

# ØRKENFORTET

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Københavns Borgerrepræsentation har den XX.XXX 201X besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 B&W-området ved Christianskirken med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Christianshavn.

**Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X**



# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 og kommuneplantillæg ..... 3

Lokalplantillæggets og kommuneplan-tillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker .....	5
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold...	7
Miljøforhold .....	8
Skyggediagrammer .....	10

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 11

Overordnet planlægning .....	11
Kommuneplan 2015.....	11
Lokalplaner i kvarteret.....	12
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	12
Spildevandsplan .....	12
Lokal håndtering af regnvand .....	12
Skybrudssikring .....	12
Stormflodssikring .....	13
Sikring mod stigende grundvand .....	13
Vandforsyningsplan .....	13
Varmeplanlægning.....	13

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 14

Affald .....	14
Jord- og grundvandsforurening .....	14
Museumsloven .....	14
Rottesikring .....	14
Andre tilladelser henhold til anden lovgivning .....	14

## Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 B&W-området ved Christianskirken ..... 15

§ 1. Formål.....	15
§ 2. Område .....	15
§ 3. Anvendelse.....	15
§ 4. Veje og parkering .....	15
§ 5. Vandarealer .....	16
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	16
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
§ 8. Ubebyggede arealer .....	17
§ 9. Støj og anden forurening .....	18
§ 10. Regnvand .....	18
§ 11. Retsvirkninger .....	18
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	19

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	20
Tegning nr. 2 - Vejforhold, friarealer og promenader .....	21
Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan .....	22
Tegning nr. 4 - Byrum, promenader, kantzoner og træer ..	23

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 ..... 24

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg .. 25

Lokalplan.....	25
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	25
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	25
Kommuneplantillæg .....	25

## Mindretalsudtalelser..... 26

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 og kommuneplantillæg

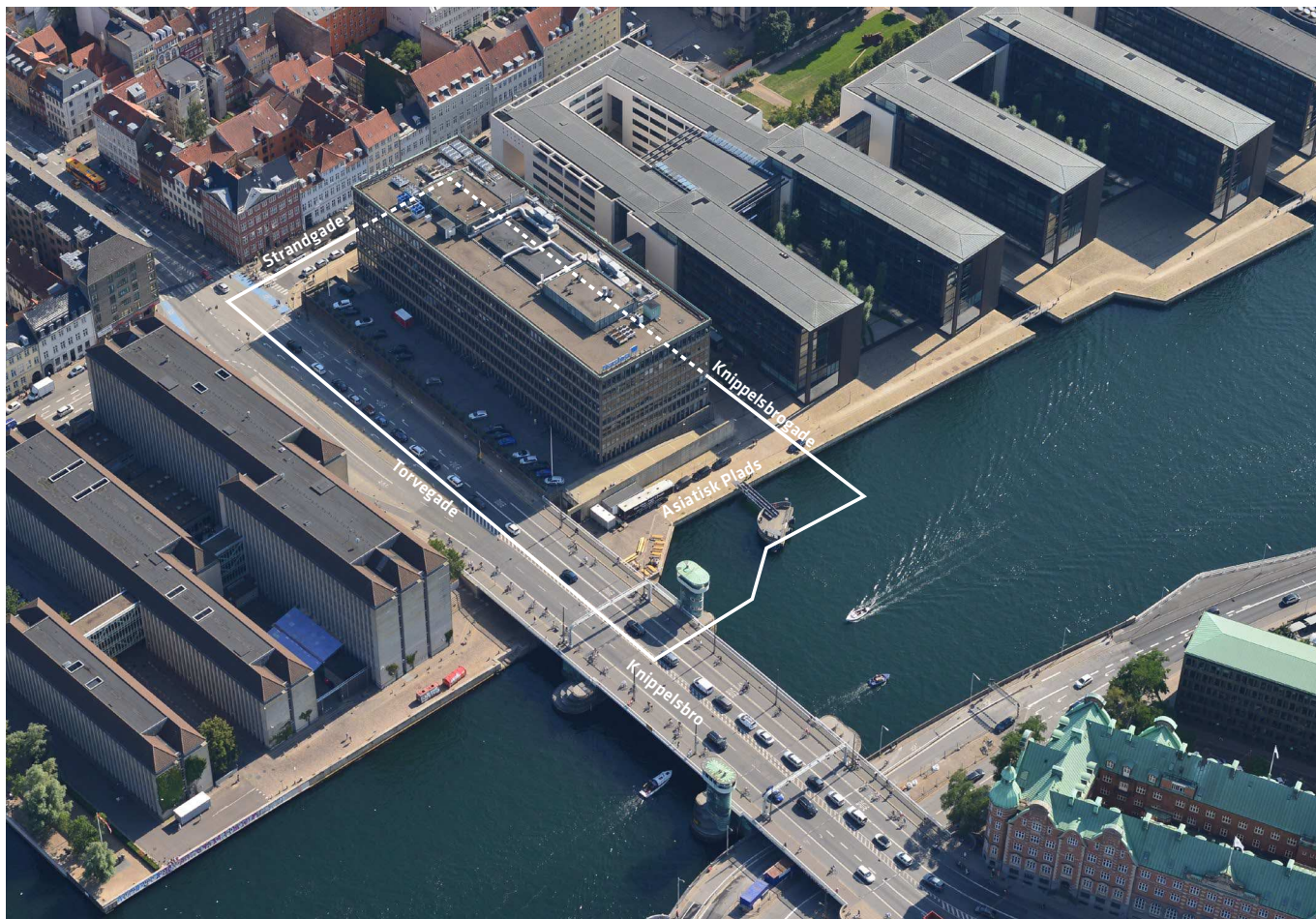


Foto af lokalplanområdet set fra nordvest

## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

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

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

## Lokalplanområdet og kvarteret

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

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

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

## Egenart

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

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

Strandgades anlæg stammer fra Christian den 4.'s oprindelige plan og var udnævnt til en af de vigtigste gader på Christianshavn, idet den havde den herlighedsværdi at have direkte adgang til havnen. Bygningerne på den øst-

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

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

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



Ørkenfortet og B&W, ca. 1970

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

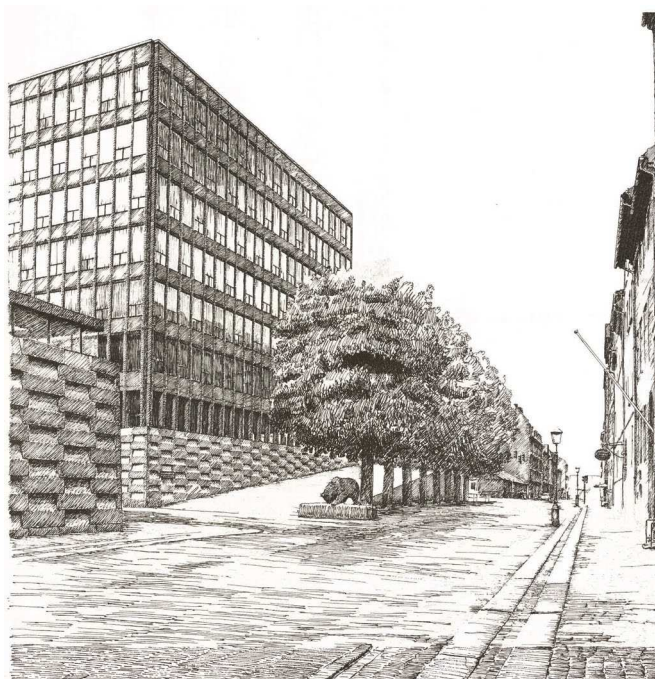
#### Fakta

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

Halldor Gunnløgsson. Ørkenfortet og Udenrigsministeriet danner det samlede portmotiv ved Knippelsbro som Suensons samlede plan for området viste.

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

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



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

Ørkenfortet et tidstypisk byggeri, der er opført i en tid, hvor modernismen med de rene former, lige linjer og flade tage og ofte formet som kasser, prægede arkitekturen. Modernismen står først og fremmest for et brud med fortiden. Det nye arkitektoniske formsprog skulle være helt anderledes.

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

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

## Byggeønsker

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

Basens bastante udtryk erstattes af et åbent og transparent udtryk med flere udadvendte funktioner. Hotellets hovedindgang sker fra Strandgade og på hjørnet af Torvegade og Strandgade etableres én. Øverst etableres en ny tagetage med hotelværelser.

Basens nye åbenhed give et mere imødekommende udtryk langs fortove og cykelsti. Den nye transparente base vil i facadeflugt og højde have reference til de ældre og lavere huse i Torvegade.

## Ørkenfortets nye tagetage

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

## Ørkenfortets nye base

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

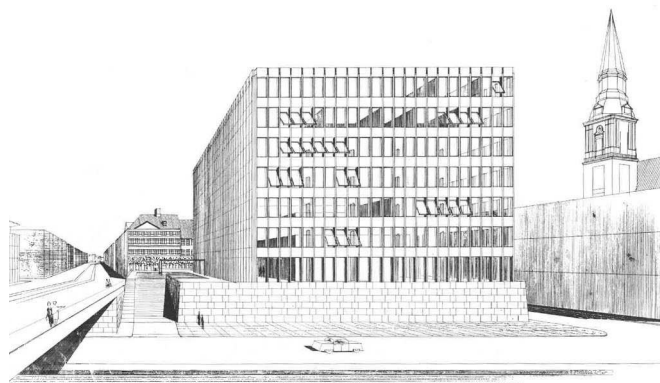
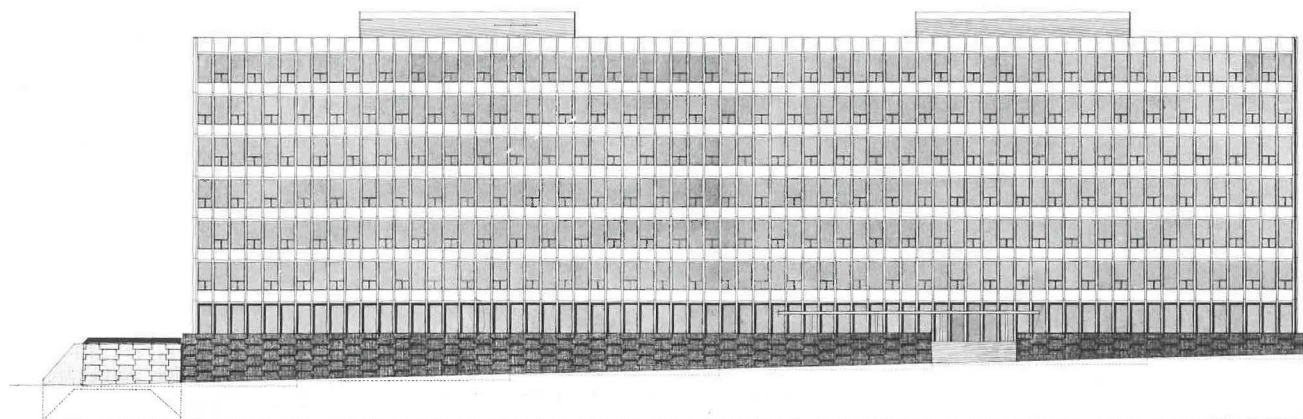
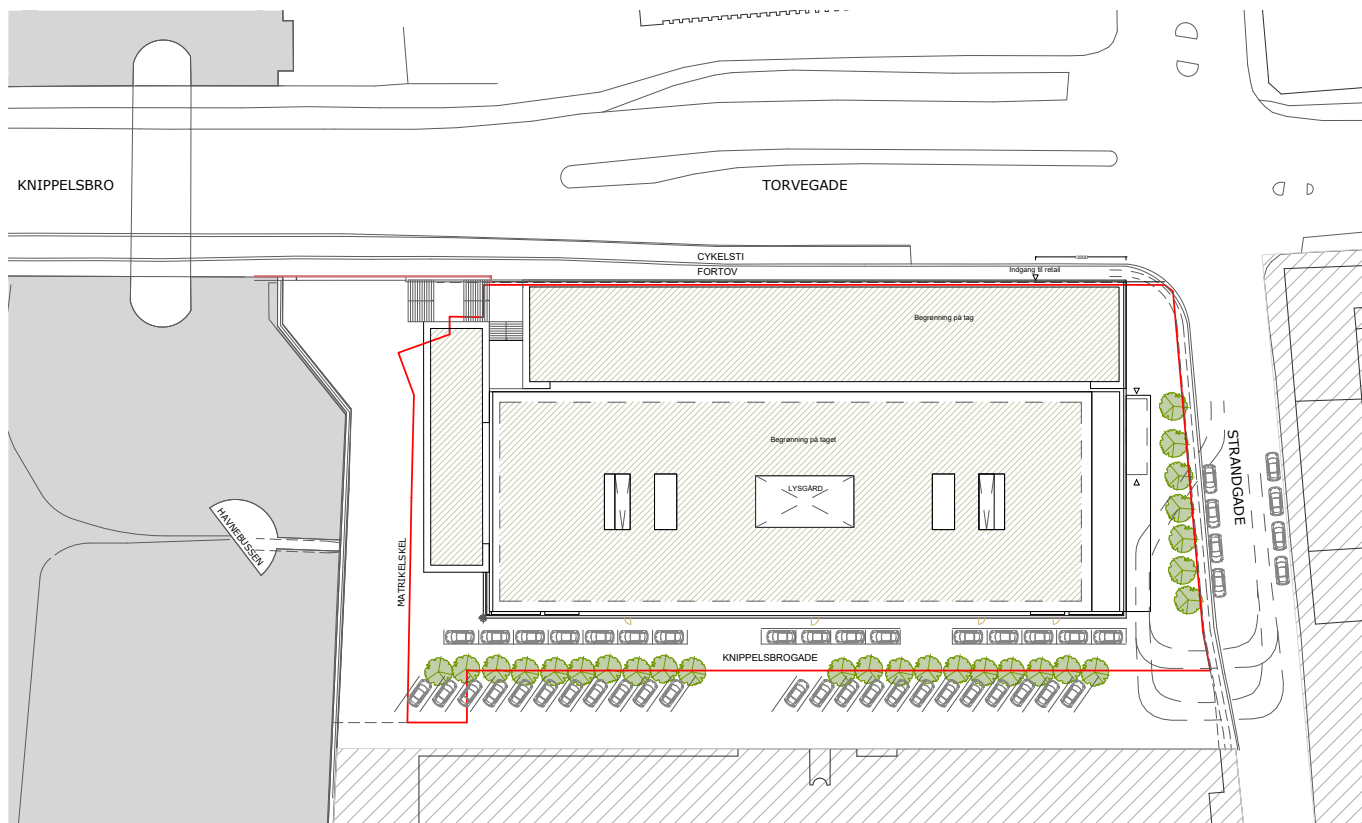


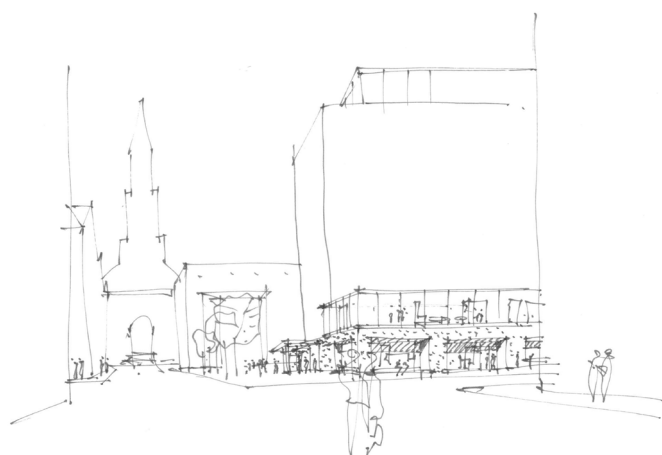
Illustration fra byggesagen 1958. Arkitekt Palle Suenson.



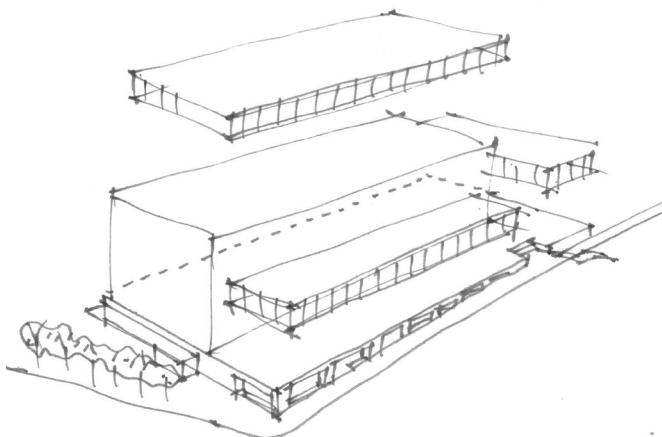
Opstalt af Ørkenfortet mod Torvegade med den karakteristiske mur, der følger gaden. Illustration fra byggesagen 1958.



Situationsplan. Illustration af Henning Larsen Architects.



Principskitse af Henning Larsen Architects



Principskitse af Henning Larsen Architects

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

#### Facadematerialer, nye og eksisterende

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

De tre lette bygningsvolumener, der placeres ovenpå basen/stueetagen mod Torvegade og havnen, samt taget på den eksisterende bygning får i opbygning, struktur og materialer et tæt slægtskab og samspillet mellem Ørkenfortets præcise, detaljerede arkitektur og den nære relation til Christiansbros spinkle mørke længer giver anledning til at udforme disse nye elementer spinkle, transparente og med mørke overflader.

#### Havnepromenade og ny trappe

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

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



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

### Landskab og uderum

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

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

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

### Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

#### Fællesskab København

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

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

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal

styrkes og sikres, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

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

#### Bynatur i København

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

#### Anvendelse

Anvendelsen fastlægges i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

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

#### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Lokalplanen muliggør, at Knippelsbrogade kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Parkeringsdækningen fastsættes, efter en konkret vurdering, til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> serviceerhverv i området. For detailhandel er normen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>.



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

### Bebyggelsens placering og udformning

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

### Kommuneplantillæg

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

## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får

væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre indretning af et hotel i en eksisterende bygning med en begrænset udvidelse af etagearealet.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### Trafikstøj

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

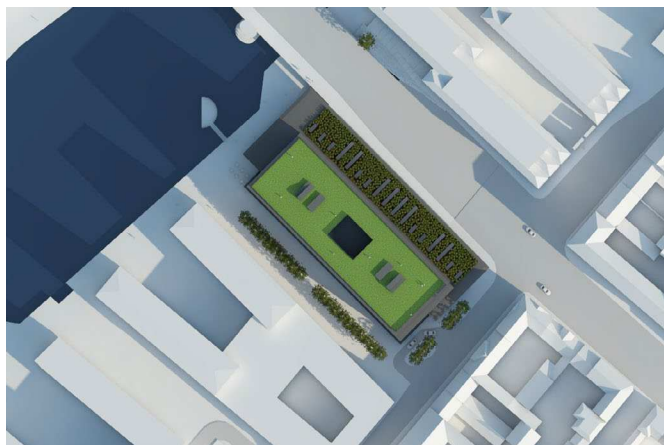




*Visualisering af Henning Larsen Architects.*



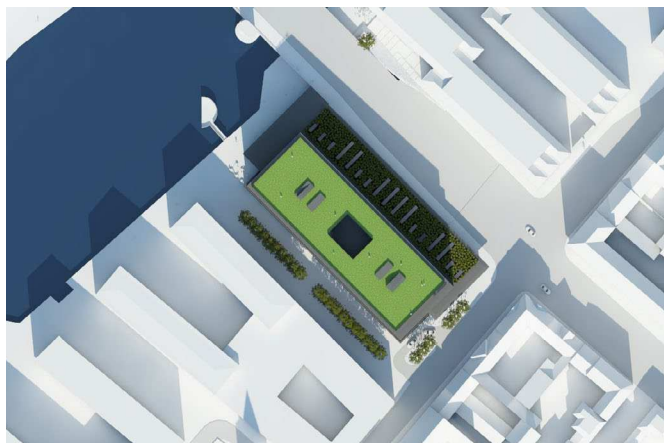
*Trappen fra promenaden til Torvegade. Visualisering af Henning Larsen Architects.*



21. marts kl. 9.00



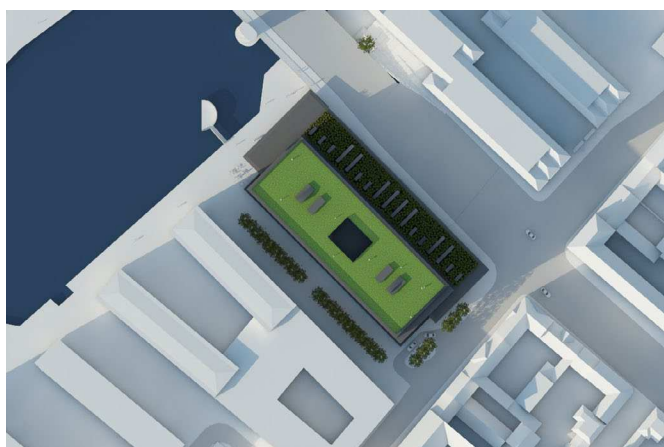
21. juni kl. 9.00



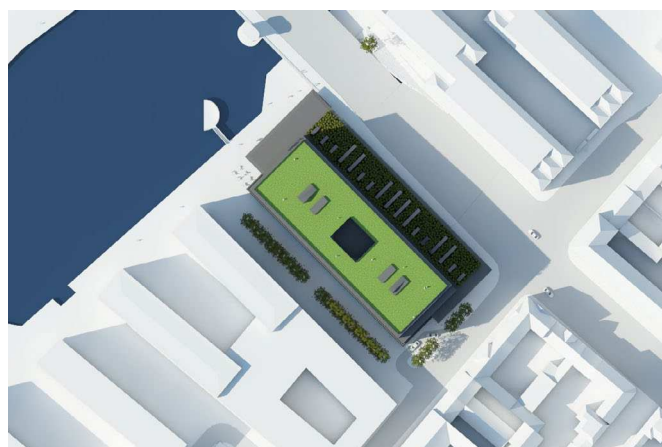
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

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



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2017

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

### Kommuneplan 2015

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

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

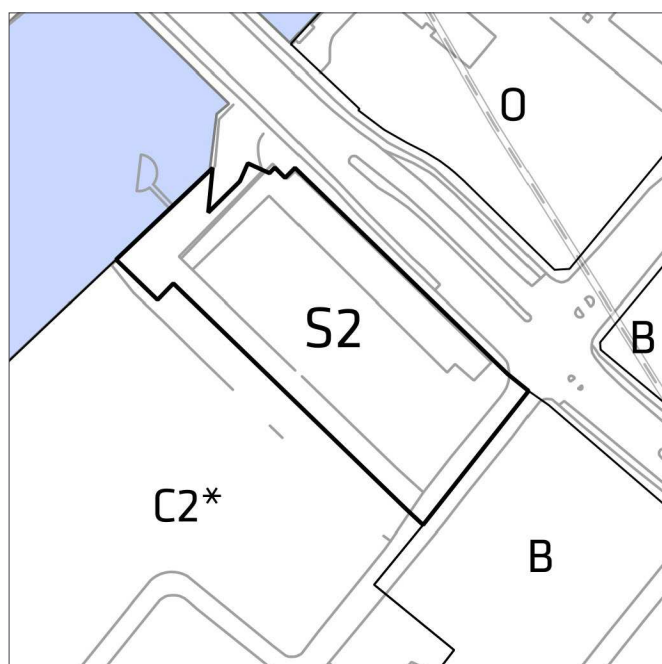
Tillægget til Kommuneplan 2015 vil derfor ændre rammen fra S2 til S3\*, hvilket giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 470 og bygningshøjde på 33 meter. Lokalplantillægget er i overensstemmelse hermed.

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

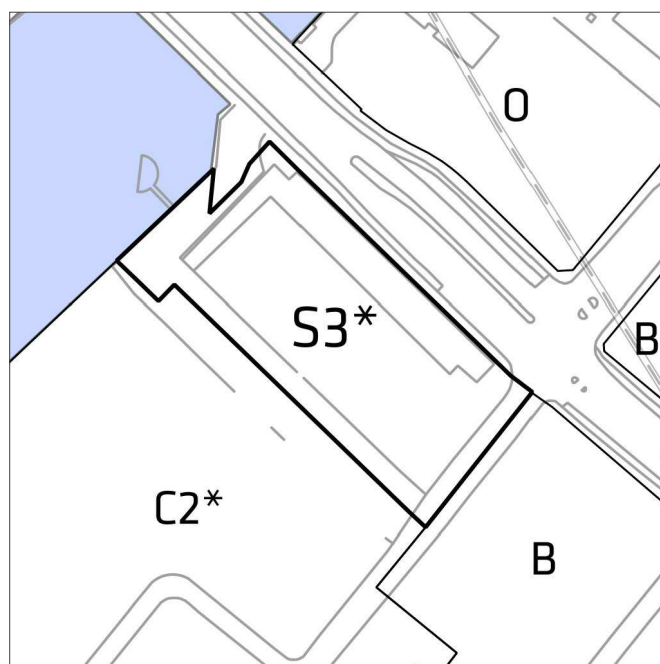
### Bydelsplan

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

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





Gældende rammer i Kommuneplan 2015



Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



-  Det aktuelle lokalplanområde
-  Gældende lokalplaner

Lokalplaner i kvarteret

## Lokalplaner i kvarteret

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

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

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

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

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

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

## Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

## Lokal håndtering af regnvand

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

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

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

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

## Skybrudssikring

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

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

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

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

## Stormflodssikring

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

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

## Sikring mod stigende grundvand

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

## Vandforsyningsplan

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

## Varmeplanlægning

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

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

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

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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

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

## Jord- og grundvandsforurening

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

Hvis der konstateres forurening skal Center For Miljøbeskyttelse kontaktes.

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

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

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

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

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed til-lige søges om afledningstilladelse. Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

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

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg>.

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

## Andre tilladelser henhold til anden lovgivning

### Bilag IV-arter

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

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

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

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

## § 1. Formål

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

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

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

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

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

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

### Stk. 2. Butiksarealer

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

## Kommentar

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

### Stk. 3. Særligt om stueetager

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

På tegning nr. 3 er stueetager markeret med grøn stiplede linje. For disse stueetager gælder, at mindst 70% af facadelængden skal anvendes til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de anvendes i forbindelse med hotelvirksomhed samt til udadvendte fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub- og udstillingslokaler.

## § 4. Veje og parkering

### Stk. 1. Overkørsler

Overkørsler placeres, som vist på tegning nr. 2.

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

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

## Kommentar

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

### Stk. 4. Stier og promenade

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

### Stk. 5. Bilparkering

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

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

### Stk. 6. Cykelparkering

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

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

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

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

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

## Kommentar

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

## § 5. Vandarealer

### Stk. 1. Anløbspladser til både

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

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Der kan maksimalt etableres 28.800 m<sup>2</sup> etageareal inden for lokalplanområdet.

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

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 viste bebyggelsesplan bestående af eksisterende bygning, tagetage A, tilbygning B og tilbygning C. Tagetage A skal trækkes 6 m tilbage fra facaden mod Strandgade. I tilknytning til hotelindgang kan der etableres et vindfang i glas på 3 x 10 m uden for bebyggelsesplanen.

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

Området uden for den fastlagte bebyggelsesplan må ikke bebygges.

### Stk. 4. Bygningshøjde og husdybde

*Bygningshøjder*

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

*Bygningsdybder*

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

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Ny bebyggelse

*Facader i stueetage*

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

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

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

Vinduer skal være i klart glas.

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

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

*Øvrige facader*

Tilbygning A, B og C skal udføres som glasbygninger med spinkle sprosser, mørke overflader og karakteriseres af tydelige ensartede profiler langs tilbygningens øvre og nedre kant med reference til den øvrige erhvervsbebyggelse langs havnen på Christiansbro.





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

#### Vinduer, døre og indgangspartier

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

#### Tag

Taget skal indrettes til friareal og begrønnes. Værn placeres i en afstand af 1,5 m fra selve tagkanten. Værnet kan være transparent glas og evt. med balustre og håndliste o.lign. i mørkt metal. Opgange fra trapperummene samt to mindre overtryksventilationsanlæg beklædes med en mørk metal.

#### Stk. 2. Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende facade på bygningen, der består af betonelementer med fritlagte sten skal bevares med den eksisterende facades formater af transparente og lukkede felter. Facadens relief med lodrette søjler, brystninger og vinduer skal bevares.

- a) Facadeoverflader opretholdes som oprindeligt. Facader skal repareres med materialer, farve og forbandt som oprindeligt.
- d) Nye vinduer, yerdøre m.v. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- e) Ved etablering af vinduer i nye vindueshuller skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.

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

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende

skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

#### Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

### Kommentar

[Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.](#)

#### Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Trappehuse må højst have et omfang på 1,5 m x 4 m og 2,4 m i højden. Ventilationsanlæg må højst have et omfang på 1,5 m x 4 m og 1 m i højden.

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

## § 8. Ubebyggede arealer

#### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

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

Erhverv: 10 %

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

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

### Stk. 3. Belægninger

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

### Stk. 4. Hegning

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

### Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 6. Belysning

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

### Stk. 7. Beplantning

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

### Stk. 8. Nyplantning af træer

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

## Kommentar

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

### Stk. 9. Kantzoner

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

### Stk. 10. Cykelchikaner og lign.

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

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

Hoteller: 51

a) Indendørs med lukkede vinduer:

Hotellers, boligere, skoler og daginstitutioners opholdsrum: 33

Administration og liberale erhverv: 38

## Kommentar

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

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

## Kommentar

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

### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

## § 10. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

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

## § 11. Retsvirkninger

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

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

## § 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

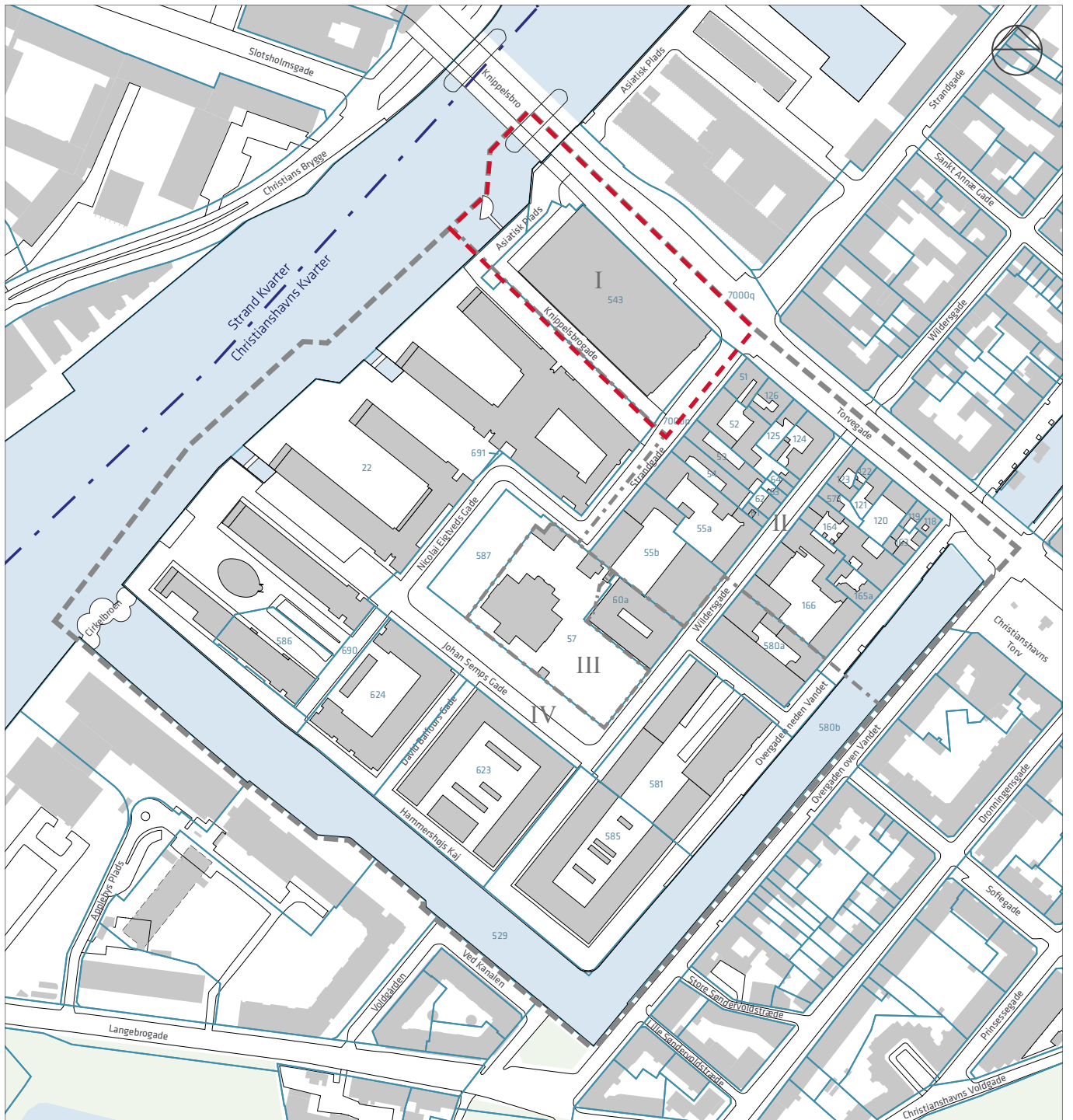
Lokalplan nr. 183 'B&W området ved Christianskirken' tinglyst den 24/7 1991 og bekendtgjort den 4. marts 1991 ophæves for så vidt angår § 2, § 3, § 4, stk. 1, § 7, stk. 2, § 8, § 9, og § 11, stk. 5 og 6.

### Kommentarer af generel karakter

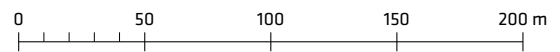
Der må ikke stå andet end dette. Alle øvrige oplysninger skal fremgå af redegørelsen.

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.  
Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

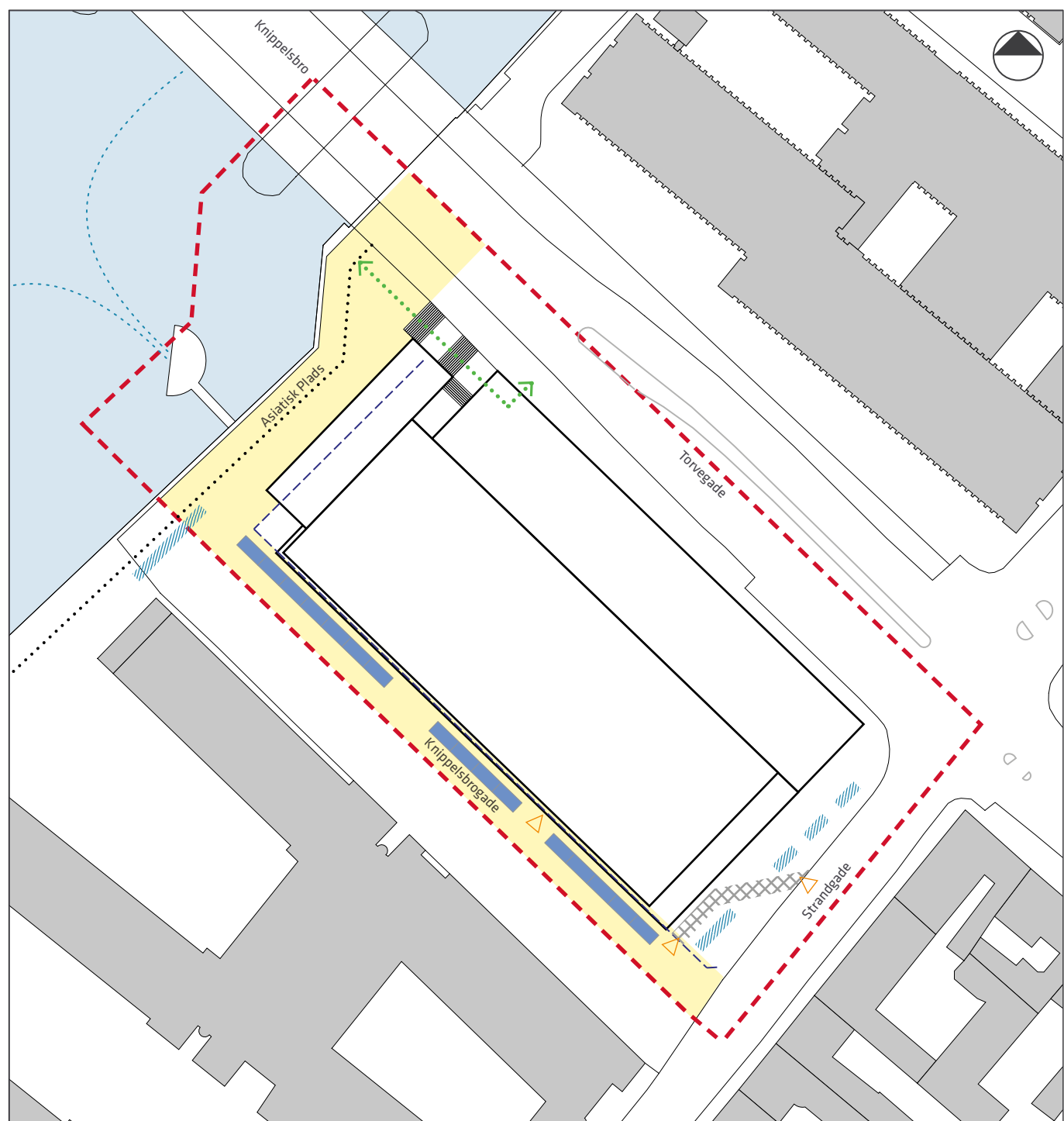
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- Lokalplan nr. 183 B&W ved Christianskirken
- - - Grænse mellem underområder
- I II Underområder i lokalplan nr. 183
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- Matrikelskel
- - - Ejerlavsgrense



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



--- Lokalplantillæggets afgrænsning

■ P-areal på terræn

▨ Cykelparkering

--- Vejudvidelseslinje

..... Havnepromenade

..... Havnebusforbindelse

■ Vej, der kan nedlægges

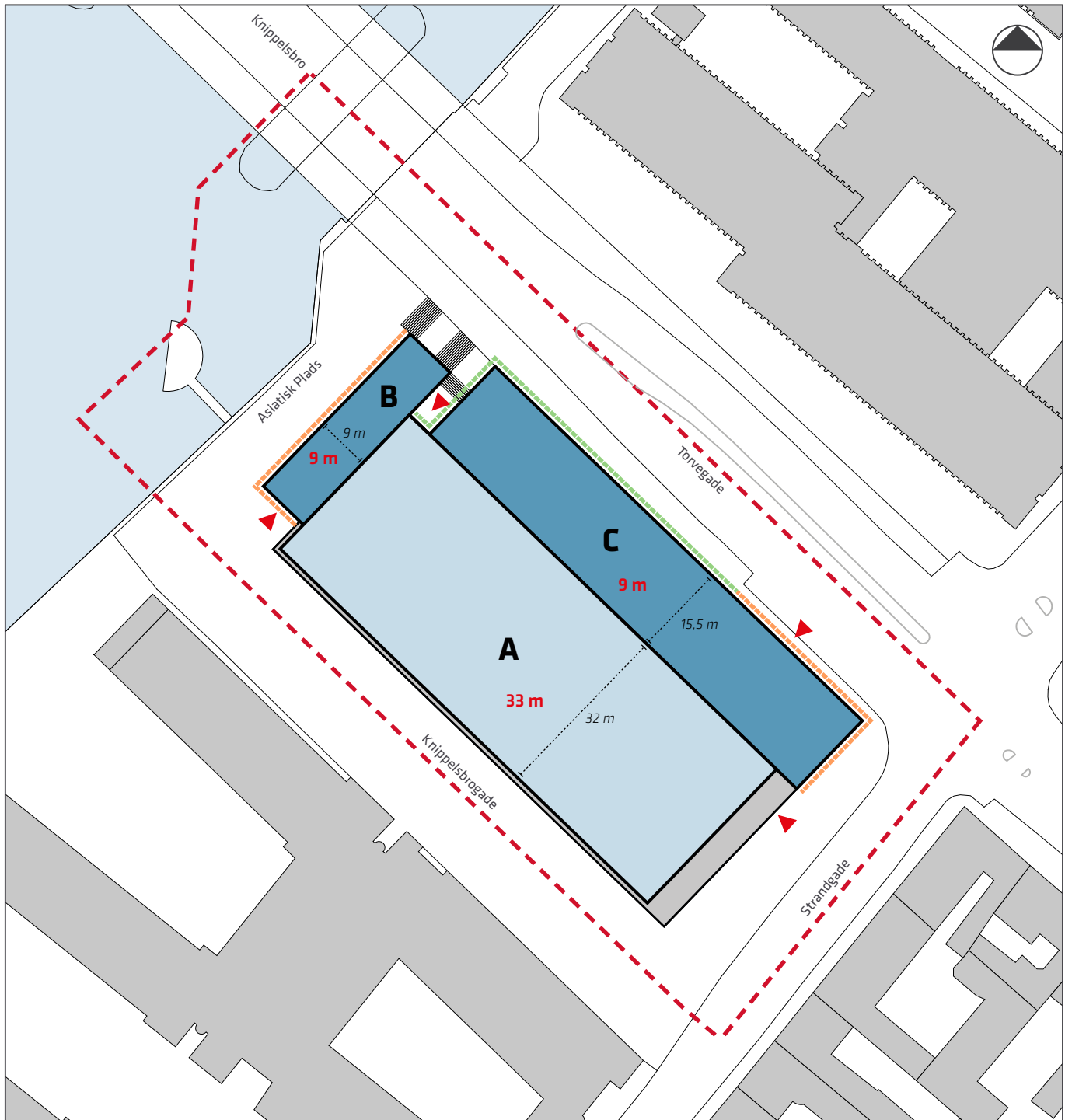
▨ Nyt vejareal

△ Overkørsler

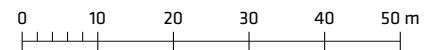
↔ Forbindelse mellem promenade og Torvegade

0 10 20 30 40 50 m

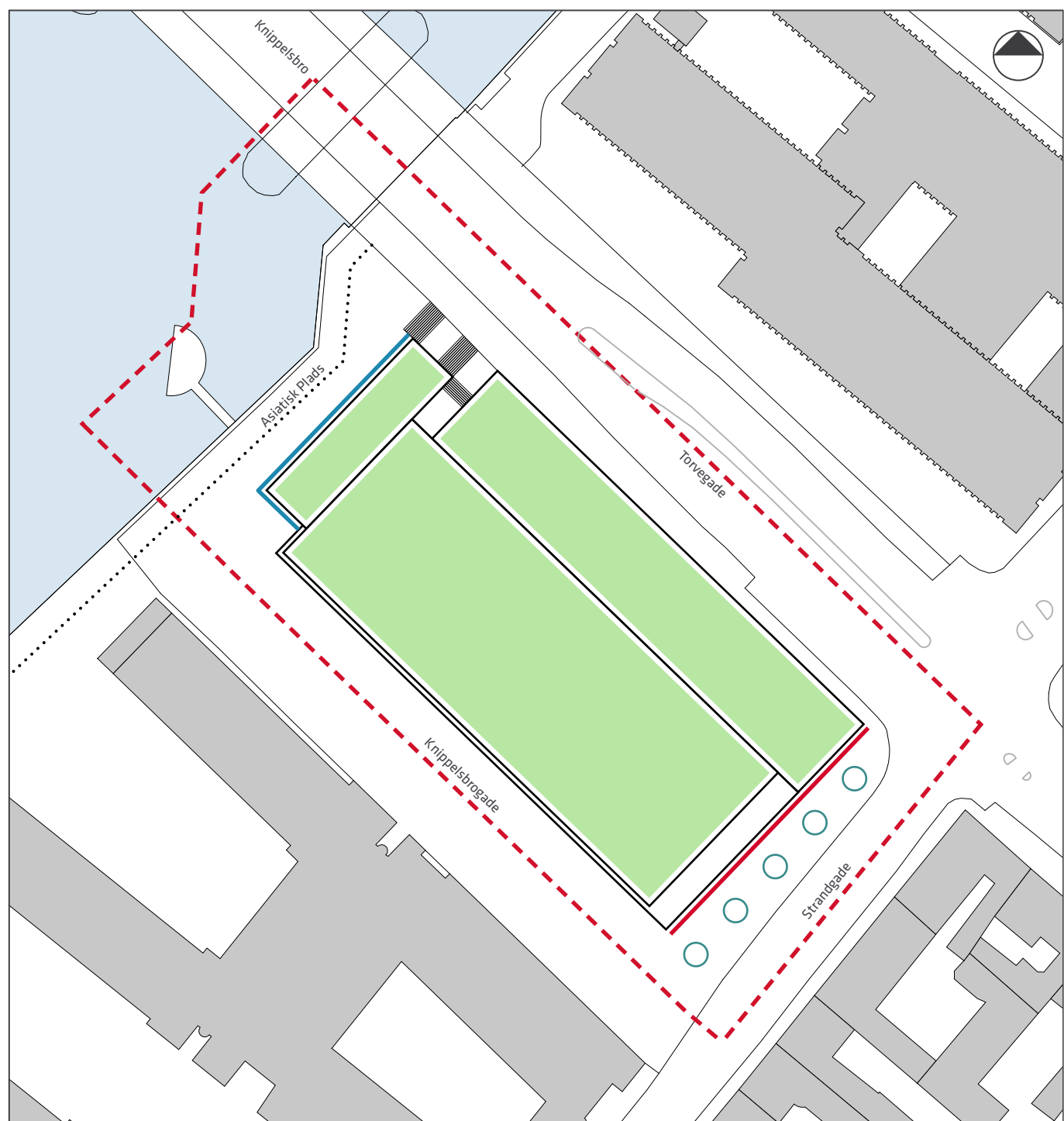
# Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan



- Lokalplantillæggets afgrænsning
- B-C Tilbygning base
- A Tilbygning tagetage
- Eksisterende bebyggelse
- 33 m Højde
- ▲ Indgange
- Aktiv stueetage - mindst 70% af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv
- Åben stueetage - mindst 50% af facadelængden skal have en transparent karakter

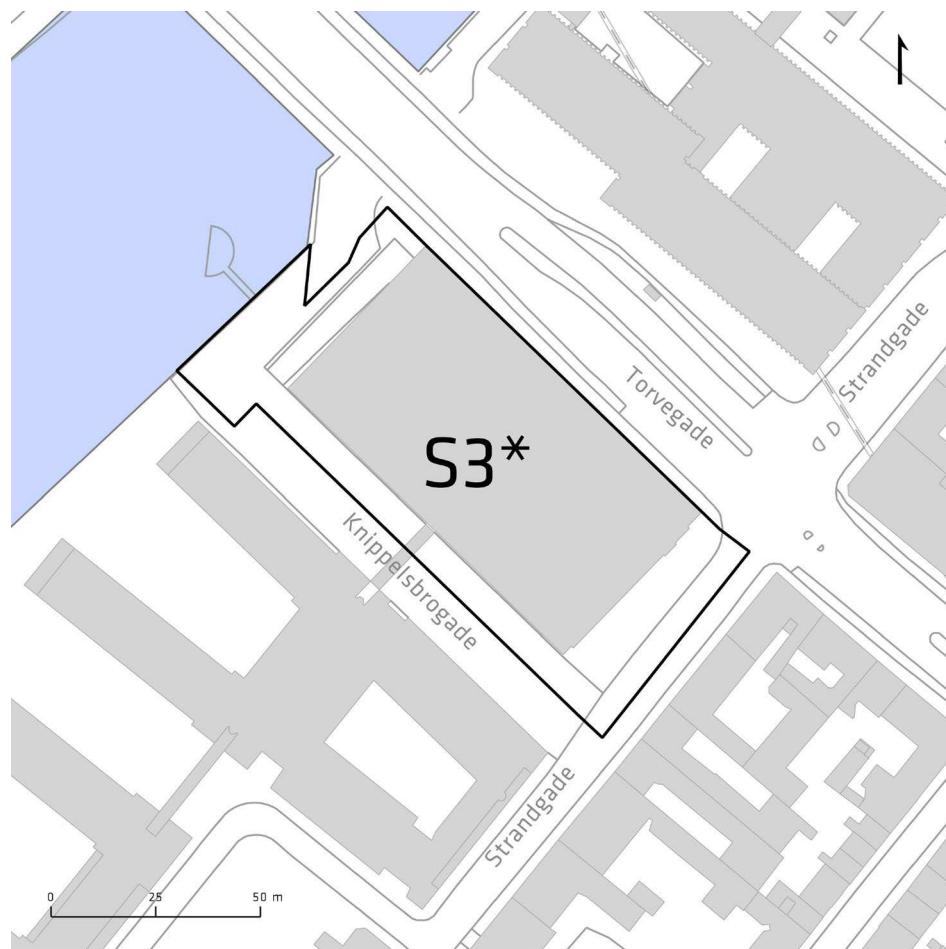


## Tegning nr. 4 - Byrum, promenader, kantzoner og træer



- Lokalplantillæggets afgrænsning
- Omtrentlig placering af træer
- ..... Havnepromenade
- Zone for beplantning
- Kantzone jf § 8 stk. 9
- Kantzone jf § 8 stk. 9

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



*Forslag til ændrede kommuneplanrammer*

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 foretages følgende ændringer: S2-området (plannr. 768) ændres, som vist på kortet, til S3\*-område (tildeles plannr. 4345) med fastsættelse af maksimal bygningshøjde på 33 meter og bebyggelsesprocent på 470.



# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres – fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

# Mindretalsudtalelser



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 B&W-området ved Christianskirken med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 201x

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

## Borgermøde

Københavns Kommune (og XXX Lokaludvalg) inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, XXXdag den XX. XXX 201X kl. 19-21.

Mødet afholdes (sted og adresse).

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslagene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 201x**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen