



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign

**Vedrørende: Høring i forbindelse med udarbejdelse af
lokalplanforslaget "Refshaleøen II" tillæg 1 til lokalplan nr. 209
"Refshaleøen".**

11-03-2013

Sagsnr.
2012-151463

Dokumentnr.
2013-144072

Refshaleøens ejendomsselskab har anmodet om, at få udarbejdet en lokalplan der gør det muligt at udnytte de muligheder om midlertidighed, som ligger i Kommuneplan 2011.

Selskabet arbejder for at områdets midlertidige anvendelse skal bidrage til på sigt at skabe en levende og alsidig byudvikling af området på internationalt niveau. Dette gøres ved at prioritere plads til værkstedsfællesskaber, gallerier og kreative erhverv i alle skalaer og samtidigt respektere områdets industrielle historik.

I 2011 og 2012 har Refshaleøen dannet rammerne for musikfestivalen Copenhell, en Foo Fighters koncert med 18.000 gæster, MAD Foodcamp / MAD Symposium, PhotoMeetUp, Refshalen Musikfestival og Kulturhavn.

Selskabet har peget på en række projekter, som de gerne ser udviklet på Refshaleøen, jf. indtegnede projekter på luftfoto, bilag 1, der bl.a. omfatter:

-
- Etablering/indretning af undervisning i regi af videregående uddannelsesinstitutioner.
- Opførelse af op til 5.000 m² nybyggeri samt mulighed for infill byggeri.
- Etablering af indskudte dæk samt mindre påbygninger på eksisterende bygninger.
- Husbåde til beboelse ved de vestvendte kaj anlæg.
- Bylandbrug i tilknytning til områdets madværksteder.
- Et landbaseret solcelleanlæg ca. 30.000 m².
- Havnebad.
- Etablering af rekreativ løbe-/cykelsti.
- Indretning af boligfunktioner i tilknytning til virksomheder.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 416, 432, 660, 661, Refshalevej matr. nr. 550 samt del af Refshalevej matr. nr. 654 Christianshavns Kvarter, København, jf. bilag 1.

Projekterne vurderes umiddelbart at være i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i Kommuneplan 2011.

Projekterne er imidlertid ikke i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan for området, lokalplan nr. 209 "Refshaleøen". Lokalplanen der er fra 1992 fastlægger bl.a. området til skibsværft, motorfabrik mv. samt til erhvervsformål. Det betyder at der skal udarbejdes et tillæg til lokalplan nr. 209.

Kommuneplan 2011

Plan og Byrum

Njalsgade 13
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1367

Telefax
3366 7020

E-mail
laiech@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

Projekterne vurderes umiddelbart at være i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i Kommuneplan 2011.

Refshaleøen er i kommuneplanens rækkefølge for byudvikling udlagt som perspektivområde og kan tidligst udvikles efter kommuneplanens planperiode (2023) idet ændret anvendelse og ny bebyggelse vil forudsætte en markant forbedring af områdets tilgængelighed med bil og kollektiv trafik. I rammerne er området fastlagt til blandet erhverv (E1*-område) og havneformål (H1*-område).

Området er desuden omfattet af særlige bestemmelser bl.a. om, at eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes efter bestemmelserne om midlertidighed i retningslinierne, at der kan indrettes én boligfunktion i tilknytning til den enkelte virksomhed, at boligandelen ikke må overstige 40 procent af virksomhedens areal samt at der maksimalt må etableres 50 boligfunktioner på hele Refshaleøen. I området til blandet erhverv muliggør den særlige bestemmelse desuden, at dokkerne i området kan anvendes til husbåde i overensstemmelse med bestemmelserne fastlagt for V-områder samt at husbådene maksimalt må være 7 m høje. Den særlige bestemmelse i området med blandet erhverv indeholder derudover en begrænsning om, at lokalplaner, der muliggør serviceerhverv, afventer, at der sker en væsentlig forbedring af områdets trafikale tilgængelighed, herunder med kollektiv trafikbetjæning.

For området til blandet erhverv (E1*-område) er den maksimale bebyggelsesprocent 110, den maksimale bygningshøjde 20 meter og friarealprocenten er 15 for erhverv. Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

For området til havneformål (H1*-område) er den maksimale bebyggelsesprocent 60 og den maksimale bygningshøjde 20 meter. Parkeringsdækningen må højst være 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Midlertidige anvendelser

I kommuneplanens perspektivområder kan tomme bygninger, omgivende ubebyggede arealer og vandarealer anvendes bredere end den umiddelbare fastlagte hovedanvendelse i områderne, uanset at områdernes fremtidige anvendelse ikke er fastlagt.

Disse anvendelser vil kunne omfatte mindre fremstillingsvirksomheder samt kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, institutioner, erhvervs- og fritidsundervisning, museer, teatre, gallerier, koncertsale, restauranter og miljømæssige servicefunktioner. Ubebyggede arealer kan endvidere benyttes til rekreative formål og faciliteter.

Der vil ikke kunne opføres ny bebyggelse til de ovennævnte formål, bortset fra mindre servicebygninger til brug for anvendelsen, f.eks. til renovation, toilet- og badeforhold m.v. De angivne funktioner er til

enhver tid underlagt de miljøbestemmelser, der gælder for områdets hovedanvendelse og vil kun kunne tillades, hvor det er miljømæssigt forsvarligt.

Københavns Kommune ønsker i udvalgte områder at skabe mulighed for, at tomme bygninger og de omgivende ubebyggede arealer og vandarealer kan udnyttes til midlertidige formål, inden en egentlig omdannelse og byudvikling muliggøres. Derfor giver kommuneplanen mulighed for en bredere anvendelse end den eksisterende fastlagte hovedanvendelse i områderne.

De midlertidige anvendelser og aktiviteter skal være med til at skabe byliv og aktiviteter ved at realisere det potentiale, der findes i de tomme bygninger og omgivende ubebyggede arealer. Det kan f.eks. være ved at skabe rammer for mindre virksomheder og iværksættere, herunder kreative erhverv, grønne innovatorer m.fl. Eller ved at nyttiggøre ubebyggede arealer til rekreative formål. De midlertidige anvendelser medvirker på den måde til at skabe forskellige former for ny identitet i funktionstømte områder og gavner hermed deres udvikling på både kort og lang sigt.

Fortidsmindebeskyttelseslinje

Den sydligste del af lokalplanområdet er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjerne omkring Batteriet Sixtus samt Christianshavns Vold, nordlige del.

Gennemførelse af projekter inden for fortidsmindebeskyttelseslinjerne kræver dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen eller en ændring af fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Batteriet Sixtus/Christianshavns Vold, nordlige del. Københavns Kommune ved Center for Byggeri har dispensationskompetencen, mens Miljøministeriet har kompetencen til at ændre grænsen.

Værdifuldt kulturmiljø

Lokalplanområdet på den sydlige del af Refshaleøen er i Kommuneplan 2011 udpeget som værdifuldt kulturmiljø i København. B & W på Refshaleøen afspejler en vigtig del af fortællingen om København som havne- og industriby, hvor B & W var blandt de store, toneangivende værfter i Danmark gennem 150 år.

Inden for det udpegede kulturmiljø skal afgørelser om byggeri, nedrivning, anvendelsesændringer og lignende inddrage områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og/eller landskabelige værdier. I planlægningen af byudviklingen skal det sikres, at der også tages højde for områdets kulturhistoriske værdier og sammenhænge, så de væsentlige kvaliteter kan udnyttes som et aktiv og synliggøres til gavn for bevarelsen og oplevelsen af byens historie såvel som for identiteten i de omdannede byområder.

De bærende bevaringsværdier er:

- De ældste bolværker og kajanlæg, herunder tør- og flydedokkerne.
- De resterende dele af "Stållinjen", der går fra havnesiden ned gennem skibsbyggerianlægget fra 1920, gennem skærehallerne til sektionshallerne og ned gennem kransporene og ud til tørdokken på det opfyldte areal. Strukturen af denne linje er væsentlig at bevare, da den er bærende i fortællingen om verdens første værft, som gik over til sektionssbyggeri og symboliserer samtidig højdepunkterne i B & W's produktion
- Opmærkningshallen fra 1953 og svejsehallen er også væsentlige i kulturmiljøets helhed.

Der er forvaltningens vurdering, at de foreslåede projekter vil kunne indpasses i de hovedstrukturer der præger området fra B & W's tid på øen.

Opmærksomhedspunkter

- Kommuneplanen retningslinjer om og muligheder for midlertidighed.
- Muligheder for begrænset nyt erhvervsbyggeri, herunder med boliger i tilknytning til erhverv.
- Udformning af husbådekoloni.
- Miljøforhold, herunder særligt i relation til lugtgener fra renseanlægget "Lynetten" og deres betydning for udviklingen inden for lokalplanområdet samt jordforurening skal belyses i den videre proces.
- Kulturmiljøet og bevaringshensyn i forhold til stedets karakter. Projektets indpasning i de hovedstrukturer der præger området fra B & W's tid på øen, samt tilpasning til de bærende bevaringsværdier i området.
- Særlig opmærksomhed på bevaringsmæssige hensyn inden for fortidsmindebeskyttelseslinjerne.

Videre proces

Lokalplanforslaget forventes politisk behandlet xxxxx 2013 og sendt i offentlig høring i efteråret 2013. Lokalplanen forventes endelig vedtaget i foråret 2014.

Quintus

Der ud over har forvaltningen modtaget en ansøgning med et projektforslag udarbejdet af tegnestuen C. F. Møller med forslag til indretning af området ved Quintus til Stømmas turistbåde samt ombygning/renovering eller erstatning af eksisterende bygninger.

Projektet er ikke i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan nr. 331 "Holmen". Der vil således skulle udarbejdes tillæg til lokalplan nr. 331 "Holmen" der muliggør indretning af erhverv i nybyggeri.

Udfordringen er projektets tilpasning til området og omgivelserne herunder beliggenheden på fortidsmindet ved Christianshavns Vold, nordlige del.

Hvis der i et samarbejde mellem ansøger og forvaltning kan ske en bearbejdning af projekt, hvor man når frem til et skitseforslag der er afstemt med Kulturstyrelsen, der varetager beskyttelsen af fortidsminder samt på bedst mulig vis tilgodeser arkitektoniske og bevaringsmæssige hensyn i området vil området tages med som del af den aktuelle lokalplan og hermed erstatte lokalplan 331 for så vidt angår Quintus Bastion.

Høring

Vi vil gerne have jeres eventuelle bemærkninger til projektet inden den 23. april 2013 til bydesign@tmf.kk.dk

Hører vi ikke fra jer, regner vi med, at I *ikke* har bemærkninger til projektet.

I er velkomne til at kontakte projektleder Tue Alstrup Avnby på telefon 3366 1236 eller på mail tueavn@tmf.kk.dk eller undertegnede på telefon 3366 1367 eller på mail laiech@tmf.kk.dk, hvis I har spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen



Laila Echammari
Arkitekt

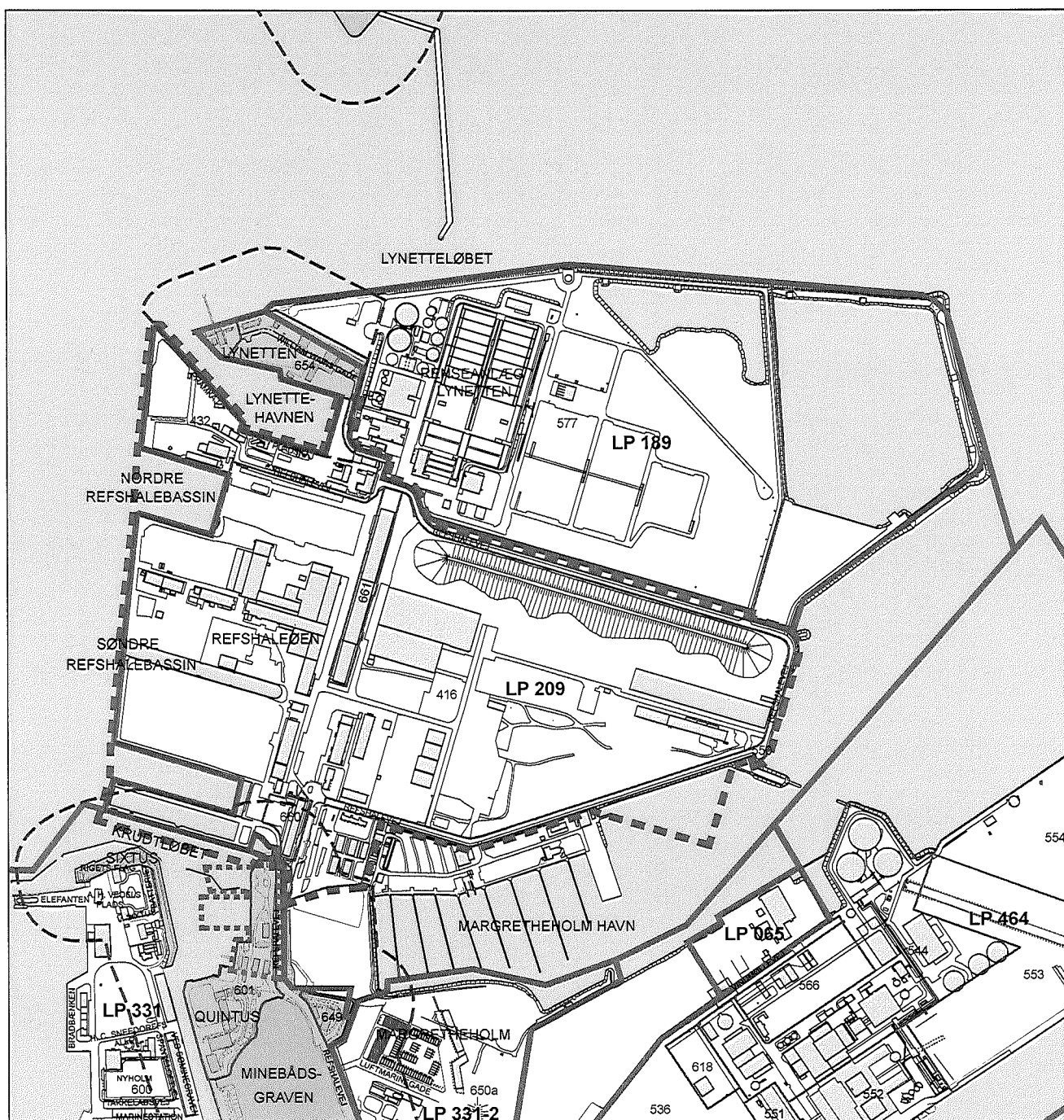
Bilag 1. Kort over lokalplanområdet med indtegnede fortidsmindebeskyttelseslinjer samt afgrænsning af eksisterende lokalplaner i området.

Bilag 2: Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser med indtegnede projekter, projektet for Strömme's bådpladser samt bygninger samt Lynetten renseanlæg uden for lokalplanområdet .

Bilag 3: Kommuneplan rammer

Bilag 1

Kort over lokalplanområdet

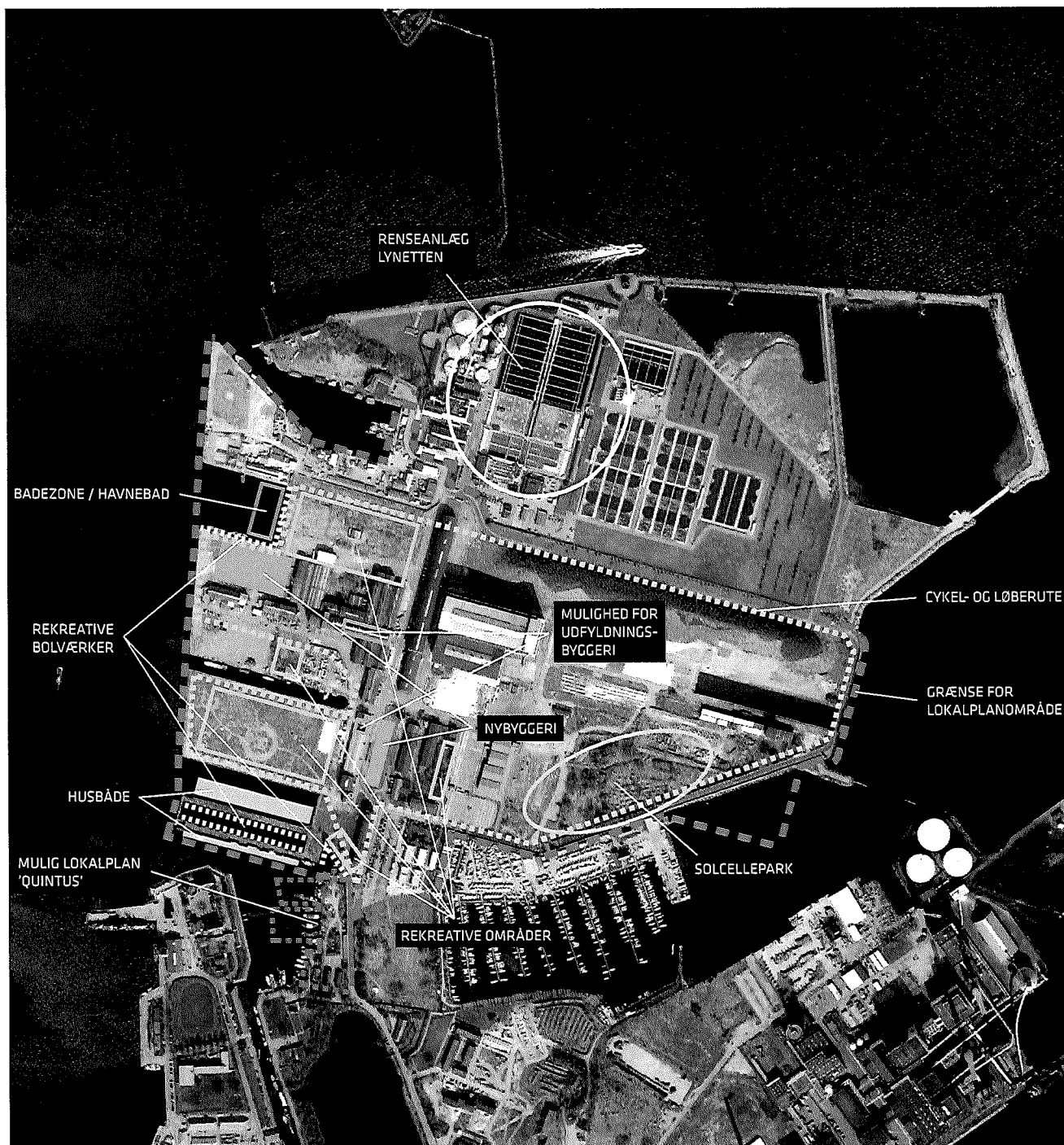


Mål 1:10.000

- — — Grænse for aktuelt lokalplanområde
- Grænse for muligt lokalplanområde 'Quintus'
- Grænse for eksisterende lokalplaner i området
- Fredet fortidsminde
- - - Beskyttelseslinje for fredede fortidsminder

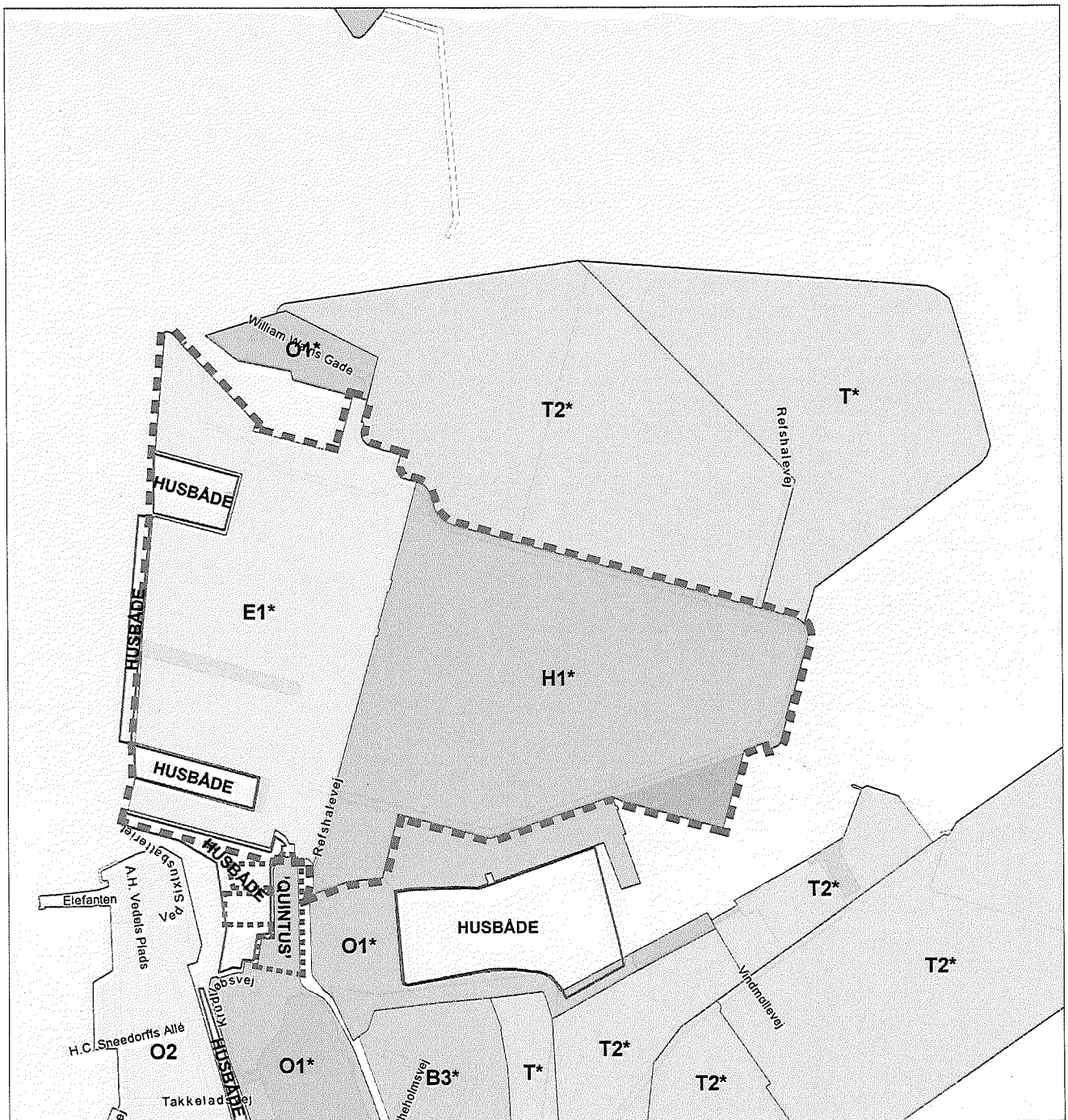
Bilag 2

Luftfoto af lokalplanområdet med indtegnede projekter samt Lynetten renseanlæg uden for lokalplanområdet



Mål 1:10.000

Kommuneplanrammer 2011



Mål 1:10.000

- ■ ■ Grænse for aktuelt lokalplanområde
- ■ ■ ■ ■ Grænse for muligt lokalplanområde 'Quintus'