

PRINSESSEGADE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 240

Borgerrepræsentationen har den 26. maj 2016 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 240 Prinsessegade. Lokalplanområdet ligger i bydelen Christianshavn.

Offentlig høringsperiode fra den 10. juni til den 9. september 2016



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 240	3
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker	4
Lokalplantillæggets indhold	7
De kystnære dele af byzonen.....	8
Fredninger og beskyttelseslinjer	8
Bevaringsværdige bygninger	8
Skyggediagrammer	9
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	10
Overordnet planlægning	10
Kommuneplan 2015.....	10
Lokalplaner i kvarteret.....	11
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	11
Regnvand	11
Varmeplanlægning.....	11
Tilladelser efter anden lovgivning	12
Affald	12
Jord- og grundvandsforurening	12
Museumsloven	12
Lov om bygningsfredning	13
Rottesikring	13

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 240 Prinsessegade	14
§ 1. Formål.....	14
§ 2. Område	14
§ 3. Anvendelse.....	14
§ 4. Parkering	14
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 6. Ubebyggede arealer.....	16
§ 7. Regnvand	17
§ 8. Retsvirkninger	17
§ 9. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	17
Kommentarer af generel karakter	17
Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	18
Tegning nr. 2 - Byggefelt	19
Tegning nr. 3 - Byrum	20
Hvad er en lokalplan	21
Lokalplan.....	21
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	21
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	21
Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 240



Luftfoto af området set mod syd. Grænsen for tillægsområdet er vist med stiplede linje. Københavns Kommunes Kort, august 2015.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

På baggrund af et ideoplæg, har Borgerrepræsentationen i 2012 besluttet at Christianshavns Skole skal udvides fra en 3 sporet til en 4 sporet skole for at imødekomme det voksende børnetal i København, Indre by.

Kapacitetsudvidelsen af skolen skal ske i tilknytning til skolens nuværende bygninger på hovedskolen Prinsessegade 45 og 'Filialien' Prinsessegade 54.

Ambitionen er at skabe rammen for en attraktiv og indbydende 4 sporet skole med fritidstilbud på Christianshavn som en tryk og inspirerende læringsvej for den enkelte elev i rejsen fra 0. til 9. klasse. Skolens nuværende bygninger på Prinsessegade 45 er bygget i henholdsvis 1758 og 1865, og der er derfor behov for, at de nye bygninger kan supplere skolen med moderne og inspirerende rammer for undervisningen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.



Luftfoto af området fra 1954. Københavns Kommunes Kort.



Philip De Langes Hus. Foto: Rubow Arkitekter.



Indgangen til Christianshavns Skole, Prinsessegade nr. 45. Foto: Rubow Arkitekter.



Grundens udeareal med Christianshavns Idrætssklub i baggrunden. Foto: Rubow Arkitekter.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet består af de ejendommene matr. nr. 313c og 439 Christianshavns Kvarter, København, Prinsessegade 54 og Bådsmadsstræde 20.

Christianshavns Idrætssklub (CIK) ligger i Bådsmadsstræde 20. Bygningen er opført som lagerbygning for Nobel Tobaksfabrikker i 1938, og har oprindeligt haft et langt

et etages baghus, der strakte sig i hele grundens længde. Bygningen ejes af Københavns Kommune, og er opført i gule teglsten i 5 etager. Huset benyttes til forskellige former for klubsport, med undtagelse af et lille forareal på matrikel 439 der idag bruges til legeplads for skole og fritidshjem.

Forhuset 'Filialen' er opført i 1865 som en treetages gulstensbygning med skifertag og krybekælder/hulrum under gulv. Sokkelsten er udført i store granitsten og sålbænke i tegl. Vinduerne er oprindeligt et-lags vinduer med forsatsruder, med muret stik med stor højde, murede gesimser og lysninger. Bygningen huser i dag 0.-2. klasse.

Baghuset, Philip de Langes hus (PDL), er en tidligere inspektørvilla tegnet af Philip de Lange i 1758, med hvidpudsede facader og glaseret tegltag. Villaen har klassiske relieffer omkring vinduer. Villaen huser i dag fritidshjem med kapacitet til 102 børn.

Udearealerne er beplantet med flere fuldkronede træer i varierende højder. Randbeplantningen, som fremstår sporadisk, består mestendels af varierende buske, hække og slyngplanter. Samlet set fremstår udearealerne som meget nedslidte.

På legearealet mellem CIK og Philip de Langes Hus består det grønne element primært af birketræer samt en enkelt fuldkronet lærk samt endvidere en spredtstående beplantning i form af hække og buske samt klatre- og slyngplanter.

Bunden består dels af asfalt, grus og græsarealer, dels stampet jord.

Naboejendommens beplantning er medvirkende til at gøre skolens uderum mere grønt, dette hænger formentlig sammen med, at beplantningen ikke oplever den samme slitage som beplantningen i skolens uderum. Her har det været børn i udskolingsalderen som har haft glæde af og som har brugt matriklens beplantning til legeklatring i træer, til at snitte grene osv.

Byggeønsker

Rubow arkitekter har på vegne af Københavns Kommune tegnet en forslag til en udvidelse af Christianshavns Skole. Filialen skal i fremtiden huse udskoling, og i den forbindelse er der behov for at opføre en tilbygning til skolen.

Bygningen er indpasset på grunden, således at der sikres gode klimatiske forhold på egen grund og forsat gode solforhold for omkringliggende bygninger, herunder særligt for boligbebyggelsen Voldboligerne.

Den nye Sciencebygning giver en unik mulighed for at koble indendørs og udendørs læringsrum direkte, og dermed give de naturvidenskabelige fag en optimal ramme.



3D-illustration af det nye byggeri set mod sydvest. Ill.: Rubow Arkitekter.

Dette er i stor kontrast til skolens øvrige bygninger med mere traditionelle undervisningsforhold. Bygningen er udformet ud fra en bæredygtig strategi, der sikrer, at bygningen kan udvikle sig over tid i forhold til de indendørs faciliteter.

Stuetagen fremstår transparent og i direkte relation med udendørs læringsmiljøer, bl.a. med indbyggede plinte til ophold langs kanten, både ude og inde. 1. salen udformes som en let boks af fleksible basislokaler og fællesområder med plads til både samling og fordybelse.

Science LAB'et ønskes at fremstå som et levende værksted. Kantzonen mod de gode solforhold kan indrettes med små væksthuse med regnvandsopsamling. Tagfladen kan udnyttes til energiproduktion i forbindelse med ovenlysprofilerne, som LAR mark med forskellige typer tagvegetation.

Bygningernes forskellighed dyrkes, både inde og ude, således at de forskellige historiske perioder gøres til udskolingens styrke og sjæl. Det nye Science LAB bliver i dette regi en ny spiller i en gammel fortælling. Grundens storartede industrihistorie i form af både Salpetersyderi, Kongelig Porcelænsfabrik og Tobaksfabrik inspirerer til en nyfortolkning og videreførelse af det fabriksproducerende Christianshavn i et moderne læringsbyggeri med fokus på naturvidenskabens eksperimenterende mangfoldighed.

Bygningen udformes som en let og fritliggende pavillon, der henvender sig til alle sider på grunden. Materialer udvælges i forhold til at skabe et moderne samspil med Philip de Langes Hus med direkte inspiration fra 'krudtet, kaklen og cigarkassen'.

Bygningens base fremstår åben og transparent, som en vitrine og udstilling af de indvendige aktiviteter mod de udvendige faglige områder.

'Boksen på 1. sal underinddeles i takter med fremspring, recesser eller solskærmende konstruktioner, der nedskalerer voluminet ift. bagvedliggende rum, og samtidig danner et roligt bagtæppe, der ikke konkurrerer med Philip de Langes Hus.



Model af projektet set fra øst. Ill.: Rubow Arkitekter.

Taget

Bygningens tag spiller en væsentlig rolle i forhold til de omgivende bygninger og forventes dyrket i en geometri, der både trækker nordvendt ovenlys ned i bygningen og skaber sydvendte flader til integrering af solceller. Tagfladen begrønnes eller anlægges med alternative materialer for regnvandsløsning som fx muslingeskaller, grønne græsser eller lyse skærver.

De ubebyggede arealer

Med fokus på en styrket grøn oplevelsesværdi er det af særlig vigtighed, at de træer som iht. nybyggeriet ikke kan bevares, erstattes af nye træer, træer, som i størrelse og sort allerede fra byggeriets færdiggørelse vil være medvirkende til at sikre underummet, en yderligere grøn kvalitet samt variation og mangfoldighed.

Der vælges træsorter, som alle er hjemmehørende arter og som er særligt robuste over for eksempelvis børn og unges (elevernes) klatring i træer - men også sorter som i vækstform, blomstring og løvfald vil tilføre underummet en fortsat kvalitet og et særligt og frodigt islæt. Alle hegn og plankeværk renoveres og begrønnes med klatre- og slyngplanter, såsom vildvin, kaprifolie, klematis, akebia og vedbend.



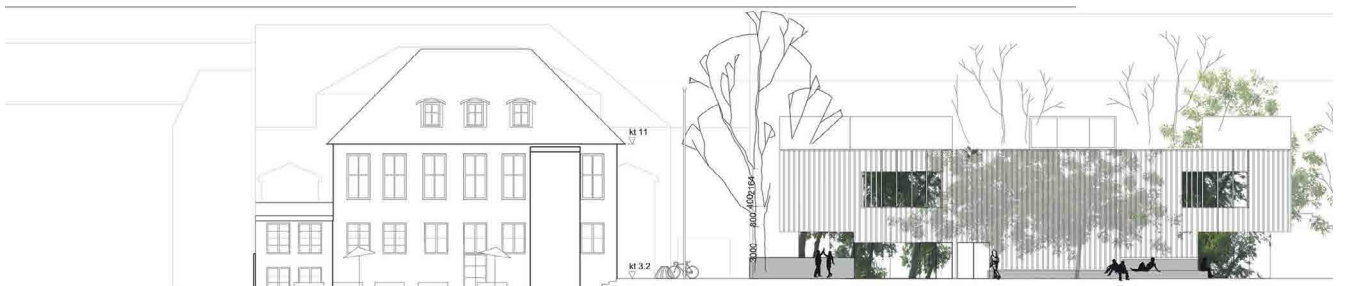
Facade set mod nordøst. Ill.: Rubow Arkitekter.



Facade set mod sydøst. Ill.: Rubow Arkitekter.



Tværsnit i bygning. Ill.: Rubow Arkitekter.



Facade set mod nordvest. Ill.: Rubow Arkitekter.

Ved indgangen til Philip de Langes Hus vokser to meget karakteristiske linde, som udgør en portal til husets indgangsparti. Disse træer udgør sammen med tre fuldvoksne kastanjetræer mod nord det grønne tag over underummet. Således bevares de store kastanjetræer ved Filialbygningen og Philip de Langes Hus. I det ny anlæg vil træerne danne tag over det ny skolestrøg som i fremtiden vil binde de forskellige skolebygninger sammen til ét hele.

Træer, der ikke berøres af nybyggeriet, bevares, såfremt de er i en tilfredsstillende og sund vækst, og såfremt deres fremtidige vækstforhold forbliver optimale.

I forbindelse med etableringen af det ny Science LAB bliver det nødvendigt at fælde i alt 6 højstammede eksisterende træer. Det drejer sig om i alt 5 birk og 1 lærk.

Træfældningerne skaber rum for den nye bygning. Træerne som fældes erstattes med nye træer bestående af hjemmehørende arter. Der plantes op til 40 nye træer og buske og supplerer med varierende klatreplanter langs kantzonerne. Træerne danner sammen med de eksisterende træer et grønt og frodigt rum - et skole- og læringsrum hvor træerne vil danne læ, skygge og atmosfære. Der anvendes sorter såsom stilkeg, vintereg, løn, hæg og fuglekirsebær m.fl. i en størrelse på op til 3 - 4 m., således at træerne når de plantes har en størrelse og et volumen som vil kunne erstatte de fældede træer indenfor for ganske få år.

Nord for den ny laboratoriebygning etableres en let hævet græsbelædt flade som brydes af en grøn grøft, vandet udledes ved ekstremregns situationer til den let forsænkede multibane, hvor vandet vil blive tilbageholdt, inden det ledes til faskine. Grøften beplantes med vandtålede planter og urter.

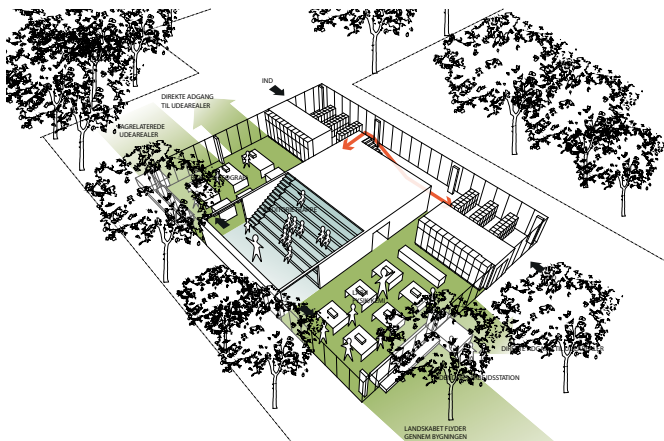


Diagram illustration af overgang bygning og landskab.
Ill.: Rubow Arkitekter.

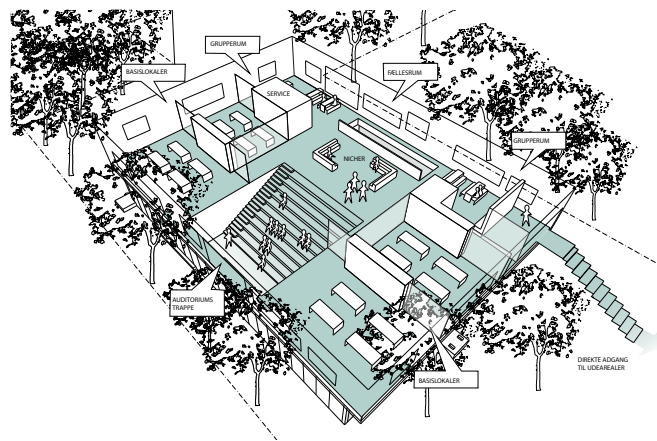


Diagram illustration af bygningens førstesal.
Ill.: Rubow Arkitekter.

Lokalplantillægget fastlægger et byggefelt på det i dag ubebyggede areal på Bådsmadsstræde 20. Nybyggeriet er tilladt opført i 2 etager med en gesimshøjde på 9 m og en bygningshøjde på 12 m, hvor der er taget hensyn til etablering af ovenlys.

De ubebyggede arealer udlægges til friarealer til skolen og forbindes til et hovedstrøg fra hovedindgangen Prinsessegade 54 til skolens øvrige bygninger. Langs hovedstrøget etableres cykelparkering.

Lokalplantillægget fastlægger bestemmelser om beplantning og herunder om bevaringsværdige træer og erstatningstræer for de der fældes i forbindelse med nybyggeri.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1184 af 6. november 2014).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplantillægget skal muliggøre en tilbygning til skolen i karreens indre og med et etageareal på 1.000 m².

De kystnære dele af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

Fredninger og beskyttelseslinjer

Philip de Langes hus er fredet. Lokalplantillægget optager ikke bestemmelser, der ændre på dette forhold.

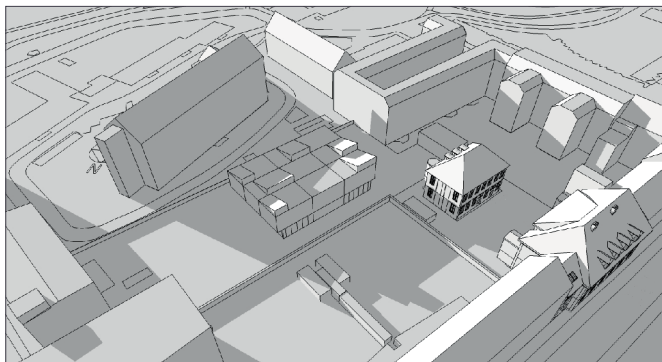
Bevaringsværdige bygninger

Prinsessegade 54 (Filialen) er i Kommuneplanen 2015 udpeget som bevaringsværdig. Lokalplanen sikrer, at den bevares, istandsættes og ombygges under hensyntagen til dens særlige kulturhistoriske og arkitektoniske formsprog, bygningsdetaljer og materialevalg.

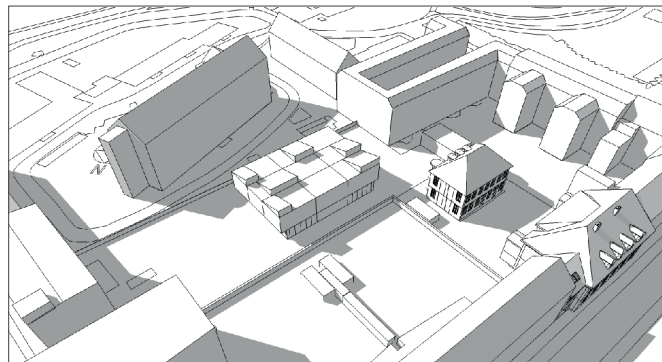
CIK (Christianshavns Idrætsklub): Bevaringsværdi 4



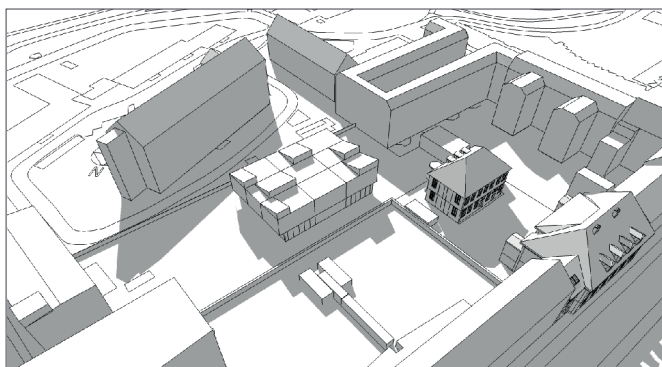
Plan over zoner. Ill.: Rubow Arkitekter.



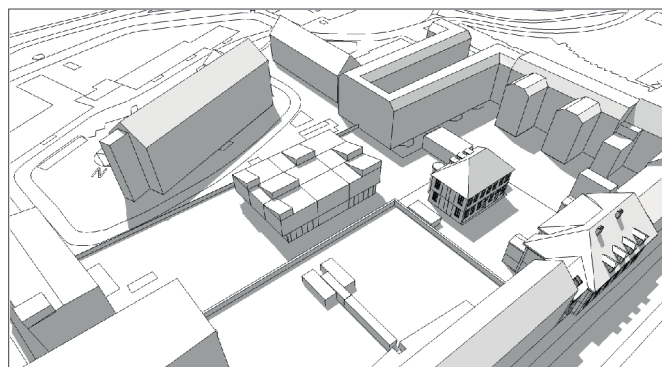
21. marts kl. 9.00



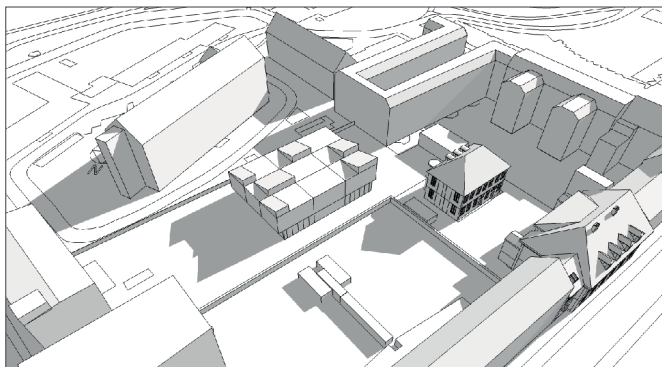
21. juni kl. 9.00



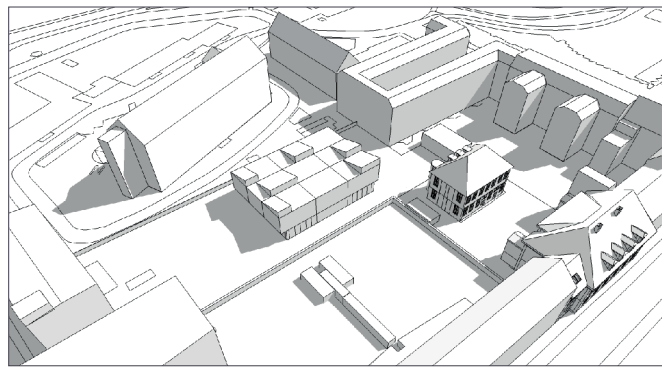
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

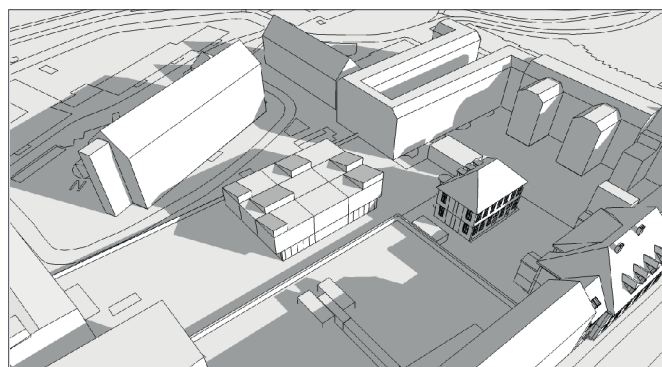


21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser den fremtidige bebyggelses skygevirkninger for tre tidspunkter ved jævndøgn i marts måned og fire tidspunkter ved solhverv i juni. Skygevirkningerne vil kun give meget begrænsede skygger på naboejendommene

Skyggediagrammer udarbejdet af Rubow Arkitekter.



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

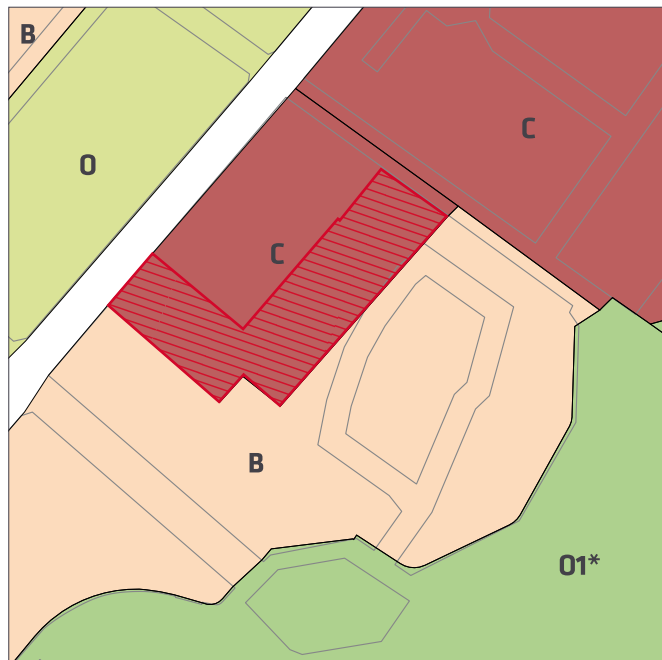
Tillægget til lokalplan er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.







Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan.

Kommuneplan 2015

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



-  Det aktuelle lokalplantillægsområde
-  B, B1 Områder til boliger (1-2 etager)
-  C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
-  O, O2-5 Områder til institutioner
-  O1 Områder til fritidsområder m.v.
-  * Områder med særlige bestemmelser

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner, erhverv og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

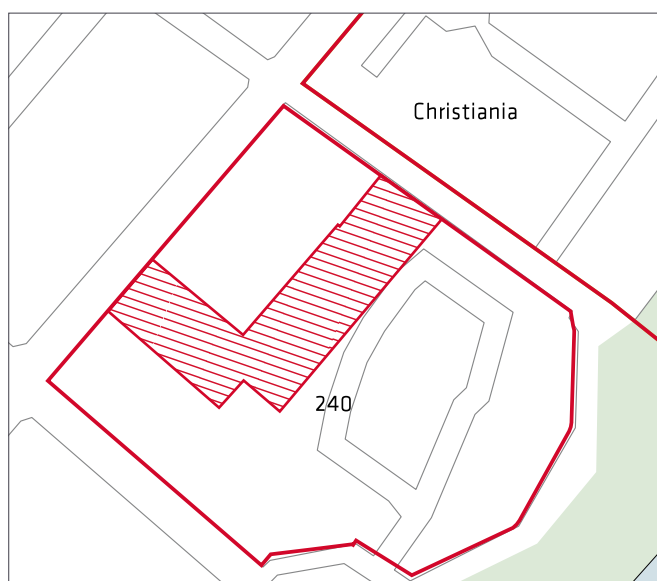
Parkeringsdækningen ved byggeri til brug for offentlige og almene formål, herunder grundskoler, fastsættes efter en konkret vurdering på baggrund af områdets anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende m.v. Lokalplanområdet er beliggende i en afstand af ca. 300 m fra metrostationen og da det er udskoling, der skal benytte de nye skolefaciliteter, forventes et meget begrænset behov for parkeringspladser. Lokalplanen fastlægger i overensstemmelse hermed, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal.



Trafikstøj

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

Bydelsplan

Christianshavn Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der blandt andet omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen



-  Det aktuelle lokalplantillægsområde
-  Gældende lokalplaner

Lokalplaner i kvarteret

blev godkendt af Borgerrepræsentationen 23. maj 2013. Det er visionen for Christianshavn, at bydelen udvikles på basis af sin historiske arv. Bydelen skal være ramme for et trygt, socialt, rekreativt liv for beboerne, hvor forskellighed er en styrke og miljørigtige løsninger et naturligt valg. Bydelen vil rumme grønne og kreative virksomheder, som kan virke inden for denne ramme.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan "Christiania" blev vedtaget i 1991 med henblik på bl.a. at regulere bebyggelsen og stiforhold.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

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

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

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

Regnvand

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

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

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

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

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

Varmeplanlægning

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

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

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

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

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

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

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

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

Jord- og grundvandsforurening

Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2. Der skal således en § 8 tilladelse til før der kan tillades miljøfølsom anvendelse.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

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

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

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

Lov om bygningsfredning

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

På tegningen er angivet fredede bygninger.



Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

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

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

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 240 Prinsessegade

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for matriklerne 313c og 439 Christianshavns Kvarter, København.

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 240 udgør det planmæssige grundlag for at fastlægge området til henholdsvis boligformål og serviceerhverv, herunder undervisningsformål, samt et område til boligformål, samt at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med henblik på en bymæssig afslutning af karreen, og sikre at arkitektonisk værdifuld bebyggelse bevares.

Tillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for en udvidelse af Christianshavns Skole med en tilbygning i 2 etager i karreens indre.

- Nybyggeri skal være med til at skabe en fornyelse og udvidelse af Christianshavns Skole til en 4-sporet skole
- Ved fastlæggelse af et byggefelt skal det sikres, at der i forhold til placering og stedets egenart gives optimale forhold for kommende brugere.
- Udformningen af det nye byggeri skal bidrage til en arkitektonisk og funktionelt udvikling af skolen i sammenhæng med de nære omgivelser.
- Sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse .
- Ubebyggede arealer skal ved indretning give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold, læring og leg.
- Eksisterende træer bevares i videst muligt omfang og bestemmelser om beplantning skal fremme et grønt præg.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 313c og 439 Christianshavns Kvarter, København, og alle parceller, der efter 19. januar 2016 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

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

Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Stk. 2. Forurenende virksomhed

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).

§ 4. Parkering

Stk. 1. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning nr. 3.

Stk. 2. Cykelparkering

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser:

Uddannelsesinstitutioner: 0,5 pladser pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket).

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Placeringen er vist på tegning nr. 3. Der udover kan cykelparkering placeres i mindre grupper.

Kommentar

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte ejendom.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder, glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Stk. 2. Byggefelt

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med det på tegning nr. 2 viste byggefelt.

Stk. 3. Bygningshøjde

Gesimshøjden må ikke overstige 8,5 m og bygningshøjde 10,5 m.

Stk. 4. Bevaringsværdig bebyggelse

Bevaringsværdig bebyggelse og bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, må kun ombygges eller

nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure" situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevelag som den bebyggelse, den erstatter.

Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Stk. 5. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Stk. 6. Afvigelser fra byggefeltet

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra byggefeltet.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Overordnet princip

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Stk. 2. Ny bebyggelse

Facader i stueetager skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og friarealer. 1. sal kan underdeles ved fremspring, relieffer o.l.

Tage:

Tage skal være flade med mulighed for ovenlys. Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende. Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager

CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse

For den på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder:

- Enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-g.
- Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og behandles som oprindeligt.
- Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
- Ved etablering af vinduer i nye vindueshuller skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- Altaner på samme bygning skal være ens og udformes på en enkel måde der harmonerer med bygningens udtryk. Værn skal være enkle og med stor grad af transparens. Altandøre skal harmonere med eksisterende vinduer i udformning og farve. Altaner skal placeres således, at de harmonerer med bygningen.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for altaner og tagterrasser. Retningslinjerne kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

- Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink, kobber eller stål.
- Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.

Stk. 4. Placering og udformning af bæredygtige elementer

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

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

Stk. 5. Facadeudstyr, herunder skiltning

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

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

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

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

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Stk. 6. Tekniske anlæg

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

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

§ 6. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning

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

Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et. Friarealet til skole skal udgøre 40 procent og erhverv 10 procent af etagearealet.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

De på tegning nr. 3 viste friarealer skal anlægges til multifunktionelle forhold, såsom sports- og idrætsaktiviteter og til læring og ophold.

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning

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

Stk. 3. Hegning

Arealer til institutioner og skole må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende.

Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 6. Belysning

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

Stk. 7. Beplantning

Beplantningen skal etableres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 viste beplantning og kan bestå af stilkeg, vintereg, løn, hæg og fuglekirsebær. Der skal plantes i op til 3-4 m' s højde. De på tegning nr. 3 viste erstatningstræer skal plantes med en højde på minimum 6 m.

Stk. 8. Bevaringsværdige træer og beplantning

De på tegning nr. 3 markerede bevaringsværdige træer og bevaringsværdig beplantning må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. De markerede bevaringsværdige træer må kun fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet krav om genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 10. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som

minimum skal være en åbning på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

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

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

Cykelparkering skal placeres som vist på tegning nr. 3

§ 7. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

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

§ 8. Retsvirkninger

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

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

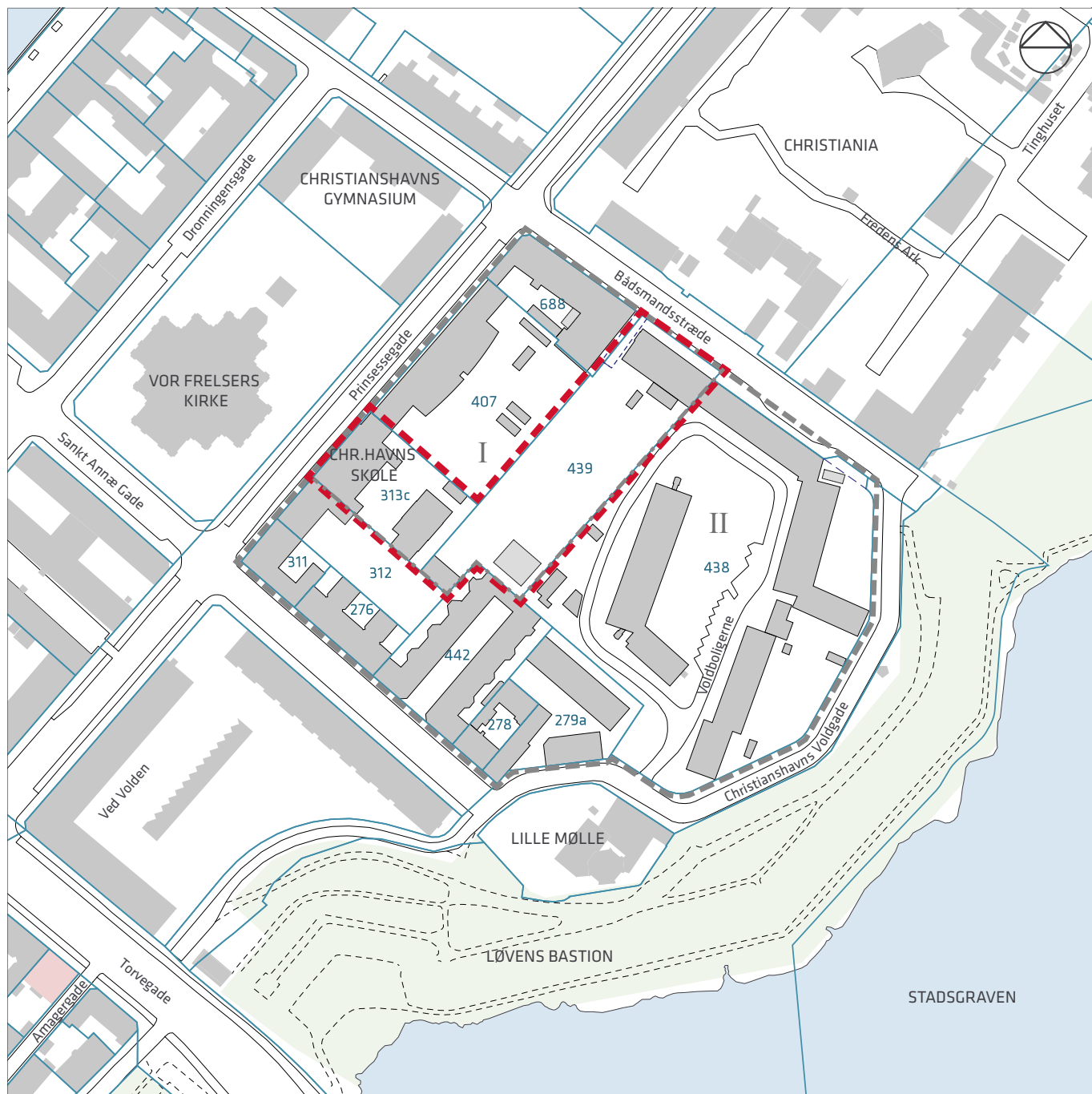
§ 9. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 240 ”Prinsessegade”, bekendtgjort den 26. juli 1994 ophæves for så vidt angår § 5, stk. 1, pkt b og § 10, stk. 1 pkt. b for ejendommen matrikel nr. 439 Christianshavns Kvarter, København.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- - - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- - - - Lokalplan nr. 240 Prinsessegade
- - - - Grænse mellem underområder
- I II Betegnelse for underområder
- Matrikelskel
- - - - Vejudlæg

Tegning nr. 2 - Byggefelt



--- Lokalplantillæggets afgrænsning

— Matrikelskel

▨ Byggefelt

■ Bevaringsværdig bygning

■ Fredet bygning

Tegning nr. 3 - Byrum



--- Lokalplantillæggets afgrænsning

— Matrikelskel

□ Byggefelt

■ Principiel placering af zoner med beplantning

•••• Intern sti

P Bilparkering

■ Cykelparkering

○ Træer, der fældes

● Nye erstatningstræer med ekstra højde

● Nye træer

● Bevaringsværdige træer

○ Træer på nabomatrikel

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 26. maj 2016 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan Prinsessegade.

Høringsperioden løber fra den 10. juni til den 9. september 2016

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

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 9. september 2016

