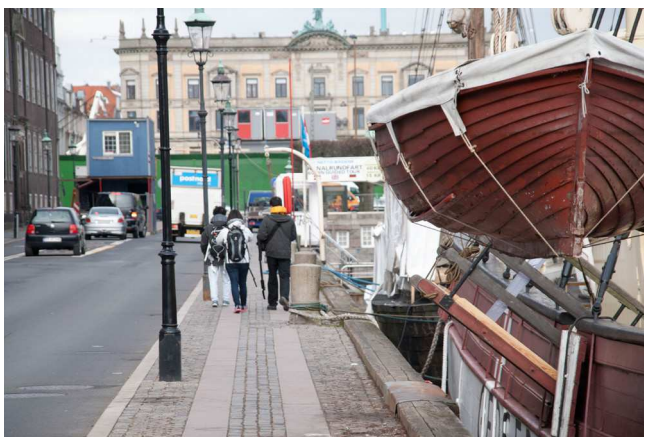
Parken langs Havnegade har siden indvielsen været en park med byliv for beboere og besøgende. På selve arealet ligger den bevaringsværdige tidligere Toldkammerbygning, som er indrettet til restaurant.

Trafik

Nyhavn og Gammelholm er stationsnært placeret med gode kollektive tilbud med bl.a. metrostationen på Kgs. Nytorv, der i fremtiden også kobles på metrocityringen og A-bus-betjening ved Kgs. Nytorv. Derudover er der havnebusbetjening for enden af Nyhavn fra stoppestedet hér. I disse år udbygges cykelinfrastrukturen kraftigt. I Havnegade skal cykelstien fra Niels Juuls Gade til Nyhavn betjene cykel- og gangtrafikken fra Inderhavnsbroen til Kgs. Nytorv og videre mod bl.a. Gothersgade. Ligeledes skal Holbergsgade og Toldbodgade til Skt. Annæ Plads forbedres for afvikling af cykeltrafik. Når Inderhavnsbroen åbner, forventes den at afvikle en cykeltrafik på 4.000-5.000 cyklende i døgnet de første år – bl.a. som aflastning af Knippelsbro, hvor der er over 40.000 cyklister i døgnet i dag. Især i sommerperioden afvikles turistbustrafik i og igennem lokalplanområdet til de mange attraktioner.

Skibe og husbåde

Skibene i Nyhavn er en vigtig del af Danmarks maritime kulturarv. I samspil med kajanlæg, promenader og den bevaringsværdige eller fredede bebyggelse langs med Nyhavn er de med til at skabe det særlige havnemiljø i Nyhavn. I den indre del af kanalen på solsiden ligger de gamle veteranskibe som en del af det farverige kanal-



Den ny smalle promenade langs Nyhavns skyggeside.



Landingspladsen med trappeanlægget, hvor der er påbygget en træbrygge med mulighed for 3 anløb.

miljø i Nyhavn, og som en fortælling om byens lange historie som havneby og sejlskibshavn. Denne del af Nyhavn er reguleret af en lejekontrakt mellem Nyhavnsforeningen og Københavns Kommune, som bl.a. regulerer, at alle skibe skal være træskibe og sødygtige.

På skyggesiden ligger to store husbåde henholdsvis teaterskibet "Liva II" og "Bådteatret". "Liva II", som for nylig er blevet ombygget, har været kritiseret for at være for stort og dominerende. Endvidere har Nationalmuseet tre museumskibe liggende på denne strækning, som fortæller historien om Danmark som søfartsnation.

I bunden af Nyhavnskanalen ved pladsen med Mindeankeret samt i den inderste del af kanalens skyggeside er der anløbspladser for havnerundfarten. I sommerhalvåret er der en livlig trafik af turbåde, som ind imellem kan give problemer. Ikke mindst sker der af og til påsejlinger af veteran- og museumsskibene, hvilket er medvirkende til, at nogle veteranskibe sejler væk fra Nyhavn i de mest trafikerede perioder.

Den ydre del af Nyhavn er karakteriseret ved at have direkte adgang til Øresund. På solsiden er der anløbsplads for færger til Hven og Flakfortet og endvidere ligger der et par større charterbåde. Overfor på skyggesiden er der gæstepladser til lystfartøjer.

Kajen langs Havnegade har været præget af midlertidige anløb af mindre passager- og lystbåde. Endvidere ligger der i dag to husbåde "Sundance" og "Jammerbugt" begge på midlertidige dispensationer, da de gældende lokalplaner bestemmer, at kajen ikke må anvendes til permanent oplæg af skibe.

Ønsker for området

Det ønskes med denne lokalplan at skabe rammer for den videre udvikling af området på både land og vand under hensyntagen til de eksisterende bevaringsværdier.

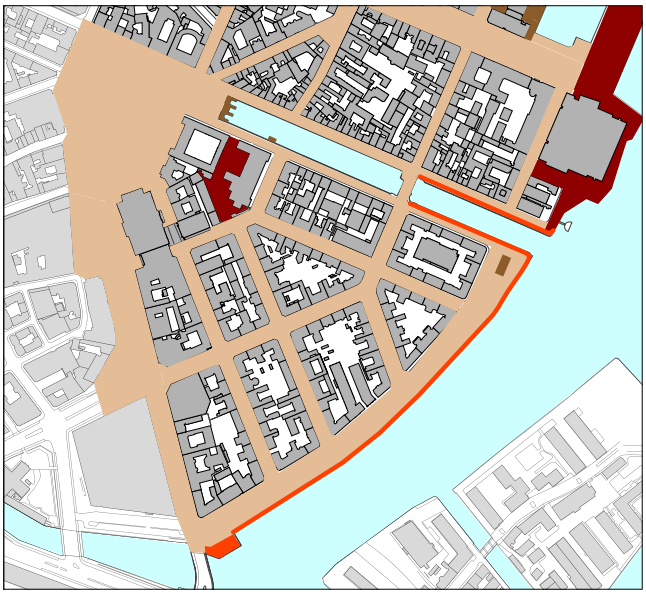
Promenader i Nyhavn

Den megen aktivitet langs Nyhavns solside skaber interessekonflikter mellem beboere, udeservering, promenerende, handlende og sejlende. Det ønskes at sikre arealer til udeservering og promenade med fri adgang til bolværket.

For Nyhavns skyggeside, som lige er omlagt, er det ønsket at fastholde promenaden langs vandet.

Landings- og trappeanlægget

Landings- og trappeanlægget ønskes som udgangspunkt fastholdt som oprindeligt. Toiletterne er stadig velfungerende og offentligt tilgængelige. Det oprindelige kig fra byens centrum langs kanalen over havneløbet til Christianshavn ønskes genskabt, og der skal fortsat være offentlig adgang via trappeanlægget til vandet. Det skal være muligt for skibe at lægge til i bunden af



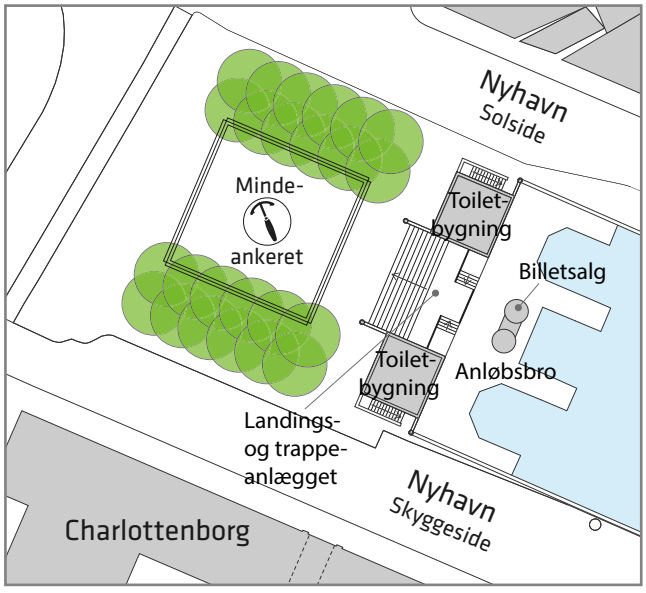
EJERFORHOLD

- Privat
- Staten
- Københavns Kommune
- By og Havn

Nyhavn med trappeforbindelsen op til byens centrum.

Pladsen med Mindeankeret

I forbindelse med skybrudsplanen for Indre By skal vandet ledes fra byen til Nyhavn. HOFOR har i den forbindelse ønsket at anvende pladsen med Mindeankeret til opsamling af vandet og videreføre det til Nyhavnskanalen via trappeanlægget. Dette ses som en mulighed, så længe kompositionen mellem belægningen og Mindeankeret ikke berøres, da det anses som bevaringsværdigt. Der er dog mulighed for niveauændringer og nye forbindelser mellem trappeanlægget og pladsen. Træerne ved Mindeankeret har ikke de bedste vækstforhold og bliver løbende udskiftet med nye. Ved en ændring skal det grønne bevares og gives bedre vækstbetingelser.





Husbåden "Sundance" ligger langs Havnegade på dispensation, indtil denne lokalplan giver mulighed for placering af husbåde.



Husbåde i Nyhavns indre kanal er bl.a. teaterskibet "Liva II" og "Bådteatret".

Anløbsbroer

De nuværende anløbsbroer er anlagt for at give mulighed for ekstra pladser til kanalrundfartsbådene. Der er således nu mulighed for fire anløb; tre ved landings- og trappeanlægget og ét langs bolværket i skyggesiden. Begge anløbsbroer skæmmer Nyhavnskanalen, og de begrænser de øvrige skibes plads i området. I 2015 skal By og Havn genforhandle aftalen om kanalrundfartsbådene i den indre del af Nyhavnskanalen. Teknik- og Miljøudvalget har vedtaget, at der kan anlægges 2-3 anløb for kanalrundfartsbådene i den indre del af Nyhavnskanalen.

Det er et ønske, at både kan lægge til ved landingsanlægget, men ved en ny anløbsbro, som friholder trappeanlæggets bygninger, så de opleves, som det er tænkt. Anløbsbroen skal friholdes for inventar, som billetkiosken. Der ønskes ingen anløbsbroer ved det fredede bolværk.

Husbåde

Det er intentionen at fastholde Nyhavnskanalen som et levende og markant kulturhistorisk område, og husbådene i Nyhavn skal tilpasses miljøet. Det vil sige, at husbåde i Nyhavn skal være træskibe bygget til sejlads.

For strækningen langs Havnegade mellem Nyhavn og Peder Skrams Gade er det ønsket, at husbådene oprindeligt skal være bygget til sejlads, mens der på den sidste strækning mellem Peder Skrams Gade og Christian IV's Bro kan placeres husbåde bygget til formålet.

Husbådenes antal vil blive begrænset i forhold til nærmiljøets muligheder. Det vil f.eks. ikke være ønskeligt at placere husbåde foran toldkammerbygningen langs Havnegade og i forlængelse af gadeforløbene på Gammelholm, da de kig, som gadeforløbene åbner fra by til havn, ønskes bevaret.

Det skal sikres, at der friholdes kajstrækninger, så det er muligt for sejlende skibe at lægge til. Husbådene skal have en anvendelse, der er med til at skabe synergi mellem bylivet på land og vand.

Plangrundlaget for kajen langs Havnegade skal med lokalplanen bringes i overensstemmelse med kommuneplanen, så det er muligt at placere husbåde, herunder det flydende fiskemarked, som kan bidrage til bylivet på havnepromenaden.



Udsigten fra pladsen med Mindeankeret over vandet forstyrres af de to billetkiosker, skiltning m.m.



Anløbsbro i Nyhavnskanalen med markant skiltning, som skæmmer den bevaringsværdige kajkant og nyanlagte promenade.



"Jammerbugt" er et eksempel på en ny husbåd, der oprindeligt var en fiskekutter, og som nu er ombygget til fiskeudsalg.

Kommuneplanen stiller i udgangspunktet krav til parkering i størrelsesordenen og højst én pr. 200 m² til husbåde. Kravet er dog fraveget for husbåde, da en fastholdelse vil vanskeliggøre et attraktivt havnemiljø.

Gammelholm

Med baggrund i den arkitektoniske egenart for området ønskes helheden udpeget som bevaringsværdig. De overordnede sigtelinjer skal sikres. De historicistiske huses bevaringsværdige karakter både i forhold til proportioner, detaljering samt materialer og farver skal sikres. Udover at anvise, hvordan husene skal vedligeholdes, er det intentionen at give mulighed for placering af nye bygningselementer som altaner, franske altaner og tagterrasser med respekt for bevaringsværdierne, samt skabe mulighed for at åbne stueetager, så der skabes kontakt mellem inde og ude. Der vil blive skelnet mellem facaderne mod gade og gård, da gadefacaden har et repræsentativt udtryk, mens gårdfacaderne er mere anonyme.

Parkanlægget og vandet langs Havnegade

De relevante bestemmelser fra de nu eksisterende lokalplaner for området langs Havnegade er overført til denne lokalplan, og de øvrige bestemmelser aflyses.



Nationalmuseet har tre museumsskibe liggende langs Nyhavns skyggeside i den Indre del af kanalen. Det drejer sig om fyrskibet "Gedser Rev", "Pram 19" og galeasen "Anna Møller".

Beplantning

Mange træer i gårdene er bevaringsværdige, og skal fastholdes som bevaringsværdige. Gadetræerne i Gammelholm er underlagt parkeringsbehovet. Skulle dette i fremtiden mindskes, ville det være optimalt at plante flere træer i rækkerne, for at styrke de grønne gaderum.

Bæredygtighed

I henhold til byggeloven er bevaringsværdige bygninger friholdt for krav om energioptimering, men i det omfang at bevaringsværdierne ikke forringes, skal der så vidt muligt arbejdes med energioptimerende tiltag.

Lokalplanens indhold

Anvendelsen

Anvendelsen til husbåde vil blive skærpet i forhold til Kommuneplan 2011's rammer således, at der alene kan etableres publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, caféer, restauranter, hoteller, udstilling og vandrehjem. Herudover vil der ikke blive ændret ved områdets anvendelse, som bliver fastlagt til boliger, serviceerhverv og fritidsområde.



På et stykke af skyggesiden langs Nyhavnskanalen er det især adgangsbroer til bådene, der uheldigt optager pladsen på promenaden.



Foruden de kommunale mobilsug, kan der hurtigt ophobe sig diverse løst inventar foran bådene, som forhindrer fri adgang til kajkanten.

Vej og stiforbindelser og beplantning
Der fastlægges bestemmelser for den fremtidige promenade og der udpeges bevaringsværdige træer.

Omfang og placering
Det er lokalplanens intention at fastlægge overordnede retningslinjer for placering af udeservering, således at bolværket og kajkantens forløb friholdes, samt at sikre et friholdt midterfelt til promenade. Der fastlægges bestemmelser for placering af husbåde.

Plangrundlaget for kajen langs Havnegade bringes i overensstemmelse med kommuneplanen, så det er muligt at placere husbåde, herunder det flydende fiskemarked, som kan bidrage til bylivet på havnepromenaden.

Ydre fremtræden
Lokalplanen vil skabe rammer, så pladsen med Mindeankeret og trappeanlægget kommer til at fremstå som originalt med uhindret udsyn over kanalen.

Der fastlægges bestemmelser, så husenes bevaringsværdige karakter sikres, både i forhold til vedligeholdelse og nye bygningsdele.

Der fastlægges bestemmelser for husbådenes ydre karakter og materialer set i forhold til nærmiljøet.

Ubebyggede arealer
Det er lokalplanens intention at sikre, at friarealerne ikke forringes. Det er således vurderet, at parkering ved husbåde vil forringe det eksisterende byliv og at det derfor ikke vil blive krævet. Der vil dog til hver husbåd skulle anvises p-areal til af- og pålæsning.

Bæredygtighed
I forbindelse med skybrudsplanen er det et ønske at føre vandet fra dele af Indre By vandopland ud i Nyhavnskanalen.

Miljøforhold

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

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer
Lokalplanen 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 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 er en bevarende lokalplan, der ikke muliggør umiddelbare anlægsarbejder, og fastsætter derudover kun en nærmere regulering af husbådes placering langs de eksisterende kajer. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

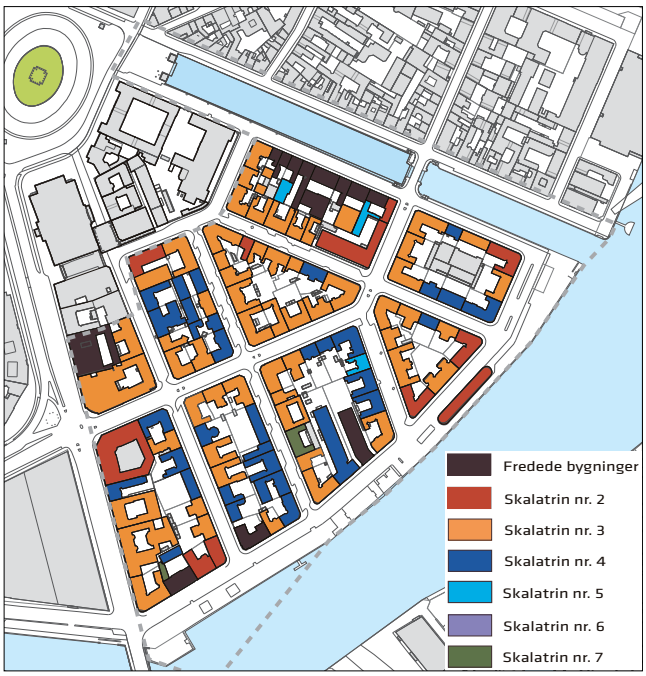
Området ligger umiddelbart ud til havnen og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. Da der ikke ønskes ændret på de eksistende forhold, er en visualisering i forhold hertil derfor ikke påkrævet.

Fredninger

Udover kanalen er en række bygninger i lokalplanområdet fredet efter bygningsfredningsloven. De fredede bygninger varetages af Kulturstyrelsen.

Bevaringsværdige bygninger

I Kommuneplan 2011 er det udpeget, hvilke bygninger der er bevaringsværdige. Alle bygninger med bevaringsværdi 1 til 3 i SAVE-registret er medtaget. I forbindelse med denne lokalplan er bygningerne vurderet på ny, og der vil blive udpeget yderligere en række bygninger som bevaringsværdige, idet de indgår i en bevaringsværdig sammenhæng. På kortet nedenfor ses fredede og bevaringsværdige bygninger udpeget i Kommuneplan 2011. På lokalplantegning nr. 2 kan det ses, hvilke bygninger, der nu er blevet udpeget som bevaringsværdige.



Bevaringsværdig bebyggelse for Nyhavn og Gammelholm

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Statslig planlægning

Landsplandirektiv, herunder Fingerplan 2013

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

Regional planlægning

Regional udviklingsplan

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan "Danmarks Hovedstadsregion – en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst". Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafikal infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internationalt udsyn – en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd. Københavns Kommunes planer for Nyhavn og Gammelholm er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Kommuneplan 2011

Hele lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget med bevaringsværdig bebyggelse, herudover er Nyhavn udpeget som kulturmiljø.



Kommuneplanens rammer

Nyhavns solside er udlagt til C*-, S2- og O3*-område (bolig- og serviceareal). Området med bebyggelse indgår ikke i denne lokalplan.

Vandområdet er udlagt som V-område (husbåde). I Nyhavn kan placeres 12 husbåde. Langs Havnegade er der ikke angivet et bestemt antal. Husbåde omfatter alle fartøjer og flydende konstruktioner, der har en mere end rent forbigående bygningsmæssig anvendelse, uafhængigt af, om husbåden er et ombygget skib, eller fra starten er konstrueret til formålet. Husbåde kan anvendes til boliger. Herudover kan de tillades anvendt til kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan endvidere tillades publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, caféer, restauranter, hoteller og vandrehjem. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel. Parkeringsdækningen for husbåde fastsættes med udgangspunkt i normerne for C-områder. Kravene til parkering kan dog reduceres, hvis anlæg af parkering kan vanskeliggøre adgang til vandet, hindre skabelsen af attraktive havnemiljøer mv.

Størstedelen af Gammelholm er mod nordøst udlagt til B-område (boliger). Området mod nordvest er et S-område (service). Parkeringen for B-området er mindst 1 pr. 200 m² og højst 1 pr. 100 m². For S-området er det i størrelsesordenen og højst 1 pr. 150 m².

Området langs Havnegade er O1*-område (Institutioner og fritidsområde).

Den grønne cykelrute, som skal danne fredelige og rekreative ruter gennem byen, er planlagt og udført langs Havnegade og skal føres videre over Nyhavn og forbindes til Kvæsthusgade. Der mangler dog en del strækninger for at realisere den nuværende plan for udbygning af cykelstier og grønne ruter.

B:	**Boliger**
C:	**Boliger og serviceerhverv**
S:	**Serviceerhverv**
O:	**Institutioner og fritidsområder**
***:**	**Særlige bestemmelser**

Detailhandel
Holbergsgade er udlagt til lokalcenter til detailhandel. Det maksimale butiksareal er 3.000 m², og den maksimale størrelse for udvalgsvarebutikker er 500 m² og for dagligvarebutikker 1.000 m².

Nybyggeri
Der skal udarbejdes supplerende lokalplan i forbindelse med nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig bebyggelse herunder bygninger, som ikke vil kunne istandsættes p.g.a. brand eller lignende „force majeure"-situation.

Trafikstøj
I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Bydelsplan
Lokaludvalg udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. I Indre Bys Bydelsplan 2013 er visionen, at der udvikles en helhedsorienteret plan for Indre By, som vil afspejles i fremtidige kommuneplanstrategier, kommuneplaner, lokalplaner og øvrige kommunale planer, som også skal ses som et værktøj til at realisere de overordnede målsætninger i Kommuneplanen 2011. Målet er, at den helhedsorienterede plan skal udvikles for bydelen i dialog med bydelens borgere og brugere i løbet af de næste fem år, og at planen skal have perspektiver for de efterfølgende 15 år. Bydelsplan 2013 kan ses på Indre Bys Lokaludvalgs hjemmeside: www.indrebylokaludvalg.kk.dk.

Lokalplaner i kvarteret
Lokalplan nr. 280 'Havnegade': Formålet var at muliggøre en midlertidig opfyldning af vandarealer til anvendelse som arbejdsplads for tunnelarbejdet i forbindelse med anlæggelse af metroen. Derudover blev det muliggjort at etablere en nødskakt. Opfyldningen har fået en udformning, så det er muligt at anvende kajen til skibsanløb.

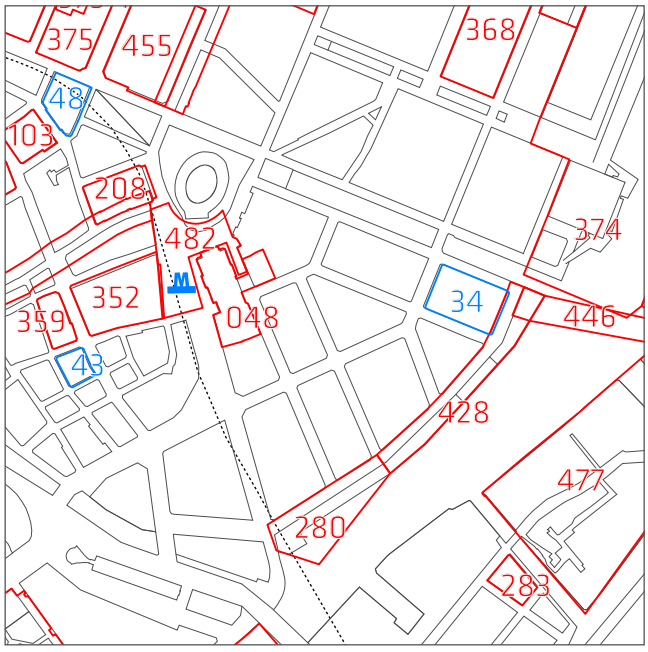


Illustration af lokalplaner og byplaner i området

Lokalplan nr. 428 'Havnegade II': Formålet var at fremme bylivet og de rekreative kvaliteter i Indre By ved at muliggøre anlæg af en havnepark med alsidige muligheder for udfoldelse og oplevelser, herunder med publikumsorienterede funktioner som caféer og restauranter samt mulighed for skibsanløb. Herudover var målet at sikre den bevaringsværdige Toldkammerbygning.

Lokalplan nr. 446 'Stibroer over Inderhavnen og kanaler på Christianshavn': Formålet var at muliggøre etableringen af en stibro over Inderhavnen mellem Nyhavn og Grønlandske Handels Plads samt stibroer over Christianshavns Kanal, Trangraven og Proviantmagasingraven med tilhørende havnepromenader frem til broen mellem Frederiksholm og Dokøen.

Lokalplan nr. 280 og nr. 428 har bestemmelser om forbud mod permanent oplæg af skibe (husbåde), og er således i strid med Kommuneplan 2011. Bestemmelserne skal derfor ophæves i disse lokalplaner. I denne lokalplan optages bestemmelser, som regulerer husbåde i Havnegade.

Byplan nr. 34 fastlægger karréen til boligområde med mulighed for erhverv i de underste etager. Bebyggelsen skal opføres som sluttet randbebyggelse i maksimalt 15 meters højde. Byplanvedtægten erstattes af denne lokalplan.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Strategier
Byrumsstrategi for Nyhavnsområdet
I november 2009 vedtog Teknik- og Miljøforvaltningen 'Byrumsstrategi for Nyhavnsområdet'. Byrumsstrategien blev udarbejdet i dialog med lokale interessenter, og på baggrund af de dengang gældende planer og projekter. Strategien berører områderne Nyhavn, Gammelholm og dele af Frederiksstaden og fokuserer især på udvikling af bylivet på land og vand. Den omfatter vision, mål og principper for områdets fremtidige udformning, anvendelse og trafikbetjening. Strategien giver dels de overordnede retningslinjer, dels disses konkretisering i ti byrum i området, som udgør de vigtigste pladser, promenader og forbindelser. I 2011 blev der anlagt en havnepark i Havnegade, som følger byrumsstrategiens intentioner om at styrke det offentlige byliv langs havnen. De øvrige intentioner fra denne strategi er så vidt muligt omsat i denne lokalplan.

Bygningsfredning
Bygningskultur 2015
Som led i den landsdækkende gennemgang af fredede bygninger "Bygningskultur 2015" foretager Kulturstyrel-

sen i samarbejde med Københavns Kommune netop nu en systematisk gennemgang af alle fredede bygninger i København, så der bliver klarhed over, hvad der ligger til grund for fredningen, og om fredningen evt. skal ophæves. Gennemgangen forventes afsluttet i 2015.

Målet er bl.a. at give opdateret viden om bygningerne og nye værktøjer til at inddrage den byggede kulturarv og kulturmiljøer i planlægning, bevaring og tidssvarende brug.

Hvis fredningen evt. ophæves på enkelte bygninger, vil sikringen af bygningen ske gennem bestemmelser i denne lokalplan, idet de fortsat vil være udpegede som bevaringsværdige.

Naturfredninger

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

I 2009 vedtog Borgerrepræsentationen at fremsætte forslag til en ny fredning for kanalerne. Målet med dette var, at give fredningen et egentligt formål, der også omfatter rekreativ brug og offentlig adgang. Samtidig ønskedes klarere regler for bolværkers udformning. Der foreslås bedre mulighed for mindre ændringer af bolværker for bedre kontakt med vandet, så der bliver mere aktivitet og liv i kanalerne. Der åbnes mulighed for en samlet administration af dispensation til f.eks. henlæggelse af husbåde i stedet for de mange enkeltsager, der har været normen siden 1966.

Fredningsnævnet for København traf i 2012 afgørelse om en ny fredningsdeklaration, der imødekom nogle af kommunens forslag. Afgørelsen blev imidlertid påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, hvor sagen har verseret siden. Nævnet har stillet kommunen en snarlig afgørelse i udsigt og bebudet, at afgørelsen på mange punkter vil følge bestemmelserne som udformet af Fredningsnævnet for København, men også vil omfatte nærmere regler for broåbning og krav til regulering af placering af husbåde efter en såkaldt dispositionsplan, som kommunen skal udarbejde forslag til i forlængelse af fredningsafgørelsen og søge godkendt (i form af dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 50) hos Fredningsnævnet for København.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO_2, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på www.kk.dk/mba2010.

Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde. Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på: www.kk.dk/lar.

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune. Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der så vidt muligt afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation. De eksisterende muligheder for kildesortering må ikke forringes.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles miljøstationer. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m^2 pr. bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Affald og Genbrug, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

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

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Forurenende virksomhed, tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Vand og VVM, søges om tilladelse. Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

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

Regler, retningslinjer og anmeldelsesskema kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (By og Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Transportministeriet.

Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

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, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Fredningsdeklaration om kanalerne

Nyhavnskanalen er fredet. Fredningen betyder bl.a., at bolværkerne i Nyhavn er fredede, og at man ikke uden dispensation fra Fredningsnævnet for København må ændre på bolværker eller opsætte faste genstande i kanalerne.

Lokalplan nr. 512 Nyhavn og Gammelholm

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Nyhavn, Havnegade, Niels Juels Gade, Holbergsgade, Tordenskjoldsgade og Heibergsgade.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er at sikre et alsidigt og levende bymiljø i det centrale byområde både på land og vand. Dette gøres bl.a. ved,

at sikre og forbedre tilgængeligheden og kontakten mellem byen og vandet,

at sikre områdets promenader langs Nyhavn og Inderhavnen som et sammenhængende forløb, samt sikre de bevaringsværdige kig mellem by og havn ved pladsen med Mindeankeret samt langs sidegaderne i Gammelholm,

at sikre fortsat mulighed for anløb af skibe i Nyhavn og langs Havnegade ved at begrænse placering af husbåde, samt sikre, at husbådene i udstrækning og form passer ind i miljøet og ikke bliver for dominerende samt, at de får en anvendelse, der er forenelig med det særlige havnemiljø,

at fastholde parken langs Havnegade som et anlæg med alsidige muligheder for udfoldelse og oplevelser, herunder med publikumsorienterede funktioner som caféer og restauranter samt mulighed for skibsanløb,

at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkeltbygninger, dels de bevaringsværdige sammenhængende facaderækker og sigtelinjer, dog således, at det enkelte hus på Gammelholm kan fornys med størst mulig respekt for husets historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter,

at friarealforholdene så vidt muligt forbedres, så der fastlægges bestemmelser om, at gårdrummene alene indrettes med fælles opholdsarealer uden parkering og tilkørselsarealer,

at området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem bevaring af eksisterende bebyggelser og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

§ 2. Området

Stk. 1. Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr 269, 270, 271, 273, 276, 278, 279, 280, 282, 287, 288, 290, 295, 296, 300, 303a, 303b, 306, 309, 310, 313, 317, 320, 324, 325, 327, 328, 331, 332, 333, 335, 336, 338, 340, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352 353, 354, 355, 357, 358, 359, 360, 361, 363, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 374, 375, 377, 378, 380, 381, 382, 383, 384, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 428, 436, 440 samt umatrikulerede land- og vandarealer i Øster Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. maj 2014 udstykkes i området.

Stk. 2. Underopdeling af lokalplanområdet

Lokalplanområdet opdeles i tre områder som vist på tegning nr. 1. I er Gammelholms boligområde, II er Gammelholms erhvervsområde og III er Havnegade og parken langs Havnegade, promenaderne i Nyhavn samt vandarealet langs Nyhavn og Havnegade.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Område I

a) Område I fastlægges til helårsboliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Kommentar

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

b) Erhverv, institutioner og lignende må ikke placeres over bebyggelsens stueetage, undtaget er dog bebyggelsen langs Holbergsgade, hvor det kan tillades, at stueetagen og 1. sal anvendes til erhverv. Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

Kommentar

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

Stk. 2. Område II

a) Område II fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der kan endvidere indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

b) Indtil 50 procent af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager.

c) Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

Stk. 3. Område III

a) Området kan anvendes til offentlige formål, park med mulighed for legepladser og grønne anlæg, sportsanlæg samt tilhørende miljømæssige servicefunktioner.

b) Den på tegning nr. 1 med blåt markerede bygning kan anvendes til publikumsorienteret servicefunktion, såsom café, restaurant eller lignende.

c) Husbåde kan anvendes til kulturelle funktioner samt publikumsorienterede servicefunktioner, såsom butikker, cafeer, restauranter, hoteller og vandrehjem.

Stk. 4. Detailhandel

Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for det på tegning nr. 1 viste lokalcenter "Holbergsgade" må højst udgøre i alt 3.000 m². Derudover kan bruttoetagearealet til butikker uden for lokalcenteret samlet udgøre 1.000 m² i form af enkeltstående butikker.
Hver enkelt butik inden for lokalcenteret må ikke overstige 1.000 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer. Uden for lokalcenteret må hver enkelt butik ikke overstige 200 m².

Kommentar

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

Stk. 5. Boligstørrelser

a) Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² og og ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m² bruttoetagereal, eksklusive pulterrum til boligen.

b) Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

De eksisterende vejlinjer opretholdes.

Stk. 2. Promenader

a) Der fastlægges offentligt tilgængeligt promenadeforløb langs alle kajkanter, som markeret på tegning nr. 2.

b) Der skal være mulighed for servicekørsel til anløbende skibe og til restauranter, og der skal sikres adgang til porte.

Stk. 3. Promenader Nyhavns solside

Hele arealet mellem facader og vand fastlægges til promenade, som underopdeles jf. tegning nr. 3.

Stk. 4. Promenader Nyhavns skyggeside

Der skal friholdes mindst en 2,5 m bred promenade langs kajkanten.

Stk. 5. Parken langs Havnegade

Der skal friholdes et 8 m bredt areal til promenade langs kajkanten.

§ 5. Vandarealer

Stk. 1. Vandarealet

Vandarealet skal opretholdes.

Stk. 2. Husbåde og skibe

Langs alle kajarealer skal der være mulighed for anløb af skibe, dog kan der langs Nyhavn og Havnegade placeres husbåde langs med kajen, hvor der er markeret med fuldt optrukken og stiplet rød linje jf. tegning nr. 2.

Stk. 3. Anløbsplads til skibe

I bunden af Nyhavnskanalen ud for trapperne kan der etableres en anløbsplads til både, idet granitbygningerne i hjørnerne skal friholdes. Den endelige placering skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget.

Stk. 4. Udformning af bolværker langs Inderhavnen

Kajsætning mod havneløbet skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere godkendelse udføres på en måde og med materialer, der svarer til den nuværende med lodrette sider, som muliggør skibsanløb, samt kajkant og bolværkshammer i granit. Kajen må ikke udstyres med løstsiddende fendere eller med foranliggende flydende pontoner eller lignende.

Kommentar

Der er ikke fastsat bestemmelser for kajsætningen i Nyhavn, da den er fredet, og ændringer skal godkendes af Fredningsstyrelsen.

§ 6. Omfang og placering

Stk. 1. Bevaringsværdigt område

a) På tegning nr. 2 er vist den bevaringsværdige bebyggelse samt bebyggelse, der indgår i en bevaringsværdig sammenhæng. Bevaringsværdig bebyggelse og bebyggelse, der indgår i en bevaringsværdig sammenhæng, må kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.

b) Fredede bygninger som affredes vil indgå i en bevaringsværdig sammenhæng.

Stk. 2. Husbåde

a) For alle husbådene gælder, at etagearealet højst må være 300 m^2, og at den maksimale længde må være 30 m. For ombyggede fartøjer kan det tillades, at længden overskrides med op til 10 m for så vidt angår oprindelige dele af fartøjet.

b) I Nyhavn kan husbåde på højst 25 procent af bådens længde have en højde på op til 5,4 m og på resten en højde på op til 3,7 m i forhold til vandspejlet.

c) For strækningen langs Havnegade gælder, at den maksimale højde må være 7 m i forhold til vandspejlet.

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

Stk. 3. Parken langs Havnegade

Der kan opføres mindre bygninger i én etage såsom toiletbygninger, containerskjul og lignende, der er nødvendige for parkanlæggets drift og skibsanløb.

Stk. 4. Nybyggeri

Der skal udarbejdes supplerende lokalplan i forbindelse med nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig bebyggelse herunder bygninger, som ikke vil kunne istandsættes p.g.a. brand eller lignende „force majeure"-situation.

Stk. 5. Bebyggelse i gårde

Der kan opføres nødvendige småbygninger, herunder mindre skure eller halvtage til cykler, renovation og lignende.

§ 7. Ydre fremtræden

Stk. 1. Husbåde

a) Alle husbåde skal være indrettet i fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads. Undtaget herfra er strækningen mellem Tordenskjoldsgade og Christian d. IV's Bro. På denne strækning kan husbåden være bygget til formålet.

b) Særligt for Nyhavns Indre Kanal skal husbåde være veteranskibe bygget i træ, og for den ydre kanal skal det være skibe bygget i træ.

c) Særligt for strækningen mellem Tordenskjoldsgade og Chr. IV's bro, hvor husbåde kan være bygget til formålet, skal husbåde have en udstrækning og form, der passer ind i området, og farver skal være afdæmpede.

Stk. 2. Bevaringsværdig bebyggelse

a) Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne. For bygninger i område I og II skal de relatere sig til områdets karakteristiske historicistiske stil jf. blad 1 "Generelt om historicistiske huse fra 1850-1900".

Kommentar

Bygningerne på Gammelholm er fine og tidstypiske bygninger, der som helhed ikke siden opførelsestidspunktet har undergået ødelæggende forandringer, og som følge heraf fremstår som en harmonisk helhed med mange markante bygninger.

b) Enhver vedligeholdelse, ombygning eller ændring af den bevaringsværdige bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse af Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne jf. blad 2 "Vedligeholdelse af bevaringsværdig bebyggelse" og blad 3 "Ændring af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård".

c) Der kan etableres altaner/franske altaner mod gaden efter en konkret vurdering, idet altaner/franske altaner skal placeres og udføres jf. blad 4 "Altaner/franske altaner mod gaden", og endelig godkendes af Teknik- og Miljøudvalget.

Kommentar

Altaner kan øge herlighedsværdien for en bolig, og det er ønsket at give mulighed for placering af altaner mod gaden, hvor det ikke er i strid med områdets arkitektoniske egenart og at ejendommens arkitektoniske udtryk bevares.

Stk. 3. Altaner

Etablering af altaner skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse af Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne om altaner i

blad 3 "Ændring af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård".

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealer
Ubebyggede arealer skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere og må ikke indrettes med parkering eller som tilkørselsarealer. Ubebyggede arealer kan efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 2. Hegning
Ubebyggede arealer, bortset fra arealer til institutioner, må ikke hegnes og må ikke forsynes med "adgang forbudt"-skilte eller lignende.

Stk. 3. Tilgængelighed
Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 4. Belysning
a) Belysning i Nyhavn skal være som de eksisterende gamle el-gaslygter.

b) Belysning på kørebane og cykelsti, ved kajkant samt punktvis stemningsskabende belysning skal udføres med dæmpet belysning, der ikke fremhæver arealerne som dominerende i havnerummet.

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

Kommentar
For øvrige belysning se side 32 punkt 8 om belysning på ubebyggede arealer.

Stk. 5. Promenader Nyhavn generelt
Der må ikke plantes på og langs Nyhavns promenader.

Stk. 6. Promenader langs Nyhavns solsiden
a) Belægning i Nyhavns promenader skal udføres i granit. Eksisterende belægninger – brosten, chaussésten og lignende skal i videst muligt omfang genanvendes.

b) Promenaden opdeles i fire zoner (facadekantzone, udeserveringszone, færdselszone og kajkantzone) med faste minimum- og maksimumafstande, som vist på tegning nr. 3.

c) I facadekantzonen jf. tegning nr. 3 kan der langs facaderne på maks. 70 cm opstilles løse stole og borde til udeservering efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

d) I udeserveringsområdet jf. tegning nr. 3 kan der opstilles løse møbler til udeservering samt blomsterkasser efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

e) I færdselszonen jf. tegning nr. 3 gælder, at den skal friholdes for inventar.

f) Kajkantzonen jf. tegning nr. 3 skal friholdes for løst og fast inventar, dog undtaget herfra er fast inventar som eksisterende pullerter og fortøjningsringe, nødvendige affaldssug og nødvendigt redningsudstyr.

Stk. 7. Promenader på Nyhavns skyggeside
For skyggesiden gælder, at promenaden skal friholdes for løst og fast inventar. Undtaget herfra er fast inventar som eksisterende pullerter og fortøjningsringe samt nødvendigt redningsudstyr og løst inventar som bænke og affaldskurve efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 8. Landings- og trappeanlægget
De halvt nedgravede bygninger på hver side af trappeanlægget skal friholdes for bebyggelse mod vand. Alle ændringer af landings- og trappeanlægget skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget.

Stk. 9. Anløbsplads i bunden af Nyhavn
En eventuel ny anløbsplads i bunden af Nyhavn skal etableres i træ. Der må ikke placeres inventar på anløbsbroen, som vil skæmme for kigget mellem pladsen med Mindeankeret og vandet. Den endelige udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget.

Stk. 10. Pladsen med mindeankeret
Mindeankeret og den runde belægning omkring Mindeankeret er bevaringsværdigt. I forbindelse med en omlægning kan pladsens udformning ændres, men kompositionen mellem Mindeankeret og den cirkulære belægning skal fastholdes. Eksisterende belægninger – brosten, chaussésten og lignende skal i videst muligt omfang genanvendes. Alle ændringer af pladsen med Mindeankeret skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget.

Kommentar
HOFOR har planer om at føre det overskydende vand fra Kgs. Nytorv-området til Nyhavnskanalen via pladsen med Mindeankeret og trappeanlægget.

Stk. 11. Havnegade og parken
Parkanlægget skal fastholdes som et urbant anlæg under hensyn til områdets markante og attraktive beliggenhed ved havneløbet, nær cityområdet og ved den helstøbte bygningsfront ved Gammelholm. Der gælder følgende principper for parkens udformning:

a) Belægninger på cykelsti og promenade skal ved materialevalg og udførelse understrege et sammenhængende forløb.

b) Pladserne med den markerede belægning ud for Tordenskjolds Gade, Peder Skrams Gade, Cort Adelers Gade og Herluf Trolles Gade jf. tegning nr. 2 skal fastholdes som åbne pladser friholdt for beplantning, med særlige belægninger og indretningsmotiv.

c) Pladsens tekniske udstyr og inventar til leg og ophold mv. skal modsvare de høje kvalitetskrav til anlægget i øvrigt. Maritimt udstyr på kajen til fortøjning m.v. skal bevares i videst muligt omfang.

Stk. 12. Cykelparkering
Der kan etableres cykelparkering i fornødent omfang. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur, jf. dog stk. 6 f.

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

Stk. 13. Bilparkering ved husbåde
Der stilles ikke krav om etablering af p-pladser, dog skal der til hver husbåd kunne anvises p-areal til af- og pålæsning. Af- og påsætningspladser kan deles af flere husbåde efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

Kommentar
Kommuneplanen stiller i udgangspunktet krav til parkering i størrelsesordenen og højst én pr. 200 m² til husbåde. Kravet er dog fraveget i underområde III, da en fastholdelse på det konkrete sted vil vanskeliggøre adgangen til vandet og skabelsen af attraktive havnemiljøer.

Stk. 14. Bevaringsværdige træer
De på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige træer og bevaringsværdig karaktergivende beplantning må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

Kommentar
Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer.

Stk. 15. Nye træer
Ved omlægning af ubebyggede arealer skal de på tegning nr. 2 markede træer plantes. For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar
"Normer for anlægsarbejder" bør følges ved anlæg af friarealerne. Der bør ikke benyttes træer, der kan udløse pollenallergi.

§ 9. Forureningsgener
Stk. 1. Støj fra trafik
Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Stk. 2. Indendørs støj
a) Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 Lden dB (A).

b) For udendørs opholdsarealer herunder skolegård, legeområder gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.

Kommentar
Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

§ 10. 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.

§ 11. Ophævelse af planer
Stk. 1. Ophævelse af planer
Lokalplan nr. 280 'Havnegade' bekendtgjort den 14. juni 1996 ophæves i sin helhed.
Lokalplan nr. 428 'Havnegade II' bekendtgjort den 8. oktober 2008 ophæves i sin helhed.
Byplan nr. 34 tinglyst den 8. april 1964 ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.

b) Det på tegning nr. 2 viste bolværk mod Nyhavn er fredet i henhold til naturfredningsloven ved deklaration tinglyst den 16. juni 1966 og må ikke ændres, før der er opnået tilladelse hertil fra Fredningsnævnet for København.

c) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Museum som repræsentant for Kulturstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

d) Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring mv. af ledninger.

e) Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurderinger af et konkret projekt for nedsivning af uforurenet regnvand til uforurenet undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.

f) 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.

g) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Lokalplan nr. 512 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 22. januar og bekendtgjort den 10. februar 2015.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 10. februar 2015

Diddi Maja Thiemann
enhedschef

/Karen Probst
arkitekt

Blad 1 – Generelt om historicistiske huse ca. 1850 - 1900



Palazzo Vendramin Calergi. Palæet i Venedig er et eksempel på 1500-tallets renæssance, som var formideal for historicismen.



Eksempel på Rundbogenstil, Technische Hochschule Karlsruhe, hvor man byggede med murstensfacader.

Voldenes fald (1856) blev startskuddet på en liberalistisk tid, hvor nye kvarterer skød op. Byens første byggelov fra samme år var meget elastisk og blev retningsgivende for brokvarterernes og Gammelholms bygningsmasse, hvor der var stor forskel på de dekorerede facader mod gaden og de mørke baggårde med små lejligheder.

Meldahls ændrede plan for Gammelholm blev gennemført fra 1860 til 1877, i en periode, hvor den historicistiske stil i forskellige udgaver var fremherskende, og som blev gennemgående for bebyggelsen.

Navnet historicisme peger på genbrug af historiske elementer, det vil sige genbrug af arkitektoniske stiltræk og stilelementer fra tidligere stilarter. Stilen brød for alvor igennem i Danmark i 1850'erne, og havde især 1500-tallets renæssance som formideal. Man ønskede rigt udsmykkede facader til sine boliger, som på renæssancens palæer og byhuse.

I perioden, hvor Gammelholm blev bebygget, var arkitekturen og historicismen herhjemme præget af to retninger, Europæerne og de Nationale.

Europæerne, med F. Meldahl i spidsen, stod for den akademiske historicisme, med mere eller mindre korrekt gengivelse af forbilleder fra især højrenæssancens italienske og franske arkitektur, i overdådigt udsmykkede stukfacader.

De nationale, med J.D. Herholdt i spidsen, stod for den mere frie historicisme. Forbilleder var fra italiensk middelalder og tidlig renæssance, og fra den såkaldte Rundbogenstil, der var opstået i 1830'ernes Tyskland, hvor senklassicismens monumentalitet og taktfasthed blev udviklet i en historisk og national retning. På dansk blev det til Rundbuestil, og netop rundbuen blev et gennemgående træk, ikke mindst i vinduerne. Det "nationale" bestod først og fremmest i, at man dyrkede murstensarkitektur frem for stukarkitektur.

De udsmykkede og ofte opulente facader med de mange elementer var velegnede til at signalere borgerlig velstand, og det blev et mål i sig selv. Symmetri i arkitekturen var stadig mere eller mindre obligatorisk – som den havde været det i århundreder – i den udstrækning den konkrete grund tillader det. Det bliver understreget af bygningernes forskellige elementer som den centrale indgangsportal, husets hjørnekvadre og de symmetrisk placerede vinduer.

Selv om facaderne er forskellige og individuelle, overholder de også overordnede rammer for stil, volumen, gesimshøjer, proportioner m.m., og de udgør en harmonisk og meget karakterfuld helhed.



Holbergsgade 16 er et eksempel på en bygning, der har den internationale stil med puds og meget udsmykning som forbillede.



Tordenskjoldsgade 1 er et eksempel på den danske pendant til den tyske Rundbogenstil, rundbuestil.

Blad 2 – Vedligeholdelse af bevaringsværdig bebyggelse



Foto 1. Ombygget tårn, hvor man primært har tilgodeset de indvendige behov.



Foto 2. Smukt istandsat tårn med blødt formet tag. På de forreste tage er eksempler på nye kvistaltaner.



Foto 3. Et eksempel på en ejendom, som har karakteristiske skorstene, og som kan ses på lang afstand, hvor det ville forringe bygningens karakter og oplevelsen mod himlen, hvis skorstenene blev fjernet.

Jf. § 7. Ydre fremtræden

Stk. 2 b). Bevaringsværdig bebyggelse

1. Tage

De fleste tage er opført med enten saddeltag i tegl eller som københavnertag, dvs. en slags mansardtag – ofte med skifer – med en flad papbeklædt overdel. Tagbeklædningen var ofte skifer. Taget fremstod ofte ubrudt, da bygningerne blev opført uden indretning af den øverste etage til andet end pulterrum og tørrelofter. På Gammelholm er tagformen flere steder brudt af slanke kviste.

- Tagets oprindelige tagmateriale (skifer, tegl og pap), hældning og form skal fastholdes. Dog kan det ved udnyttelse af tagetagen til bolig godkendes at hæve den flade del af tagfladen på københavnertaget maksimalt 70 cm, sålænge mansardtagets hældning fastholdes.
- Kunstprodukter som f.eks. kunstskifer kan ikke godkendes som erstatning for de naturlige materialer.

2. Hjørnetårne

Hjørnetårne, spir og kupler er en væsentlig del af Københavns identitet. De bryder den ensartede bygningshøjde i de historiske bydele og kan ses som pejlemærker. I gadeplan er de med til at fremhæve bygningen på gadehjørner. På Gammelholm er flere af hjørneejendommene markerede med tårnpartier i forskellige varianter.

- Tårne og spir skal istandsættes eller fornyes, så de fremstår som oprindeligt med de oprindelige former og materialer.
- Ønskes der indrettet opholdsrum eller andet i tårne, skal ændringer tilpasses tårnets form og materialer.

3. Skorstene

Skorstene har traditionelt haft en vigtig funktion som røgafkast fra kakkelovne samt aftræk fra toiletter. Skorstene er en del af byens historiske profil. De var opført i blank mursten eller pudsede. De bevaringsværdige skorstene er oftest placeret på saddeltage, hvor de er synlige og indgår i en helhed med taget, mens skorstene på københavnertage oftest ikke er synlige fra gadeplan og ikke bevaringsværdige.

- Oprindelige skorstene i kip, der er karakteristiske for ejendommen og området, skal bevares og istandsættes eller fornyes, så de fremstår som oprindeligt i enten blank mur eller pudsede. Ikke benyttede bevaringsværdige skorstene kan evt. anvendes til ventilation eller lignende.

4. Tagvinduer – små og store

Tagvinduer kan være små ovenlysvinduer i spinkle proportioner, som er underlagt og tilpasset taget. De



Foto 4. Små tagvinduer placeret rytmisk. Der kan i dette tilfælde fjernes mange skorstene, da de ikke er karaktergivende for bygningen.



Foto 5. Mange af de oprindelige kviste i området er smalle, opført i træ med saddeltag med lav hældning. De er placeret relativt tæt og rytmisk, uden hensyntagen til underfacadens symmetrisk placerede vinduer.



Foto 6. Facaderække med den klassiske opdeling med en under- og overfacade opdelt af gesimser. De forskellige facadebehandlinger, med enten blank mur eller pudsede facader, skaber en horisontal opdeling. Gesimserne understreger de vandrette linjer.

er oprindeligt udført i støbejern og placeret rytmisk på hanebåndsloft eller mod pulterrum og tørrerum for at få dagslys og mulighed for ventilation. Store tagvinduer er isat senere i forbindelse med udnyttelse af tagetagen til bolig eller ophold. Store tagvinduer kan ofte med fordel udskiftes til kviste.

- Oprindelige små tagvinduer kan udskiftes til nye i samme dimensioner.
- På hanebåndsloft må kun isættes små tagvinduer som støbejernsvinduer eller tagvinduer med tilsvarende dimensioner.
- Ovenlys skal placeres rytmisk på samme linje i samme størrelse.
- Eksisterende tagvinduer, der ikke er placeret rytmisk i tagfladen, bør fjernes.

5. Tagkviste

- Oprindelige tagkviste skal istandsættes eller fornyes, så de fremstår som oprindeligt med malede træfronter og med flunker (kvistens sider) i zink.
- Efterisolering af kviste skal ske indvendigt eller i konstruktionen, således at dimensioner på flunker og kvisttag ikke øges.
- Det kan godkendes, at der etableres glas i flunker, hvis det ikke er til gene for naboer.

6. Gadefacader

Facadens proportioner

Gadefacaderne er typisk opdelt med en underfacade og en overfacade, som igen kan være underdelt med et mellemstykke og et overstykke. Hovedgesimsen deler under- og overfacade og er ofte profileret, og den udsmykkede taggesims markerer overgangen mellem facade og tag. Underfacaden er ofte pudset med kvadermønstre eller er refendfuget, og giver huset en ekstra tung sokkel. Facaden er symmetrisk opbygget, og gerne med fremhævet midterparti og/eller sidepartier.

- Facadens oprindelige proportionering skal fastholdes eller tilbageføres.

Facadens materialer

Facaderne fremstår pudsede eller i blank mur eller en kombination af puds og blank mur.

- Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og kalkes eller males. Indfarvet puds må kun anvendes som afsluttende behandling, hvor denne behandlingsform oprindeligt har været anvendt.
- Facader i blank mur skal opretholdes, og eventuelle reparationer opmures i stentype og farve samt i forbandt og med fugning som i eksisterende facademurværk.
- Facader, der oprindeligt er opført i blank mur, men efterfølgende har fået en malerbehandling, skal tilbageføres til blank mur eller alternativt pudses og males eller kalkes.
- Der skal anvendes diffusionsåbne materialer.
- Udvendig facadeisolering kan ikke godkendes.



Foto 7. Bygninger, der fremstår i blank mur, skal vedblive med at fremstå i blank mur.



Foto 8. Flere huse i blankt murværk er blevet overmalede direkte på den blanke mur, så de nu fremstår som hverken pudsede eller i blank mur, som øvrige facader i området.



Foto 9. Facadedetaljeringen som dekorationer, gesimser og lignende skal opleves gennem forskellige materialer eller skyggevirkningen og ikke ved at fremhæve dekorationerne med en malerbehandling i anden farve.

Kommentar

Afrensning af facader skal ske skånsomt, så f.eks. udsmykninger, sten, fuger og puds ikke beskadiges. En for hård afrensning kan f.eks. ødelægge udsmykninger eller murstenene.

Facadedetaljering

Facadens udsmykning er nøje afstemt, så facaden får en levende reliefvirkning, der både fremhæver detaljen og helheden. Især vinduerne er eksponeret med dekorerede indramninger af natursten eller cement, og står ofte i kontrast til murværkets glatte teglsten eller pudsede overflader i anden farve. Under vinduerne er der ofte brystningsbalustre, relieffer eller felter med anden dekoration.

- Oprindelig udsmykning som vinduesindramning, sålbænke, gesimsbånd, udsmykning m.v. skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.

Farver

De pudsede og malede facader fremstår ofte i lyse jordfarver, og de murede facader i rød teglsten. Enkelte facader fremstår med gule teglsten.

- Facader skal ved istandsættelse gives den oprindelige lyse farve. Hvis facaden har fået en senere overfladebehandling, skal den oprindelige lyse farve så vidt muligt genetableres.
- Facader opført i blank mur skal fortsat fremstå med blank mur.

7. Tagrender og nedløb

- Nedløbsrør og tagrender skal bevares eller istandsættes eller fornyes i det samme materiale som oprindeligt eller zink eller rustfrit stål.
- Oprindelige tagvandsskåle (en granitsten med en fordybning, som modtager vandet fra nedløbsrøret) og kinnekullerender (en granitsten med en rende, der fører vandet til kantsten) skal bevares eller istandsættes/fornyes, så de fremstår som oprindeligt i form, farve og materiale.
- Tagrender og nedløbsrør må ikke udføres i plast.

8. Vinduer

Mod gaden var vinduernes proportioner indpasset i facadeskemaet og farvesætningen var kontrastfuldt malet i jordfarver. Senere er mange vinduer malet hvide. De oprindelige vinduer er udført med enkelt lag glas og kitfals og har slankere dimensioner end de nuværende standardløsninger med termovinduer. De oprindelige vinduer er fremstillet af træ, der har vokset langsomt, og er derfor meget tæt og stærkt i strukturen. Ved en istandsættelse vil de igen have en lang resterende levetid, så det skal derfor nøje overvejes, om ikke en istandsættelse kombineret med et lavenergiforsatsvindue er mere rentabel og bæredygtig.



Foto 10. De oprindelige rækværk kan være meget dekorativt udført.



Foto 11. En rundbueport med glasudsmykning i den øverste buede del og markeret med særligt udformet slutsten.



Foto 12. Trappetrin i granit, der stikker ud på fortovet, og her anvendes dekorativt til udstilling af varer.

- Originale vinduer mod gaden skal istandsættes eller udskiftes til nye vinduer i træ med samme oplukkemåde, opdeling, opsprosning og dimensioner som oprindeligt med et lag glas og kitfals. Dette gælder ikke for butiksvinduer.
- Ikke originale vinduer mod gaden skal udskiftes til nye vinduer i træ med samme oplukkemåde, opdeling og dimensioner som oprindeligt med et lag glas og kitfals.
- Vinduer kan energioptimeres ved at opsætte forsatsrammer, eller der kan etableres koblede rammer, således at det yderste vindue bevarer den oprindelige form, mens den inderste ramme energioptimeres.
- Vinduer skal gives en dækkende malerbehandling, og farven skal være hvid eller jordfarve, som Københavnergrøn.
- Der må kun anvendes klart planglas eller det oprindelige trukkede glas.
- Oprindelige butiksvinduer skal i videst muligt omfang bevares eller istandsættes eller fornyes, så de fremstår som oprindeligt.
- Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
- Nye vinduer mod gården skal have samme oplukkemåde, opdeling og dimensioner som oprindeligt.

9. Døre og porte

Dørene har ofte en bredde som vinduet i etagen oven over, ofte med glasparti i den øverste del. Portene er rundbuede med glasudsmykning i den øverste buede del, og buen eventuelt markeret med særligt udformet slutsten.

- Døre og porte skal istandsættes eller fornyes med samme materialer, form, farve og detaljer som de oprindelige døre.
- Nye porte skal udføres som de oprindelige, eller på en måde, som er i overensstemmelse med bygningens arkitektur, farve og materialer.

10. Trapper mod gade

Trappetrin er udført i granit eller beton, og rækker ud på fortovet. Kælderhalse er udført i granit.

- Trappetrin skal istandsættes eller fornyes som oprindeligt i granit.

11. Rækværk

- Rækværk skal istandsættes eller fornyes som oprindeligt.

12. Altaner

- Altaner skal istandsættes eller fornyes som oprindeligt.
- For nye altaner se henholdsvis blad 3 ”Ændring af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård” og blad 4 ”Altaner/franske altaner mod gade”.

Blad 3 – Ændring af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård

Jf. § 7. Ydre fremtræden

Stk. 2 b). Bevaringsværdig bebyggelse

1. Nye altaner/franske altaner mod gård

Der kan opsættes altaner/franske altaner på side- og baghusbebyggelsen samt på gårdsiden af randbebyggelsen jf. nedenstående retningslinjer. Ved irregulære gårdrum, i hjørner eller ved særligt udformede gårdfacader må altaner opsættes efter en konkret vurdering, idet der skal tages hensyn til dagslysforhold, indbliksgener, brandsmitte og redningsforhold.

Placering

- Der skal friholdes en minimumshøjde på 3,5 m fra terræn til underkant altanbund. Uanset hvor højt eller lavt stueetagen ligger i forhold til terræn, kan der opsættes en fransk altan med udtrin på maks. 30 cm. Herudover kan der etableres havedør med trappe ned i gårdrummet, hvis trappen ikke er til gene for friarealerne. Se nedenstående principtegning.
- Altaner, der placeres i tagetagen, skal være kvistaltaner, der ikke rager ud over facaden.
- Altanen må ikke placeres længere end en tredjedel ind på murpillen mellem to vinduesfag og maksimalt 30 cm.
- Altaner skal altid placeres symmetrisk i forhold til de vinduer, de spænder over.

Altandybde

En mindre dyb altan eller en fransk altan kan i nogle tilfælde være en god løsning. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis der ønskes opsat altaner i vindueskolonnen nærmest skel og tæt på naboejendommens vinduer eller af hensyn til dagslyset.

- Altandybden må maksimalt være 1,5 m på det dybeste sted. Altanen skal holdes bag den 30 graders linje, der tegner sig mellem nabovinduet og altanen jf. principtegning 2, side 30. Altanen kan således få en buet form.
- Altaner må ikke give væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Kommentar

En vurdering af, om indbliksgener er væsentlige, afhænger af områdets karakter. I tættere og højere bymæssig bebyggelse forventes en større tolerance over for indbliksgener, fordi det betragtes som en del af det at bo i byen. I områder med karrébebyggelse i flere etager kan indbliksgener i et vist omfang næppe undgås.



Principtegning 1. Principtegning, der viser afstandskrav mod terræn og mellem vinduer, hvordan en altan skal placeres symmetrisk i forhold til vinduerne og mulighed for etablering af fransk altan i den nederste etage eller skabe adgang til gården via en trappe.



Foto 13. Et eksempel på en baggård, som der er flest af, med meget lidt plads til træer, her plataner, der er klippet voldsomt ind, men der er alligevel mulighed for placering af meget diskrete franske altaner/altaner.

Altanlængde

Meget lange altaner og tæt placerede altaner er ikke foreneligt med de arkitektoniske hensyn, da altanerne så ikke opfattes som enkeltelementer.

- Altanen må maksimalt strække sig over to vinduesfag, hvis vinduerne er ét- eller tofagsvinduer. Altanen må kun strække sig over ét vinduesfag, hvis det er et trefags eller bredere vindue. (se tegning side 29)
- En altan må maksimalt være 3,5 m bred, og der skal være minimum 90 cm mellem hver altan.

Altanbunde

- Altanbunde skal være lyse og bearbejdet, så de fremstår med en færdigbehandlet overflade. Undersiden må ikke fremstå med en synlig konstruktion. Blanke overflader kan ikke godkendes.

Rækværk

- Rækværk skal være åbent med lodrette balustre, så altaner opfattes som et let element, og der sikres gennemsyn til facaden.
- Rækværk skal placeres ovenpå altanbunden og udformes af mørkt malet metal.
- Håndlisten på rækværk skal udføres i træ.

Ophæng

- Altaner skal primært indspændes i murværk eller etagedæk, alternativt kan trækbånd anvendes, dog således, at det ikke rager op over højden på altanrækværket.
- Lisener (lodrette stålsøjler, der sættes uden på facaderne for at støtte altanerne) kan ikke godkendes.

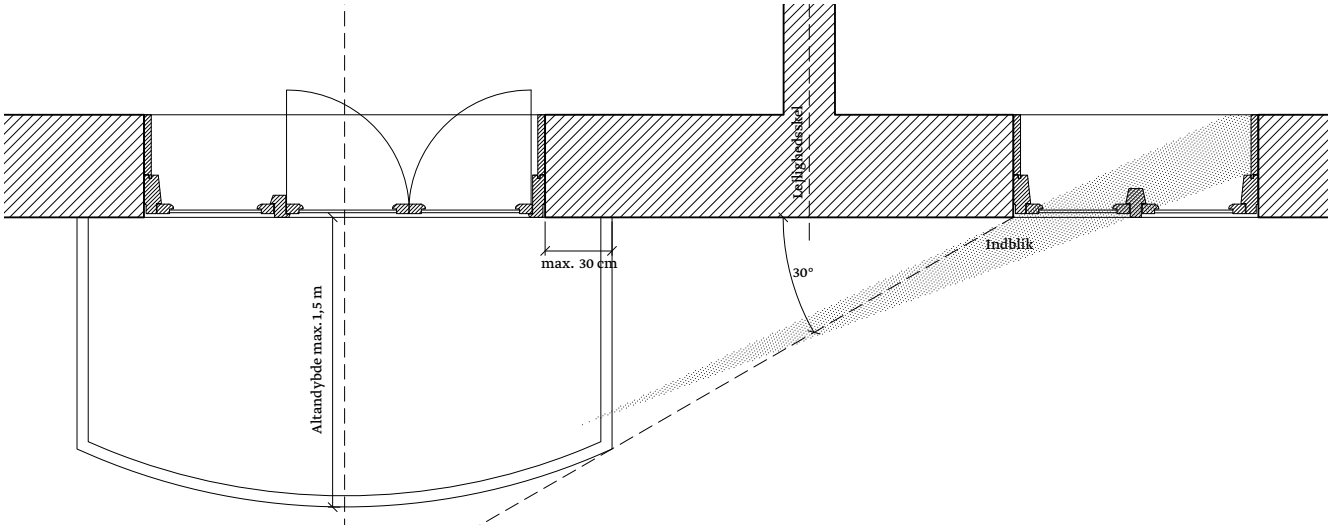
Dørpartier

- Nye dørpartier skal tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer, opsprosning og dimensionering.
- Nye døre skal etableres inden for bredden og overkant af eksisterende vindueshul. Der kan kun udvides nedad med murede sider.

2. Nye store og små tagvinduer mod gade og gård

Tagvinduer ønskes ofte, når tagetagen indrettes til bolig eller opholdsrum. Det er et synligt bygningselement, og skal derfor placeres med respekt for tagets form, øvrige tagvinduer og bygningens helhed.

- Store tagvinduer kan kun undtagelsesvis placeres mod gaden, hvis det ikke er muligt at isætte en kvist.
- Tagvinduer skal placeres rytmisk, på samme linje og med samme størrelse for at skabe en rolig tagflade. Placeringen kan være uafhængig af den underliggende facade.



Principtegning 2. Princip for opsætning af altaner mod gård.



Foto 14. Små og store tagvinduer i en blanding uden rytme og harmoni. De små tagvinduer er sandsynligvis originale, mens de store tagvinduer er en senere tilføjelse.



Foto 15. Eksempel på en altan som udskæring i taget mellem en kvist og en påbygning. Rækværk er holdt bag facadelinjen og er transparent.



Foto 16. To tagterrasser placeret på den flade del af københavnertaget. Tagterrassen til højre er meget synlig, mens tagterrassen mod venstre er mere diskret placeret. Det er ønsket, at en tagterrasse ikke kan ses fra gadesiden.

3. Nye tagkviste

I området er de eksisterende tagkviste mod gaden oftest høje og smalle med sadeltag med lav hældning.

- Nye kviste mod gaden skal udføres som traditionelle kviste jf. blad 2. Vinduer skal i udformning og fagdeling tilpasses bygningens eksisterende vinduer.
- Placering af nye kviste kan ske frit i forhold til den underliggende facade, medmindre den underliggende facade og tagformen indgår som et arkitektonisk hele.

4. Nye kvistaltaner mod gade og gård

Kvistaltanen er en lille altan foran en eksisterende eller ny kvist. Kvistaltanen er ofte ikke bredere end selve kvisten, men er der to kviste, vil det i nogle tilfælde være muligt at inddrage det lille område mellem to kviste til et ekstra opholdsareal.

- Kvistaltan, som udskæring i taget mellem to kviste, kan kun placeres mod gård.
- Rækværk til kvistaltan skal holdes bag facadelinjen, og skal fremstå åbne og lette med lodrette balustre, så der sikres frit udsyn til kvisten.
- Altandøre skal i udformning og fagdeling tilpasses bygningens eksisterende vinduer.
- Kvistaltaner mod gaden kan kun etableres, hvis problematikken med afvanding kan løses uden at ødelægge taggesims og anden udsmykning.

5. Nye tagterrasser

Tagterasser kan tillades som mindre udskæringer i taget mod gårdsiden. Tagfladen mod gaden må ikke ændres. Alternativt kan en tagterrasse på den flade del af københavnertaget placeres mod gården.

Placering på tag

- Tagterrassen skal så vidt muligt ikke være synlig fra gadesiden, og skal derfor placeres så langt tilbage mod gårdsiden som muligt.
- Toppen af tagterrassens rækværk skal mod gaden placeres bag forlængelsen af den skrå tagflade.
- Rækværk skal udføres transparent enten med spinkle balustre eller i glas.
- Adgang til tagterrasser skal ske inde fra huset, og trappehuse skal placeres mod gård og udformes og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Udskæring i taget

- Terrasser skal fremstå som en veldefineret åbning, der efterlader det oprindelige tag med rygning, tagfod og brandmur.
- Adgang til tagterrasser skal ske inde fra huset.



Foto 17. På taget ses en uheldig samling af tekniske installationer, som med fordel kunne være placeret integreret i bygningen eller være blevet dækket ind.



Foto 18. Skiltning med udhængsskilte i Holbergsgade.

6. Tekniske anlæg

- Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil.
- Anlæg, der ikke kan placeres inden for bygningens volumen, skal placeres oven på tag mod gård og udformes således, at de fremtræder så integreret som muligt i bygningens arkitektur.
- Tekniske anlæg skal som udgangspunkt inddækkes med ikke-reflekterende materiale, som passer til tagets farve.
- Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle således, at de er synlige fra veje og pladser.

7. Udformning af bæredygtige elementer mod gård

Facader og tagflader mod gården kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

- Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur mod gård.
- Mod gård skal flade tage så vidt muligt beplantes.

8. Skiltning, solafskærmning, belysning m.m.

- Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, 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 gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.
- Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer.
- Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for ændringer af opsætning af skilte og reklamer "Skilte og reklamer i København". www.kk.dk/skilteogreklamer

Blad 4 – Altaner/franske altaner mod gaden



Foto 19. Altan, der spænder over flere vinduesfag, kan i de fleste tilfælde være en mulighed. Den passende længde afhænger i hvert enkelt tilfælde af ejendommens facadearkitektur og beliggenhed.

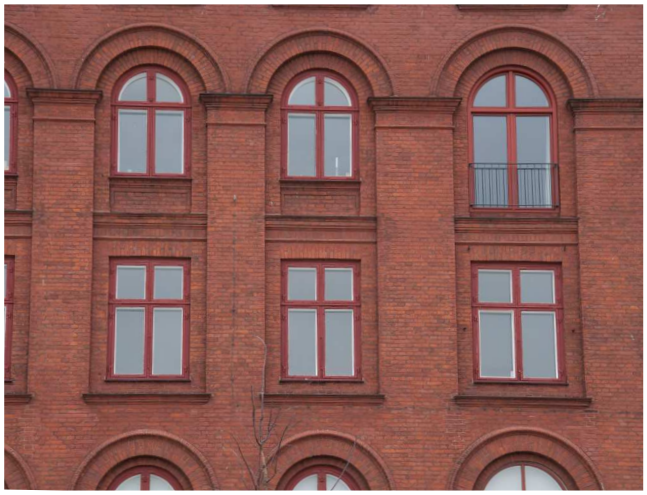


Foto 20. En fransk altan kan i nogle tilfælde være en løsning i stedet for en rigtig altan. I dette tilfælde er den franske altan placeret alene, og facaden vil få et mere homogent udtryk, når de øvrige felter også får etableret franske altaner.



Foto 21. Altanbunden er dekoreret, forkanten er profileret og bunden indgår naturligt med gesimsen.

Jf. § 7. Ydre fremtræden

Stk. 2 c). Bevaringsværdig bebyggelse

Nye altaner/franske altaner mod gade

Flere historicistiske huse er oprindelig opført med altaner, der dekorativt er integreret i bygningen. De var aldrig dybere end 90 cm og altid placeret symmetrisk, ofte i midten eller i siderne. Nye altaner skal udformes med en detaljering svarende til områdets øvrige niveau. De kan være efterligninger af de gamle eller få et nutidigt formsprog, når følgende retningslinjer overholdes.

Placering på ejendommen

Antal altaner og deres placering afhænger i hvert enkelt tilfælde af facadens proportionering, symmetri og detaljerigdom med f.eks. gesimser og andre dekorative elementer. Altaner vil ofte kunne placeres enten i midten eller i siderne afhængigt af, om der er et markant gesimsbånd, som ikke må brydes. Altanlængden vil variere alt efter facadens udtryk. Nogen gange kan den spænde over flere vinduer og andre gange kun over et vindue.

- Altaner skal placeres harmonisk, oftest symmetrisk som et dekorativt element integreret i gadefacaden.
- Der må ikke placeres altaner i stuen samt i tagetagen.
- Der skal være en afstand på minimum 3,5 m fra terræn til underkant altanbund.
- Gesimsbånd og anden markant udsmykning må ikke gennemskæres, med mindre det indgår naturligt som f.eks. bund i en ny altan.
- Altaner skal placeres, så stik og dekorationer over det underliggende vindue friholdes.
- Alle altaner skal etableres samtidig.

Altandybde

- En ny altan må maksimalt være 90 cm dyb. Den endelige dybde vil afhænge af en konkret vurdering i forhold til, hvor bred altanen kan blive. Jo bredere en altan bliver, jo mindre dyb.
- Altaner skal altid have en rektangulær udformning, hvor den lange side følger facaden.
- Franske altaner kan maksimalt have et udtrin på 30 cm. Hvis dybden er større, vurderes det som en rigtig altan.

Altanbunde

- Altanbunde skal fremstå pudsede eller i beton, som oprindelige altaner i området. Den lodrette kant på altanbunden skal have en profilering, og bundene skal bearbejdes dekorativt med f.eks. et reliefmønster.



Foto 22. Eksempel på nye altandørpartier, hvor der ikke er blevet koordineret mellem de forskellige boliger, så alle dørpartierne har fået forskellige udtryk.

Altanrækværk

De oprindelige altanrækværker er ofte meget dekorativt udført, og nye rækværk vil blive et synligt element på facaden. Altanværn skal være åbne, så altaner opfattes som lette med frit kig til facaden, så den stadig opleves i sin helhed.

- Altanrækværk skal udføres med lodrette eller dekorativt udførte balustre, placeret ovenpå altanbunden og være udformet af støbejern eller smedejern.
- Farven skal være mørk.

Ophæng

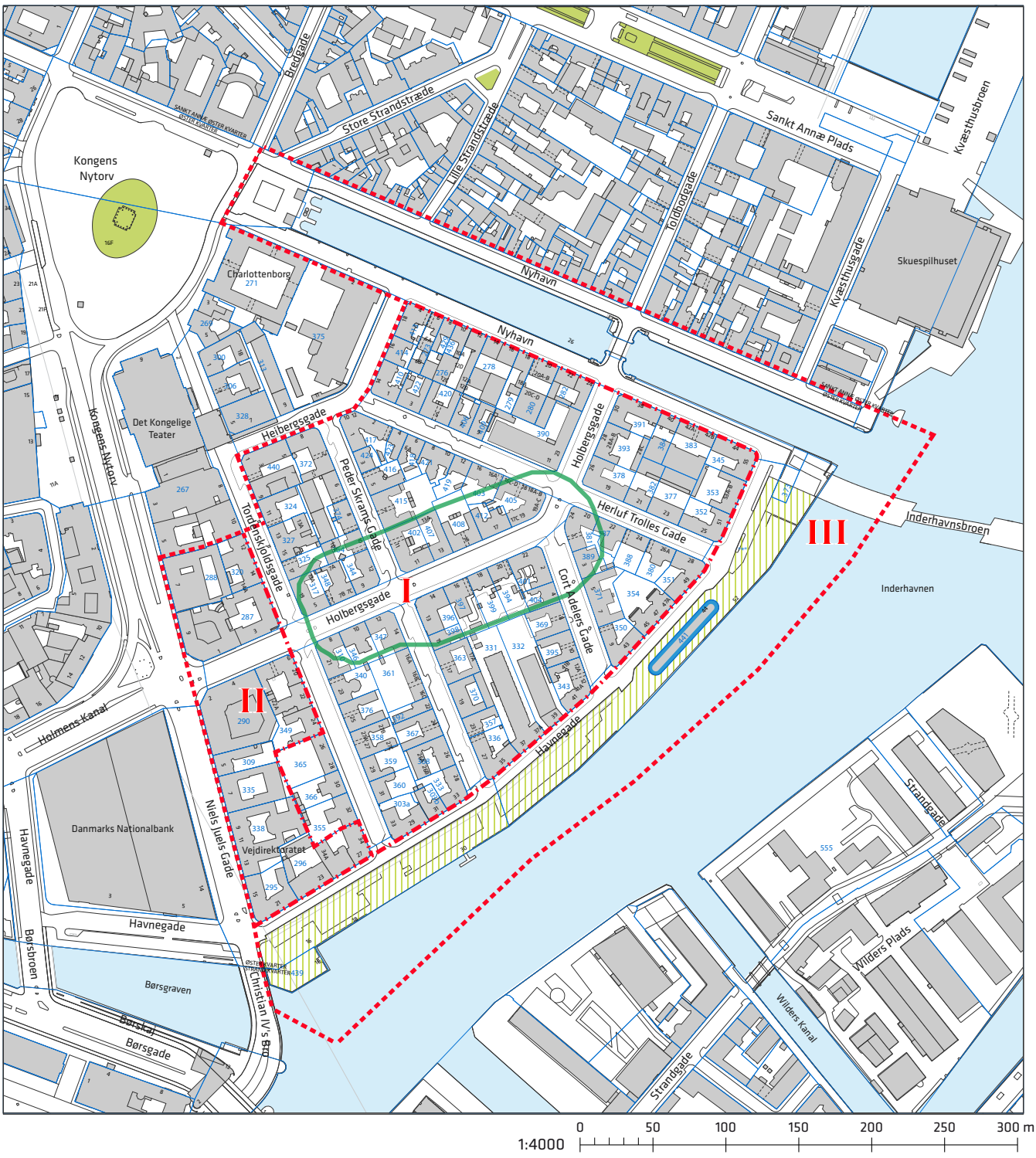
De oprindelige altaners ophæng har enten været usynlige eller en del af facadens dekoration som konsoller under altanen.

- Altanernes statiske ophængningsprincip skal være uden synlige fastholdelsesmidler, dvs., at de opsættes indmurede eller indspændte i murværk eller etagedæk, medmindre de opføres med bærende eller dekorative konsoller under bunden.
- Lisener, knægte eller andet synligt ophæng kan ikke godkendes.

Nye dørpartier

- Nye dørpartier til altanen skal tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og proportionering.
- Nye dørpartier kan være indadgående.
- Nye døre skal etableres inden for bredden og overkant af eksisterende vindueshul. Der kan kun udvides nedad med murede sider.

Tegning nr. 1 – Lokalplanområdets afgrænsning



Afgrænsning af lokalplanområde

Grænse mellem underområder

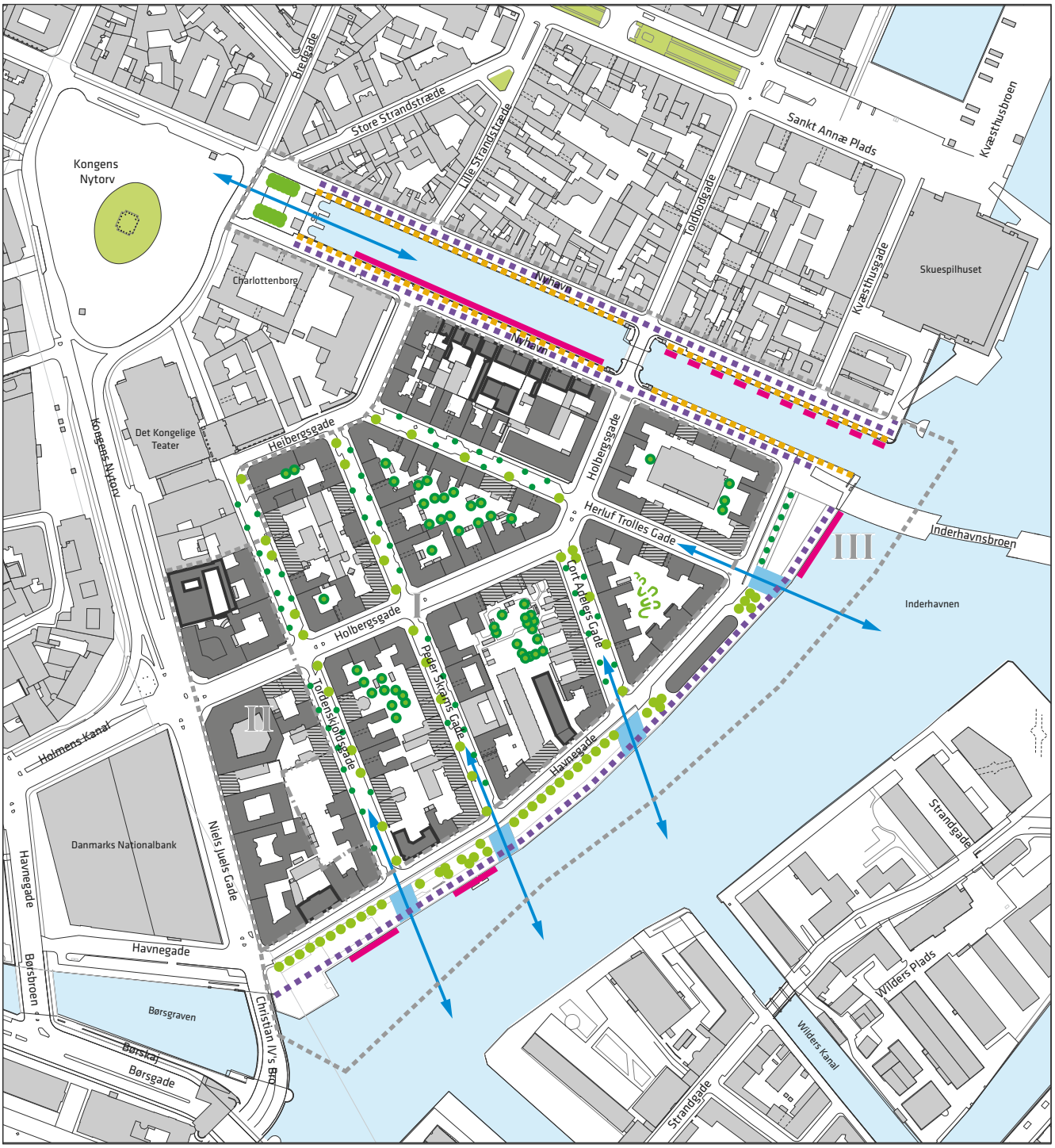
295 Matrikelskel og -nummer

Lokalcenter (handel)

Park langs kaj

Tidligere toldkammerbygning

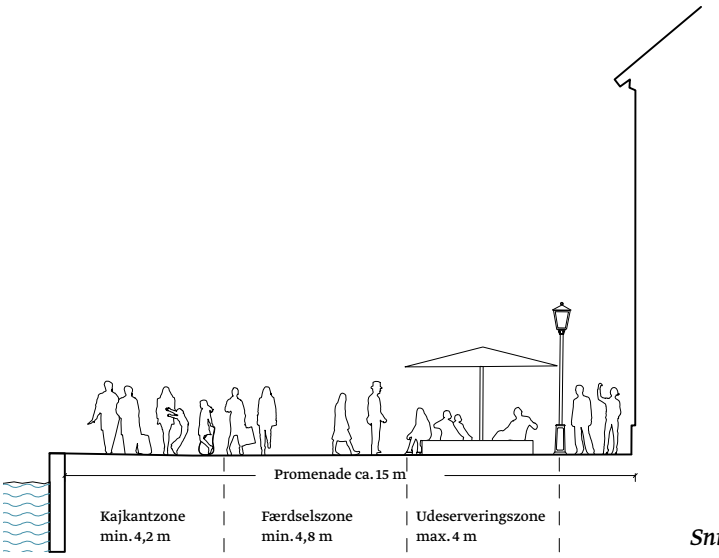
Tegning nr. 2 – Bevaringsværdier, promenader, træer, pladser m.m.



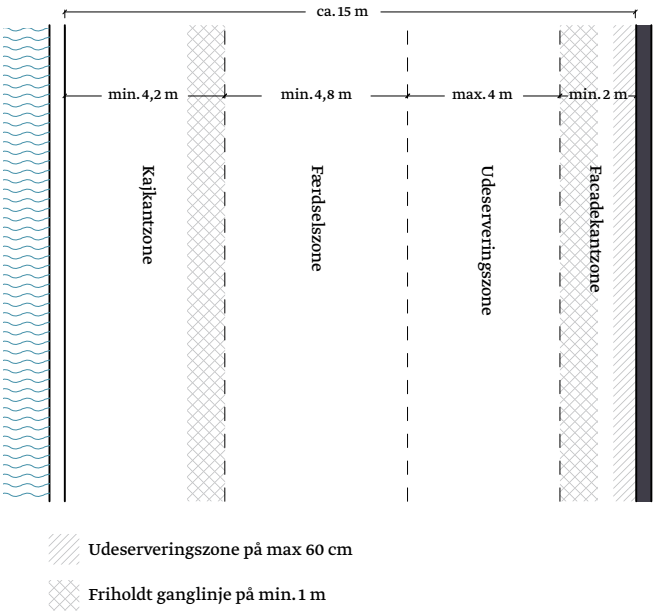
1:4000 0 50 100 150 200 250 300 m

- Fredet bygning
- Bevaringsværdig bygning
- Eksisterende bebyggelse, hvor facaden indgår i bevaringsværdig sammenhæng
- Fredet bolværk
- Kajstrækning med mulighed for husbåde
- Kajstrækning med mulighed for højst 50 % husbåde
- Promenader
- Træer
- Bevaringsværdige træer
- Nye træer
- Karaktergivende beplantning
- Sigtelinjer
- Pladser, der skal sikre frit udsyn

Tegning nr. 3 – Promenader i Nyhavn



Snit af Nyhavn i solsiden



Udeserveringszone på max 60 cm

Friholdt ganglinje på min. 1 m

Facadekantzonen skal indeholde en friholdt ganglinje på minimum 1 m som afgrænsning til udeserverings-zonen.

Langs facaden kan der på maks. 60 cm opstilles løse stole og borde til udeservering efter Teknik- og Miljø-forvaltningens nærmere godkendelse.

Kajkantzonen skal indeholde en ganglinje på minimum 1 m som afgrænsning mod færdselszonen.

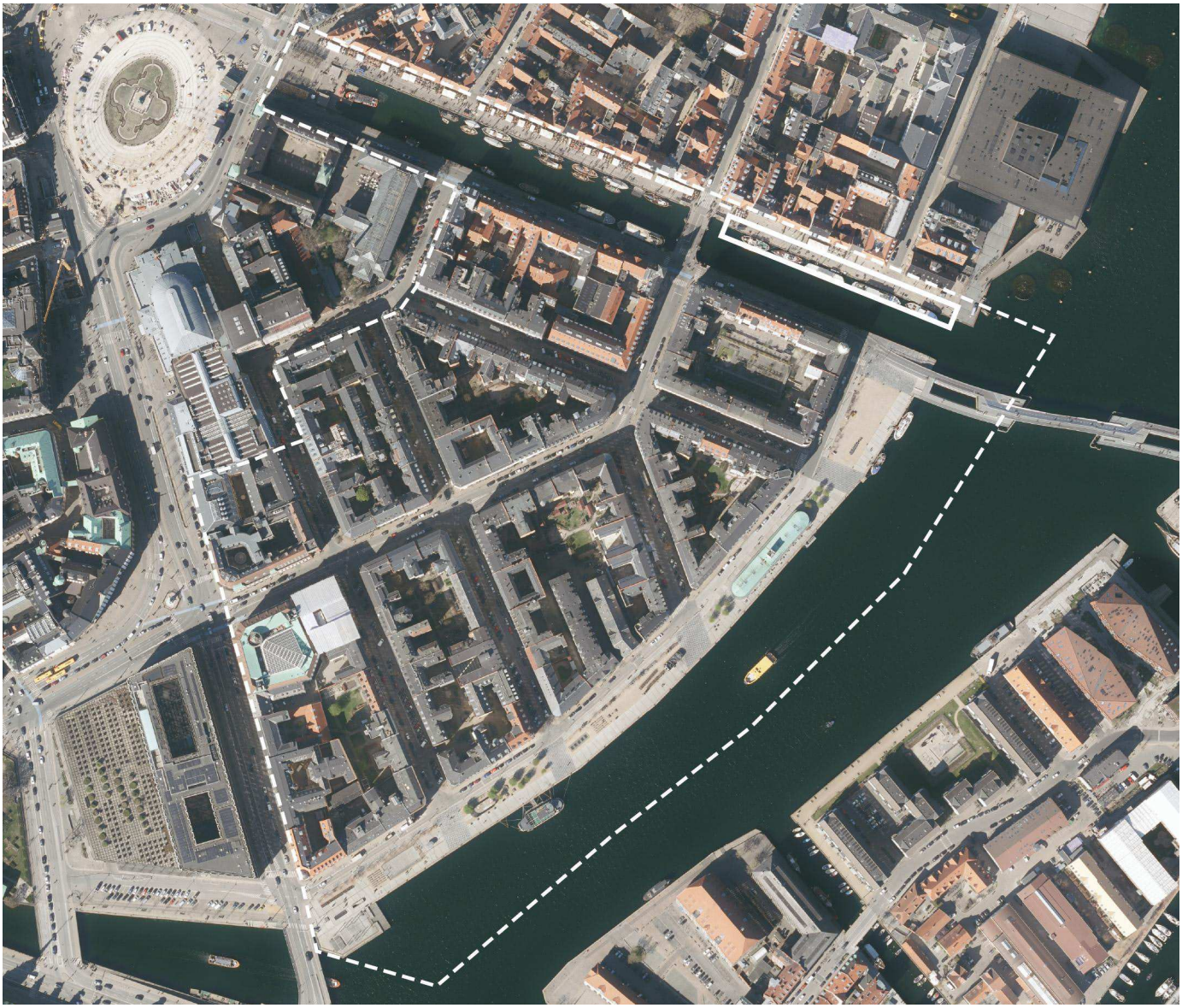
Plan af solsiden Nyhavn

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Byplanlægning
Postboks 348
1503 København V

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

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen



NYHAVN OG GAMMELHOLM TILLÆG 1

LOKALPLAN 512-1

Borgerrepræsentationen har den 29. oktober 2020 vedtaget tillæg 1 til lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm.

Lokalplanen er bekendtgjort den 10. november 2020.

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 4
Lokalplantillæggets indhold 4
Miljøforhold 6

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 7

Overordnet planlægning 7
Kommuneplan 2019 7
Lokalplaner i kvarteret 7
Københavns Kommunes overordnede strategier 8
Miljø i byggeri og anlæg 2016 8
Spildevandsplan 8
Sikring mod oversvømmelse 8
Vandforsyningsplan 9
Varmeplanlægning 9

Tilladelser efter anden lovgivning 10

Affald 10
Jord- og grundvandsforurening 10
Museumsloven 10
Rottesikring 10
Bilag IV-arter, herunder flagermus 11

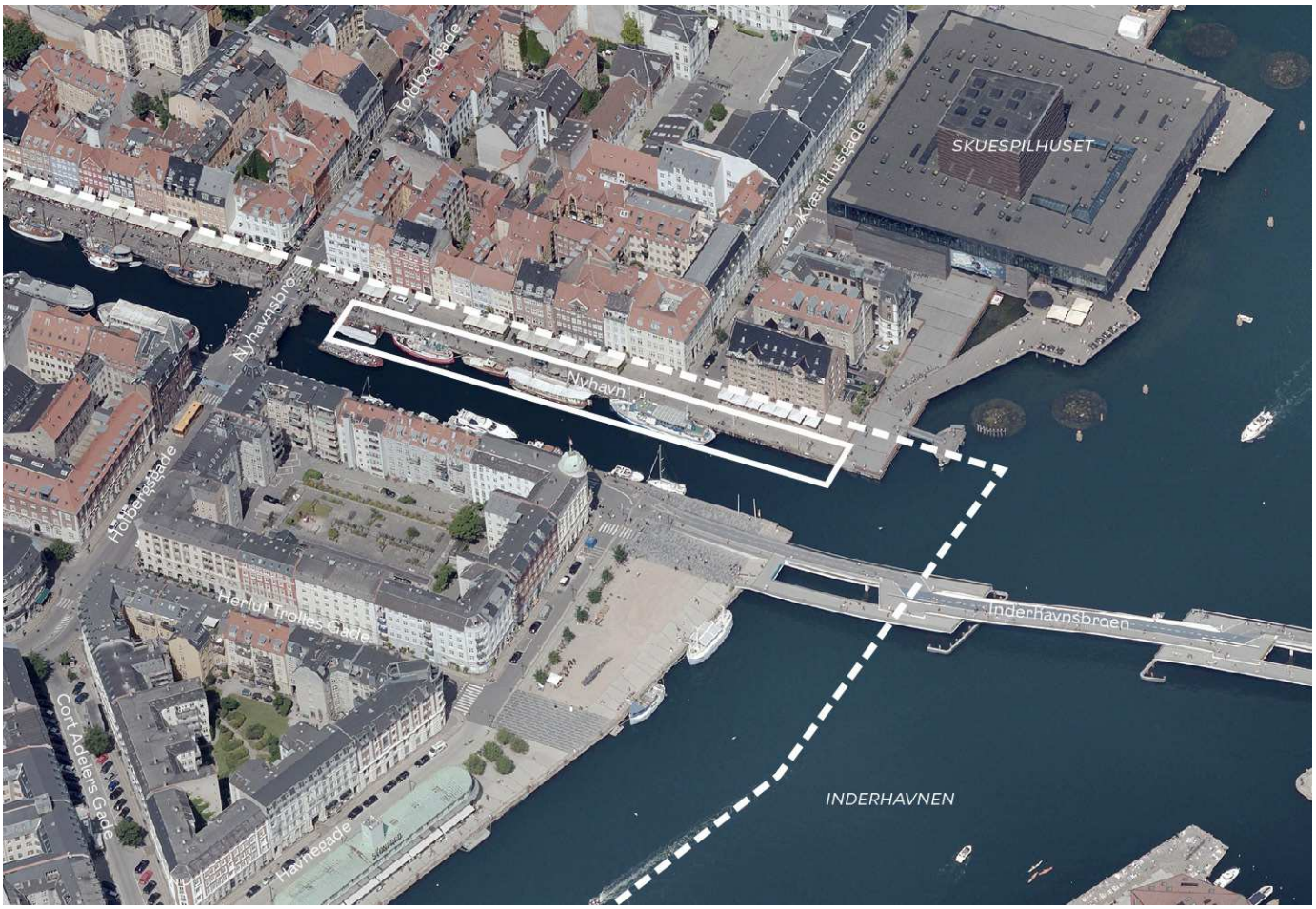
Bestemmelser 12

§ 1. Formål 12
§ 2. Område 12
§ 3. Anvendelse 12
§ 4. Ubebyggede arealer 12
§ 5. Retsvirkninger 12

Tegning 1 · Områdeafgrænsning 13
Tegning 2 · Promenader i Nyhavn 14

Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplan 512 er indtegnet med stiplet, hvid linje, området for tillæg 1 er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Teknik- og Miljøudvalget ønsker mulighed for at etablere udeservering for restaurantskibe på solsiden i kajkantzonen langs strækningen i den yderste del af Nyhavn.

Området skal i den nuværende lokalplan friholdes for løst og fast inventar, dog undtaget herfra er fast inventar som eksisterende pullert og fortøjningsringe nødvendige affaldssug og nødvendigt redningsudstyr.

Med dette tillæg til lokalplanen muliggøres etablering af udeservering på solsiden i kajkantzonen langs strækningen i den yderst del af Nyhavn.

Det nuværende plangrundlag tillader ikke opstilling af løst og fast inventar i kajkantzonen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Den gældende lokalplan 512, Nyhavn og Gammelholm fra 2015, omfatter Heibergsgade og Kongens Nytorv mod nord og Nyhavn mod nordøst, havnen mod sydøst og Niels Juels Gade mod vest.

Egenart

Nyhavn en af byens største turistattraktioner. Der er beboere, erhvervsdrivende, skibsfolk, restauratører og kulturelle aktører, og begivenheder foregår året rundt. På land foregår det meste byliv på solsiden langs Nyhavns indre kanal.

Nyhavnskanalen indgår i netværket af kanaler, som udgår fra Inderhavnen og forbinder Kongens Nytorv med havnen. Overgangen mellem kanal og havn ved Nyhavn udgør et af havnens fineste udsigtspunkter med lange kig til Øresund og byen.

Nyhavn er især karakteriseret ved sin kulørte bebyggelse langs solsiden med stor detaljerigdom, promenaden med den smukke granitbelægning og bolværket med kontakten til veteransejlskibe i træ med markante master. Bolværkets afslutning (bolværkshammeren) mod promenaden er udført i træ og er siddevenlig.

For enden af Nyhavnskanalen ligger et landings- og trappeanlæg med to delvist underjordiske toiletbygninger, som sammen med pladsen med Mindeankeret forbinder Kongens Nytorv og kanalen. Pladsens forsænkning med Mindeankeret, dens enkle detaljering og få virkemidler giver sammen med de klippede lindetræer i rækker en let karakter. Det øvrige anlæg, som er typisk for datidens nationalromantiske strømninger, fremstår tungt og kraftfuldt med grove granitvægge, svære piller og jernkæder og ornamenterede detaljer.

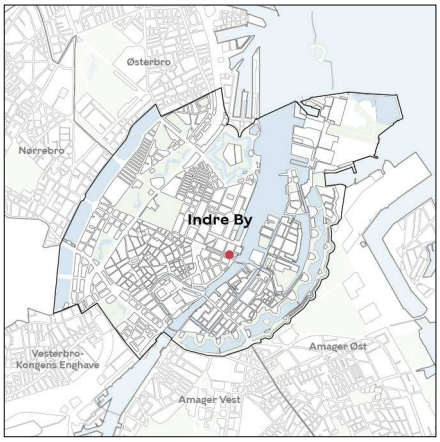
Mobilitet

Nyhavn og Gammelholm er stationsnært placeret med gode kollektive tilbud med bl.a. metrostationen på Kongens Nytorv og A-bus-betjening ved Kongens Nytorv. Derudover er der havnebusbetjening for enden af Nyhavn fra stoppestedet hér.

Området har gode betjeningsmuligheder for cykel- og gangtrafikken. Især i sommerperioden afvikles turistbustrafik i og igennem lokalplanområdet til de mange attraktioner.

Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør omdannelse fra erhvervsformål til boligformål, stilles kravet om almene boliger ikke.



Områdets placering i bydelen.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplantillægget skal muliggøre udeservering for restaurantskibe på solsiden i kajkantzonen langs strækningen i den yderste del af Nyhavn.

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.



Foto af lokalplanområdet set ind mod byen med kajkantzonen til venstre i billedet.



Foto af lokalplanområdet set mod Inderhavnen med kajkantzonen til højre i billedet.

Miljøforhold

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere 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.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

Kommuneplan 2019

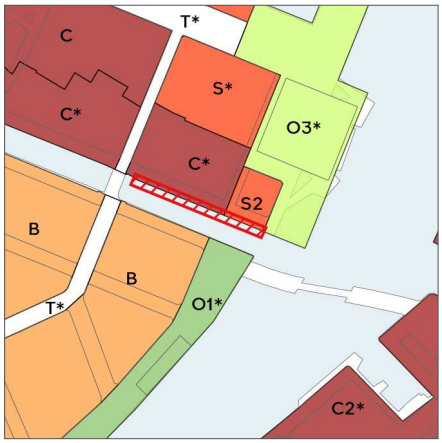
Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Indre By Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at Indre By har et varierende erhvervsliv og at butikker, restauranter og cafeer præger bybilledet. Indre By skal være unik og tiltrækkende for besøgende og at havnefronten, søerne og kanalerne er attraktive at opholde sig ved. Tillæg 1 til lokalplanen giver mulighed for udeservering på solsiden i kajkantzonen langs strækningen i den yderste del af Nyhavn.



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 374 Kvæsthusbroen med tillæg 1

Formålet med lokalplanen var at der kunne opføres ny bebyggelse til kulturelle formål, herunder et skuespilhus, som drager nytte af den særlige placering ved havnefronten og at, udviklingen på Kvæsthusbroen sker på en sådan måde, at områdets særlige byarkitektoniske og rumlige karakter fastholdes og videreudvikles med en understregning af havnerummet

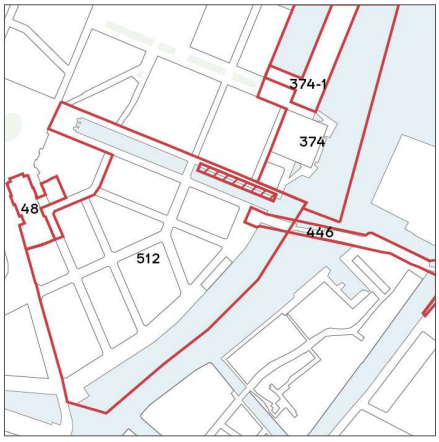
Lokalplan 446 Stibroer over Inderhavnen og kanaler på Christianshavn

Formålet med lokalplanen var at muliggøre etableringen af en stibro over Inderhavnen mellem Nyhavn og Grønlandske Handels Plads samt stibroer over Christianshavns Kanal, Trangraven og Proviantmagasingraven med tilhørende havnepromenader frem til broen mellem Frederiksholm og Dokøen.

Lokalplan 48 Det Kongelige Teater

Formålet med lokalplanen var at tilvejebringe retningslinjer for gennemførelsen af vedtagne ny- og ombygning af Det kongelige Teater.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner



	Gældende lokalplaner
	Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som 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 og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

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

Spildevandsplan

Kloakering

Lokalplanen medfører ingen ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til kloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet for eksempel kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Stormflodssikring

Det, lokalplanen muliggør, vil ikke blive påvirket af en stormflod i dette niveau, fordi der alene er tale om en anvendelsesændring. Derfor er der ikke indarbejdet bestemmelser i lokalplanen om sikring mod stormflod.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase: Vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: www.amid.dk/

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.
Se: www.kk.dk/erhvervsaffald

Jord- og grundvandsforurening

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.
Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. 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/bygge-og-miljotilladelser

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. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, for eksempel havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm er at sikre et alsidigt og levende bymiljø i det centrale byområde både på land og vand.

Formålet med tillæg 1 er:

- at muliggøre udeservering på solsiden i kajkantzonen langs strækningen i den yderste del af Nyhavn fra Nyhavnsbro og mod øst langs det umatrikulerede areal 7000ab.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter en del af det umatrikulerede areal 7000ab fra Nyhavnsbro og mod øst og alle parceller, der efter den 30. april 2020 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Anvendelse

Området kan anvendes til offentlige formål, park med mulighed for legepladser og grønne anlæg, sportsanlæg samt tilhørende miljømæssige servicefunktioner.

§ 4. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer

For så vidt angår dele af arealet i kajkantzonen langs strækningen i den yderste del af Nyhavn må der opstilles løse møbler til udeservering samt blomsterkasser jf. tegning 2.

Kommentar

Udeservering kræver en tilladelse efter vejlovgivningen, idet der er tale om råden over offentlig vej.

§ 5. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

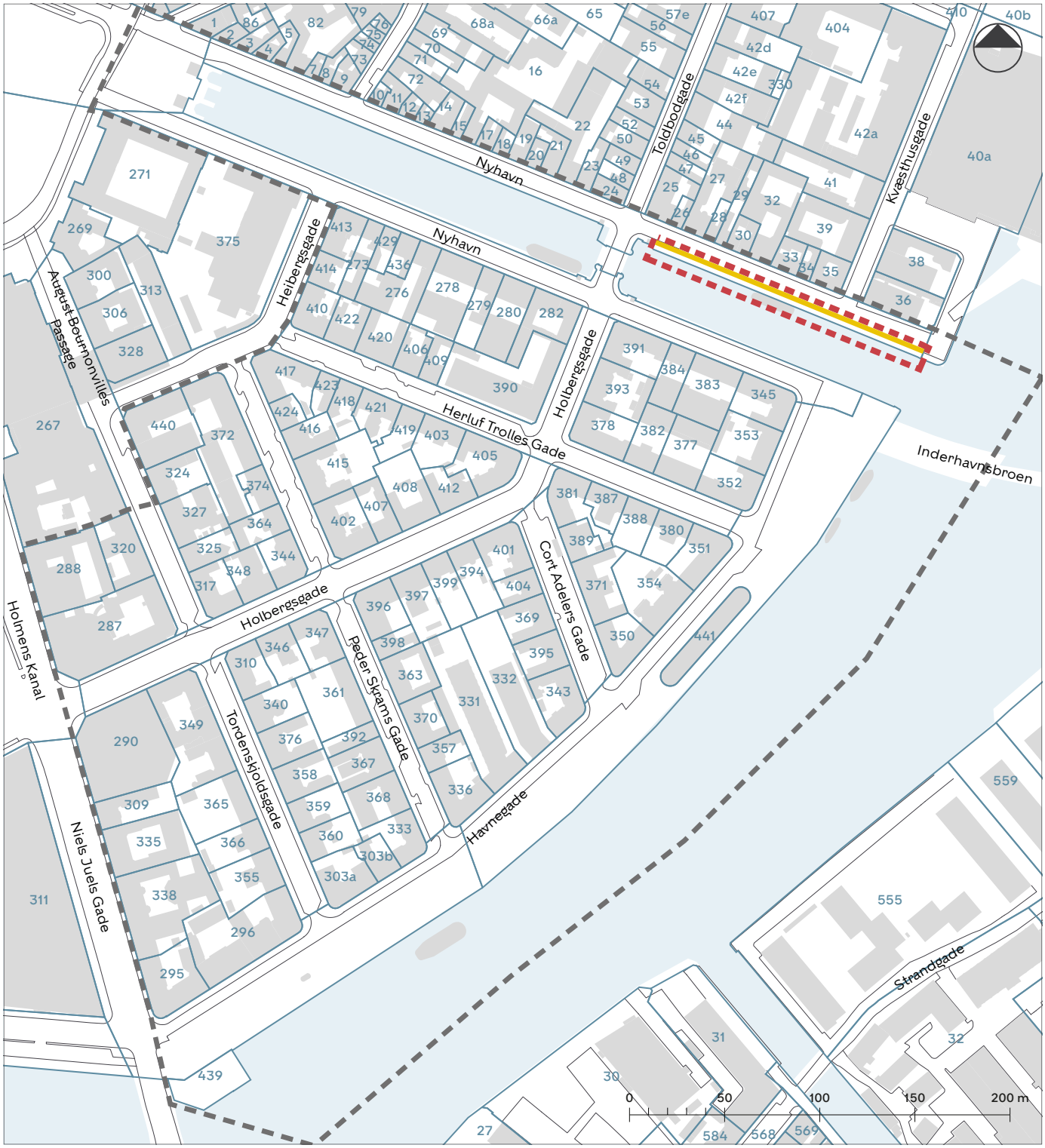
Tillæg 1 til lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. oktober 2020 og bekendtgjort den 10. november 2020.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 10. november 2020.

Lena Kongsbach
Enhedschef

Katja Steen
Specialkonsulent

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



Områdeafgrænsning

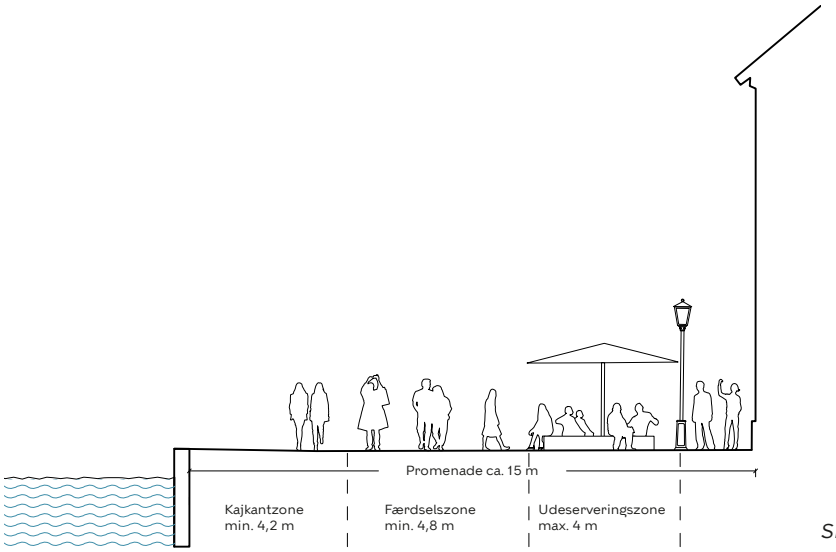
Kajkantstrækning med mulighed for udeservering

Lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm

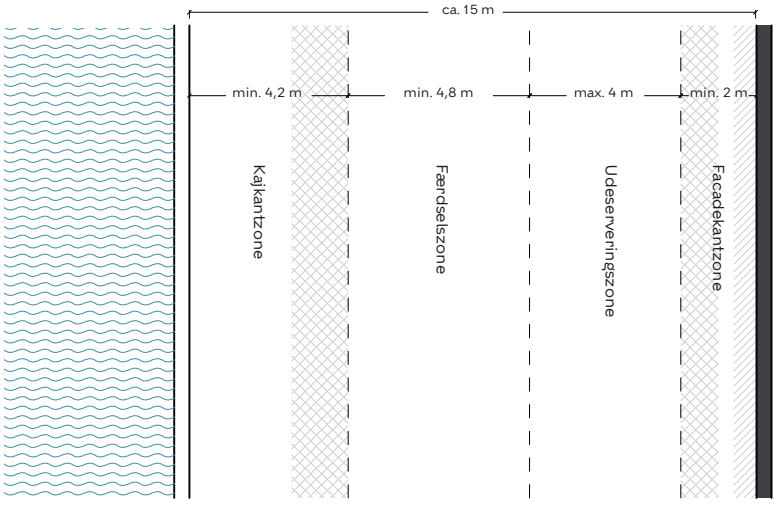
XX Matrikel

Eksisterende bygning

Tegning 2 • Promenader i Nyhavn



Snit af Nyhavn i solsiden



Plan af solsiden Nyhavn

Facadekantzonen skal indeholde en friholdt ganglinje på minimum 1 m som afgrænsning til udeserveringszonen.

Langs facaden kan der på maks. 60 cm opstilles løse stole og borde til udeservering efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Kajkantzonen skal indeholde en ganglinje på minimum 1,5 m som afgrænsning mod færdselszonen.

Udeserveringszone på max 60 cm

Friholdt ganglinje på min. 1,5 m

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO_2-reduktion
Postboks 348
1503 København V

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