

FORSLAG TIL TILLÆG NR. I TIL LOKALPLAN NR. 308 “WILDERS PLADS II” MED TILHØRENDE FORSLAG TIL TILLÆG TIL KOMMUNEPLAN 2001



Borgerrepræsentationen har på mødet den 9. juni 2004 vedtaget forslag til tillæg nr. I til lokalplan nr. 308 “Wilders Plads II” med tilhørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2001.

Offentlighedsperioden løber fra den 6. juli til den 1. oktober 2004.

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, evt. 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 kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på 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. Forbudet gælder dog 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 retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager et tillæg endeligt.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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 rækkefølgebemmelser.

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. Forbudene 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.

Forsidefoto: Den foreslåede boligbebyggelse tegnet af det hollandske arkitektfirma Eric van Egeraat associated architects set fra Kvæsthusbroen i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse på Krøyers Plads.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN OG KOMMUNEPLANTILLÆGGET	4
LOKALPLANENS FORMÅL	4
BAGGRUND	4
PLANOMRÅDET OG KVARTERET	5
PLANLÆGNING	6
SKITSEFORSLAG TIL NY BOLIGBEBYGGELSE	7
INTENTIONER I LOKALPLANFORSLAGET I ØVRIGT	10
OFFENTLIG OG PRIVAT SERVICE	11
PÅVIRKNING AF MILJØET	11
FORURENING AF UNDERGRUNDEN	12
GRUNDVANDSSÆNKNING	12
MILJØRIGTIGT BYGGERI	12
FJERNVARME	12
NEDSIVNING AF REGNVAND	12
SKYGGEDIAGRAMMER	14
LOKALPLANFORSLAG	15
§ 1. FORMÅL	15
§ 2. OMRÅDE	15
§ 3. VANDAREALER OG BOLVÆRKER	16
§ 4. ANVENDELSE	16
§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD	17
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	18
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	18
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	19
§ 9. SÆRLIGE FÆLLESANLÆG	20
§ 10. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSGENER	20
§ 11. RETSVIRKNINGER	21
§ 12. DELVIS OPHÆVELSE AF LOKALPLAN NR. 308	21
KOMMENTARER AF GENEREL KARAKTER	21
LOKALPLANTEGNING NR.1	24
LOKALPLANTEGNING NR.2	25
LOKALPLANTEGNING NR.3	26
FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG	27
FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	29
REGIONPLANLÆGNING	29
KOMMUNEPLAN 2001	29
FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG OM DETAILHANDEL	30
FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG I ØVRIGT	30
LOKALPLANLÆGNING	30
KØBENHAVNS KOMMUNES BOLIG- OG ERHVERVSPOLITIK	31
MILJØFORHOLD	31
VIRKSOMHEDER OG FORURENING AF UNDERGRUNDEN	32
GRUNDVANDSSÆNKNING- OG FORURENING	32
VARMEPLANLÆGNING/BYDELSATLAS OG BYBEVARING	32
FREDNINGSFORHOLD/TILLADELSE I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	33
LOKALPLAN NR. 308 „WILDERS PLADS II“	35



Luftfoto af lokalplanområdet, der omfatter Wilders Plads, Krøyers Plads og Grønlandske Handels Plads, og omkranses af Inderhavnen, Wilders Kanal, Christianshavns Kanal og Trangraven.

Lokalplanens formål

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 308, der har til formål at sikre grundlaget for en fortsat omdannelse af det tidligere erhvervsorienterede område til et moderne bolig- og serviceområde, der udnytter den fine bymæssige beliggenhed mellem Inderhavnen og Christianshavns Kanal. Nybyggeri i den nordlige del af området - Krøyers og Grønlandske Handels Plads - forudsætter supplerende lokalplan i form af det nu aktuelle lokalplantillæg, der skal sikre, at boliger i hele området er familieegnedede helårsboliger. Desuden muliggør lokalplantillægget opførelse af en skulpturelt udformet boligbebyggelse med 6 slanke tårne, der i den nuværende udformning rummer 115 boliger, og stueetagen indrettet til café, restaurant, butikker og lignende. Der fastlægges også rammer for 2 mindre boligbebyggelser samt grundlag for etablering af 2 pladser.

Baggrund

Freja Ejendomme A/S og Strandgade I/S udskrev 1. januar 2003 en idékonkurrence med det formål at belyse mulighederne for at opføre en bebyggelse bestående af boliger samt en mindre andel erhverv på en ejendom beliggende på Krøyers Plads, Strandgade 83-87. Fem arkitektfirmaer var indbudt til at deltage i konkurrencen. En enig rådgivende komité pegede på et forslag udarbejdet af det hollandske arkitektfirma Erick van Egeraat associated architects (EEA) som værende det projekt, der på den mest kvalificerede måde løste opgaven. På baggrund heraf har Freja Ejendomme A/S anmodet kommunen om, at udarbejde plangrundlag, der muliggør opførelse af denne bebyggelse.

Planområdet og kvarteret



På billedet ses den smalle passage mellem det tidligere islandske-grønlandske pakhus opført i 1766, der huser Nordatlantens Brygge og en række mindre, fredede og bevaringsværdige bygninger samt det noget utilpassede kontorhus fra 1968.



Fra promenaden foran Nordatlantens Brygge er der kig tværs over havneløbet til Nyhavn.



Promenaden langs Christianshavns Kanal.



Åbningerne mellem bygningerne giver mulighed for kig på tværs, hvilket er karakteristisk for området.

Området udgør den ca. 67.500 m² store ø, der ligger imellem Inderhavnen, Wilders Kanal, Christianshavns Kanal og Trangraven, og lokalplantillægget omhandler hele området for så vidt angår boligstørrelser og bestemmelse om anvendelse til helårsboliger. Herudover fastlægger lokalplantillægget detaljerede rammer for den nordlige del af øen, lokalplanforslagets underområde II på ca. 30.500 m² med Krøyers Plads og Grønlandske Handels Plads. Området ligger i bydelen Christianshavn ved Inderhavnen, hvor denne skifter retning, hvorved der er udsigt både mod nord og syd gennem havneløbet. På modsatte side af havneløbet danner bebyggelsen langs Havnegade en smuk front, og der er kig til Kongens Nytorv via Nyhavn.

Øen er dannet ved flere opfyldninger i havnebassinet tilbage fra 1735. Grønlandske Handels Plads har i mere end 200 år været rammen om samhandlen med Grønland, Island, Færøerne og Finmarken. Den øvrige del af øen har oprindeligt været hjemsted for skibsbyggeri, værksteder, handelskompagnier, pakhuse og lignende havnefunktioner.

I dag er industripræget forsvundet fra området, og det anvendes hovedsageligt til boliger og erhverv blandt andet i form af statslig og privat administration, restaurations-, medie-, design/arkitektvirksomhed samt organisationen Nordatlantens Brygge. Denne er indrettet i det fredede og nyligt istandsatte grønlandsk-islandske pakhus, som ramme om et nordatlantisk kulturelt samt forsknings-, erhvervs- og undervisningsmæssigt samarbejde. Bygningen indeholder desuden Islands Ambassade samt Grønlands og Færøernes Repræsentationer.

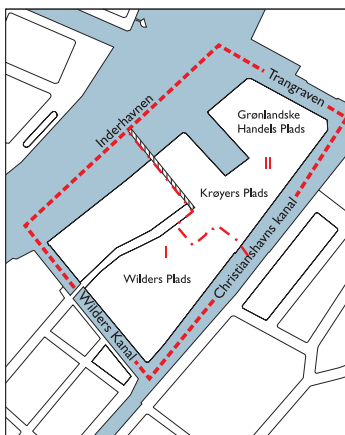
Bebyggelsen på øen er orienteret vinkelret på havneløbet med pakhusenes markante gavle som et tilbagevendende motiv, afbrudt af grå dobbeltgavle på en boligbebyggelse og lavere lagerbygninger. Bebyggelsen langs Christianshavns Kanal består på Wilders Plads fortrinsvis af tidligere industrihaller og en boligbebyggelse, der er omgivet af græsareal og bøgehække. Ved Krøyers Plads dominerer en kontorbygning opført i 1968, der huser kriminalforsorgen. Modsat den øvrige bebyggelsesstruktur er denne bygning placeret parallelt med kanalen. Nordligst ligger en række bevaringsværdige og fredede mindre tidligere værkstedsbygninger, der nu er indrettet til kontor, administration og lignende bl.a. for Røde Kors.

På den aktuelle ejendom ligger der 2 ét-etages lagerbygninger, der midlertidigt fungerer bl.a. som hotel/café/restaurant, indrettet med sandpromenade og liggestole. Bygningerne har desuden dannet rammen om projektet „Tænketank“, et debat- og idéforum med fokus på havnens og byens muligheder.

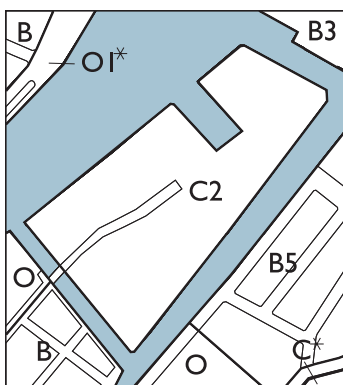
Bebyggelsesmiljøet på Krøyers og Grønlandske Handels Plads er forskelligartet og består både af meget smukke fredede og bevaringsværdige bygninger og af bebyggelse uden særlige arkitektoniske kvaliteter. Færdsels- og friarealer fremtræder for en stor del ustrukturerede og nedslidte, domineret af store parkeringsarealer. Dette giver området som helhed et meget varieret, prosaisk og virkelighedsnært præg. Langs de omgivende kanaler ligger sejlbåde og husbåde, som er med til at tilføre området rekreative kvaliteter.

Nord for lokalplanområdet ligger Christiansholm med store lagerhaller og afventer en fremtidig stillingtagen til anvendelse og bebyggelse. Bag Christiansholm

Planlægning



Lokalplanområde og underområder. Med lokalplantillægget overføres det med skravering viste areal fra område I til område II.



Rammerne for lokalplanlægningen som fastlagt i Kommuneplan 2001.

ligger Arsenaløen og det smukke fredede Kuglegårdskompleks fra 1740'erne. Bebyggelsen på østsiden af Christianshavns Kanal består nordligst af boligbebyggelser på Islands og Bodenhoffs Plads dels i nyere 6-etages gule blokke dels indrettet i et tidligere pakhus. Randbebyggelsen langs Overgaden oven Vandet har en høj arkitektonisk kvalitet og udgør en klart defineret bygningsfront mod bydelens centrale byrum. En fin beboelsesbygning fra starten af 1900-tallet med nationalromantiske træk bl.a. i form af fine karnapper med bindingsværksdekorationer samt det fredede Søkvæsthuset skal særlig fremhæves.

Byggeriet har en sådan karakter, at det er vurderet, at gennemførelse vil kræve en supplerende af hovedstrukturen i Kommuneplan 2001. Økonomiforvaltningen indkaldte derfor ved en forudgående høring i perioden fra den 24. februar til den 24. marts 2004 ideer og synspunkter herpå.

Der er indkommet 26 henvendelser, hvori der overvejende udtrykkes modstand mod at der sker ændringer af hovedstrukturen. Konklusionen på behandlingen er, at forvaltningerne anbefaler, at byggeriet muliggøres, og der er udformet et forslag til kommuneplantillæg, der indeholder en supplerende af hovedstrukturen. Det skal understreges, at der ikke er tale om en generel fravigelse af de hidtil fastsatte bestemmelser om byens profil, og at der skal være tale om helt ekstraordinære situationer, før en evt. anden fravigelse af hovedprincippet vil komme på tale.

Området er i Kommuneplan 2001 fastlagt som et C2-område (boliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 150, et maksimalt etageantal på 6, ekskl. evt. tagetage og en friarealprocent for boliger på 40 og 10 for erhverv). Denne ramme fastholdes som udgangspunkt, men der tilføjes en særlig bemærkning vedrørende det konkrete byggeri om, at det maksimale etageantal er 14, eksklusiv tekniktage, og at den maksimale bygningshøjde er 55 meter. Endvidere beregnes bebyggelsesprocenten for hele området under ét efter nærmere bestemmelser i lokalplan.

Lokalplan nr. 308 „Wilders Plads II“

Området er omfattet af lokalplan nr. 308 „Wilders Plads II“ og er heri fastlagt til boliger og serviceerhverv. For område II gælder, at mindst 30 pct. af etagearealet skal indrettes til boliger, og at kollektive anlæg og institutioner mv. regnes som erhverv. Af lokalplanen fremgår det, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 150, men at nærmere angivne bestemmelser vedrørende bebyggelsesplan kan indebære en lavere bebyggelsesprocent. Lokalplanen er optrykt på side 30.

Husbåde

Borgerrepræsentationen vedtog i 2003 at offentliggøre et forslag til kommuneplantillæg om husbåde. Forslaget har været i offentlig høring og ventes forelagt Borgerrepræsentationen til endelig vedtagelse i august 2004. Af opslaget om Christianshavn fremgår, at der inden for lokalplanområdet kan placeres husbåde på langs af kajstrækningen mod Inderhavnen, Trangraven og den nordlige del af Christianshavns Kanal. Der kan placeres op til 14 husbåde mod Inderhavnen

og Trangraven og op til 24 husbåde inden for nærmere angivne strækninger langs hele den nordsydgående strækning af Christianshavns Kanal. Der kan dog først placeres husbåde i Christianshavns Kanal, når fredningsforholdene er afklarede. Der må kun anvendes fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads. Lokalplanforslaget indeholder ikke bestemmelser om husbåde, idet forvaltningen ifølge lokalplan nr. 308 kan godkende permanent oplæg af skibe ved bolværkerne og i den forbindelse stille krav til friarealernes indretning med videre samt om etablering af nødvendige faciliteter. Eventuelle godkendelser forudsætter dispensation efter forudgående nabohøring efter planlovens regler.

Skitseforslag til ny boligbebyggelse



Den nye boligbebyggelse vil med placeringen, hvor havneløbet skifter retning, markere sig virkningsfuldt.

Af den tidligere omtalte konkurrence om en boligbebyggelse på Krøyers Plads fremgår det, at den rådgivende komité „klart og samstemmende peger på EEA's (erick van egeraat associated architects) forslag som en elegant og fremadskudende bebyggelse af området. Med sit overraskende formsprog, sin velovervejede og fine dialog med byens tag- og tårnprofil, og med sin eksponerede og alligevel afdæmpede brug af klare krystallinske bygningskroppe anviser projektet en nyfortolkning af mødet imellem nyt og gammelt.“

Projektet består af en skulpturel formation med 6 tårne af varierende størrelse og form i højder på mellem 35 og 55 m svarende til 8 - 14 etager, eksklusive tekniketager i tage. Tårnenes grundplan har varierende størrelse fra ca. 190 til 430 m² og er alle indrettet til boliger. Tårnene er karakteristiske ved høje, spidse tagformer, som har samme beklædning på tag og facader. Beklædningen består af en udvendig beklædning med lameller i metal, keramisk materiale eller natursten og herunder en egentlig klimaskærm med etagehøje paneler af glas eller med pladebeklædning i materialer som lamellerne. Hvert hus får sin farveholdning, der i tone, dybde og styrke indbyrdes skal harmonere.

Det højeste af tårnene (ca. 55 m) er beliggende i Strandgades akse og danner modpol til Christianskirken (ca. 67 m) i modsatte ende af Strandgade, hvorved gadeforløbet tilføres en ny spænding. De 6 tårne er i stueplan knyttet sammen af en plint, der skræner fra promenaden ved havnen til en højde på ca. 4½ m



Et kig til bebyggelsen set fra Knippels Bro. Gavlene er det markante arkitektoniske motiv, hvor de nye bygninger er i dialog med de eksisterende.



Luffoto set mod øst, hvor bebyggelsen ses i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse på Wilders Ø og Christianshavn.



Fra Overgaden oven Vandet ses de spidse tage over den eksisterende boligbebyggelse.



Boligbebyggelsen set fra operaforpladsen på Dokøen, hvor tårnene fremtræder i skulpturel formation.



Et kig til bebyggelsen set fra Christianshavns Kanal. Ved sin stærke eksponering danner bebyggelsen et overbevisende modspil til den store kontorbygning, og vil samtidig fungere som et samlende element for områdets meget forskelligartede bebyggelsesmiljø.

ved Strandgade. Plinten foreslås indrettet til publikumsorienterede serviceerhverv samt til adgangsarealer, fællesrum samt cykel- og bilparkering. I kælderen indrettes parkering samt teknik- og pulterrum m.v. Parkering i stue- og kælderplan rummer i størrelsesordenen 130 pladser. Bebyggelsen rummer i den nuværende udformning 115 boliger med et lejlighedsgennemsnit på ca. 128 m² og varierende fra ca. 75 til 215 m², eksklusiv altaner og tekniketager i tage.

Lejlighedsantallet forsøges dog øget til 140.

Langs havn og havnebassin etableres der offentligt tilgængelige promenader, og der indrettes et offentligt tilgængeligt rekreativt areal på en del af plintens tag og et mere privat indre haverum, der er sparet ud i plinten imellem tårnene. Bebyggelsens samlede etageareal udgør ca. 18.300 m², og heraf er ca. 1.800 m² i stueetagen indrettet til udadvendte serviceerhverv, såsom restauranter, caféer, gallerier, butikker og lignende. Inddækkede altaner og teknikrum i tage udgør ca. 2.000 m².

Intentioner i lokalplanforslaget i øvrigt

I lokalplanens underområde II fastlægges foruden bolig-tårnene mulighed for opførelse af ca. 3.000 m² boligetageareal og godt 400 m² erhverv indrettet i 2 bygninger på den sydøstlige side af Strandgade. Disse byggemuligheder underordner sig de eksisterende bebyggelsesstrukturer. Den sydligste bygning er udformet som en længebygning parallelt beliggende med og med tilnærmelsesvis samme bygningshøjde som nabobygningen mod syd, en afdeling af Lejerbo.



Set fra Kløvermarken tilføjer formationen af tårnene sig som et nyt element til byens profil. Byggeriet bliver således et væsentligt element i såvel den lille skala i nærområdet, i havnen og i den store byskala.



Det højeste af boligtårnene på (ca. 55 m) placeret som pendant til Christianskirken i Strandgades akse.



Christianskirken (67 m) set i den sydlige ende af Strandgade, hvor den danner mødpol til det højeste boligtårn.

Den nordlige bygning danner afslutning mod Trangraven af den eksisterende bygningsrække med mulighed for facade helt ude i kajkanten. Denne bygningsrække kommer til at danne den sydøstlige side af en fastlagt plads på et areal af Grønlandske Handels Plads. Det er intentionen, at denne plads skal danne rammen om forskellige aktiviteter, der har tilknytning til stedets placering ved havnen og funktionerne på Nordatlantens Brygge, og der åbnes mulighed for delvis retablering af et havnebassin. Lokalplanforslaget muliggør desuden etablering af en vej- eller stibro til Christiansholm i forlængelse af Strandgade. Endelig beslutning herom træffes i forbindelse med den fremtidige lokalplanlægning for Christiansholm og vil i givet fald forudsætte fjernelse af den eksisterende dæmning. Sejlads til Christianshavns Kanal vil blive tilgodeset om fornødent ved krav og oplukkelighed af broer.

Offentlig og privat service

Den nærmeste metrostation „Christianshavn“ på Christianshavns Torv ligger i en gangafstand på 500 - 900 m fra lokalplanområdet. Christianshavns bydelscenter ligger ved Torvegade og her er der en række busforbindelser til såvel Indre By som Amager.

Med forbehold for Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af tillæg til Kommuneplan 2001 vedrørende detailhandel, der udpeger et lokalcenter i området, muliggør lokalplanforslaget indretning i område II af butikker med et omfang på maksimalt 3.000 m² og højst 1.000 m² pr butiksenhed. Herudover er der mulighed for indretning af café/restaurant og lignende publikumsorienterede funktioner i bebyggelsens stueetager.

Påvirkning af miljøet

Med lokalplanen muliggøres opførelse af i alt ca. 20.000 m² boligetageareal med en attraktiv beliggenhed. Boligbebyggelserne erstatter bl.a. oprindelige lagerbygninger indrettet midlertidigt til café/restaurant og hotel samt andre former for serviceerhverv. Det aktuelle byggeri vurderes at være et væsentligt tilskud til byen og at have en såvel byarkitektonisk som bymiljømæssig positiv effekt både på nærområdet og på byens profil og havnefronten.

Forurening af undergrunden

Miljøkontrollen har ingen oplysninger om forurening af jorden eller af grundvandet. Som tidligere nævnt er området dannet ved opfyldninger siden midten af 1700-tallet og har igennem tiden været anvendt til bl.a. forskellige industrielle aktiviteter som smedje, støberi, tjærebod og lignende, og der kan herfra være sket forurening i jord og grundvand, som ikke er registreret. Herudover er der erfaringsmæssigt lettere jordforurening, der stammer fra generelle storbyaktiviteter som udstødningsgas fra biler og skorstensrøg.

Grundvandssænkning

Området ligger indenfor Københavns historiske byområde. I dette område er der mange bygninger, hvis fundamenter er følsomme overfor udtørring, eller står direkte på sætningsgivende jordlag.

Af hensyn til sikring af disse bygninger har Borgerrepræsentationen i 1991, i henhold til Byggelovens § 12, truffet beslutning om, at der kan pålægges særlige vilkår ved byggeri under grundvandsspejlet i dette område. Blandt andet kan der stilles krav om, at grundvandsmagasinet skal tilføres vand i takt med, at der sker oppumpning, for herved at imødegå sænkning af grundvandsstanden udenfor byggegruben. Der kan dog gives tilladelse til midlertidig grundvandssænkning på særlige vilkår, såfremt en risikovurdering viser, at det ikke vil kunne medføre skader på bygninger i området.

Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, kan bestilles på Internettet, hos Miljøkontrollen eller Plan & Arkitektur.

Fjernvarme

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har i 2001 tiltrådt den reviderede udgave af pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Kommunen ønsker, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.

Pjecens emner er: miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Hvert emne indeholder en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene skal følges ved byfornyelse, støttet byggeri og ved kommunalt byggeri, mens private anbefales at hente inspiration i pjecen, der udleveres i Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur. Pjecen indeholder adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret nybyggeri.

Området er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der i 1988 er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet). Som led i planen har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme.

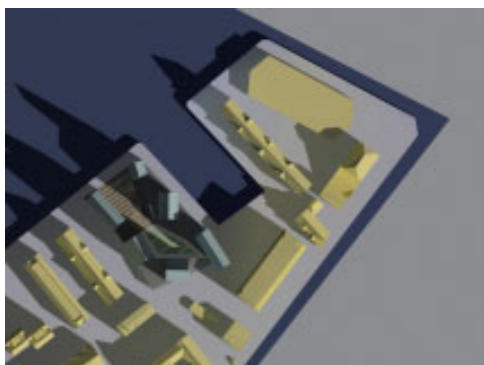
For lokalplanområdet betyder det, at der ved nybyggeri og ved udskiftning af hovedvarmekilde er krav om tilslutning til fjernvarme.

Nedsivning af regnvand

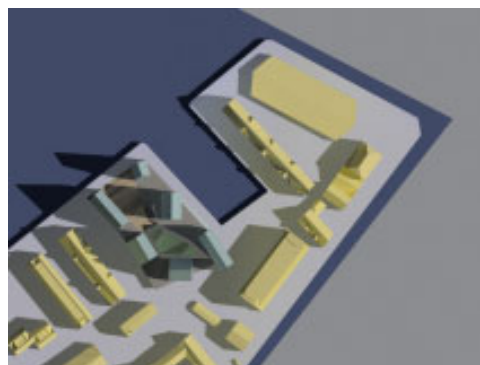
Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer samt vandløb, jf. Grundvandsplan 2000 for Københavns Kommune. Miljøkontrollen anbefaler generelt, at der etableres ned-

sivningsanlæg i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri, såfremt det er muligt uden risiko for drikkevandsressourcerne. Kommunen kan ved Byggeri & Bolig give tilladelse til nedsivning af uforurenet regnvand til uforurenet undergrund efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt.

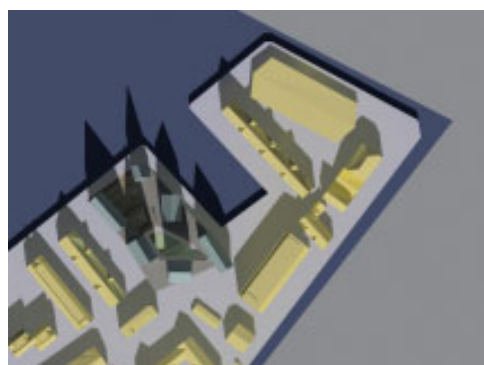
SKYGGEDIAGRAMMER



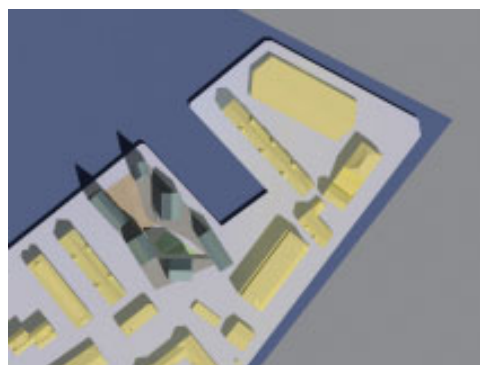
Den 21. marts kl. 09.00



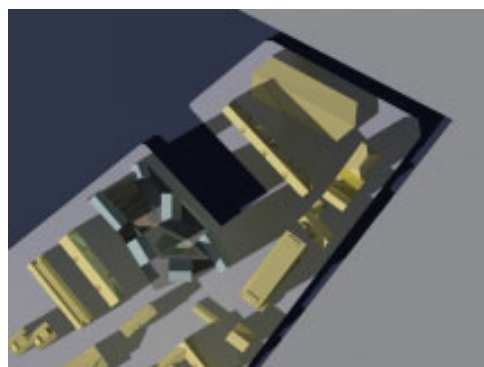
Den 21. juni kl. 09.00



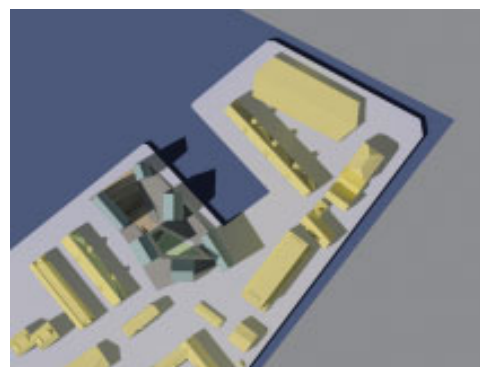
Den 21. marts kl. 12.00



Den 21. juni kl. 12.00

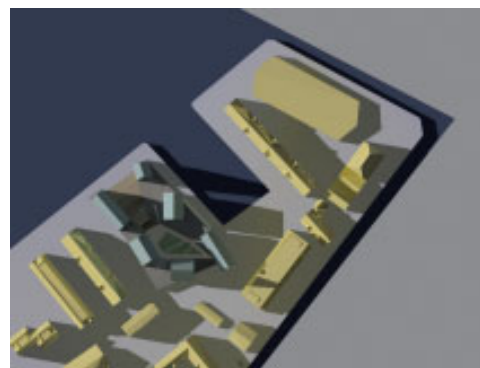


Den 21. marts kl. 16.00



Den 21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer, der viser bebyggelsens skygger ved jævndøgn og sommersolhverv.



Den 21. juni kl. 19.00

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Inderhavnen, Trangraven, Christianshavns Kanal og Wilders Kanal.

§ 1. FORMÅL

Lokalplantillægget skal sikre, at boliger i hele området overvejende er familieeignede helårsboliger, og skal fastlægge de nærmere anvendelses- og bebyggelsesmæssige muligheder på Krøyers Plads og Grønlandske Handels Plads i områdets nordlige del.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Som en særlig fortolkning af samspillet med den eksisterende historiske, bevaringsværdige og for en dels vedkommende fredede bebyggelse i og uden for området, og for at udnytte den unikke beliggenhed af Krøyers Plads ved havneløbet, hvor det skifter retning, fastlægges der et helt specielt og identitetsskabende bygningsværk med 6 boligårne, der markerer sig i forhold til både havnerummet og Christianshavns byprofil.
- Området fastlægges til boliger og serviceerhverv således, at boligandelen udgør mindst 45 pct. af etagearealet i det nordlige underområde og mindst 50 pct. i lokalplanområdet som helhed.
- Ved krav til serviceerhverv og eventuelle offentlige formål i den nordlige del af området skal der sikres publikumsorienterede funktioner i stueetager langs de fastlagte havnepromenader og på Grønlandske Handels Plads, der ligesom arealet sydøst for det eksisterende bassin skal anlægges som en bymæssig plads.
- Uanset kravet om opretholdelse af bolværker og vandarealer i lokalplan nr. 308, kan der ske en delvis retablering af et oprindeligt havnebassin på Grønlandske Handels Plads, ligesom der kan etableres en træbrygge her og i det eksisterende havnebassin.
- Der skal kunne etableres en vej- eller stibro i forlængelse af Strandgade til Christiansholm.

§ 2. OMRÅDE

Stk. 1 Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 32, 33, 555, 559, 562, 625, 626 og 655 Christianshavns Kvarter, København, umatrikulerede vandarealer og Wildersbro ibid. samt alle parceller, der efter den 1. februar 2004 udstykkes i området.

Stk. 2 Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II som vist på tegning nr. 1.

Kommentar I forhold til opdelingen i lokalplan nr. 308 er et mindre areal overført fra område I til område II jf. vignetten på side 6.

§ 3. VANDAREALER OG BOLVÆRKER

- Stk. 1** Uanset § 3, stk. 2 i lokalplan nr. 308 kan det på tegning nr. 1 indrammede areal afgraves helt eller delvist og etableres som havnebassin med lodrette kajsider afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Arealet indgår ved beregning af såvel bebyggelsesprocent som friarealprocent.
- Stk. 2** Uanset § 3, stk. 1 i lokalplan nr. 308 kan der etableres en træbrygge med en dybde på indtil 10 m i den inderste del af det eksisterende havnebassin. Det samme er tilfældet i det i stk. 1 muliggjorte bassin.

§ 4. ANVENDELSE

- Stk. 1** Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen fastlægges principielt som angivet på tegning nr. 2.
- Stk. 2** Boliger skal være helårsboliger. Nye boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 95 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m². Opdeling af eksisterende boliger må kun finde sted ved overholdelse af disse arealkrav. Ved sammenlægning af eksisterende boliger skal disse krav opfyldes i videst muligt omfang.
- Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Kommentar Ved krav om helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

- Stk. 3** For område II gælder særligt:
- For området som helhed skal mindst 45 pct. af etagearealet indrettes til boliger. Boliger skal indrettes i det på tegning nr. 3 med A, B og C angivne nybyggeri, jf. dog pkt. b, og kan i øvrigt indrettes ved ombygning af eksisterende bebyggelse
 - For bebyggelsen mrk. A og C på tegning nr. 3 gælder, at der i stueetagen skal indrettes publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, gallerier og lignende. Desuden kan der indrettes adgangsarealer, cykel- og bilparkering samt fælleslokaler. For den øvrige bebyggelse gælder, at stueetager i erhvervsbebyggelse, der er placeret med gulvniveau i eller indtil ca. 0,5 m over terræn, primært skal indrettes til de nævnte publikumsorienterede erhverv eller til andre udadvendte funktioner som foyer, reception, kantine, bibliotek, udstillingslokale og lignende, der medvirker til at skabe et levende miljø. For den i § 6, stk. 3 muliggjorte bebyggelse på Grønlandske Handels Plads gælder, at den skal indrettes til støttefunktioner for aktiviteter på pladsen, såsom information, udstilling, café og lignende.
 - Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 3.000 m². I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige 1.000 m².

§ 4. ANVENDELSE, fortsat

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

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD

- Stk. 1** Tegning nr. 27.267 i lokalplan nr. 308 erstattes af tegning nr. 1.
- Stk. 2** Fra nordøstligt skel af ejendommen matr.nr. 559 ibid. til Trangraven fastlægges Strandgade med vejudlægslinier i en bredde af 15 m dog med respekt for fredede bygninger samt tilpasning i forhold til den øvrige eksisterende bebyggelse og det fastlagte nybyggeri, i princippet som vist på tegning nr. 1. Inden for vejudlægget anlægges vejen med 6 m kørebane og mindst 2,5 m brede fortove, på strækninger suppleret med længdeparkering og træer mellem kørebane og fortov. Indtil den i stk. 2 muliggjorte bro måtte blive opført som vejbro, skal der i en afstand af ca. 7,5 m mod Trangraven – inden for det udlagte vejprofil - etableres en vendeplads, og Strandgade på strækningen mellem vendepladsen og bolværket mod Trangraven anlægges som en del af den i lokalplan nr. 308, § 10, stk. 4, fastlagte promenade. Det samlede anlæg skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen med særlig fokus på strækningerne langs de i § 8, stk. 2 fastlagte bymæssige pladser, hvor der skal ske en gensidig funktionel og materiemæssig tilpasning.
- Stk. 3** Mod Strandgade fastlægges der overkørsler i princippet som vist på tegning nr. 1. Herudover kan der etableres overkørsel til terrænparkeringen på Grønlandske Handels plads efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.
- Stk. 4** Der kan etableres en bro over Trangraven i forlængelse af Strandgade mod nord til Christiansholm enten som stibro i en bredde af ca. 5 m eller som en vejbro i en bredde af ca. 12 m i princippet som angivet på tegning nr. 1. Den nærmere udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen, der kan stille krav om, at broen skal være oplukkelig.
- | | |
|------------------|--|
| Kommentar | Endelig beslutning om broen træffes i forbindelse med fremtidig lokalplanlægning for Christiansholm sammen med stillingtagen til en samlet plan for trafikafviklingen på den nordlige del af Christianshavn inklusive Holmen, og vil i givet fald forudsætte fjernelse af dæmningen mellem Christiansholm og Arsenaløen. Sejlads til Christianshavns Kanal vil om fornødent blive tilgodeset ved krav om oplukkelighed af broer. |
|------------------|--|
- Stk. 5** Belægninger, belysning, beplantning og inventar i øvrigt på vejarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden. Vejarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1

Tegning nr. 27.267 i lokalplan 308 erstattes med tegning nr. 3.

Stk. 2

For område II gælder særligt:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 140 beregnet for området under ét.
- b) Den på tegning nr. 3 viste fredede og bevaringsværdige bebyggelse samt det med A, B og C mrk. nybyggeri fastlægges som bebyggelsesplan.

Nybyggeriet mærket A skal udformes med 6 tårne af varierende højder mellem 35 og 55 m sammenholdt af en base, der skråner fra terrænhøjde ved havneløbet i nordvest til en maksimal højde på 4½ m ved Strandgade i sydøst. Tårnene skal udformes med stejle sadeltage indrettet med op til 14 etager, eksklusiv tekniketager. Nybyggeriet mrk. B og C skal opføres i 3-4 etager med en maksimal bygningshøjde på 14 m. Bygning C kan opføres direkte i kajkant uanset bestemmelserne i § 10, stk. 4 i lokalplan nr. 308 om havnepromenader. Promenaden skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i smallere bredde føres gennem bygningen i en arkade eller bag om bygningen. Bygningen mrk. D kan nedrives og erstattes med nybyggeri med samme placering og af tilsvarende omfang som den eksisterende. Nedrivning af den med E mrk. eksisterende bygning forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en principiel bebyggelsesplan for denne del af området.



Bebyggelsen skal udformes med 6 tårne af varierende højder og høje stejle tage.

Kommentar

Med ovennævnte bebyggelsesplan er bygningslovgivningens bestemmelser om højde i forhold til vej, sti, naboskel og anden bebyggelse tilsidesat.

- c) I forbindelse med det til en plads fastlagte areal af Grønlandske Handels Plads, jf. § 8, stk. 2, kan der opføres lette pavilloner og lignende med et samlet etageareal på maksimalt 500 m². Den enkelte enhed må ikke overstige et etageareal på 100 m². Pavillonerne skal opføres i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 5 m.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1

Tegning 27.267 i lokalplan nr. 308 erstattes af tegning nr. 3 i nærværende lokalplan, idet det præciseres, at § 7, stk. 4, i lokalplan nr. 308 kun gælder for det på tegning nr. 3 i område I viste nybyggeri.

Stk. 2

For område II gælder særligt:

- a) For bebyggelse mrk. A gælder, at bebyggelsen skal fremtræde med en individuel og markant arkitektonisk fremtræden med materialer og farver, der understreger arkitekturen og er tilpasset stedet, både set fra havneløbet, fra kanalerne og som fikspunkt i Strandgade. Facader og tagflader skal gives samme arkitektoniske udtryk og skal opbygges med en udvendig beklædning af lameller og under lamellerne en egentlig klimaskærm med glaspartier og pladebeklædning. Gavle skal udføres med glaspartier i mat eller klart glas eller andet materiale med udtryk som glas. Stueetagen skal, hvor der er erhverv,

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN, fortsat

udføres fortrinsvis med facader i transparent glas udadtil, og i øvrigt i beton og/eller natursten. Lameller skal udføres i keramisk materiale, tegl, natursten og/eller metal. Til den bagvedliggende facade skal anvendes planglas og pladebeklædning af keramisk materiale, natursten, metal og/eller beton. Bebyggelsen skal fremtræde i varierede farver således, at hvert tårn fremstår i sin farve, der indbyrdes skal harmonere i farveskala, -dybde og -styrke. Altaner skal indbygges bag lamelbeklædningen. Tekniske anlæg og installationer på tag må ikke placeres uden for tagfladen. Plinten skal udføres med bevoksning på tag.

- b) Ny bebyggelse mrk. B og C samt eventuelt nybyggeri til erstatning for bygning mrk. D skal fremstå i et nutidigt arkitektonisk formsprog af høj kvalitet. Den nordøstlige facade på byggefelt C skal, såfremt den placeres i flugt med kajkanten, udformes med facader, der er tilpasset og udnytter den specielle beliggenhed ved Trangraven med blandt andet altaner og store glaspartier. Facader skal udføres i tegl, natursten, beton, glas, metal og/eller træ. Farver skal tilpasses materialevalget og i øvrigt harmonere med omgivelserne. Tagmaterialer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn passe til bygningsarkitektur og tagets udformning og må ikke ved spejling mv. være til gene for omgivelserne.
- c) Pavilloner på den fastlagte plads, jf. § 6, stk. 3 og § 8, stk. 2, skal udformes ud fra en samlet idé og fremstå ensartede i træ, glas og/eller metal med tagbeklædning i zink, kobber eller tagpap.

Kommentar

Foruden ovennævnte bestemmelser gælder de generelle bestemmelser i § 7 i lokalplan nr. 308 bortset fra kravet om, at opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgang til begge facader.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1

Tegning nr. 27.267 i lokalplan nr. 308 erstattes af tegning nr. 1 i nærværende lokalplan.

Stk. 2

Uanset § 10, stk. 2 i lokalplan nr. 308 må parkering på terræn i område II kun finde sted langs Strandgade og i øvrigt i det omfang, der fremgår af tegning nr. 3. Placering af op til 60 parkeringspladser på Grønlandske Handels Plads skal ske efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i forbindelse med udformning af pladsen i øvrigt.

Ved beregning af parkeringsdækningen for bebyggelsen mrk. A ses der bort fra etagearealer til inddækkede altaner og teknikrum i tag.

Kommentar

Beregningsreglerne for bebyggelsen mrk. A er begrundet i de af arkitektoniske hensyn stillede krav om inddækning af altaner og særlige tagformer.

Ved en dobbeltudnyttelse af parkeringspladser til boliger og erhverv kan dispensation til en reduceret parkeringsdækning overvejes.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER, fortsat

- Stk. 3** På arealet i område II i forlængelse af bassinet mod sydøst skal der anlægges en bymæssig plads. Pladsen skal anlægges som en sammenhængende flade med brostens- eller lignende belægning med fritstående træer og enkel møblering for siddemulighed og ophold i øvrigt. Det nordøstlige areal af Grønlandske Handels Plads skal ligeledes anlægges som en bymæssig plads, der kan indrettes særligt med henblik på at rumme forskellige aktiviteter med tilknytning til stedets placering ved havnen og aktiviteter i den tilgrænsende bebyggelse. Belægning, møblering mv. skal udføres i naturlige og robuste materialer, der er tilpasset og understøtter placeringen ved havnen.
- Stk. 4** Det på tegning nr. 1 markerede areal på den i stk. 3 nævnte plads på Grønlandske Handels Plads kan bortgraves helt eller delvist og etableres som bassin, jf. § 3, stk. 1, med dybde på mindst 3 m. Bassinet skal udføres med lodrette kajsider, og langs hermed skal der anlægges en offentlig tilgængelig promenade for fodgængere og cyklister i en bredde af mindst 7,5 m regnet fra indersiden af bolværkshammeren.
- Stk. 5** Det på tegning nr. 1 viste areal i det eksisterende samt det i § 3, stk. 1 muliggjorte bassin kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse udformes som en let træbrygge med trappeanlæg, anløbsplads mv., der fortrinsvis placeres under promenadens terrænniveau.

§ 9. SÆRLIGE FÆLLESANLÆG

Bebyggelsen må ikke tages i brug før, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er etableret eller sket tilslutning til de i § 8, stk. 3 fastlagte bymæssige pladser. Bestemmelsen gælder kun for nybyggeri i område II.

Kommentar

Der henvises til også til § 11 i lokalplan nr. 308.
Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering.

§ 10. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSGENER

Bebyggelse og primære opholdsarealer i område II skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres (jf. dog § 6, stk. 2, pkt. b og c), udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej.

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

§ 11. RETSVIRKNINGER

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse og anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlige.

§ 12. DELVIS OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- Stk. 1** Lokalplantillægget ophæver følgende bestemmelser i lokalplan nr. 308, bekendtgjort den 29. november 1999:
- § 1, 1. pind
 - § 2, stk. 2, for så vidt angår den på tegning nr. 27.266 viste afgrænsning mellem område I og område II, der ændres som vist på tegning nr. 1 i lokalplantillægget.
 - § 4, stk. 2, 1. punktum, og stk. 4,
- Stk. 2** Lokalplantillægget ophæver følgende bestemmelser for så vidt angår det i lokalplantillægget fastlagte område II:
- § 4, stk. 2, 4. punktum, og stk. 6,
 - § 5, stk. 1, 2. til 5. punktum,
 - § 6, stk. 1 og stk. 5,
 - § 7, stk. 2, 8. punktum,
 - § 8, 1. punktum,
 - § 10, stk. 2, 3. punktum, og stk. 5,
 - § 11, stk. 1, litra c,
- Stk. 3** De for område I i lokalplan nr. 308 gældende bestemmelser ophæves, for så vidt angår det areal, der ved nærværende lokalplantillæg tilføres område II fra område I.
- Stk. 4** Tegning nr. 27.266 i lokalplan nr. 308 ophæves for så vidt angår områdeinddeling og markering af anvendelse.
- Stk. 5** Tegning nr. 27.267 i lokalplan nr. 308 ophæves og erstattes af tegning nr. 1 og 3 i nærværende lokalplantillæg.

KOMMENTARER AF GENEREL KARAKTER

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002.

Påtaleret

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.

Dispensationer

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 Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

Grundvandssænkning

Jordbundsforholdene i lokalplanområdet er af en sådan beskaffenhed, at en sænkning af grundvandsstanden indebærer risiko for skade på de i området og i nærheden af området beliggende bygninger. Borgerrepræsentationen har den 21. marts 1991 truffet beslutning om, at der kan stilles særlige krav til funderingsmetode, der sikrer, at der ikke foretages midlertidige eller permanente sænkninger af grundvandsstanden i forbindelse med byggearbejder i blandt andet lokalplanområdet, jf. byggelovens § 12 A. Meddeles der tilladelse til en midlertidig grundvandssænkning, kan der stilles krav om blandt andet reinfiltrering af oppumpet vand.

Jordforurening

I henhold til lov om forurenede jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. Opgravning og flytning af forurenede jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bruger, byggherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske inden jorden kan flyttes.

Fortidsminder

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

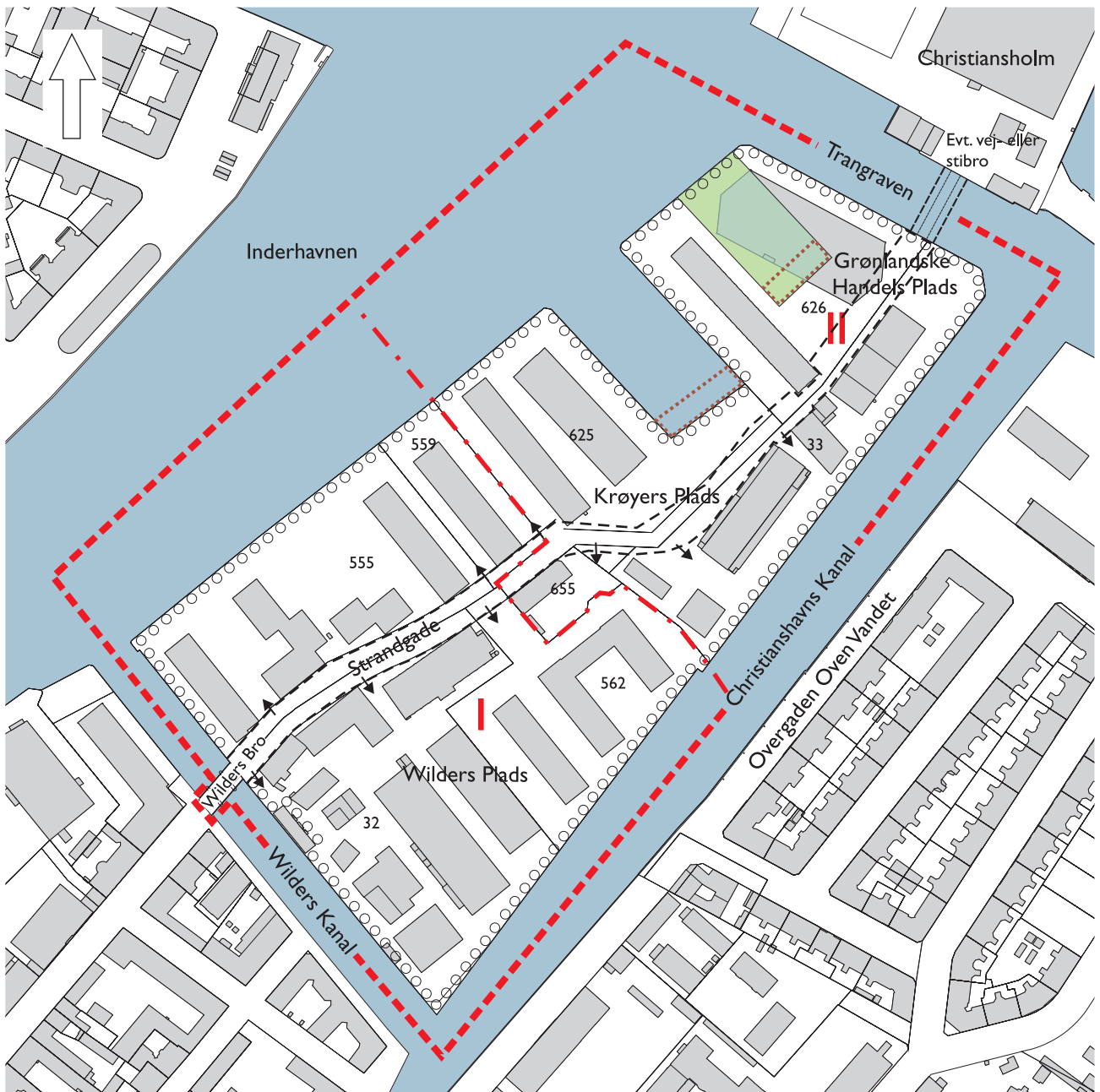
Andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke for bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsbygningerne.

Der må ikke foretages ændringer af bolværkerne mod Trangraven, Christianshavns Kanal og Wilders Kanal og træbeplantningen langs kanalerne, som er omfattet af fredningsdeklaration, før der er opnået tilladelse fra fredningsmyndighederne.

Ifølge § 7 i lov om Københavns Havn A/S må der ikke uden Trafikministeriets godkendelse ske udvidelse af havnens arealer, herunder opfyldninger inden for havnens søområde. Dette gælder også, for så vidt angår de områder, hvor der ikke længere foregår havnedrift.

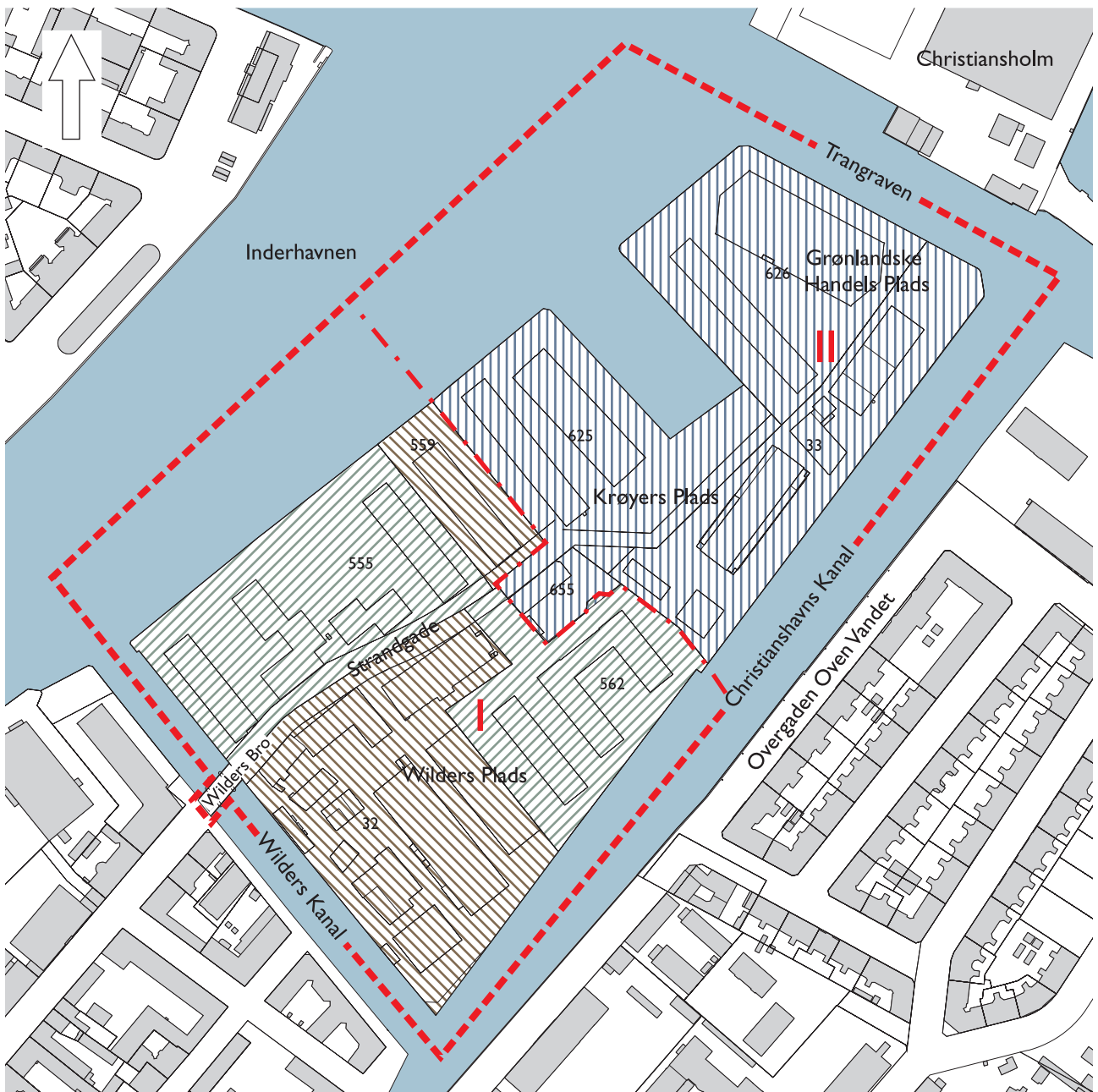
Der må ikke foretages uddybning eller gravning på søterritoriet uden Kystdirektoratets tilladelse, jf. Statens højhedsret over søterritoriet.



Områdeinddeling og vejforhold m.m.



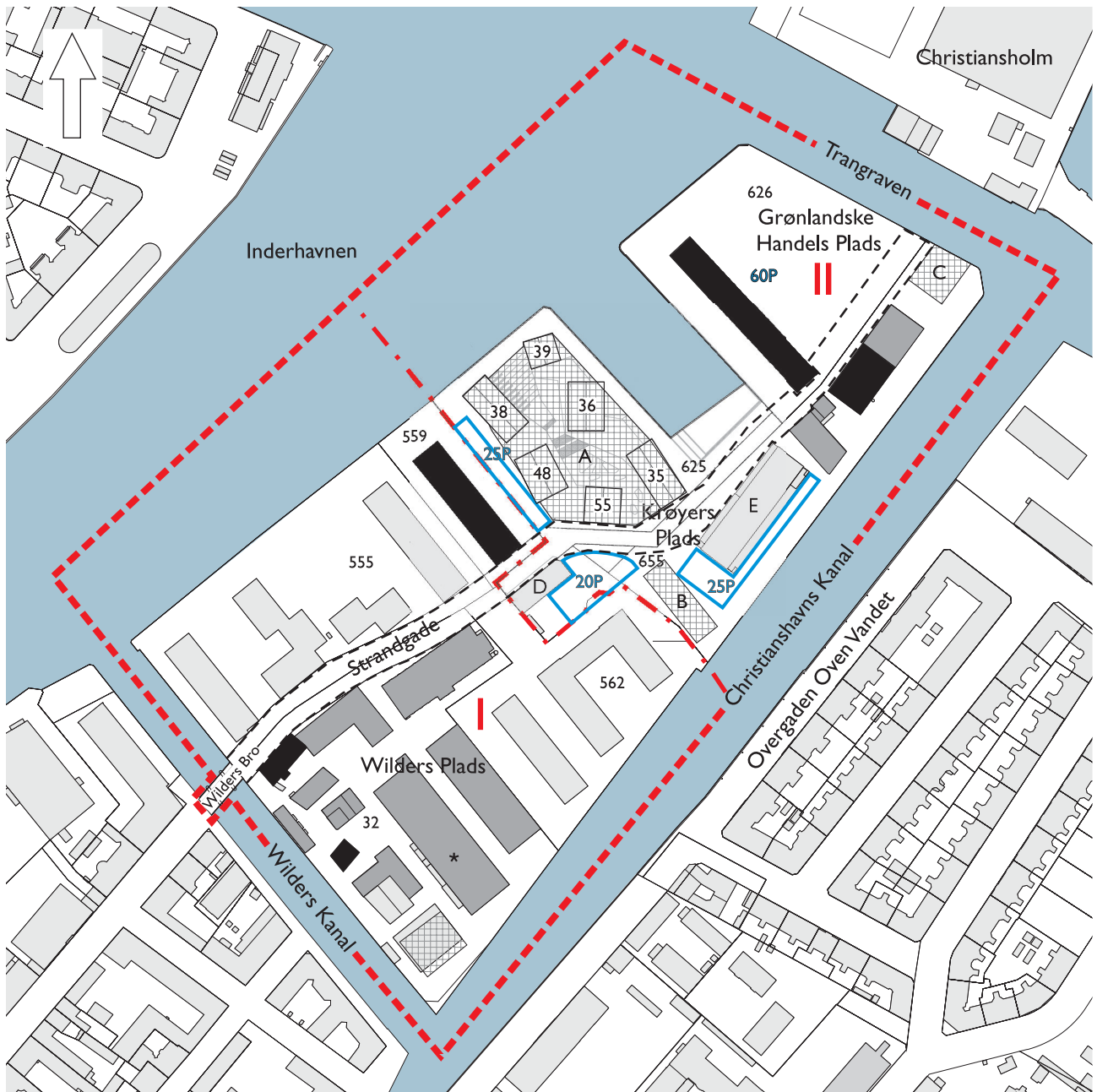
- - - - Grænse for lokalplanområde
- · - · Grænse mellem underområder
- Areal, der helt eller delvis kan bortgraves til bassin
- Eventuel træbrygge
- Vejudlægslinie
- ▶ Overkørsler
- ○ ○ ○ Promenade



Anvendelse



- Grænse for lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Boliger
- Overvejende erhverv
- Boliger og erhverv, med mindst 45% boliger

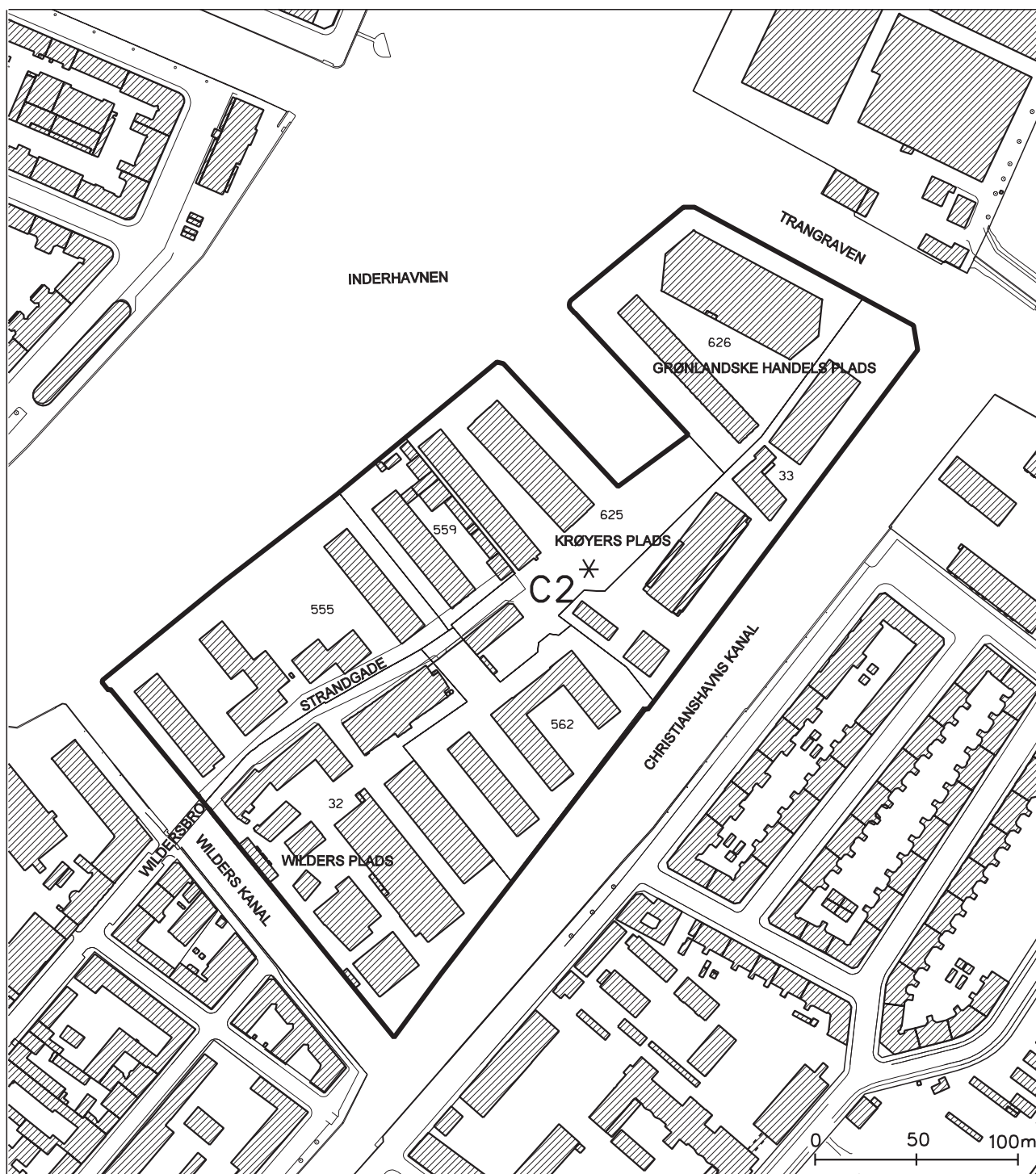


Bebyggelsesplan m.v.

- - - - - Grænse for lokalplanområde
- · - · - Grænse mellem underområder
- Fredede bygninger
- Bevaringsværdige bygninger
- (D) Øvrig bebyggelse
- (A) Byggefelter/nybyggeri



- 55 Maksimale bygningshøjder
- Vejudlægslinie
- 25P Maksimale antal parkeringspladser på terræn i område II
- * Industrihal, hvor der må indskydes op til 3 dæk



I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) suppleres herved bestemmelserne i hovedstrukturen i Kommuneplan 2001 for så vidt angår opslaget side 28 – afsnittet om byens profil. Efter sidste afsnit tilføjes følgende:

„Endvidere er der mulighed for på Krøyers Plads på Christianshavn at opføre op til 6 tårnagtige bygninger i indtil 55 meters højde.“

Desuden ændres rammebestemmelserne for det på tegningen viste område i bydelen Christianshavn mellem Inderhavnen, Christianshavns Kanal og Wilders Kanal.

Et C2-område overføres til et C2*-område. For området gælder bestemmelserne for C2-områder i Kommuneplan 2001 med følgende særlige bestemmelse:

C2 - Wilders Plads/Krøyers Plads m.v.:* For bebyggelse på ejendommen matr. nr. 625 Christianshavns Kvarter, København, Strandgade 83-87, er det maksimale etageantal 14, eksklusiv etager til teknik, og den maksimale bygningshøjde er 55 m.

Bebyggelsesprocenten kan beregnes for hele området under ét efter nærmere bestemmelse i lokalplan.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den

Økonomiforvaltningen, 8. kontor

Maj 2004

Regionplanlægning

I Regionplan 2001 for Københavns Kommune anføres, at det er et mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger i en standard, der kan måle sig med udbudet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen. Stationsnærhed er en væsentlig faktor ved lokalisering af boliger, men der tages tillige udgangspunkt i mulighederne for at opbygge attraktive boligområder ved byens primære herlighedsværdier – for eksempel det historiske byområde og havnen.

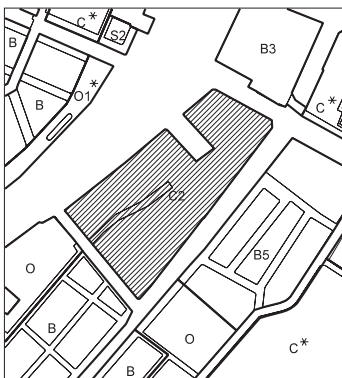
Med hensyn til erhverv er det et mål at tilvejebringe et udbud af trafikalt velbetjente lokaliseringmuligheder for internationalt orienterede virksomheder, større offentlige institutioner samt for mere lokalt orienteret erhverv og service. Stationsnærhed er det afgørende kriterium for placering af arbejdspladser. Erhverv skal lokaliseres inden for 1.000 m og helst inden for 500 m fra stationer med høj regional tilgængelighed (City-, metro- og skiftestationer).

I det historiske byområde, som Christianshavn er en del af, bør boligandelen forstærkes med henblik på at sikre området som et unikt, levende og attraktivt boligområde i regionens centrum. Erhvervsanvendelsen i det historiske byområde skal raffineres i et samspil mellem virksomhedernes krav til moderne erhvervsjendomme og de krav, der må stilles til bevaring af byområdets særlige karakter og dets funktion som boligområde og som forretningsmæssigt og kulturelt center.

Lokalplanområdet ligger i en gangafstand på 500 – 900 m fra metrostationen på Christianshavns Torv.

Vedrørende detailhandel anføres det, at butiksarealerne i lokale centerområder ikke må overstige 3.000 m² og 1.000 m² bruttoetageareal for henholdsvis dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker.

Kommuneplan 2001



Rammer for lokalplanlægningen som fastlagt i Kommuneplan 2001.

I Københavns Kommuneplan 2001 indgår lokalplanområdet i et C2-område. C2-områder kan anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner m.v. som er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Butikker tillades i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier for detailhandel.

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav til boliger på 20 m og lignende).

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner, fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. Der kan endvidere stilles krav om boligernes størrelse (herunder gennemsnit), helårsstatus, lejlighedssammenlægninger, støjisolering samt om indretning af fælleslokaler for bebyggelsens beboere. Erhverv, institutioner og lignende må ikke opføres over etager med boliger.

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

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150, og der må maksimalt bygges i 6

etager, ekskl. tagetage. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være 40 pct. for boliger og 10 pct. for erhverv.

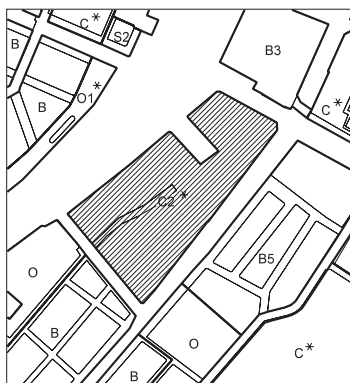
I bydelen Christianshavn forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader langs kanaler samt havnestrækninger.

Lokalplanforslaget afviger fra kommuneplanens bestemmelser med hensyn til etageantal.

Forslag til kommuneplantillæg om detailhandel

På baggrund af et forslag til regionplantillæg om detailhandel, har kommunen udsendt et forslag til tillæg til Kommuneplan 2001 om detailhandel i høring. Kommuneplanforslaget indeholder bl.a. en justering af rammerne for detailhandel på Christianshavn og åbner mulighed for et lokalt centerområde på Krøyers Plads og Grønlandske Handels Plads. Bruttoetagearealet til butiksformål i dette centerområde må ikke overstige 3.000 m². I de enkelte dagligvare- og udvalgs-varebutikker må arealet ikke overstige 1.000 m². Lokalplanforslaget er i overensstemmelse hermed.

Forslag til kommuneplantillæg iøvrigt



Rammer for lokalplanlægningen i forslag til tillæg til Kommuneplan 2001.

Byggeriet har en sådan karakter, at det er vurderet, at gennemførelse vil kræve en supplerende af hovedstrukturen i Kommuneplan 2001. Økonomiforvaltningen indkaldte derfor ved en forudgående høring i perioden fra den 24. februar til den 24. marts 2004 ideer og synspunkter herpå.

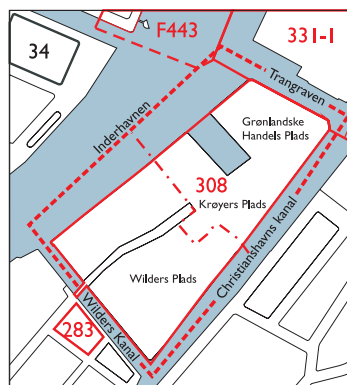
Der er indkommet 26 henvendelser, hvori der overvejende udtrykkes modstand mod byggeriets højde/udformning, og hvori det frarådes, at der sker ændringer af hovedstrukturen. Konklusionen på behandlingen er, at forvaltningerne anbefaler, at byggeriet muliggøres.

Der er således udformet et forslag til kommuneplantillæg, der indeholder en supplerende af hovedstrukturen, idet det er understreget, at der ikke er tale om en generel fravigelse af de hidtil fastsatte bestemmelser om byens profil, og at der skal være tale om helt ekstraordinære situationer, før en evt. anden fravigelse af hovedprincippet vil komme på tale.

Området er i Kommuneplan 2001 fastlagt som et C2-område (boliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 150, et maksimalt etageantal på 6, ekskl. evt. tagetage og en friarealprocent for boliger på 40 og 10 for erhverv). Denne ramme fastholdes som udgangspunkt, men der tilføjes en særlig bemærkning vedrørende det konkrete byggeri om, at det maksimale etageantal er 14, eksklusiv tekniketager, og at den maksimale bygningshøjde er 55 meter. Endvidere beregnes bebyggelsesprocenten for hele området under ét efter nærmere bestemmelser i lokalplan.

Lokalplanlægning

Området for lokalplantillægget svarer til området for lokalplan nr. 308 „Wilders Plads II“, som vist på kortet. Lokalplan nr. 308 udgør det planmæssige grundlag for omdannelsen af området fra tidligere erhvervsorienteret anvendelse til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde med bebyggelser af høj arkitektonisk kvalitet, som udnytter beliggenheden i Inderhavnen. Området fastlægges til boliger og serviceerhverv således, at mindst 40 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger. Bolværker med tilhørende vandarealer skal opretholdes, og den re-



Gældende lokalplaner i området.

kreative værdi af kajarealerne skal fastholdes gennem sikring af sammenhængende offentligt tilgængelige promenader langs kajerne i hele lokalplanområdet.

Christiansholm er omfattet af lokalplan nr. 331 med tillæg nr. 1 „Holmen II“, som fastlægger anvendelsen af Christiansholm til boliger og serviceerhverv samt til offentlige formål med bestemmelse om, at opførelse af nybyggeri forudsætter supplerende lokalplan. Dokøen er i tillæg 1 til lokalplan nr. 331 fastlagt til helårsboliger, serviceerhverv, offentlige formål, herunder operahus.

En karré mellem Christianshavns Kanal og Bådsmændsstræde er omfattet af lokalplan nr. 283 „Havnemøllen“. Området fastlægges til boliger og byggemulighederne fastlægges ved en bebyggelsesplan, hvori fredet og bevaringsværdig bebyggelse indgår.

Den 25. marts 2004 har Borgerrepræsentationen vedtaget et lokalplanforslag med kommuneplantillæg for Kvæsthusbroen der muliggør opførelsen af et skuespilhus, en parkeringskælder under Kvæsthusbroen, et forsinkelsesbassin samt boliger og serviceerhverv.

En karré på sydsiden af Nyhavn er omfattet af byplan nr. 34. Karreen fastlægges til boligbebyggelse med mulighed for forretnings- og kontorlokaler i de to nederste etager.

Københavns Kommunes bolig- og erhvervs politik

Det er et overordnet boligpolitisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og bæredygtig befolknings sammensætning. Ved et styrket udbud af store kvalitetsboliger i nybyggeri skal det gøres mere attraktivt for familier at blive boende i byen. Boliganvendelsen i det historiske byområde skal forstærkes, da de specielle kvaliteter i form af historisk miljø og beliggenhed ved vandet udgør en unik herlighedsværdi. For at fremme et bæredygtigt transportmønster skal princippet om stationsnærhed også indgå i prioriteringen af nyt boligbyggeri.

Ved erhvervslokalisering skal der lægges vægt på en høj regional kollektiv trafiktilgængelighed. Arbejdsplads- og/eller besøgsintensive erhverv søges lokaliseret helst inden for 500 m og højst 1.000 m fra velbetjente trafikknudepunkter. I det historiske byområde skal erhvervsanvendelsen raffineres, hvilket blandt andet betyder, at ikke-cityrelaterede erhverv gradvist udflyttes til andre lokaliteter i kommunen. Det historiske byområde søges opretholdt som et attraktivt, integreret byområde og skal fortsat kunne rumme landets overordnede administrative funktioner sammen med kulturelle institutioner af internationalt format, turistrelaterede erhverv, detailhandel og boliger.

Miljøforhold

Det er i Kommuneplan 2001 bestemt, at det ved nybyggeri af boliger og lign. skal sikres, at de primære udendørs opholdsarealer maksimalt udsættes for en gennemsnitlig udendørs døgnbelastning på 55 dB(A), samt at det indendørs støjniveau er på højst 30 dB(A). Dette kan sikres ved byggeriets placering på grunden, støjisolering, lejlighedsindretning mv. De gader der indgår i lokalplan-

området er bydels- og lokalgader, hvor det ækvivalente trafikstøjniveau skønnes at ligge under 60 dB(A).

Virksomheder og forurening af undergrunden

Miljøkontrollen vurderer, at der ikke findes virksomheder i området, der vil være til gene for den påtænkte anvendelse af lokalplanområdet. Miljøkontrollen har ingen oplysninger om forurening af jorden eller grundvandet på ovennævnte adresse. På grund af anvendelsen til pakhuse, lager, smedje, støberi, tjærebod m.m. er det muligt, at der herfra kan være sket forurening jorden og grundvandet. Derudover kan der erfaringsmæssigt være en lettere jordforurening fra storbyaktiviteter som bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra bilerne.

Grundvandssænkning og -forurening

Grundvandshensynet i området knytter sig til forurenede grundvand, mobilisering af grundvandsforurening fra andre områder samt beskyttelse af bygningers fundering på nedrammede træpæle.

Der henvises til baggrunden for lokalplanen s. 10 om miljøforhold.

Varmeplanlægning

Området er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri. I henhold til projektet må større ejendomme med en varmekapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ energiforsyning i større ejendomme forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen.

Bydelsatlas og bybevaring

I „Bydelsatlas Indre By/Christianshavn“, der er udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1996, er 5 bygninger i området udpeget med høj bevaringsværdi (klasse 3), og de er alle fastlagt som bevaringsværdige i lokalplan nr. 308 (en af bygningerne er efterfølgende blevet fredet). I bydelsatlasset er en række bygninger i området udpeget med middel bevaringsværdi (klasse 4). Af disse er størstedelen efter en konkret vurdering ligeledes fastlagt som bevaringsværdige i lokalplan nr. 308.

Lokalplantillægget ændrer ikke på fastlæggelsen af bevaringsværdige bygninger i lokalplan nr. 308.

Kommuneplan 2001 udpeger bevaringsværdige samlede bebyggelser, som i særlig grad danner helheder eller sammenhængende træk af høj byplanmæssig og arkitektonisk værdi. De udvalgte bebyggelsers helhedspræg skal søges bevaret og sikret. Hele lokalplanområdet, bortset fra ejendommen Strandgade 43 – 67, indgår i en sådan bevaringsværdig sammenhæng.

Byens profil skal generelt fastholdes med 4-5 etagers bebyggelse, og i de historiske bydele kun brydes af tårne, spir og kupler.

Tilgængeligheden og den visuelle kontakt mellem by og vand skal fastholdes og forbedres langs havnen, hvis forløb skal accentueres bebyggelsesmæssigt. Bebyggelse og omdannelse langs havneløbet skal i volumen og placering trække byens kanter frem til vandet med respekt for de bagvedliggende kvarterer.

Langs havneløbet skal der søges tilvejebragt sammenhængende promenader.

Byens blå infrastruktur skal styrkes, og dokker, bassiner og kanaler skal søges bevaret.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne om bybevaring under afsnittet om kommuneplantillæg.

Fredningsforhold

6 bygninger i området er omfattet af fredning – 3 er beliggende i lokalplanens underområde I og 3 i underområde II. Endvidere er Christianshavns Kanal, Tran-graven og Wilders Kanal med tilhørende bolværker og træbeplantning langs kanalerne omfattet af fredningsdeklaration, ifølge hvilken blandt andet de respek-tive ejere af bolværkerne forpligter sig til at bevare dem som sådanne.

Tilladelse i henhold til anden lovgivning

Der henvises til kommentarerne efter lokalplanforslagets § 12.

**Jens Johansen og
Sven Milthers,
Socialistisk Folkeparti:**

SF kan ikke støtte dette projekt, da det markant bryder med planlægning og arkitektur på Christianshavn.

Projektets højde og arkitektur er anmasende og provokerende i forhold til det eksisterende, fredede og bevaringsværdige byggeri - og i forhold til Københavns skyline.

Vi anerkender, at det planlagte byggeri har en spændende arkitektur, men det vil være en misforståelse af katastrofale dimensioner at placere det på Christianshavn.

Enhedslistens gruppe:

Enhedslisten vender sig mod planerne om et højhus på 14 etager på Krøyers Plads.

Man skal være yderst varsom med at bryde principperne om ikke at bygge højt i det historiske København. Hvis først dette princip brydes her, har kommunen sat sig selv ud på en glidebane, hvor det næste forslag om højhuse indenfor volde- ne bliver svært at afvise.

Enhedslisten anerkender at projektet ser spændende ud, og mener at det kan gøre gavn som et vartegn, uden for den historiske byhave.

Den Konservative gruppe:

Den konservative gruppe ønsker ikke, at det udpegede boligprojekt, bestående af 6 tårne i varierende højder med 55 meter som det højeste, bliver realiseret på Krøyers Plads.

Kommuneplanens klare bestemmelser om byens profil, har gennem årtier virket som beskyttelse mod meget høje byggerier i de historiske dele af København. Dermed har byens tårne, spir og kupler fortsat kunnet tegne bybilledet i de historiske bydele.

Det hollandsk tegnede projekt er et meget flot, utraditionelt og spændende projekt. Vi ser det meget gerne realiseret et andet sted ved havnefronten, f.eks. på de endnu ubebyggede grunde i Inderhavnen.

Københavns Kommune

Lokalplan nr. 308

Lokalplan for området begrænset af Inderhavnen, Trangravnen, Christianshavns Kanal og Wilders Kanal.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997, ændret ved lov nr. 478 og 479 af 1. juli 1998) fastlægges herved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planlægningsmæssige grundlag for en fortsat omdannelse af området fra tidligere erhvervsorienterede anvendelser til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, som modsvarer og udnytter den unikke beliggenhed i Inderhavnen, og hvor der tages udstrakt hensyn til den eksisterende historiske, bevaringsværdige og for en dels vedkommende fredede bebyggelse i og uden for området. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området fastlægges til boliger og serviceerhverv således, at mindst 40 pct. af etagearealet anvendes til boliger.
- Bolværker med tilgrænsende vandarealer, hvoraf kanalerne er fredet, skal opretholdes, hvorved områdets kulturelle og historiske identitet bevares og respekteres.
- Den rekreative værdi af kajarealerne skal fastholdes gennem en fortsat sikring af sammenhængende offentligt tilgængelige promenader langs kajerne i hele området.
- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden og friarealer, herunder begrænsning af parkering på terræn, skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet.
- Ved prioritering af hensynet til bløde trafikanter, ved krav til friarealer, ved krav om brug af naturlige og genanvendelige materia-

ler, ved krav om kollektiv varmforsyning samt muligheden for etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by. *)

§ 2. Området

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.266 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 32, 33, 555, 559 og 562 Christianshavns Kvarter, København, umatrikulerede vandarealer og Wildersbro ibid. samt alle parceller, der efter den 1. januar 1999 udstykkes i området.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II som vist på tegning nr. 27.266.

§ 3. Vandarealer og bolværker

Stk. 1. Vandarealer opretholdes som sådanne.

Stk. 2. De eksisterende bolværkers placering opretholdes.

Bygge- og Teknikforvaltningen kan dog i særlige tilfælde tillade mindre ændringer heri, herunder begrænset fremrykning på naturligt sammenhængende strækninger i tilfælde af fornyelser, jf. i øvrigt § 13, stk. 1, pkt. b og c.

Stk. 3. Afgrænsningen mod Inderhavnen og kanalerne skal udføres med lodrette kajsider afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ.

*) Borgerrepræsentationen har i mødet den 3. december 1998 tiltrådt forslaget til "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri" med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

§ 4. Anvendelse

Stk. 1. Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 2. Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen fastlægges principielt som angivet på tegning nr. 27.266.

Arealer fastlagt til boliger må kun anvendes hertil samt i begrænset omfang til kollektive anlæg og institutioner m.v., der er forenelige med anvendelsen til boliger.

For arealer fastlagt overvejende til erhverv gælder, at indtil 10 pct. af etagearealet må anvendes til boliger.

For arealer fastlagt til boliger og erhverv med mindst 30 pct. boliger gælder, at kollektive anlæg og institutioner m.v. regnes som erhverv.

Stk. 3. Indretning af bebyggelse må ikke uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse ske således, at erhverv placeres over etager med boliger.

Stk. 4. Boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m². Boliger for ældre og personer med handicap, opført efter lov herom, er undtaget fra bestemmelsen.

Stk. 5. I forbindelse med nyt boligbyggeri, skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere, herunder anlæg for affaldssortering (miljøstationer).

Stk. 6. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige ca. 200 m², og det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige ca. 500 m².

§ 5. Vejforhold

Stk. 1. Mod Strandgade opretholdes de eksisterende vejudlægslinier svarende til en bredde på ca. 15 m på strækningen fra Wildersbro til nordøstlige skel af ejendommen matr.nr 559 Christianshavns Kvarter, København, I forlængelse heraf og indtil bolværket mod Trangraven fastlægges der vejudlægslinier i samme bredde i princippet som vist på tegning nr. 27.267.

På strækningen over det i § 10, stk. 5, til bymæssig plads fastlagte areal skal Strandgade anlægges med brostensbelægning eller lignende i niveau med det omgivende terræn på en sådan måde, at den kørende trafik underordnes pladsen.

I en afstand af ca. 7,5 m fra bolværket mod Trangraven skal der - inden for det udlagte vejprofil - etableres en vendeplads.

På strækningen mellem vendepladsen og bolværket mod Trangraven skal Strandgade anlægges som en del af den i § 10, stk. 4, fastlagte promenade.

Stk. 2. Wildersbro skal opretholdes som minimum med den eksisterende bredde og ellers i indtil 15 m's bredde svarende til Strandgade. Ved renovering eller fornyelse skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning tages udgangspunkt i en bæreevne svarende til vogne, der opfylder de af Justitsministeren fastsatte bestemmelser om største tilladte vægt og akseltryk.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering **)

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150. De i henhold til stk. 4 og stk. 5 fastsatte bestemmelser om bebyggelsesplan kan indebære en lavere bebyggelsesprocent.

Stk. 2. De på tegning nr. 27.267 med grå tone viste bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, jf. § 7, stk. 3.

Stk. 3. For de på tegning nr. 27.267 med sort farve viste fredede bygninger gælder, at der ikke uden fredningsmyndighedernes tilladelse må igangsættes arbejder ud over almindelig vedligeholdelse, jf. i øvrigt § 13, stk. 1, pkt. a.

Stk. 4. For område I gælder særligt:

- a) Den på tegning nr. 27.267 med henholdsvis sort farve, grå tone og enkeltskravering viste eksisterende bebyggelse samt det med krydsskravering viste nybyggeri fastlægges som bebyggelsesplan.
Der må indskydes op til 3 dæk svarende til 4 etager i den på tegningen med stjerne markerede eksisterende industrihal.
Nybyggeriet kan højst opføres i 3 etager med en kiphøjde på ca. 10 m.
- b) Ud over den i pkt. a fastlagte bebyggelse må der opføres enkelte mindre udhuse og lignende, herunder byøkologiske anlæg.
- c) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre arkitektonisk begrundede afvigelser fra den i pkt. a fastlagte bebyggelsesplan, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

Stk. 5. For område II gælder særligt:

Opførelse af ny bebyggelse bortset fra tilbygninger af begrænset omfang samt mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en principiel bebyggelsesplan.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige, genanvendelige materialer såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas.

Stk. 2. I vinduer må der kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

Fritstående gavle skal behandles som facader.

Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de ikke ved blænding, reflekser, farver eller lignende er til ulempe for omgivelserne, og at der efter forvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Tekniske installationer skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgang til begge facader.

***) Opmærksomheden henledes på, at jordbundsforholdene i lokalplanområdet er af en sådan beskaffenhed, at en sænkning af grundvandsstanden indebærer risiko for skade på de i området og i nærheden af området beliggende bygninger. Borgerrepræsentationen har i mødet den 21. marts 1991 truffet beslutning for nærmere angivne dele af Indre By og Christianshavn, herunder lokalplanområdet, således at der i henhold til bestemmelserne i byggelovens § 12 A kan stilles særlige krav til bygningernes funderingsmetode, der sikrer, at der ikke foretages midlertidige eller permanente sænkninger af grundvandsstanden i forbindelse med byggearbejder i området.

Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.

Stk. 3. For de på tegning nr. 27.267 viste bevaringsværdige bygninger gælder særligt:

Facader i blank mur må ikke overfladebehandles. Bygningsdetaljer som gesimser, bånd og anden facadeudsmykning skal bevares.

Ændring af facader skal, efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn, udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer og døre, indfatninger, gesimser og lignende udformes under hensyntagen til facadens udtryk.

Farver skal afstemmes med områdets karakter, og der skal tages udgangspunkt i traditionen for den pågældende bygnings stilart.

Vindues- og dørhuller skal etableres inden for murværkets blændingsfelter. Dimensioner og fagdeling skal, efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn, tilpasses den eksisterende arkitektur.

Tagrender og nedløb m.v. skal udføres i zink.

Stk. 4. For det på tegning nr. 27.267 viste nybyggeri gælder særligt:

Facadernes dimensioner, materialer og farver skal fremstå som en arkitektonisk helhed i overensstemmelse med omgivelserne og eventuelt murede overflader skal fremstå pudsede. Endvidere skal detaljer, såsom vinduer, døre, indfatninger, gesimser, bånd og lignende udformes under hensyn til bygningens arkitektoniske udtryk.

Bebyggelsens facade mod Christianshavns Kanal skal have gavlkarakter.

Tage skal udføres med lav hældning eller hvælvet form og beklædning skal have en jævn

overflade, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn harmonerer med den omgivende bebyggelse.

Stk. 5. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af forvaltningen - eller af tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

Der må ikke opsættes paraboler.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener *)**

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres (jf. dog § 6, stk. 4), udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A). ****)

§ 9. Kollektiv varmforsyning

Bebyggelse må ikke tages i brug, før den efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Belysningsvæsens fjernvarmesystem.

Alternativ energiforsyning forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen.

***) Opmærksomheden skal henledes på, at lokalplanområdet består af tidligere erhvervsgrunde på opfyldt areal. Området er som følge heraf potentielt forurenet og registrerbart som affaldsdepot under loven om affaldsdepoter. Ved nybyggeri eller ændret arealanvendelse bør der på forhånd foretages forureningsundersøgelser. I henhold til § 19 i lov om affaldsdepoter (lovbekendtgørelse nr. 939 af 27. oktober 1996) skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller en forurening af jorden, underrette kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- eller jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller en forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives af kommunen. Forpligtigelsen til at standse et bygge- eller jordarbejde påhviler den, der er ansvarlig for det pågældende arbejde.

****) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om "Trafikstøj i boligområder".

§ 10. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet og skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 2. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering kan indrettes på terræn, i underjordiske anlæg, i parkeringshuse/-etager eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse. Der må maksimalt anlægges 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal på terræn. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen.

Parkeringsarealer på terræn skal indpasses i omgivelserne efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Stk. 3. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 4. Langs kajerne skal der anlægges sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader for fodgængere og cyklister med en bredde på mindst 7,5 m regnet fra indersiden af bolværkshammeren, i princippet som vist på tegning nr. 27.267. Ved udformningen af promenader skal eksisterende brostensbelægninger langs kajen bevares. Promenaderne skal henligge uindhegnede.

Stk. 5. I område II skal arealet i forlængelse af bassinet mod sydøst indtil bebyggelsen anlægges som en bymæssig plads efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning.

Stk. 6. Etablering af marina og lignende, etablering af anløbspladser for mindre rutebåde, herunder eventuel bådbus samt oplæg af permanent karakter af skibe ved bolværkerne kræver Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse, og der kan i den forbindelse stilles krav til fri-

arealernes indretning m.v. samt om etablering af nødvendige faciliteter.

Stk. 7. Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Eventuel hegning i særlige tilfælde må kun finde sted med Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

Stk. 8. Eksisterende træer skal bevares i videst mulig omfang.

Stk. 9. Adgangs- og opholdsarealer, pladser og promenader skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

§ 11. Særlige fællesanlæg

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er:

- a) Foretaget renovering eller fornyelse af Wildersbro, jf. § 5, stk. 2.
- b) Etableret de i § 10, stk. 4, fastlagte havnepromenader.
- c) Etableret den i § 10, stk. 5, fastlagte bymæssige plads. Bestemmelsen gælder kun for nybyggeri i område II.

§ 12. Ledningsforhold m.v.

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

§ 13. Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke:

- a) igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse for bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsmyndighederne. Bygninger, der pr. 1. januar 1999 er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, er vist på tegning nr. 27.267,

- b) foretages ændringer af bolværkerne mod Trangraven, Christianshavns Kanal og Wilders Kanal og træbeplantningen langs kanalerne, som er omfattet af fredningsdeklaration, før der er opnået tilladelse fra fredningsmyndighederne, eller
- c) foretages udvidelser af havnens arealer, herunder opfyldninger inden for havnens søområde, uden Trafikministeriets godkendelse, jf. lov om Københavns Havn, § 6.

§ 14. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 16.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan oprettholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 15. Påtaleret

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret over for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 16. Dispensationer

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. Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

§ 17. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 40, tinglyst den 14. oktober 1982, ophæves.

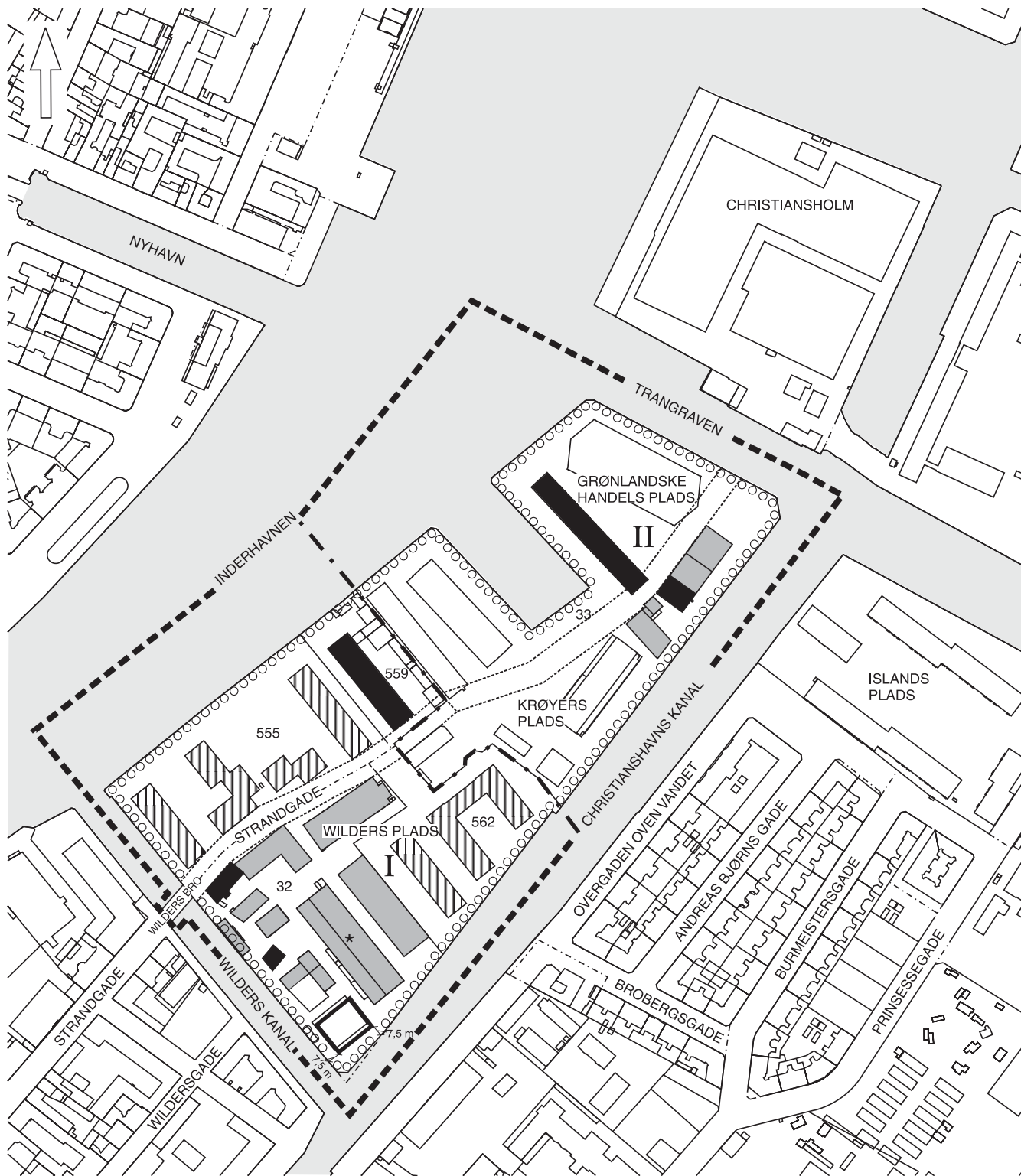
Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. 27.266 og 27.267 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 4. november 1999 og endeligt bekendtgjort den 29. november 1999.

Bygge og Teknikforvaltningen, den 12. april 2000

Peter Høiriis Nielsen
kontorchef

/Pia Lund
fuldmægtig

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 12/4-2000
Lyst under nr. 39341
Helle Hindborg



Vejforhold og bebyggelsesplan

Eksisterende bebyggelse i område I der kan ombygges/genopbygges

Byggefelt

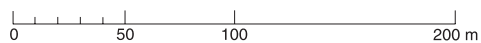
Bevaringsværdige bygninger

Fredede bygninger

* Industrihal med mulighed for indlæg af etager

----- Vejuddægslinie

o o o o o Promenade



EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Wilders Plads II	1:3.000	PD 998
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Christianshavns Kvarter, København	Dec. 1998	27.267
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



OFFENTLIGHEDSPERIODE

Københavns Borgerrepræsentation har den 9. juni 2004 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan "Wilders Plads II" med tilhørende kommuneplantillæg.

Offentlighedsperioden løber fra den 6. juli til den 1. oktober 2004.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene. Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



UDSTILLING

Der vil i offentlighedsperioden være en udstilling, der illustrerer planforslagenes indhold. Udstillingen er placeret på Christianshavns Bibliotek, Torvegade 47 samt i Informationen, Plan & Arkitektur, Rådhuspladsen 77. På Christianshavns Bibliotek dog først fra den 12. juli.



BORGERMØDE

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i gymnastiksalen på Christianshavns Skole, Prinsessegade 45.

Mødet foregår tirsdag den 31. august 2004 kl. 19.00-21.00.



DEBATFORUM

På Plan & Arkitekturs hjemmeside www.planogarkitektur.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



ADRESSE

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til planforslagene kan endvidere sendes til:

Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V
e-mail: planogarkitektur@btf.kk.dk
tlf: 33 66 12 90

Sidste frist den 1. oktober 2004.