

Strandgade Nord

Wilders, Krøyers og Grønlandske Handels Plads

Lokalplan nr. 477

Borgerrepræsentationen har den 20. juni 2012 vedtaget lokalplanen

Lokalplanen er bekendtgjort den 29. juni 2012



Indhold

I. Redegørelse for lokalplanen

Baggrund	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Byggeønsker i tal	6
Projekt Krøyers Plads	8
Placering af de tre nye bygninger på Krøyers Plads i forhold til omgivelserne	10
Skitseprojekt til ny bebyggelse	11
Seks byrum	12
Skyggediagrammer	14
Lokalplanens indhold	16

II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regionale udviklingsplaner	18
Kommuneplan 2011	18
Bæredygtighed	19
Miljøvurdering	19
Varmeplanlægning	19
Trafikstøj	20
Lokalplan for Wilders Ø	20
Lokalplaner i kvarteret	20
Miljø i byggeri og anlæg	20
Virksomheder	20
Regnvand	21

III. Tilladelser efter anden lovgivning

Affald	22
Jord- og grundvandsforurening	22
Grundvandssænkning	22
Museumsloven	22
Anlæg på søterritoriet	22
Fredningsdeklaration om kanalerne	23
Kystnærhedszonen	23
Fredninger	23

Lokalplanen

§ 1. Formål	24
§ 2. Området	24
§ 3. Anvendelse	24
§ 4. Vej-, sti- og pladsforhold m.fl.,	25
§ 5. Vandarealer, bolværker og zonestatus	25
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	27
§ 8. Byrum, ubebyggede arealer og parkering	29
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg,	32
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener	32
§ 11. Bæredygtighed og regnvand	32
§ 12. Retsvirkninger	33
§ 13. Ophævelse af lokalplan nr. 308	33
Kommentar af generel karakter	33

Tegninger 1-6

Tegning nr. 1 / Lokalplanområdet	34
Tegning nr. 2 / Anvendelse	35
Tegning nr. 3 / Vej- og stiforhold	36
Tegning nr. 4 / Byggefelter	37
Tegning nr. 5 / Byrum og friarealer	38
Tegning nr. 6 / Bygningshøjder og afstande	39

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen



Luftfoto af lokalplanområdet og omgivelser. Foto er taget i 2011, før DR Aftenshowet blev flyttet fra Nyhavn til Krøyers Plads og før bygningen på Grønlandske Handels Plads blev revet ned.

I. Redegørelse for lokalplanen

Baggrund

Den eksisterende lokalplan nr. 308 'Wilders Plads' foreslås erstattet af en ny lokalplan, idet der er projektønsker fra NCC Property Development om at bygge primært erhverv samt boliger på Krøyers Plads samt ønske fra flere ejere på Wilders Ø om byggemuligheder på deres ejendomme. Kommuneplan 2011 fastlægger en bebyggelsesprocent på 150 for hele øen. Den nye lokalplan muliggør, at der kan bebygges med varierende tætheder på de forskellige matrikler afhængig af deres beliggenhed og relation til konteksten. Der

findes f.eks. mange fredede og bevaringsværdige bygninger, der giver begrænsninger for nybyggeri. En mindre del af den kommende bebyggelse på Krøyers Plads er på sit højeste sted 28 m. Dette muliggøres med et tillæg til Kommuneplan 2011.

De konkrete byggeønsker for området er med til at skabe gode muligheder for varieret byliv med en blanding af boliger, erhverv og publikumsorienteret serviceerhverv samt nye varierede byrum.



Wilders Ø med omgivelser. JW Luftfoto, sept. 2011

Lokalplanområdet og kvarteret

Wilders Ø

Lokalplanområdet er afgrænset af Inderhavnen, Trangraven, Christianshavns Kanal og Wilders Kanal.

Kendetegnende for øen er lange kig, som skabes af de langs- og tværgående gavlbbygninger, promenader langs kajkanten samt kig på tværs af øen mellem havnen og kanalerne.

Hovedsageligt består bygningerne af gavlhuse i 3-5 etager. Husene står vinkelret mod Inderhavnen og mod Christianshavns Kanal. Gavlmotivet er således et gennemgående karaktertræk. Mod syd er bebyggelsen mere tilfældigt sammensat med mindre

bygninger mod Christianshavns Kanal. Grønlandske Handels Plads, for enden af Strandgade, har for nuværende kun adgang fra Strandgade. Der er således ikke en naturlig gennemstrømning af mennesker, og stedet besøges generelt kun af folk, der enten bor, arbejder eller har andet ærinde i området. Med etableringen af sti- og cykelbroerne over Inderhavnen, Trangraven og Christianshavns Kanal ændres dette, og der vil blive en gennemstrømning i området mellem Indre By og Christianshavn.

Krøyers Plads afgrænses mod øst af Kriminalforsorgens store bygning, Standgade 100, som skiller sig



Krøyers Plads med omgivelser set fra hjørnet af Nordatlantens Brygge

markant ud mellem kanalen og havnebassinet. Havnebassinet på Krøyers Plads danner sammen med de ældre pakhuse et særligt miljø.

Den 01.01.2010 var der i alt 270 boliger og ca. 940 arbejdspladser på øen.

Den midlertidige anvendelse af Krøyers Plads til DR's Aftenshowet m.fl. ophører, når området bebygges eller senest efter to år.

Væsentlige dele af Krøyers Plads anvendes i dag til privat parkering m.v. for brugere af de omkringliggende bebyggelser. Kanalerne benyttes som det fremgår af billederne til marina og husbåde.

I kommunens SAVE registrering af bevaringsværdige bygninger er otte bygninger udpeget med middel bevaringsværdi (SAVE karakter 4-6) og fem bygninger har høj bevaringsværdi (SAVE karakter 1-3). På tegning nr. 1 i lokalplanen s. 34 vises, hvilke bygninger der er fastlagt som bevaringsværdige.



Kort fra Bydelsatlas Indre By / Christianshavn, bevaringsværdier i bygninger, 1996



Kig fra Ovengaden Oven Vandet til Krøyers Plads og Nyhavn



Kig fra Strandgade mod Krøyers Plads



Byggeønsker i tal

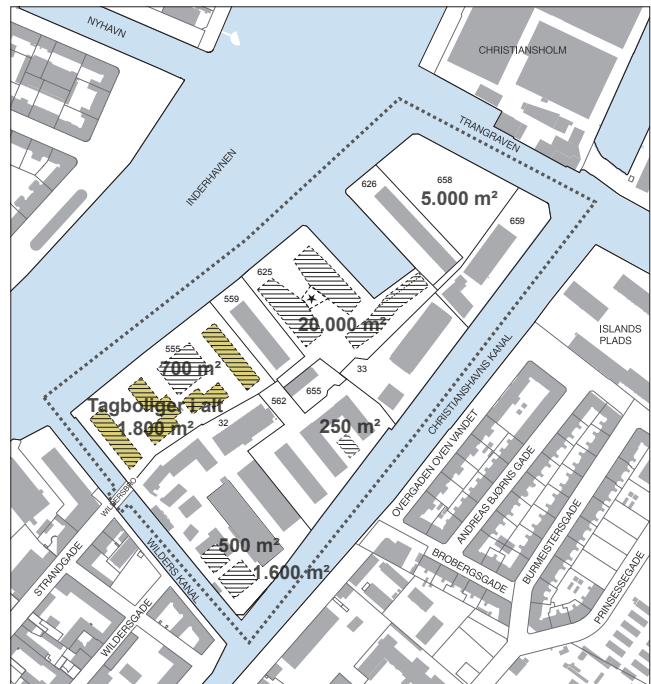
Grundarealet inden for lokalplanområdet udgør ca. 67.500 m² fordelt på ti ejendomme. Fem ejendomme forbliver uændrede og fem ejendomme får nye byggemuligheder. Nedenfor redegøres for dette på baggrund af etagearealer opgjort i BBR.

Øens eksisterende forhold

Etageareal:	64.802 m ²
Bebyggelsespct.:	96 %

Øens fremtidige forhold

Etageareal:	94.345 m ²
Bebyggelsespct.:	140 %



Kort der viser byggefelter og byggemuligheder i kvadrater

Fem ejendomme med uændrede forhold

Matr.nr.: 626 / Nordatlantens Brygge

Matrikulært grundareal:	3.617 m ²
Etageareal:	7.895 m ²
Bebyggelsespct.:	218 %

Matr.nr.: 659 / Strandgade 102-108

Matrikulært grundareal:	4.377 m ²
Etageareal:	4.875 m ²
Bebyggelsespct.:	111 %

Matr.nr.: 33 / Kriminalforsorgen

Matrikulært grundareal:	4.971 m ²
Etageareal:	6.995 m ²
Bebyggelsespct.:	141 %

Matr.nr.: 559 / Pakhuset Strandgade 71-75

Matrikulært grundareal:	2.803 m ²
Etageareal:	4.149 m ²
Bebyggelsespct.:	148 %

Matr.nr.: 655 / Strandgade 98

Matrikulært grundareal:	1.130 m ²
Etageareal:	1.174 m ²
Bebyggelsespct.:	103 %

Fem ejendomme med nye byggemuligheder



Matr.nr.: 658 / Den Grønlandske Handels Plads / Staten

Matrikulært grundareal:	6.296 m ²
Eksisterende etageareal:	0 m ²
Eksisterende bebyggelsespct.:	0 %

Byggemulighed i nyt byggefelt:	5.000 m ²
Fremtidig bebyggelsespct.:	80 %

Nyt byggeri på pladsen kræver tilvejebringelse af supplerende lokalplan.



Matr.nr.: 625 / Krøyers Plads / NCC

Matrikulært grundareal: 10.040 m²

Eksisterende etageareal / DR Aftenshowet
(midlertidig bygning): 330 m²

Eksisterende bebyggelsespct.: 3 %

Byggemulighed i nyt byggefelt: 20.000 m²

Fremtidig bebyggelsespct.: 200 %

Bebyggelsens udformning og anvendelse er nærmere beskrevet på de efterfølgende sider.



Matr.nr.: 562 / 'Den gule misundelse' / Lejerbo

Matrikulært grundareal: 8.016 m²

Eksisterende etageareal: 9.317 m²

Eksisterende bebyggelsespct.: 116 %

Byggemulighed i nyt byggefelt: 250 m²

Fremtidigt etageareal i alt: 9.567 m²

Fremtidig bebyggelsespct.: 119 %

Forvaltningen vurderer, at en mindre bygning vil være rumdannende og samtidig give liv ud til kanalen med sin funktion som beboerhus i 1-2 etager.



Matr.nr.: 555 / 'Det Hvide Snit' / Lejerbo

Matrikulært grundareal: 11.738 m²

Eksisterende etageareal: 14.656 m²

Eksisterende bebyggelsespct.: 125 %

Byggemulighed i nyt byggefelt: 700 m²

Udnyttelse af eksisterende
tagetage: 1.800 m²

Byggemulighed i alt: 2.500 m²

Fremtidigt etageareal: 17.166 m²

Fremtidig bebyggelsespct.: 146 %

Forvaltningen vurderer, at udnyttelse af eksisterende tagetage vil være foreneligt med områdets arkitektur. En mindre ny bygning ind mod Inderhavnen skal tilpasses den øvrige bebyggelses rytme mod Inderhavnen.



Matr.nr.: 32 / Wilders Plads Ejendomme A/S

Matrikulært grundareal: 14.491 m²

Eksisterende etageareal: 15.411 m²

Eksisterende bebyggelsespct.: 109 %

Byggemulighed i nye byggefelter: 2.100 m²

Fremtidigt etageareal: 17.524 m²

Fremtidig bebyggelsespct.: 121 %

Forvaltningen vurderer, at de to eksisterende bygninger mod Christianshavns Kanal og Wilders Kanal kan erstattes af to nye bygninger. Bygningerne skal forholde sig til de lavere bygninger i dette område med en gennemsnitlig gesimshøjde på henholdsvis 8 og 10 m.



Projekt Krøyers Plads

Strandgade 85, Krøyers Plads

NCC Property Development ønsker at opføre et byggeri på Krøyers Plads på ejendommen Strandgade 85-87, matr. nr. 625 Christianshavns Kvarter, København.

Kommunen har haft et samarbejde med NCC om borgerinddragelse for udviklingen af det nye projekt og lokalplan. I den forbindelse har NCC i fællesskab med Lokaludvalget for Christianshavn gennemført tre workshops med fokus på henholdsvis byliv, byrum og byggeri.

GHB Landskabsarkitekter, Vilhelm Lauritzen Arkitekter (VLA) og COBE arkitekter har som rådgivere for NCC udviklet projektet. Samtidig har NCC oprettet en ekstern følgegruppe med borgere og repræsentanter fra lokaludvalget, som skal følge realiseringen. Information og referat fra møderne kan læses på hjemmesiden: www.krøyersplads.dk

Projektets visioner

- at byggeriet skal være af høj kvalitet med bæredygtige løsninger på bl.a. klimaområdet

- at projektet skal være med til at løfte udviklingen af København og Christianshavn
- at arkitekturen skal dimensioneres, så den passer til det omkringliggende bybillede
- at skabe adgang til og udnytte vandet bl.a. til badning, kajområder mv.
- at udvikle projektet i tæt dialog med borgerne

Projekt til Krøyers Plads tilbyder både erhvervsarealer og boliger og vil på den måde skabe aktiviteter i løbet af hele dagen. De to af bygningerne, som ligger parallelt med de eksisterende pakhuse, indeholder erhverv, publikumsorienteret serviceerhverv samt parkering under terræn.

Den tredje bygning ligger for enden af havnebassinet med front ud mod Inderhavnen og med gavl mod Strandgade, hvor den nye Krøyers Plads er placeret. I bygningen kommer der boliger, som med en åben glasfacade får udsigt til vandet. Bygningen har i dele



Nyt byggeri på Krøyers Plads set fra Nyhavn som det kan se ud en augustaften kl. 19.30

af stueetagen publikumsorienteret serviceerhverv, som skal være med til at skabe liv på Krøyers Plads.

Der skabes seks nye byrum, der med forskellighed vil kunne rumme mange mennesker, som vil opholde sig i og omkring den nye bebyggelse og som vil passe sig til stedet, når de nye stibroer bliver etableret.

De åbne stueetager og passager i bebyggelsen vil skabe et lidt labyrintisk miljø, som kendetegner Christianshavn. Bygningernes tage vil tilpasse sig de omkringliggende bygningers højde. Mod Strandgade rejser det ene tag sig og markerer slutningen af Strandgade, som i den anden ende afsluttes af Christians Kirke. Bygningen bliver maksimalt 28 m høj på sit højeste punkt.

Tagene vil med deres former være skulpturelle og på samme tid vil de ligne de store tage, der kendetegner flere pakhuse langs havnen.

Det moderne pakhus

Det kommende byggeri på Krøyers Plads har pakhu-

set som forbillede og inspiration. De tre nye bygningers arkitektur er en moderne fortolkning af de historiske pakhuse, som præger området ved Krøyers Plads. Projektet er på en og samme tid både et projekt, der tilpasser sig området og samtidig et moderne byggeri, der er sin centrale placering bevidst.

Bæredygtighed

Der fokuseres på kompakthed, energioptimering og gode dagslysforhold. Der er ligeledes mulighed for at supplere med solpaneler, der integreres i tagkonstruktionens arkitektur. Grønne tiltag som beplantning på facader og tage integreres ligeledes i bygningsarkitekturen.

Energikonceptet for bygningerne tager udgangspunkt i enkle og velafprøvede løsninger. Der arbejdes eksempelvis med havvand til køling, varmegenvinding, en højisoleret klimaskærm, samt naturlig ventilation.

Bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri.

Placering af de tre nye bygninger på Krøyers Plads i forhold til omgivelserne

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet en analyse af bebyggelsesprincipper mod Inderhavnen. I korte træk viser den, hvordan pakhusene ligger parallelt med hinanden og vinkelret på kajkanten. Tegnestuen VLA og COBE har brugt denne bystruktur til placering af deres tre bebyggelser, som nedenstående diagrammer viser.



Pakhuse

Christianshavns havnefront er i dag præget af en serie pakhus, der alle ligger vinkelret på kajkanten med meget karakteristiske gavle i varierende højder ud mod havnen. De udgør en stærk egenart, hvis karakter videreføres i den nye bebyggelse på Krøyers Plads.

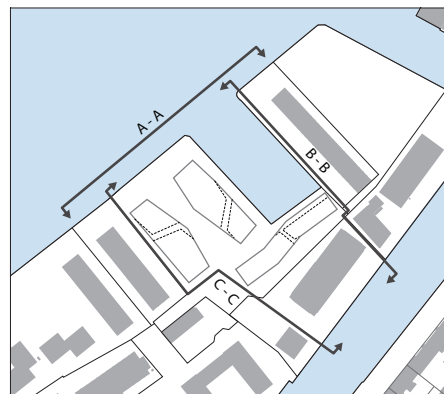
De første to bygningers (markeret med rødt) placering tager afsæt i havnefrontens karakteristiske pakhus typologi og sikrer projektets forankring i stedet. Denne typologi viderefører desuden den stærke visuelle forbindelse mellem Strandgade og Havnen.



Strandgade

Strandgadekarreerne og de større bygninger danner tilsammen et sammenhængende gadeforløb fra Christians Kirke til Krøyers Plads. Med placering af den tredje bygning på langs af Strandgade og for enden af bassinet, dannes Krøyers Plads på ny sammen med de to nye bygninger og de omkringliggende bygningers gavle.

Skitseprojekt til ny bebyggelse



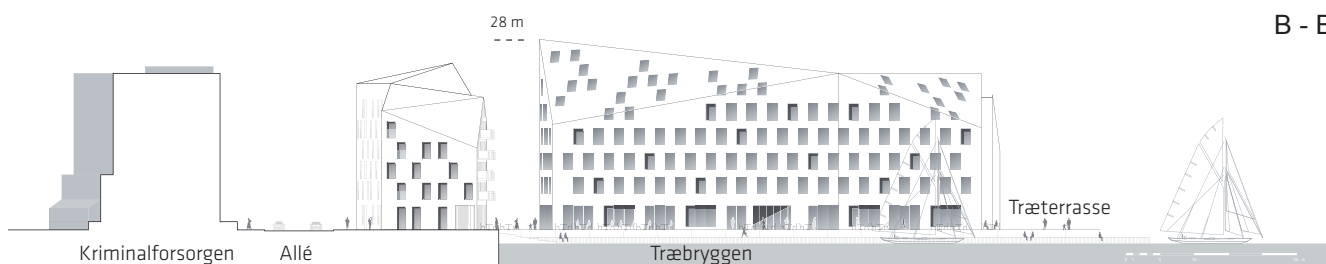
Oversigtskortet over ny bebyggelse, der viser, hvor opstalterne neden for er set fra

A - A



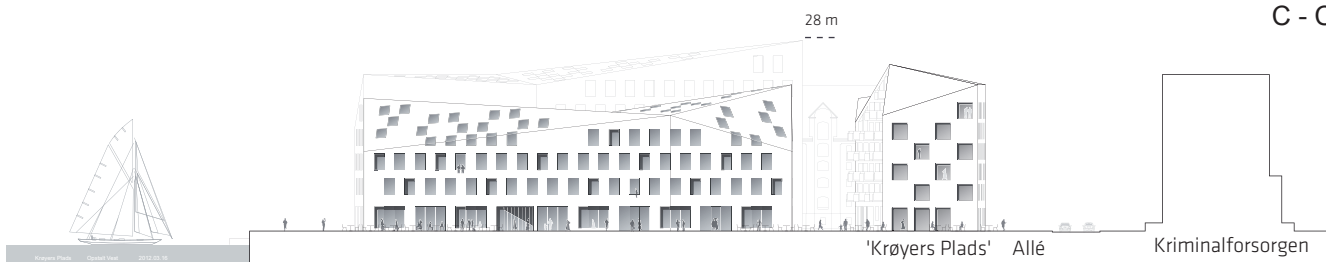
På facadeopstalten ses boligbebyggelsen, gavlene på de to erhvervsbygninger ud mod vandet samt byrummene. De nye bebyggelser tilpasser sig de omkringliggende pakhuse i gavlhøjden ud mod vandet

B - B

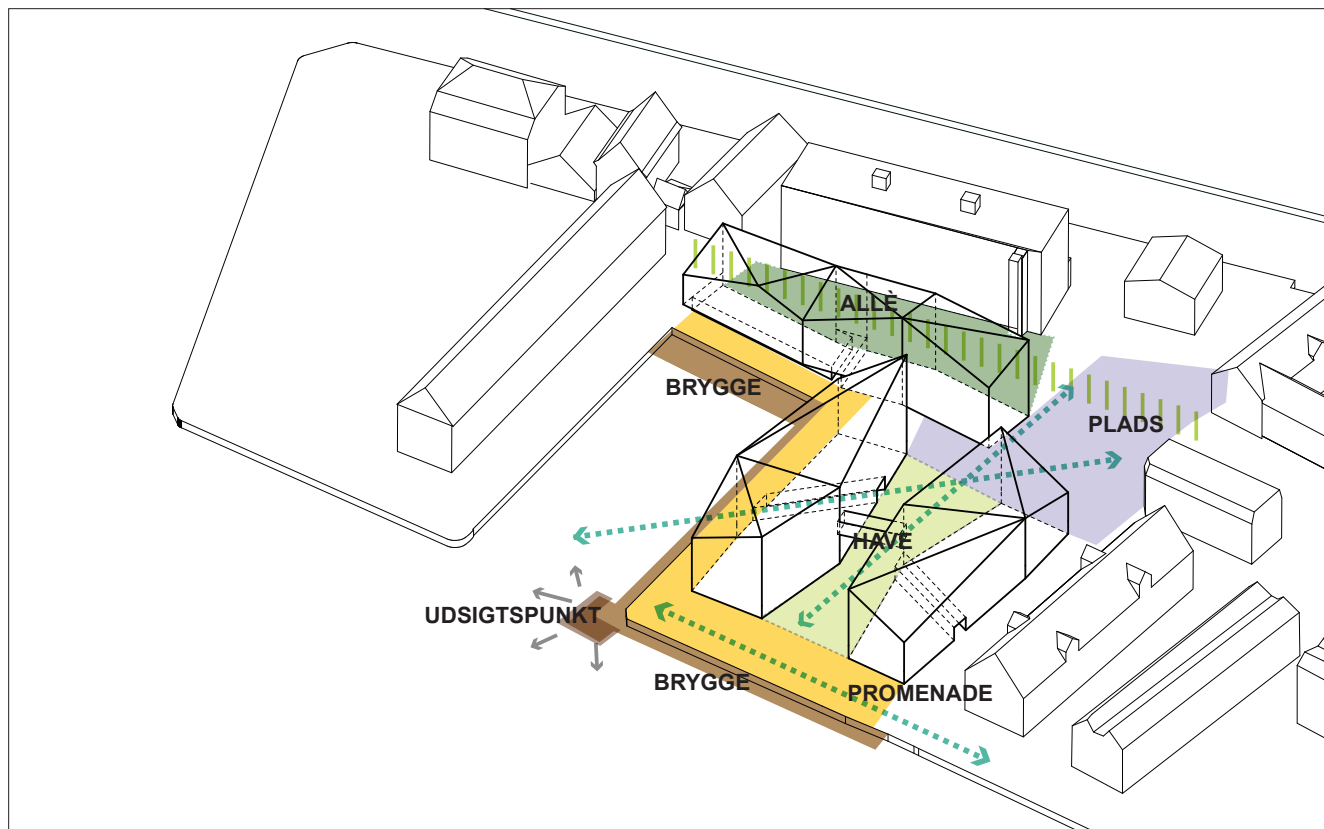


På facadeopstalten ses snit i boligbebyggelsen samt nordøstfacaden af erhvervsbebyggelsen mod havnebassinet

C - C



På facadeopstalten ses sydvestfacaden på erhvervsbygningen og boligbebyggelsens grønne gavl mod den nye Krøyers Plads



Fugleperspektiv af hovedgrebet for de seks byrum

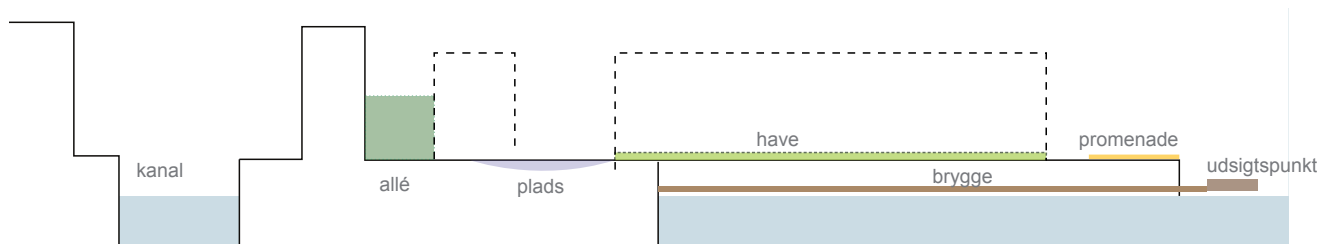
Seks byrum

På baggrund af den gennemførte borgerinddragelsesproces, der har været holdt i forbindelse med udviklingen af projektet, er borgerne kommet med idéer til byrum med forskellig karakter, rolige aktiviteter for alle aldre og liv omkring vandet. Der blev lagt vægt på adgangen til vandet som en vigtig del af stedets historiske maritime miljø. Udsigter og kig på tværs af øen og til den modsatte side af havnen er vigtige at bevare og understrege i indretning af bebyggelse og byrum.

På den baggrund har GHB Landskabsarkitekter udarbejdet seks forskellige byrum:

Allé, plads, have, udsigtspunkt, promenade og brygge. Byrummene ligger i forhold til de tre nye bygninger samt de omkringliggende bygningers placering og varierer i størrelse, oplevelse, karakter og stemning.

Byrummene er tænkt i sammenhæng med de offentlige funktioner i stueetagen, inviterende stueetagefacader, overgangene mellem ude og inde og de forskellige byrum samt private og offentlige zoner.



Principsnit for hovedgreb af de seks byrum

Alléen

er den grønne gade, der binder nyt og gammelt sammen. Et gaderum, som en del af Strandgades forlængelse mod Trangraven. Alléen er med opstammede træer, der danner et grønt tag mellem husene.

Pladsen

er ankomsten og mødestedet for enden af Strandgade. Fra pladsen er der kontakt til både Christianshavns Kanal og Inderhavnen. Pladsen er Christianshavns nye plads, og bydelens plads for bevægelse og ophold, med åbenhed, sol og læ og mulighed for f.eks. vandkunst.

Haven

er det frodige åndehul, hvor planter myldrer frem af sprækker. Haven er rolig og intim. Den kan rumme en stor variation mellem høje og lave planter, stedsegrønne og blomstrende, og skiftende farver gennem årstiderne. Havens bede danner et labyrintisk rum med mulighed for ophold i læ for vinden fra vest.

Promenaden

danner sammenhængen langs havnen med de lange, lige kig langs kajkanten. Promenaden defineres af den præcise kajkant på den ene side og bygningen på den anden side. Promenaden er til spadsereturen og cykeltur langs kajen.

Bryggen

er den nære kontakt til vandet og skibene. Bryggen er en del af det store havnerum, hvor man kan komme tættere på vandet med mulighed for at sidde op ad bolværket eller med fødderne i vandet med udsigt til Nyhavn.

Udsigtspunktet

er stævnen, som ligger i forlængelse af promenaden ud mod Inderhavnen og det indre havnebassin og som giver mulighed for at få udsigt over havnen og byen. På udsigtspunktet kan man få vind i håret og overskue Inderhavnen.



Eksempel på et grønt byrum



Eksempel på aktiv plads

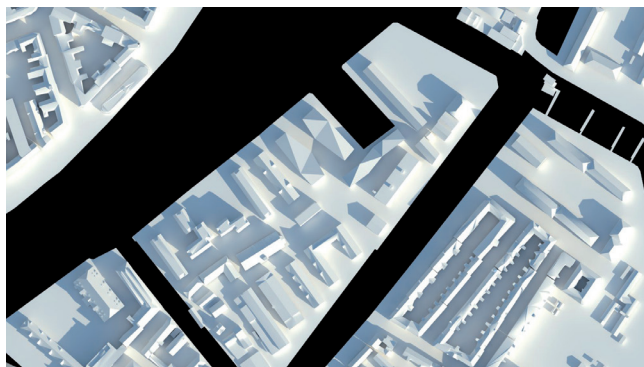


Eksempel på intime og tætte haverum



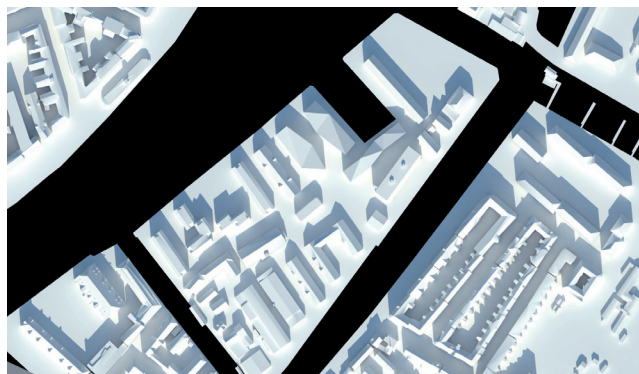
Eksempel på en kombineret promenade og brygge med direkte adgang til vandet

Skyggediagrammer



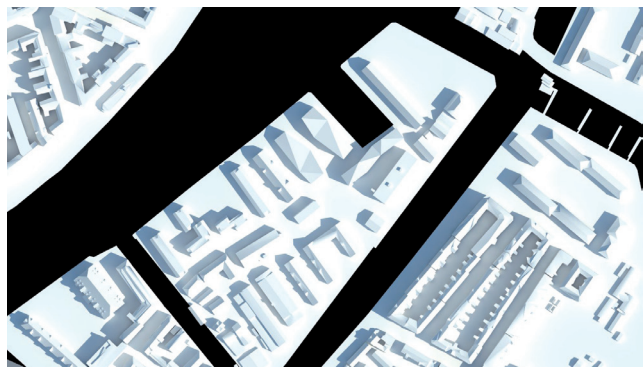
Den 21. marts kl. 09

Der er delvist skygge omkring bassinet. Promenaden mod Inderhavnen har morgensol punktvis igennem de tværgående byrum.



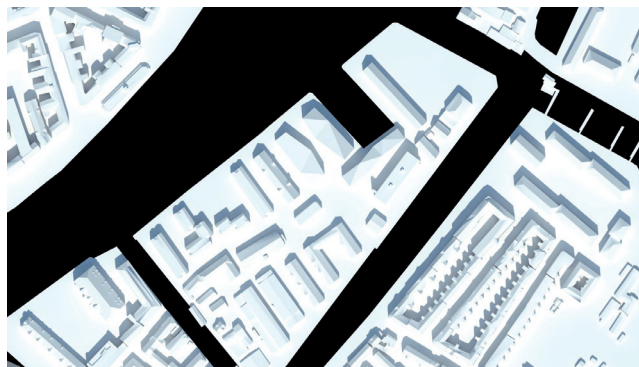
Den 21. marts kl. 12

Der er skygge på bryggen langs bunden af bassinet. Der er sol på pladsen for enden af Strandgade. Haven har delvis sol.



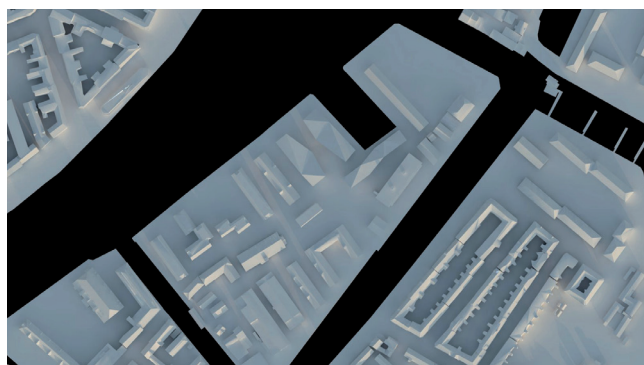
Den 21. juni kl. 09

Promenaden og bryggen i bunden af bassinet er i skygge. Der er kun få steder, der ikke har sol.



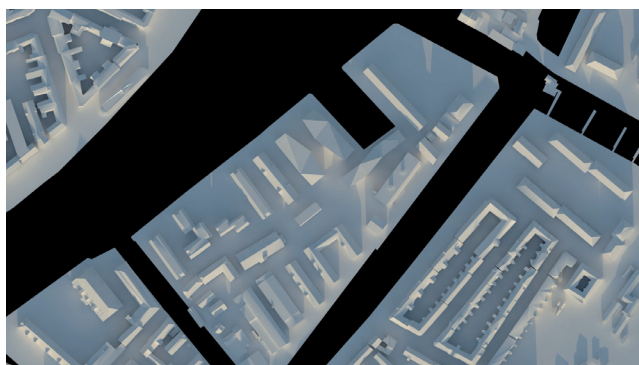
Den 21. juni kl. 12

Den sydlige bassinkant og promenade i bassinbunden er i skygge. Midt på dagen står solen i syd og højt på himlen, så næsten alle byrum har sol.



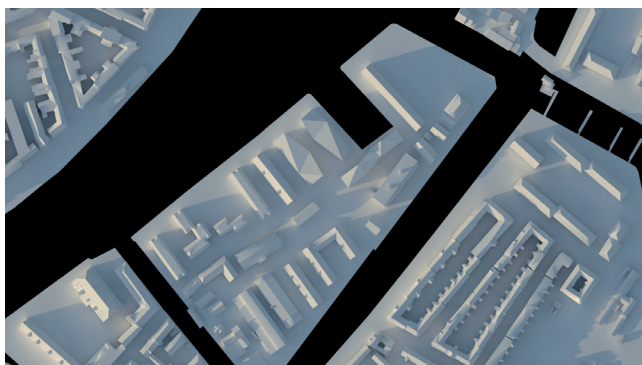
Den 21. december kl. 10

Kun få områder får sol på dette tidspunkt.



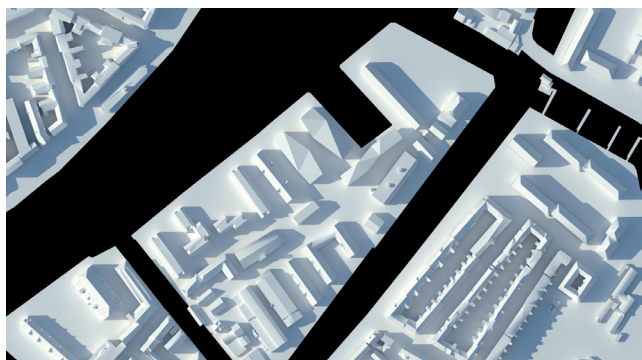
Den 21. december kl. 12

Der er skygge på promenaden mod Inderhavnen og omkring bassinet. 'Krøyers Plads' får lidt sol.



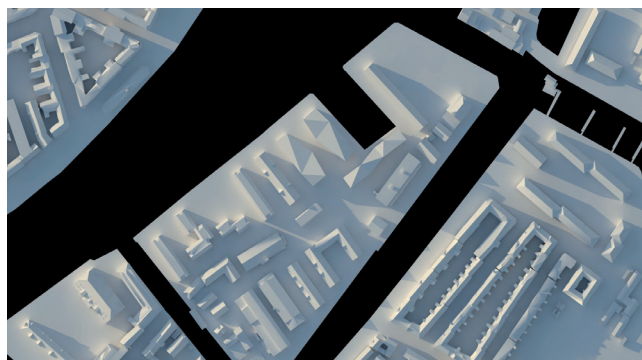
Den 21. marts kl. 17

Haven og det meste af promenaden omkring bassinet er i skygge. Promenaden mod Inderhavnen har sol.



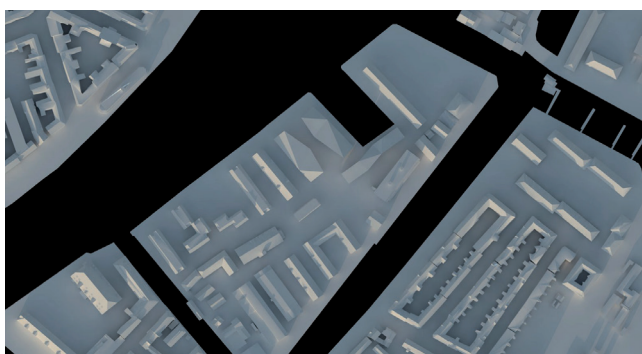
Den 21. juni kl. 17

Haven og det meste af promenaden omkring bassinet er i skygge. Promenaden og havnebassinet har sol.



Den 21. juni kl. 19

Den sydlige bassinpromenade, 'Krøyers Plads' og dele af haven er i skygge, mens promenaden og havnebadet får sol.



Den 21. december kl. 14

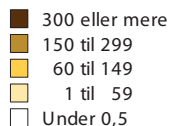
Der er lav sol på promenaden mod Christianshavns Kanal og skygge i områdets andre byrum.

Lokalplanens indhold

Lokalplanforslaget fastlægger området – herunder eventuelle husbåde – med en anvendelse til blandet boliger og serviceerhverv. På den nordlige del af øen er stueetagerne både i ny og eksisterende bebyggelse overvejende fastlagt til publikumsorienteret anvendelse.

I lokalplanen fastlægges maksimale byggemuligheder på den enkelte ejendom.

De varierede bebyggelsesprocenter for ejendommene er begrundet i, at de forskellige ejendomme har individuelle byggemuligheder. Dette er bl.a. begrundet i mange fredede og bevaringsværdige bygninger og deres særlige placeringer. Bebyggelserne skal respektere den struktur, der er med gavle mod Inderhavnen og Christianshavns Kanal og bebyggelse beliggende med facade mod Strandgade. Det er forvaltningens vurdering, at projekterne på Krøyers Plads m.fl. er med til at give mulighed for nye interessante byrum af forskellig karakter, som kan invitere til et varieret byliv på øen.



Kortet viser bebyggelsesprocenter i 2008. I lokalplanområdet kan den fremtidige bebyggelsesprocent for de enkelte ejendomme blive mellem 80 og 218 pct. Bebyggelsesprocenten for Wilders Ø vil med lokalplanen ikke overstige et gennemsnit på 140 pct. beregnet for øen som helhed, hvilket ligger i den lave ende i forhold til den øvrige del af det indre Christianshavn

Der muliggøres bebyggelse i op til 28 m i højden. Bebyggelsen skal opføres inden for fastlagte byggefelter med fastlagte bygningshøjder og de individuelle byggemuligheder. På Krøyers Plads skal bebyggelsen opføres inden for et fastlagt volumen.

Væsentlige ændringer af de fastlagte bebyggelsesforhold kræver udarbejdelse af supplerende lokalplanbestemmelser. På Grønlandske Handels Plads vil de muliggjorte byggemuligheder kun kunne gennemføres efter gennemførelse af ny lokalplan.

Der muliggøres brygger, terrasser og udsigtspunkt mod Inderhavnen og i havnebassinet ved Krøyers Plads. Der åbnes op for badning og marina i havnebassinet. Forvaltningen vil i den nye lokalplan sikre, at nyt byggeri og nye udearealer bliver af høj kvalitet med bæredygtige løsninger, byrumsmæssigt og på klimaområdet. Der stilles krav om lavenergibebyggelse. Grønne tiltag som beplantning på facader og tage integreres ligeledes i bygningsarkitekturen.

Strandgade kan anlægges med bredder op til 15 m med træbeplantninger og vendeplads ved Grønlandske Handels Plads og stiforbindelse til stibroerne. Der fastlægges en 7,5 m bred havnepromenade hele vejen rundt om øen, der således også har forbindelse til stibroerne.

Der stilles krav om etablering af parkeringspladser svarende til én plads pr. 200 m² etageareal, dog op til en plads pr. 100 m² butiksetageareal. Parkering skal på Krøyers Plads indrettes i konstruktion. Der stilles desuden krav om etablering af cykelparkering.

Den muliggjorte nye bebyggelse på Krøyers Plads udføres med ca. 110 parkeringspladser i kælder, der evt. kan udføres som fælles anlæg til at dække andre bebyggelses parkeringskrav med op til yderligere 40 parkeringspladser. Dermed kan der skabes bedre sammenhængende opholdsarealer.

Det forventes at den muliggjorte bebyggelse forøger trafikken med 4-500 bilture i døgnet.

II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regionale udviklingsplaner

Regional Udviklingsplan 2008

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan 'Danmarks Hovedstadsregion – en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst'. Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafik infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv samt internationalt udsyn – en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd. Den behandler temaerne: Hovedstadsregionens infrastruktur, uddannelse, natur og miljø, erhvervsudvikling, kultur- og fritidstilbud og oplevelser samt internationalt samarbejde.

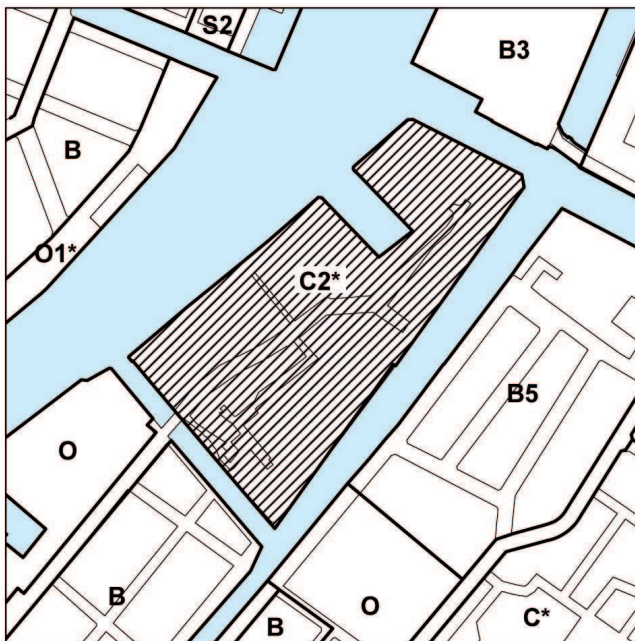
Af afsnittet om infrastruktur fremgår, at en af forudsætningerne for, at regionen også i de kommende år kan være konkurrencedygtig er, at trængslen særligt i og omkring København begrænses, bl.a. gennem udbygning af den kollektive trafik og mulighed for anvendelse af adfærdsregulerende virkemidler, såsom f.eks. Intelligente Transport Systemer (ITS) og miljøzoner. Udnyttelse af lokalplanområdets stationsnære beliggenhed til boliger og serviceerhverv med mulighed for et øget antal arbejdspladser inden for serviceerhverv er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplans mål om at fremme brugen af kollektiv trafik ved lokalisering af kontorerhverv.

Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets Landsplandirektiv for planlægning i Hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvare den centrale beliggenhed og god tilgængelighed. Stationsnære områder er afgrænset af en afstand på højst 1.000 meter fra en station, mens kerneområderne afgrænses med udgangspunkt i gangafstande på op til 600 meters gangafstand fra stationen. Byggeri på Krøyers Plads ligger ca. 550 meter fra Christianshavns Metro.

Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2011, er området udlagt til et C2*-område for bolig og serviceerhverv. Den særlige *-bemærkning giver mulighed for, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for hele Wilders Ø samlet. Bebyggelsesprocenten for Wilders Ø er på 150.



Hele lokalplanområdet er udlagt til et C2*-område i Kommuneplan 2011

Boligandelen skal ifølge Kommuneplan 2011 være mindst 25 procent i området. Lokalplanforslaget angiver en boligandel på 30 procent og er således i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2011.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen muliggør at dele af bebyggelsen på Krøyers Plads kan opføres i indtil 28 meters højde. Kommuneplan 2011 fastlægger en maksimal bygningshøjde på 24 m. Der er derfor samtidig med lokalplanforslaget udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der muliggør dette. Se s. 40.

Kommuneplanens rammer for detailhandel

Lokalcentrene skal sikre en nær dagligvareforsyning i alle dele af kommunen. Det samlede butiksareal må ikke overstige 3.000 m². Det maksimale butiksareal i dagligvare- og udvalgswarebutikker er normalt fastlagt til 1000 m² og 500 m². Den nordlige halvdel af lokalplanområdet er fastlagt til lokalcenter.

Kommuneplanens rammer for husbåde

Husbåde langs kajen må højst være 7 meter høje, men der kan også placeres enkelte større fartøjer med publikumsorienteret funktioner.

Boliger på husbåde må højst være 150 m² bruttoetaageareal pr. bolig. Boliger indrettet ved ombygning af

fartøjer, der oprindeligt er bygget til sejlads, er ikke omfattet af bestemmelserne om boligers mindste størrelse.

Hjemmesiden for Kommuneplan 2011

Kommuneplanens indhold kan ses via hjemmeside: www.kk.dk/kp11

Bæredygtighed

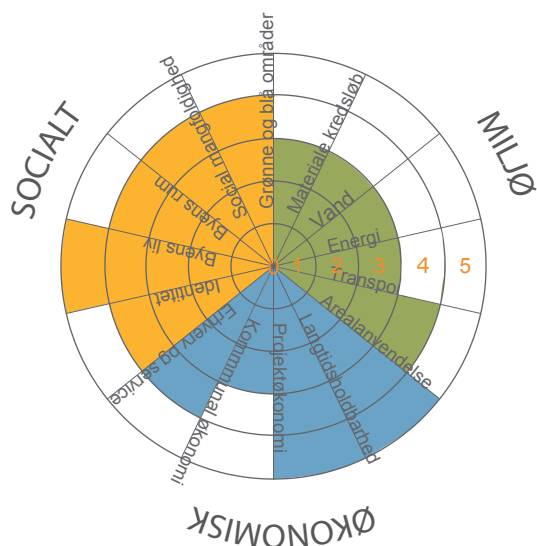
København vil blive verdens første CO₂-neutrale hovedstad i 2025. Det handler blandt andet om at begrænse energiforbruget og CO₂-udslip, skabe en tæt storby, der bruger mindre energi på transport og energiforsyning. Byen skal udvikle bæredygtige bykvarterer. København arbejder for fortsat at være en maritim by, der udnytter sin unikke placering ved vandet. Der skal skabes flere boliger og flere havnebade langs havnen. Det maritime element skal udnyttes til at skabe spændende bykvarterer og flere rekreative muligheder – lige fra pulserende byliv til promenader med fred og ro.

Bæredygtighedsværktøjet

Bæredygtighedsværktøjet er udviklet af Københavns Kommune og har til formål at sikre, at den fremtidige byudvikling lever op til kommunens ønsker om en bæredygtig byudvikling.

Ifølge bæredygtighedsværktøjet vurderes nye udviklingsprojekter og planer over 50.000 m². Selvom NCCs projekt kun er på ca. 20.000 m², har forvaltningen valgt at gennemføre en bæredygtighedsvurdering. Projektet vurderes ud fra følgende 14 punkter:

1. Arealanvendelse, 2. Transport, 3. Energi, 4. Vand, 5. Materialekredsløb, 6. Grønne og blå områder, 7. Social mangfoldighed, 8. Byens rum, 9. Byens liv, 10. Identitet, 11. Erhverv og service, 12. Kommunal økonomi, 13. Projektkøkonomi og 14. Langtidsholdbarhed.



Foreløbig vurdering af bæredygtigheden på det foreliggende skitseprojekt til ny bebyggelse på Krøyers Plads

Der afgives point fra et til fem for hvert hensyn, hvor fem er bedst. Karakteren tre gives, hvis planen understøtter kommunens krav og målsætninger for det pågældende bæredygtighedshensyn.

Formålet med bæredygtighedsværktøjet er at gøre bæredygtighed til et vigtigt tema i dialogen med projektudviklere fra første idé til projektet står færdigt. Bæredygtighedsvurderingen af projektet på Krøyers Plads er derfor foretaget på et meget tidligt tidspunkt i projektudviklingen og vil kunne ændre sig, efterhånden som projektet konkretiseres. Rosetten viser, at projektet, som det foreligger nu, lever op til eller er bedre end kommunens standarder på alle 14 hensyn. Tallet 3 støtter den almindelig forudsætning for området. Realisering af byggeriet i lokalplanområdet vil derfor betyde forbedringer af miljøet over en bred kam i forhold til den eksisterende situation.

Miljøvurdering

Det vurderes, at der ikke skal udarbejdes miljørapport efter 'Lov om miljøvurdering af planer og programmer' i tilknytning til lokalplanen. Der er ikke kendskab til særlig forurening på ejendommene i lokalplanområdet.

Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til lavenergiklasse i gældende bygningsreglement. Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der forventes aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet. Selvom der således kan vælges andre energiformer, er fjernvarmen stadig den miljømæssig bedste og også den økonomisk mest rentable, medmindre der bliver tale om passivt energibyggeri.

Varmeledninger

Københavns Energi (KE) har varmeledninger i området, som skal respekteres. Derudover er KE interesseret i at påbegynde dialog med bygherrer så tidligt så muligt, såfremt lavenergibyggeri ønskes forsynet med fjernvarme.

Lavenergi

Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområde i henhold til gældende bygningsreglement - dvs. minimum lavenergiklasse 2020. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (lavenergiklasse 2020). Herved gives byggebranchen tid til at omstille byggeprocesser og byggeprogrammer for at kunne leve op til lavenergiklasse 2020. Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Forsyningen til de nye lavenergiområder kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og anlæg til vedvarende energi. I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 31 af 29. januar 2008, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

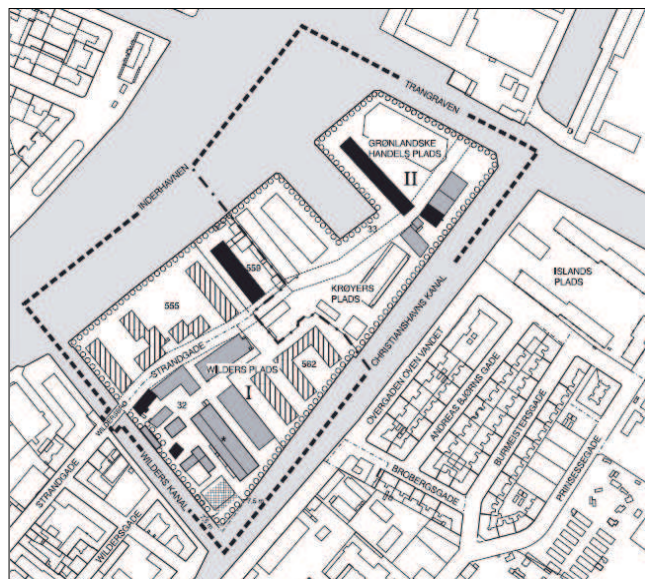
Trafikstøj

Trafikstøjniveauet i Strandgade på 60-65 dB, hvilket er indenfor normalområdet i et eksisterende byområde.

Lokalplan for Wilders Ø

Lokalplan nr. 308 'Wilders Plads'

I den nugældende lokalplan nr. 308 'Wilders Plads' er en del af de aktuelle ejendomme beliggende i underområde II, der ligesom hele den ca. 67.500 m² store ø er fastlagt til blandet boliger og serviceerhverv. Mindst 30 pct. af etagearealet skal anvendes til beboelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150. Opførelse af ny bebyggelse forudsætter i underområde II, at der ved supplerende lokalplan fastlægges en bebyggelsesplan. Den aktuelle lokalplan erstatter lokalplan nr. 308.



Lokalplanområde nr. 308 er opdelt i to underområder

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 446 'Stibroer over Inderhavnen og kanaler på Christianshavn'

Lokalplanen opretholdes. Den muliggør sti- og cykelforbindelse mellem Nyhavn og Grønlandske Handels Plads til det øvrige Christianshavn. En del af

dette lokalplan område ligger i det akutte lokalplan område på Grønlandske Handels Plads. De konkrete bestemmelser kan ses på hjemmesiden: <http://www.kk.dk/PolitikOgIndflydelse/Byudvikling/Byplanlaegning/Lokalplaner.aspx>.



Lokalplaner i området

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes 'miljörigtigt' i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne 'Miljø i byggeri og anlæg 2010'. Heri berøres emnerne miljörigtig projektering, energi og CO₂, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

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

Virksomheder

Teknik- og miljøforvaltningen er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området.

Regnvand

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for egen matrikel i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under et 'Lokal Afledning af Regnvand', LAR.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask.

Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system (se Spildevandsplanen). Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekthåndbog, der beskriver en række LAR metoder og løsninger.

Endelig giver Planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl. Hvis bygherren kan dokumentere, at dette ikke er muligt, skal det specifikke dokumentationsmateriale vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Spildevandsplan

I den gældende spildevandsplan 2008 er en del af lokalplanområdet 'Strandgade Nord' planlagt kloakeret på privat foranstaltning med efterfølgende tilbud om offentlig overtagelse.

Teknik- og Miljøforvaltningen er i gang med at udarbejde en ny spildevandsplan 2012, der forventes vedtaget i sidste halvår af 2012. Det er påtænkt heri at ændre oplandsgrænserne, så de svarer til lokalplanens afgrænsning. Samtidig er det planlagt at den private kloak – i forbindelse med nybyggeri i oplandet – skal overgå til ændret kloakeringsprincip. Formålet er, at Københavns Energi efterfølgende skal overtage dele af kloakken og drive den fremover.

Det påtænkes i spildevandsplanen at stille krav til separering af kloakken i tre fraktioner sådan, at tagvandet udledes lokalt i havnen uden forudgående rensning på privat initiativ, vejvandet med en mindre trafikbelastning end 5000 biler/døgn udledes lokalt til havnen efter rensning i olieudskiller og sandfang på offentlig foranstaltning, og det højtbelastede vejvand samt husspildevandet ledes til

rensning på et af de centrale renseanlæg på offentlig foranstaltning.

III. 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.

Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter-, gård- og miljøstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Generelt består en del af området af havneopfyld. Ingen af matriklerne er kortlagte, selvom der har været industri på arealerne. Lokalplanområdet er i lighed med resten af kommunen omfattet af områdeklassificeringen og formodes at være lettere forurenet.

I 1735 blev Københavns første civile skibsværft anlagt på Wilders Plads. Der har været skibsbyggeri og relaterede aktiviteter på området, senest af B&W, der havde maskinfabrik frem til 1973. Området blev herefter saneret og de nuværende beboelsesejendomme opført.

Krøyers Plads blev opfyldt omkring 1742, hvor det blev benyttet som oplagsplads for Bjørns skibsværft, der lå syd for. I de følgende århundreder tilhørte området Den Grønlandske Handel og her var pakhuse og oplagspladser.

Desuden har der været industrielle aktiviteter som smedje, støberi, tjærebod m.m. Der er sandsynligt, at der herfra kan være sket forurening af jorden og grundvandet.

Jord, der bortkøres fra ejendommen, skal anmeldes til Center for Miljø i Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune,.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end to år, skal Center for Miljø 'Jord', ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø 'Virksomheder', tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand

udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm.) skal Center for Park og Natur 'Vandteamet', søges om tilladelse.

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Regler, retningslinjer og anmeldeskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens regler og retningslinjer. Disse kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Grundvandssænkning

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.

Museumsloven

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

Anlæg på søterritoriet

Faste anlæg og opfyldte arealer inden for havnens søområde kræver tilladelse af Transportministeriet. De i lokalplanforslaget muliggjorte træbrygger forudsætter tilladelse fra Kystdirektoratet.

Oversvømmelse ved stormflod og -fald

Kystdirektoratet anbefaler en laveste sokkelkote på 1.43 meter DVR90 afhængig af byggeriets værdi og levetid i lokalplanområdet. Reglerne omkring erstatning mv. omkring oversvømmelseskader fremgår af lov nr. 349 af 17. maj 2000 'Lov om stormflod og stormfald'. Hjemmeside om højvandsstatistikker: <http://borgere.kyst.dk/publikationer.html>.

Fredningsdeklaration om kanalerne

Trangravnen, Christianshavns Kanal og Wilders Kanal er alle fredede. Fredningen betyder bl.a., at bolværker langs Trangravnen, Christianshavns Kanal og Wilders Kanal er fredede, og at man ikke uden dispensation fra Fredningsnævnet for København må ændre på bolværker eller opsætte faste genstande i kanalerne. Bolværkerne mod Inderhavnen er ikke fredede. Se tegning nr. 1.

Kystnærhedszonen

Planen indebærer ingen ændring af kystlandskabet.

Fredninger

Fredede bygninger er vist på tegning nr. 1. Ændringer på fredede bygninger forudsætter tilladelser fra Kulturstyrelsen.

Lokalplan

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

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for en fortsat omdannelse af området fra tidligere erhvervsorienteret anvendelser til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde. Nye bebyggelser og byrum skal fremstå i høj arkitektonisk kvalitet, som modsvare og udnytter den unikke beliggenhed i Inderhavnen og kanalerne. Der skal tages udstrakt hensyn til den eksisterende historiske, bevaringsværdige og fredede bebyggelse i og uden for området. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodes:

- Stueetagerne på Krøyers Plads og Grønlandske Handels Plads skal overvejende anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv.
- Bolværker mod vandarealer skal opretholdes, hvorved områdets kulturelle og historiske identitet respekteres/bevares. Mod Inderhavnen kan der etableres brygger. Mod kanalerne kan der fortsat være marina for lystbåde m.fl. Der kan placeres husbåde ved området.
- Den enkelte bevaringsværdige bygning skal sikres en fortsat brug i en nutidig sammenhæng dog således, at istandsættelser, moderniseringer og lignende sker med den størst mulige respekt for husets bygningskultur, herunder de historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter, som bebyggelsen repræsenterer.
- Ny bebyggelse skal ved placering og udformning fremtræde med en klar arkitektonisk idé og i et nutidigt formsprog i samspil med den eksisterende bebyggelse og danne en bebyggelsesmæssig helhed af høj arkitektonisk kvalitet.
- Ubebyggede arealer og byrummene skal ved udformningen og indretning med belægning, belysning og møblering/begrønning give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og fysiske udfoldelse.
- Der tilstræbes et område opbygget efter miljørigt principper, hvor økologiske og klimamæssige tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by. Dette skal opnås ved prioritering af hensynet til bløde trafikanter, ved krav til friarealer samt ved krav om brug af naturlige og genanvendelige materialer.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på **tegning nr. 1** og omfatter ejendommene matr.nr. 32, 33, 555, 559, 562, 625, 626, 655, 658 og 659 Christianshavns Kvarter, København, umatrikulerede vandarealer og Wildersbro samme sted samt alle parceller, der efter den 1. november 2011 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

a) Anvendelse af området

Området, herunder husbåde, anvendes til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel.

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.

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

Kommentar

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

b) Fordeling mellem erhverv og bolig

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

Bebyggelse fastlagt til boliger og erhverv skal indeholde minimum 30 pct. boliger. Kollektive anlæg og institutioner m.v. regnes som erhverv. Fordelingen mellem erhverv og bolig skal beregnes for den enkelte bygning eller for en ejendom under ét efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

Ejendommen matr.nr. 32 Christianshavn, København, kan dog anvendes til serviceerhverv i sin fulde udstrækning.

- c) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med beboelse.

Kommentar

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

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade indretning af beboelse i eksisterende tagetager.

e) Boligstørrelser

Boliger i bebyggelse skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² og ingen bolig må være mindre end 65 m², eksklusiv pulterrum til boligen.

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

Boliger på husbåde må højst være 150 m² bruttoetageareal pr. bolig. Boliger indrettet ved ombygning af fartøjer, der oprindeligt er bygget til sejlads, er ikke omfattet af bestemmelserne om boligers mindste størrelse.

Stk. 2. Publikumsorienteret serviceerhverv

- a) I det på tegning nr. 2 med grøn punkteret linje afgrænsede område må det samlede butiksareal ikke overstige 3.000 m². Det maksimale butiksareal til dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Stueetagen i de med blå streg på tegning nr. 2 viste arealer skal indrettes til publikumsorienteret serviceerhverv.

Minimum 50 pct. af stueetagens etageareal på matr. nr. 625 Christianshavns Kvarter skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv.

Stueetagen i den øvrige bebyggelse kan tillige indrettes med publikumsorienteret serviceerhverv.

- b) Uden for det med grøn punkterede linje viste område må der ikke indrettes dagligvare- og udvalgswarebutikker. Der må indrettes caféer og lign.

§ 4 Vej-, sti- og pladsforhold m.fl.

Stk. 1.

Mod Strandgade opretholdes de eksisterende vejlinier svarende til en bredde på indtil 15 m på

strækningen fra Wildersbro til vestskellet af matr. nr. 559 Christianshavns Kvarter, København og mod nordøst som vist på tegning nr. 3.

Kommentar

Vejens bredde er dog med forbehold for fredede bygninger samt tilpasning i forhold til den øvrige eksisterende bebyggelse og det fastlagte byggeri, i princippet som vist på tegning nr. 3.

Inden for vejudlægget anlægges vejen med 6 m bred kørebane og mindst 2,5 m brede fortove i begge sider, på strækninger suppleret med længdeparkering og træer mellem kørebane og fortov. Det samlede anlæg skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

På strækningen over den på tegning nr. 3 med lilla farve viste plads på Krøyers Plads skal Strandgade anlægges i niveau med det omgivende terræn på en sådan måde, at den kørende trafik underordnes pladsen.

Stk. 2.

Wildersbro opretholdes og kan udvides i indtil 15 meters bredde.

Kommentar

Ved renovering eller fornyelse skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning tages udgangspunkt i en bæreevne svarende til køretøjer, der opfylder de i lovgivningen fastsatte bestemmelser om største tilladte vægt og akseltryk.

Stk. 3.

Den med blå farve på tegning nr. 3 viste sti mellem stibrioerne, der er fastlagt i lokalplan 446, og i forlængelse af Strandgade, fastlægges i en bredde på op til min. 7,5 m.

§ 5. Vandarealer, bolværker og zonestatus

Stk. 1.

Vandarealer opretholdes som sådanne med de i det efterfølgende angivne undtagelser.

Stk. 2.

De eksisterende bolværkers placering opretholdes. Teknik- og Miljøudvalget kan dog i særlige tilfælde tillade mindre ændringer, herunder begrænset fremrykning mod Inderhavnen på naturligt sammenhængende strækninger i tilfælde af fornyelse af bolværk.

Stk. 3

Opfyldte arealer overføres til byzone.

Kommentar

Opfyldte arealer kan kun opstå i mindre omfang i

forbindelse med bolværksfremrykning jf. bl.a. fredningsdeklaration om kanalerne - s. 23.

Stk. 4.

Langs Inderhavnen og bassinet ved Krøyers Plads kan der etableres træbrygger, jf. § 8, stk. 3, pkt. e, som vist på tegning nr. 5.

Stk. 5.

Afgrænsningen mod havnen og kanaler skal udføres med lodrette kajsider til under daglig vandstand afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Den synlige del af kajsiderne skal beklædes med granit, anden form for sten, bearbejdet beton eller træ. Det eksisterende bolværk i granit skal bevares eller genanvendes i området.

Stk. 6.

Langs Christianshavns Kanal kan der etableres marina. I bassinet ved Krøyers Plads kan der efter Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse etableres lette bådebroer af træ.

Stk. 7.

Langs Inderhavnen og Trangraven kan der etableres anløbsplads til både.

Stk. 8.

Der kan etableres et badeanlæg i bassinet ved Krøyers Plads.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For nybyggeri gælder:

- a) Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 4 viste byggefeltet.
- b) Nyt etageareal må ikke overstige de på tegning nr. 4 angivne maksimale kvadratmeter.
- c) På matr. nr. 625 Christianshavns Kvarter, København, skal ny bebyggelse udfylde de på tegning nr. 4 viste byggefeltet i deres fulde udstrækning og med maksimum højder og minimum afstande som vist på tegning nr. 6.

Der skal etableres åbne forbindelser i bygningens stueetage med en bredde på 4 m og placering som vist på tegning nr. 4. Portgennemgangen skal have en loftshøjde på mindst 3,6 m.

Der må etableres en forbindelse i 2. sals højde i byggefeltet markeret med stjerne vist på tegning nr. 4. Forbindelsen må maksimalt have en bredde på 4 m. Der kan etableres en åben gangbro på taget af forbindelsen.

Kommentar

Bestemmelsen skal sikre, at rumlige kvaliteter samt lys- og skyggeforhold i stræderne ikke forringes væsentligt ved etablering af en forbindelsesbygning.

- d) På matr. nr. 32 Christianshavns Kvarter, København, kan ny bebyggelse i det nordlige byggefelt opføres i en maksimal højde på 8 m og i det sydlige byggefelt i en maksimal højde på 10 m.
- e) På matr. nr. 555 Christianshavns Kvarter, København skal ny bebyggelse opføres med gavlmotiv i byggelinje mod Inderhavnen med en maksimal bygningshøjde på 12 m.
- f) På matr. nr. 562 Christianshavns Kvarter, København kan ny bebyggelse opføres i én og to etager som vist på tegning nr. 4 i maksimal højde 4-6 m og med fladt og skrånende tag mod den indre gård mod vest.
- g) Der kan opføres enkelte mindre udhuse og lignende, herunder byøkologiske anlæg uden for de på tegning nr. 5 særligt markerede byrum.
- h) Der fastlægges en byggelinje mod Inderhavnen, som vist på tegning nr. 4, hvor bebyggelsen skal opføres bagved. Der må ikke opføres bebyggelse mellem byggelinjen og den tilstødende havnekaj.
- i) Etagearealer kan overskrides med et tagetageareal med en indvendig rumhøjde på indtil 2,1 m, samt med åbne forbindelser, såfremt disse er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative-, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Stk. 2.

Der kan opføres indtil 5.000 m² nybyggeri på matr. nr. 658 Christianshavns Kvarter, København, efter tilvejebringelse af en supplerende lokalplan.

Stk. 3

Ved etablering af tagboliger på matr. nr. 555, Christianshavns Kvarter, København, skal gesimshøjde opretholdes. Tagene skal udformes med gavlmotiver og må maksimalt have en højde på 7 m over gesims.

Kommentar

Ny bebyggelse ud over de nævnte byggemuligheder vil forudsætte udarbejdelse af en supplerende lokalplan. Eksisterende og nye byggemuligheder har en samlet rummelighed svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 140. Der er således inden for den maksimale bebyggelsesprocent på 150 jf. Kommuneplan 2011 for Wilders Ø som helhed en

restrummelighed på ca. 10 pct. De mange fredede og bevaringsværdige bygninger giver begrænsninger og bindinger på hvor og hvordan der kan yderligere bebygges. En evt. udnyttelse af denne restrummelighed forudsætter derfor konkrete projektforslag.

Stk. 4.

Eksisterende og bevaringsværdig bebyggelse som vist på **tegning nr. 1** må kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse. Byggeri til erstatning herfor forudsætter supplerende lokalplan.

Stk. 5.

Husbåde skal være af maritim oprindelse og må maksimalt have et etageareal på 300 m² og en højde på 7 m over vandfladen og en maksimal længde, der ikke overstiger 30 m.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Generelt udtryk

For hele lokalplanen gælder, at bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Stk. 2. For nybyggeri gælder:

- a) Bebyggelsens udformning skal tage udgangspunkt i de eksisterende pakhusbygningers karakteristiske farveholdning og tunge udtryk, som præger området. Facaderne skal behandles, så de fremtræder massive og solide i deres udtryk. Facaderne skal fremstå i tegl eller lign. med en karakter, der understreger bygningernes tyngde og soliditet. Det primære facademateriale må over stueetage ikke være glas, idet boligbebyggelse kan udformes med større andel glas. Glaspartier må ikke afblændes.
- b) Tilbagetrækninger og moduleringer af bygningskroppen i form af for eksempel arkader, nicher og indeliggende altaner skal følge facadens arkitektoniske principper. Vindueshuller over stueetagen må ikke bindes sammen til facademotiver med blændpartier.
- c) Facadefarver skal holdes inden for varme jordfarver i gullige, okker og rødbrune nuancer.
- d) Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige, genanvendelige materialer fortrinsvis i tegl, beton og natursten. Dele af facader kan fremstå i glas, metal og træ. Den sydvestvendte gavl mod Strandgade på matr. nr. 625 Christianshavn Kvarter, København skal begrønnes.
- e) Vindues- og døråbninger kan udføres i dybt placerede nicher for at understrege bebyggelsens tunge udtryk.
- f) Stueetagerne skal fremtræde i mindst 4 m højde og fremstå i niveau med det tilstødende terræn, hvor der er publikumsorienteret serviceerhverv. Tilbagetrækninger og moduleringer af stueetagen skal følge facadens arkitektoniske principper, således at bl.a. bygningernes facade-materialer føres ned til soklen. Dog skal stueetager ved publikumsorienteret serviceerhverv samt ved tilbagerykning i forbindelse med arkader og portåbninger overvejende fremtræde i glas.
- g) De primære adgange til bebyggelserne skal placeres mod gader og byrummene.
- h) Døre og vinduer skal så vidt muligt udformes med spinkel detaljering med karme og rammer i træ eller metal. Omkring vinduer og døre kan der etableres skodder på facaderne med mindst 50 pct. perforering/transparens.
- i) Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tagfladerne skal begrønnes i hele deres udstrækning med for eksempel græs eller stenurter eller udføres som tagterrasser med et tydeligt grønt præg. Dog kan de to parallelle bygninger på matr. nr. 625 Christianshavns Kvarter, København, udføres uden begrønning. Tagmaterialer kan være tegl, skifer eller i samme materiale som facaden.
- j) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. Opholdsaltaner skal udføres som overvejende indeliggende altaner med lukkede/ikke gennemsigtlige, evt. med et lodret altan-/karnapmotiv.
- k) Den på **tegning nr. 4** viste forbindelsesbygning skal fremstå let og elegant i udtrykket overvejende med glasfacader, og må ikke forringe de tilstødende facaders helhedsudtryk.

Kommentar

Hensigten med at stille krav til udformningen af stueetager er at understøtte det ønskede byliv med arkitektoniske virkemidler som en høj grad af variation, detaljering og facadeforskydninger. Facadeforskydninger kan danne nicher, der markerer indgangspartier, giver ly og læ, skaber plads til ophold, beplantning, parkering af cykler og barnevogne mv. Gennemsigtige stueetagepartier understøtter interaktion og visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og den, som færdes i byrummet uden for.

Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse

For den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder særligt:

- a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens 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, med mindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-i herunder.

Ændring af facader skal, efter Teknik- og Miljøudvalgets skøn, udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til lodrette og vandrette inddelinger af facaden.

- b) 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 kalkes eller males.
- c) 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.
- d) Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Der må kun anvendes klart planglas.
- e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal som udgangspunkt anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.
- f) Ovenlysvinduer må kun placeres i en række ud for hver tagetage og 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.
- g) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med begrønning, vinduer, franske altaner og lignende, der skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende gavl.

Kommentar

Åbning af permanent fritstående gavle i skel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel i en afstand af 5 m.

- h) 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 Teknik- og Miljøforvaltningens skøn, tilpasses den eksisterende arkitektur.

- i) Boliger, der indrettes i tagetagen, skal forsynes med kviste eller lignende opbygninger, som er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme.

Stk. 4. For hele lokalplanområdet gælder:

- a) I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coated glas uden spejlende virkning. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart, plant glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
- b) 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 bygningers og husbådes arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysavisere eller animerede reklamer. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Om ændring af tage og facader henvises til internetsiden: www.kk.dk/Borger/BoligOgByggeri/Arkitektur/Bevaring-Ombygning/AendringTageFacader.aspx. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan ses på: www.kk.dk/skilteogreklamer.

- c) Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kældere og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag og/eller facader 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.

- d) 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 integreret i bygningens arkitektur, så der opnås en god helhedsvirkning. Flade tage og tage med en hældning på op til 30 gr. skal begrønnes, jf. dog stk. 2, pkt. i.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage. Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO₂. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen.

Stk. 5. Husbåde

Husbåde langs Inderhavnen, Christianhavns Kanal og Wilders Kanal skal være oprindelige skibe. Husbådens udformning, materialekarakter og øvrige ydre fremtræden skal have et maritimt udtryk og må ikke være skæmmende for omgivelserne. Udvendige materialer på husbåde skal være f.eks. træ, glas og ikke reflekterende.

§ 8. Byrum, ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1. Friareal

Friarealet (eksklusiv parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetaagearealet, 10 pct. af erhvervsetagearealet, 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner og 40 pct. af etagearealet til grundskoler skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og fælles tagterrasser, samt åbne forbindelser og den i § 6, stk. 1, pkt. c, muliggjorte forbindelsesbygning i 2. sals højde kan medregnes i friarealet.

I forbindelse med boliger i stueetagen skal der etableres private terrasser langs den ene af facaderne i en dybde af 2,5 m.

Teknik- og Miljøudvalget kan fravige friarealets størrelse i forbindelse med indretning af beboelse i eksisterende tagetager, såfremt det manglende areal

indrettes på en i lokalplanen muliggjort brygge.

Stk. 2. Friarealer til institutioner

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

Stk. 3. Byrum

Der fastlægges en byrumsstruktur med seks forskellige byrum, som angivet på tegning nr. 5:

a) Alléen

Alléen skal indrettes med belægninger i ét niveau og kan indrettes med enkelte parkeringspladser for af- og pålæsning og handicapparkering. Der skal plantes træer, som danner en allé langs begge sider af Strandgade. Alléen skal indrettes med siddemuligheder. Alléen skal bestå af løvtræer, jf. stk. 8.

b) Pladsen

Pladsen indrettes med belægning i niveau med alléen med siddemulighed. Pladsen kan udformes kunstnerisk og skal indrettes med f.eks. vandelement, mulighed for ophold, leg, etc. Beplantning, belysning og andet inventar skal indrettes således, at biltrafikken dæmpes og at færdsel foregår på de gåendes og de cyklendes betingelser.

c) Haven

Haven skal have en frodig grøn karakter med træer og anden beplantning. Haven skal være tæt mod pladsen og mere åben mod havnen. Der skal være en sigtelinje gennem haven, så man kan se på tværs af øen til henholdsvis Christianshavns Kanal og Inderhavnen.

Haven retter sig mod nærområdet, og skal dække behov for mødesteder, legepladser, opholdspladser, bevægelse, uformel idræt mv.

d) Promenade

Der fastlægges et offentligt tilgængeligt promenadeforløb langs alle kajkanter, som markeret på tegning nr. 5. Promenadeforløbet skal friholdes for bebyggelse, hegn og lignende og sikres offentlig adgang for fodgængere og cyklister i minimum 7,5 m bredde regnet fra indersiden af bolværkshammeren, i princippet som vist på tegning nr. 5. Ved udformningen af promenader skal eksisterende brostensbelægninger langs kajen bevares.

Ved bebyggelse nærmere end 7,5 m fra bolværk skal bygningen udføres med søjlefri udkragning, så promenadebredden fastholdes. Bygningen kan dog udføres med søljer, når promenadearealet udvides i samme niveau med en brygge langs bunden af bassinet ved Krøyers Plads, jf. pkt. e.

Promenaden skal opdeles i zoner som vist på efterfølgende principdiagram.

Afstandszone

Afstand mellem bebyggelse/beplantning og trafikzone. Møblering (f.eks. lampestandere, bænke, borde, affaldskurve, sikkerhedsudstyr, skulpturer) af promenaden skal hovedsagelig ske i denne zone.

Trafikzone

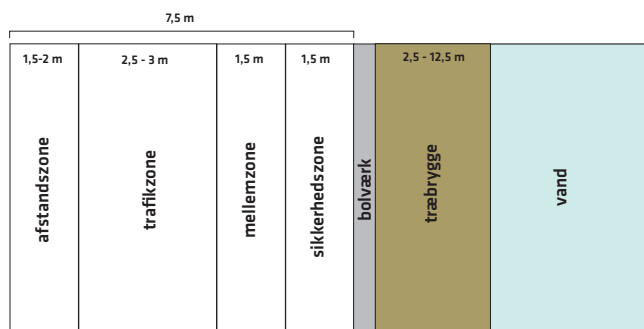
Al gennemgående trafik langs promenaden foregår i trafikzonen. Ved belægning kan eventuelt defineres cykel- og gangfelter. Belægning skal være plan og jævn, og der må ikke møbleres.

Mellemzone

Mellem trafikzonen og sikkerhedszonen kan man vige ud og standse op for at nyde udsigten stående eller siddende. Her kan møblering i begrænset omfang tillades.

Sikkerhedszone

Af sikkerhedsmæssige og psykologiske årsager friholdes et areal langs bolværkshammerens inderside for gennemgående trafik og møblering. Dog bortses fra eksisterende pullerter, fortøjningsringe og lignende.



Principielt opdeling af promenade langs havnen

e) Bryggen

Der fastlægges en brygge som vist på tegning nr. 5 i 5 m bredde langs Inderhavnen, 2,5 m bredde langs bassinet ved Krøyers Plads og mindst 8 og højst 12,5 m bredde langs bunden af bassinet. Bryggen skal udformes i træ og anlægges forsænket minimum 0,5 m fra promenadeniveauet. Langs bunden af bassinet skal bryggen udformes terrasseret ned mod og under vandfladen.

f) Udsigtspunkt

Udsigtspunktet skal udformes som et udsigtsplateau i træ og kan hæves maksimalt 1 m over promenadeniveau i omfang og placering som vist på tegning nr. 5. Udsigtspunktet kan etableres uden niveaufriadgang.

Stk. 4. Belysning

Der udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysning skal udformes på en måde, der medvirker til at give området en kvalitativ og arkitektonisk bymæssig identitet. Belysningen skal udføres med en grundbelysning og en effektbelysning. Grundbelysning skal sikre, at byrummene opleves gode at færdes i også i de sene aftentimer.

De udpegede byrum på tegning nr. 5 kan lyssættes særligt for at iscenesætte byrummenes særlige karakter, elementer, vartegn og eventuelt også vandfladen. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse opadsendt lys.

Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning. Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. For at reducere CO₂-udslip bør der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt og afvejet med arkitektoniske hensyn.

Stk. 5. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, dog skal parkeringsdækningen for butiksareal være op til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. På matr. nr. 625 Christianshavns Kvarter, København, kan parkering kun indrettes i underjordiske anlæg.

Stk. 6. Cykelparkering

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhvervsetageareal samt fire cykelparkeringspladser pr. 100 m² butiksetagearealer.

Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 75 pct., dog for detailhandel med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 pct.

Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m² etageareal ved boliger og detailhandel. Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme.

Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Stk. 7. Træer

Eksisterende træer skal bevares i videst mulig omfang. Det på tegning nr. 5 viste bevaringsværdige træ må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Ved plantning af træer langs Christianshavns Kanal skal træer placeres i samme takt som på modsatte side af kanalen.

Kommentar

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

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen. 'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.

Stk. 8. Plantning af træer

Træbeplantning skal medvirke til at give området en kvalitativ og bymæssig identitet. Beplantningen på promenader og i byrum i tilknytning hertil skal være robust og stemme overens med stedets brug og karakter ved havnen. Beplantningen skal blandt andet danne læ i forbindelse med opholdssteder og områder, hvor der kan forekomme turbulens. For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed. Træplantning langs Christianshavns Kanal skal placeres, så de danner en helhed med træærkerne på kanalens modstående side.

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 bør højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag. Inden for træernes drypzoner bør anlæg, terrænregulering eller udgravning ikke foretages, idet det forringer træernes vækstvilkår. For at forhindre jordkomprimering bør de fremtidige grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder.

Stk. 9. Byinventar

Byinventar skal udformes i samspil med bebyggelsens ydre fremtræden og områdets særlige karakter.

Stk. 10. Tilgængelighed

Byrummene skal udformes således, at de er tilgængelige for alle, trygge at færdes i og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel. Byrum med status som gågader med kørsel tilladt indrettes med belægnings- og placering af enkelte parkeringspladser, beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes, og at færdsel foregår på de gåendes og de cyklendes betingelser.

Stk. 11. Hegning

Byrum / ubebyggede arealer må ikke hegnes og de må ikke forsynes med 'adgang forbudt'-skilte eller lignende.

Stk. 12. Belægnings

Belægnings skal udformes på en måde, der tilfører området en høj arkitektonisk kvalitet og styrker kvarterets egenart. Belægnings skal etableres som sammenhængende flader i ét niveau og én materialekarakter.

Der kan etableres render, mindre bassiner og lign. til opsamling af regnvand. De skal udformes i sammenhæng med det individuelle byrum.

Belægningerne skal udføres i robuste materialer som eksempelvis asfalt, beton, natursten eller metal og medvirke til at understøtte byrummets funktion og individuelle karakter. Stiforbindelser mv. må markeres ved skift i belægningen.

Brygger, terrasser og udsigtspunkt kan endvidere udformes i træ med belægning af træ, gummi el. lign. Belægning, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet.

Kommentar

Belægningerne skal understrege kvarterets egenart ved at videreføre havnens æstetik og byggeskik i et moderne formsprog. Dette kan gøres ved at kombinere solide materialer og robuste detaljer med mere raffinerede materialer og moderne formsprog. Belægningerne skal endvidere understøtte byrummenes forskellige funktioner og skabe variation i oplevelsen og i billedet af en moderne by ved vandet.

Stk. 13. Anløbspladser

Etablering af marina og lignende, etablering af anløbspladser for mindre rutebåde, herunder eventuel vandbus samt permanent oplæg af skibe ved bolværkerne kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Der kan i den forbindelse stilles krav til friarealernes indretning m.v. samt om etablering af nødvendige faciliteter.

Kommentar

Vand- og kajarealerne skal være lokale blå og grønne åndehuller med plads til både aktiviteter og ophold. Arealerne skal være offentligt tilgængelige. Der skal være adgang til vandet i form af trapper, siddetrapper, flydebroer og lignende. Bryggerne er først og fremmest beregnet til at småbåde kan lægge til, men vil også kunne bruges af fodgængere til at komme tæt på vandet og dermed fremme brugen af kajkanterne. I bassinet ved Krøyers Plads kan der muliggøres badning fra bryggen.

Stk. 14. Fællesanlæg

Parkeringsanlæg, belysningsanlæg og ubebyggede arealer, herunder foranstaltninger mod oversvømmelse, skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Stk. 1. Tekniske anlæg

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

§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og

brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

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

Bebyggelse og ubebyggede arealer – herunder primære opholdsarealer – skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Stk. 3. Følsom arealanvendelse

I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler o.l., tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav. På hoteller og i kontorer o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m²). Den nødvendige luftudskiftning kan eventuelt sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje', hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Lden er en sammenvejning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 5 dB, mens støj om natten får et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, aften fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

§ 11. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1. Energiklasse

Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområde efter laveste lavenergiklasse i henhold til gældende bygningsreglement.

Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning. Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal

opfylde laveste energiramme, der er fastsat i bygningsreglementet. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (lavenergiklasse 2020). Herved gives byggebranchen tid til at omstille byggeprocesser og byggeprogrammer for at kunne leve op til lavenergiklasse 2020. Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Området er udlagt til fjernvarmeforsyning. I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

Stk. 2. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen 'Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner'. Heraf fremgår det blandt andet, at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i f.eks. hoteller og i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt. Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

§ 12. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 15. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 13. Ophævelse af lokalplan nr. 308.

Lokalplan nr. 308 'Wilders Plads' tinglyst den 12. april 2000 ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af Planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.

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.

d) Der må ikke 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 lokalplantegning nr. 1.

e) Der må ikke etableres faste anlæg på søterritoriet, før der er opnået tilladelse hertil fra Kystdirektoratet.

Lokalplan nr. 477 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 20. juni 2012 og bekendtgjort den 29. juni 2012.
Teknik- og Miljøforvaltningen, den 29. juni 2012

Lise Palm /
områdechef

Morten W. Felsen /
Specialkonsulent

Tegning nr. 1 / Lokalplanområdet



- Lokalplanområde
- / xxx Matrikelskel / matrikelnummer
- Fredede bygninger
- Fredet bolværk
- Eksisterende / bevaringsværdige bygninger
- Midlertidig bygning / DR Aftenshowet

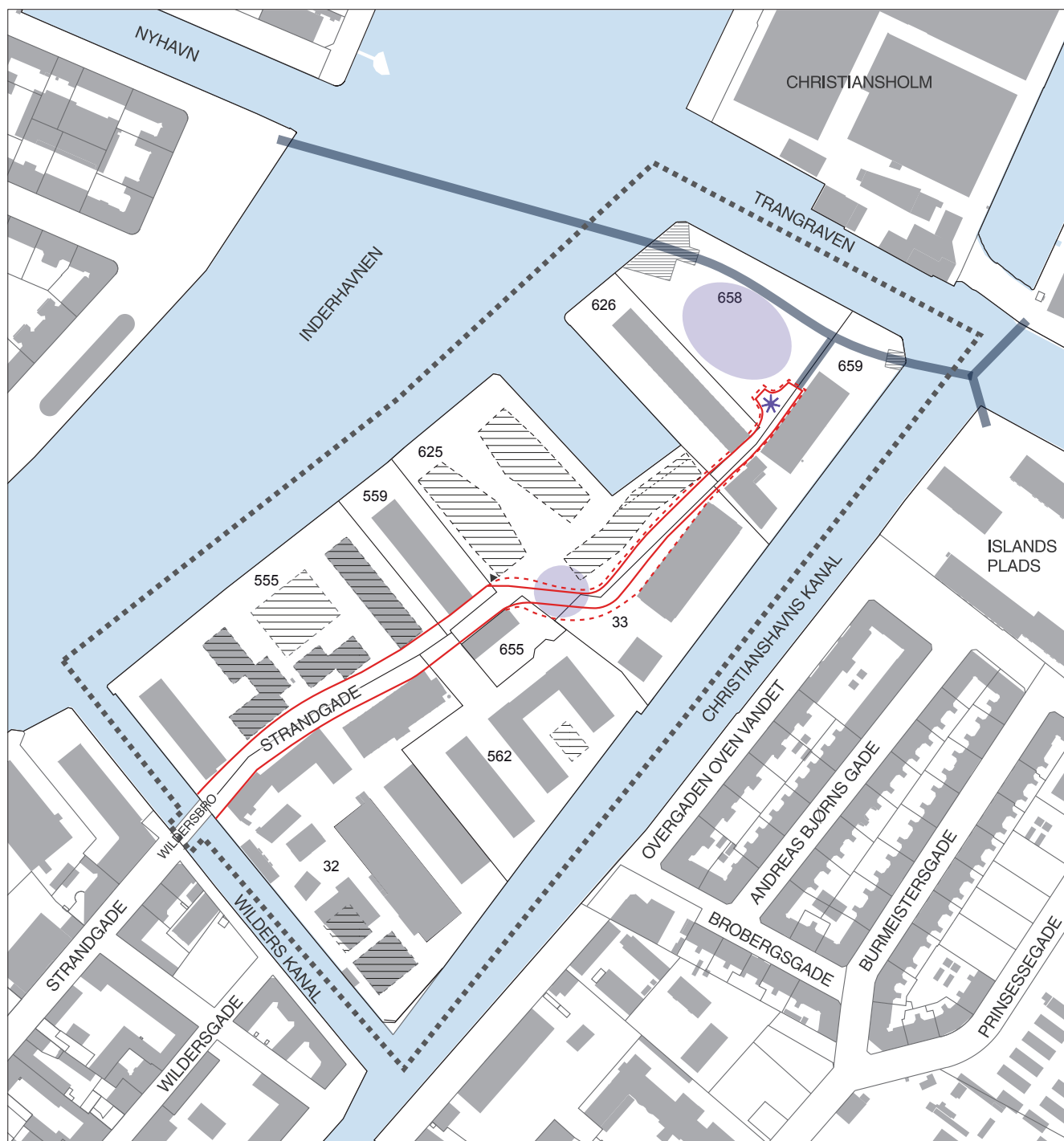
Tegning nr. 2 / Anvendelse



0 50 100 200 m

- Lokalplanområde
- / xxx Matrikelskel / matrikelnummer
- Boliger
- Boliger og erhverv
- Publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen
- Lokalcenterområde

Tegning nr. 3 / Vej- og stiforhold

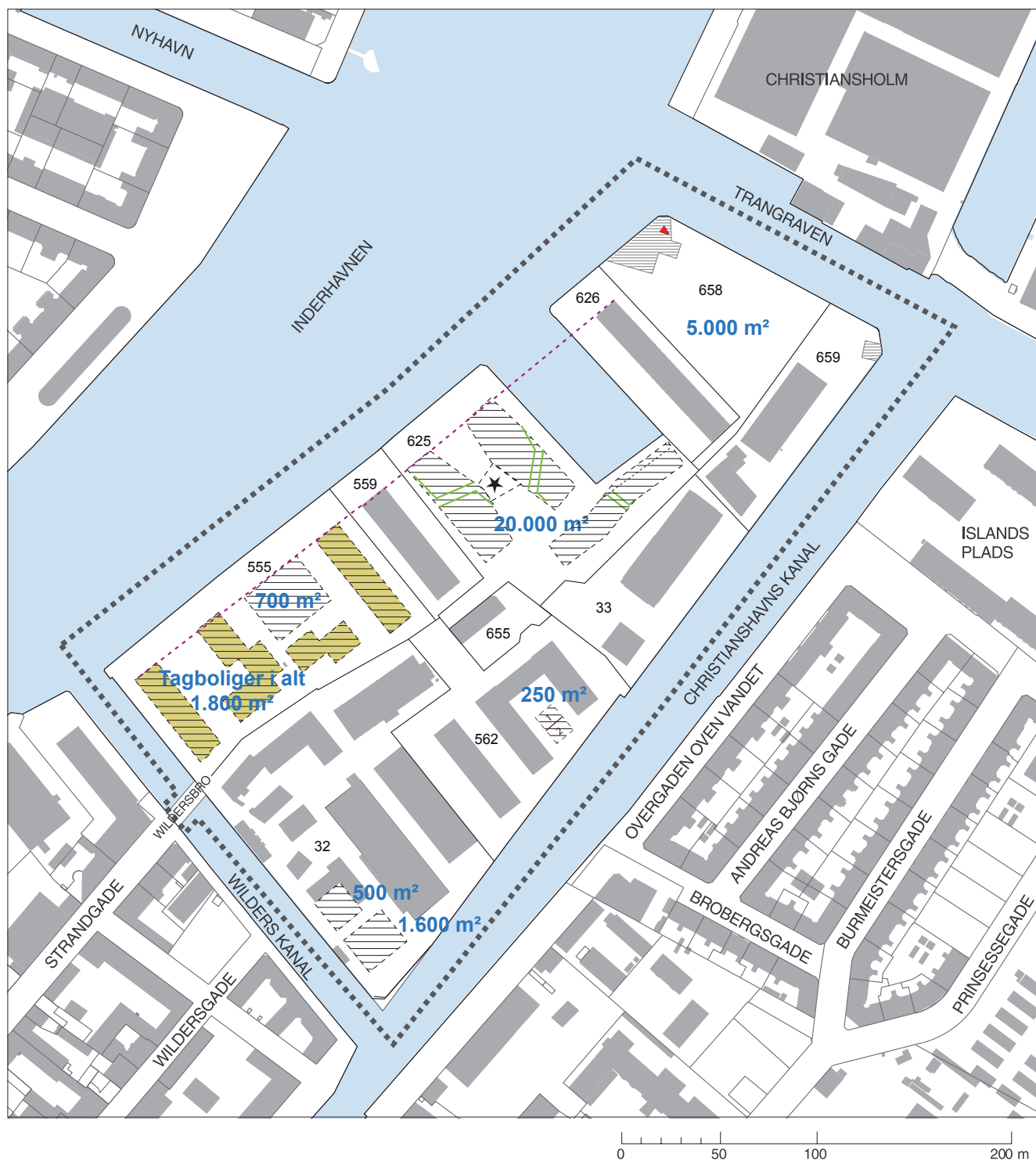


0 50 100 200 m

- Lokalplanområde
- / xxx Matrikelskel / matrikelnummer
- Eksisterende bygninger
- Byggefeltet
- Eksisterende vejlinje / vejudlægslinje

- ▨ Brofæste
- Ny sti-/cykelforbindelse
- Plads / torv
- * Vendeplads
- ▲ Overkørsel til parkeringskælder

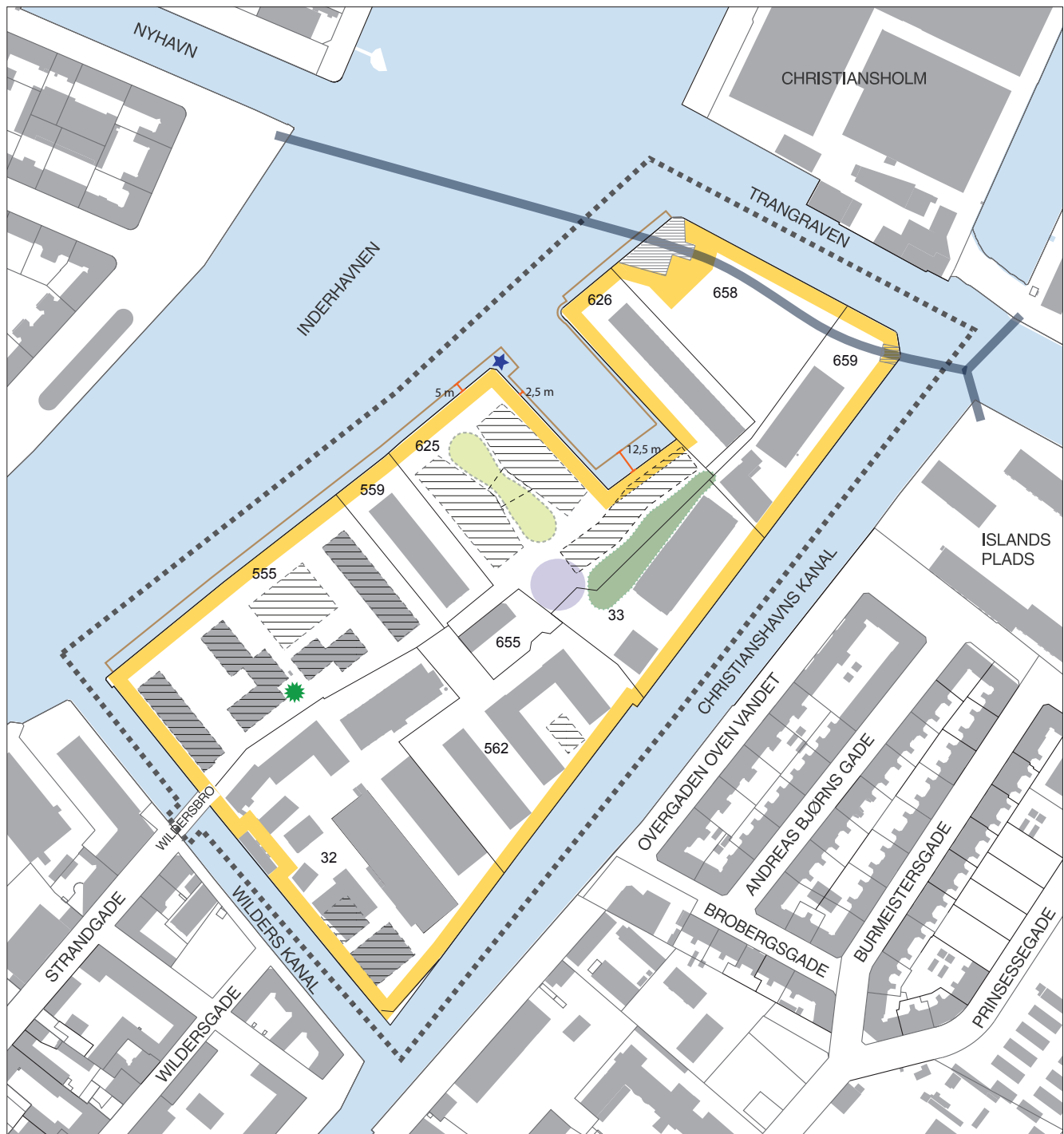
Tegning nr. 4 / Byggefelter



- Lokalanplanområde
- / xxx Matrikelskel / matrikelnummer
- Eksisterende bygninger
- Mulighed for udnyttelse af tagetage
- Nye byggefelter
- I dette byggefelt kan en gangbro på max 4 m i bredden placeres i 2. sals højde.

- xxx Byggemulighed
- Byggelinje
- Brofæste / Styrehus
- Åbne forbindelser

Tegning nr. 5 / Byrum og friarealer

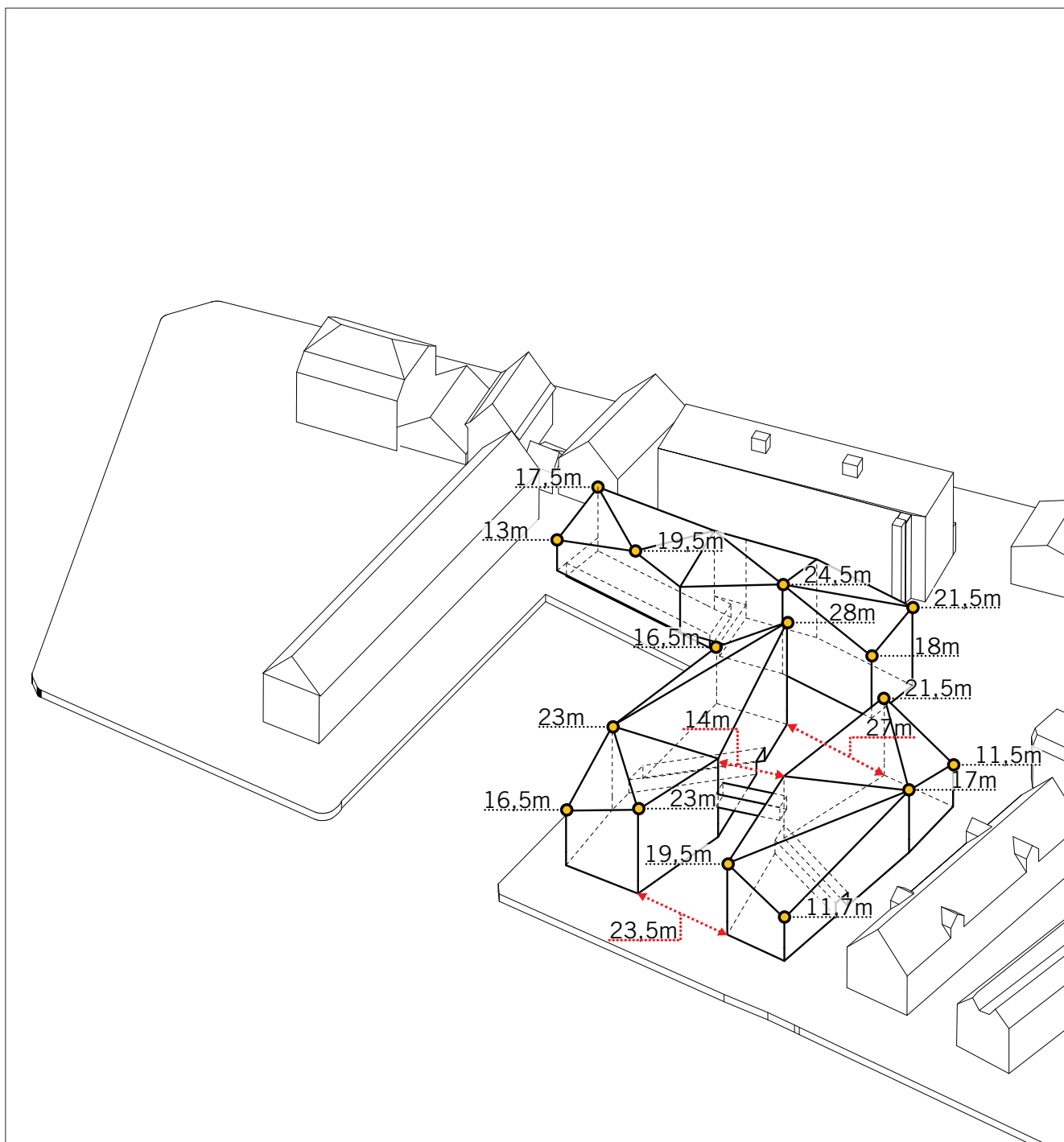


0 50 100 200 m

- Lokalplanområde
- / xxx Matrikelskel / matrikelnummer
- Eksisterende bygninger
- ▨ Byggefelter
- ▨ Brofæste
- ★ Udsigtspunkt

- Alléen
- Brygge
- Promenade mindst 7,5 m i bredden
- Haven / bevaringsværdigt træ
- Pladsen

Tegning nr. 6 / Bygningshøjder og afstande



Perspektivtegning for bebyggelse på Krøyers Plads med angivelse af maksimum bygningshøjder og minimum afstande mellem bygninger

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postbox 447
1505 København V
tlf.: 33 66 33 66
e-mail: bydesign@tmf.kk.dk
www.tmf.kk.dk

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen