

FORSLAG

Den tænkende storby
KØBENHAVNS KOMMUNEPLAN 2009

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING



INDHOLD





RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING	4
OMRÅDER	12
B.	14
C.	16
S.	18
E.	20
J.	22
H.	24
T.	25
O.	26
OK	27
INDRE BY / CHRISTIANSHAVN	30
ØSTERBRO	36
NØRREBRO.	42
VESTERBRO / KONGENS ENGHAVE	46
VALBY	52
VANLØSE	56
BRØNSHØJ / HUSUM.	60
BISPEBJERG	64
AMAGER ØST.	68
AMAGER VEST.	74

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING



GENERELLE RAMMER KOMMUNEPLAN 2009



Kommuneplanens hovedstruktur og byudviklingsstrategi skal konkretiseres i rammer for lokalplanlægningen. Kommuneplanen, herunder rammerne for lokalplanlægningen, er ikke umiddelbart juridisk bindende for den enkelte grundejer. Kommunen er imidlertid forpligtet til at arbejde for kommuneplanens virkeliggørelse, og den vil derfor også danne grundlag for behandling af alle sager vedrørende byggeri og anlæg m.v. Kommunen kan modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, som er i strid med kommuneplanens rammer, herunder tidsrækkefølgen for byudviklingen.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det skønnes nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Ved fortolkning af ordet "større" er det i høj grad vurderingen af, om det påtænkte arbejde skønnes at ville fremkalde væsentlige ændringer i det bestående miljø, der er afgørende for lokalplanpligtens indtræden. Kommunen kan i øvrigt altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan.

Kommuneplanen samt bestemmelser i en lokalplan er ikke til hinder for bibeholdelse af den hidtidige lovlige anvendelse af arealer og bygninger. Kommuneplanens rammer indeholder retningslinier, der skal følges ved lokalplanlægningen, og angiver det råderum, inden for hvilket der i lokalplaner fastsættes bestemmelser om bl.a. anvendelse og bebyggelsesregulerende forhold. Rammerne giver derfor ikke i sig selv ret for den enkelte grundejer til at anvende og bygge sin ejendom som anført. Lokalplaner eller byggesagsbehandling kan således begrænse eller præcisere de dispositionsmuligheder, som fremgår af rammebestemmelserne.

Kommunen kan også nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et sådant forbud kan nedlægges for en periode på indtil et år med henblik på inden periodens udløb at udarbejde et lokalplanforslag, der regulerer forholdet. Denne reguleringsmulighed vil kunne anvendes, når byggeønsker i deres karakter og omfang vurderes at være i strid med målene for kommunens udvikling, herunder de fastlagte byudviklingsstrategier. Det bemærkes, at dispositionsmulighederne, der er fastlagt i en lokalplan også kan være afhængige af tilladelser fra andre myndig-

heder efter anden lovgivning, eksempelvis lov om naturbeskyttelse og lov om bygningsfredning.

Kommunen kan vedtage lokalplaner for såvel små områder (helt ned til en del af en enkelt ejendom) som større områder, men normalt vil lokalplaner omfatte hele karreer. Bestemmelserne i lokalplaner om bebyggelsens bebyggelsesprocent, placering og højde samt om parkering og friarealer træder i stedet for bygningslovgivningens almindelige bestemmelser herom. Tilsvarende gælder for byplaner og reguleringsplaner, der er tilvejebragt i henhold til tidligere lovgivning.

En lokalplan, hvori der fastlægges en større bebyggelsesprocent end 110, vil normalt indeholde bestemmelser, der enten fastlægger en bebyggelsesplan eller hovedretningslinierne for bebyggelsens fremtidige placering, højde og udstrækning samt friarealernes størrelse for hele lokalplanens område.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er fastsat i en lokalplan, herunder vedrørende bebyggelsesprocenten, gælder normalt for den enkelte ejendom. I områder med særlige planlægningsmæssige forhold kan der også i en lokalplan fastlægges bestemmelser, som gælder for hele området under ét, f.eks. for at indpasse nybyggeri i en eksisterende bebyggelsesstruktur.

I den kommende planperiode vil kommunens områder blive gennemgået med henblik på en vurdering af, om der er overensstemmelse mellem den faktiske udnyttelse af en ejendom og de fastsatte planbestemmelser, og - såfremt dette ikke er tilfældet - om kommuneplanen i højere grad bør afspejle dette.

RAMMERNES INDHOLD

Rammerne for lokalplanlægning er fastlagt inden for hver af kommunens 10 bydele, som er delt op i enkeltområder. Denne opdeling i enkeltområder er fastlagt således, at områderne har eller ønskes at få en nogenlunde ensartet anvendelse og bebyggelsesart.

I rammerne fastlægges for hvert enkeltområde retningslinier for arealernes anvendelse og bebyggelsesmuligheder bestemt ved maksimal bebyggelsestæthed (bebyggelsesprocent), maksimal bygningshøjde (defineret som antal etager i boligområ-

der -B- og områder for boliger og serviceerhverv -C), friarealstørrelse og parkeringsdækning.

Arealanvendelserne er bestemt ved 8 anvendelseskategorier:

- Områder for boliger (B)
- Områder for boliger og serviceerhverv (C)
- Områder for serviceerhverv (S)
- Områder for blandet erhverv (E)
- Områder for industri (J)
- Områder for havneformål (H)
- Områder for tekniske anlæg (T)
- Områder for institutioner og fritidsområder (O)

I O-områderne er endvidere optaget en særlig underramme for kolonihaveområder (Ok1 og Ok2).

Den enkelte anvendelseskategori specificeres med en række eksempler på funktioner, der kan omfattes af kategorien, samt retningslinier for den højst tilladelige forurening fra virksomheder og anlæg. Herudover vil det bero på en konkret vurdering, om andre funktioner kan henføres til den pågældende anvendelseskategori eller anses for forenelige med det pågældende områdes anvendelse.

I den forbindelse bemærkes, at rammebestemmelserne for eksempelvis jernbanearealer og underjordiske parkeringsarealer, der er overdækkede eller kan overdækkes, er fastlagt med den anvendelse, der kan tillades på det overdækkede areal. Det er herved forudsat, at det underliggende areal fortsat kan anvendes til kollektive trafik anlæg m.v.

Når det fastlægges, at boliger skal anvendes som helårsboliger, må boligen ikke benyttes til feriebolig eller anden form for midlertidig beboelse.

I rammerne for lokalplanlægningen er der med henblik på at øge antallet af familieegnedede boliger i kommunen fastlagt mindstestørrelser for nye boliger samt en mindste gennemsnitlig boligstørrelse ved etablering af flere boliger. Herudover er der fastlagt rammer for boligstørrelser samt om etablering af boliger for unge. Anvendelseskategorierne er underopdelt, hvorved bebyggelsesmulighederne er fastlagt med bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal / bygningshøjde, samt friarealkrav, parkeringsdækning, miljøforhold og særlige bebyggelsesforhold.

Størstedelen af Indre By og nogle områder på Christianshavn er friholdt for standardiserede rammebestemmelser, fordi der i disse områder er ekstraordinære bevaringshensyn, og fordi der i disse områder ønskes en mere fleksibel anvendelse, primært for at muliggøre en yderligere boliganvendelse. De rammer, der hidtidigt har været gældende, opretholdes som udgangspunkt, men generelt tilstræbes en øget mulighed for indretning af beboelse i de øverste etager. Der henvises til de efterfølgende opslag om rammer for lokalplanlægningen for disse bydele samt til de generelle mål for udviklingen i det centrale byområde.

Nogle B-, C- og S-områder, bl.a. størstedelen af Indre Vesterbro, er omfattet af byfornyelsesbeslutninger eller handlingsplaner herfor, vedtaget af Borgerrepræsentationen. I disse enkeltområder er der særlige hensyn, der kan begrunde en fravigelse af de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der henvises til de efterfølgende opslag om rammer for lokalplanlægningen for de enkelte bydele.

I enkeltområder, hvor andre specielle planlægningsmæssige forhold gør sig gældende, herunder bevaringsønsker, er der fastlagt særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer. Disse områder er beskrevet i rammerne for lokalplanlægningen for de enkelte bydele og på de tilhørende kortbilag mærket med en *.

BYOMDANNELSESOMRÅDER OG LAVENERGIBEBYGGELSE

Som følge af planlovens bestemmelser om byomdannelse er der udarbejdet særlige bestemmelser herom for følgende områder i kommunen:

- Århusgade-området i Nordhavnen inkl. **Marmormolen**
- Sydhavnen
- Artillerivej Syd
- Godsbanearalerne ved Dybbølsbro Station
- **Grønttorvet**
- **Carlsberg**
- **Kløverparken**

Der henvises til de efterfølgende opslag om rammer for lokalplanlægningen i de enkelte bydele, hvor områderne er vist med skravering på rammekortene, og hvor der er fastsat nærmere bestemmelser, bl.a. om tidsrækkefølgen for omdannelsen.

Områderne udpeges endvidere til lavenergibebyggelse efter de særlige bestemmelser i plan- og byggelovgivningen. Dette indebærer, at nybyggeri vil skulle iagttage kravene hertil.

PERSPEKTIVOMRÅDER

I kommuneplanens rækkefølge for byudvikling er der angivet perspektivområder til senere planlægning, dvs. områdernes fremtidige status fastlægges ikke i kommuneplanens 12-årige planperiode. Der er tale om områder, hvor den oprindelige anvendelse til havneformål eller industri, herunder offentlige, tekniske anlæg, er fastholdt, men hvor disse formål er under afvikling eller ophørt.

Disse områder – dele af Nordhavnen, DSB's banearealer syd for Dybbølsbro Station (Godsbanearealerne) og Refshaleøen – rummer bygninger, der kunne bruges kreativt, men som står helt eller delvist tomme.

For at imødekomme ønsker om at kunne udnytte tomme bygninger og de omgivende ubebyggede arealer og vandarealer uanset, at områdernes fremtidige status ikke er fastlagt endeligt i planlægningen, muliggøres der en bredere anvendelse end den umiddelbart fastlagte hovedanvendelse.

Disse anvendelser omfatter mindre fremstillingsvirksomheder, f.eks. kreative erhverv, samt kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, museer, teatre, gallerier, koncertsale, kulturhuse, restauranter og miljømæssige servicefunktioner. Der vil kunne indrettes enkelte boliger til indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden/anlægget.

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

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

I rammerne for de enkelte områder er således henvist til nærværende afsnit.

PARKERING

Biler

Der henvises til side 83-84 i hovedstrukturen, hvor de generelle parkeringsnormer er fastsat. Endvidere er disse bestemmelser præciseret under de efterfølgende rammer for enkeltområder.

Cykler

Tilsvarende er i hovedstrukturen fastsat bestemmelser om cykelparkering.

BOLIGER

Nye boliger i Københavns Kommune, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, skal mindst være på 75 m² bruttoetageareal, og den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal ved etablering af flere boliger mindst være 95 m² med mindre:

- der i lokalplan fastlægges andre krav til boligstørrelser, idet dog boliger under 75 m² bruttoetageareal normalt ikke må udgøre mere end 10 procent af boligerne i lokalplaner til boligformål i B-, C- og S-områder
- særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette eller
- der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

Herudover kan der - inden for nedenstående geografiske og tidsmæssige rammer - tillades op til 2.400 nye kollegie- og ungdomsboliger i nybyggeri eller ved omdannelse af erhvervsbyggeri:

	De centrale byområder og brokvartererne	Øvrige byområder
2009 - 2012	200	600
2013 - 2016	200	600
2017 - 2020	200	600

Disse boliger skal - med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette - have en størrelse på 25 - 40 m² bruttoetageareal og kan alene etableres i B-, C-, S- og O-områder, når følgende er opfyldt:

- bebyggelsesprocenten i området skal være minimum 110
- boligerne skal ligge enten inden for 600 meter fra en station eller inden for et bydelscenter
- kollegie- og ungdomsboliger vil maksimalt kunne udgøre 10 procent af det samlede antal boliger i det enkelte B-, C- og S-område.

E0- OG J0-OMRÅDER

I rammeopslagene for E- og J-områder er fastsat 2 specielle kategorier: E0 og J0.

Dette er bl.a. for at imødekomme et udbredt ønske i de kreative vækstmiljøer - eksempelvis grafikere, designere, kunsthåndværkere, IT-virksomheder, atelierer, studier, mindre værksteder og tegnestuer o.lign. - idet disse virksomheder typisk har en mere ukonventionel / eksperimentel måde at etablere sig på end de gængse erhvervs / industrivirksomheder.

Kommunen understøtter disse virksomheders muligheder for etablering og sikrer samtidigt mulighed for mere lokalt orienterede håndværksvirksomheder o. lign. Konkret er det sket ved, at der i bydelene Østerbro, Valby, Vanløse, Bispebjerg og Sundbyvester i Kommuneplan 2005 blev udpeget områder hertil. En evaluering af områdernes funktion til formålet (jf. side 72 i hovedstrukturen) har vist behov for arealer til formålet. Som konsekvens er nu også udpeget Værkstedsbyen ved Torveporten i Valby samt Den Hvide Kødby på Vesterbro.

Som udgangspunkt gælder de generelle anvendelsesbestemmelser for E- og J-områder, men formålet med bestemmelserne er især gennem en generel nedsættelse af bebyggelsesprocenten til 60 at søge de eksisterende miljøer opretholdt og at muliggøre en mere fleksibel anvendelse med bl.a. op til 40 procent af etagearealet til boligformål, knyttet til den enkelte virksomhed.

Samme hensyn tilgodeses ved krav om bevaring af eksisterende bebyggelse, og for bebyggelse, der i lokalplaner udpeges som bevaringsværdig og fastlægges som bebyggelsesplan, kan det tillades, at denne ombygges, uanset at den maksimale bebyggelsesprocent herved overskrides, og friarealkravet fraviges.

DETAILHANDEL

Der er fastlagt rammer for detailhandel i kommunens bydele på baggrund af planlovens bestemmelser om detailhandel og retningslinierne i landsplandirektivet om detailhandel i Hovedstadsområdet. De fastlagte maksimale m²-arealer for butikker er det bruttoareal, der fremgår af planlovens bestemmelser herom.

Butikker i centerområder

Detailhandelsbutikker skal som hovedregel placeres inden for de afgrænsede bymidter samt bydels- og lokalcentre, der er vist på oversigtskort i rammerne om detailhandel for hver af kommunens 10 bydele.

Centerområder omfatter helt overvejende arealer, som i kommuneplanen er fastlagt til boliger (B-områder), til boliger og serviceerhverv (C-områder) og til serviceerhverv (S-områder). I centerområderne kan der med respekt for de øvrige rammebestemmelser etableres butikker i overensstemmelse med detailhandelsbestemmelserne.

I City skal butikker og andre publikumsorienterede funktioner normalt placeres i de nederste etager i facadebebyggelsen, og butikkernes størrelse og udformning skal respektere den eksisterende bygningsstruktur og det nuværende gademiljø. Samlede butiksarealer over 500 m² i en ejendoms kælder, stueetage, 1. og 2. sal skal fastholdes til butiksformål.

Stueetagen i bebyggelse langs primære butiksstrøg i andre centerområder skal i videst muligt omfang anvendes til butikker og andre publikumsorienterede funktioner. I bymidter uden for City kræver nedlæggelse af samlede butiksarealer over 500 m² på en ejendom en nærmere planlægningsmæssig vurdering.

For alle bymidter og bydelscentre er der fastlagt rammer for den maksimale udvidelse af bruttoarealet til butiksformål ved nybyggeri eller ved omdannelse eksisterende bebyggelse. Disse rammer er eksklusive tomme butikslokaler og tilladt butiksbyggeri den xx. juni 2009. I lokalcentre må det samlede butiksareal ikke overstige 3.000 m².

For hvert centerområde er der fastlagt maksimale butiksstørrelser for de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker. I enkelte tilfælde er der også fastlagt minimale butiksstørrelser for udvalgsvarebutikker.

I den kommende 4 års periode kan der - på grundlag af nærmere vurdering af konkrete projekter - med kommuneplantulæg åbnes mulighed for at etablere udvalgsvarebutikker over 2.000 m² inden for følgende områder og puljer:

City og Fisketorvet 3 butikker
Ørestad City Center 3 butikker
Øvrige bymidter 3 butikker tilsammen

Butikker i andre områder

Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde.

Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m² - i villaområder dog maksimalt 100 m² for alle butikker.

I nogle bydele er der med specielle bestemmelser åbnet mulighed for butikker over 500 m².

Områder til butikker med særlig pladskrævende varer

I bydelsopslagene er der udpeget områder, hvori der kan etableres butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varer – biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (møbler dog kun i de tilfælde, hvor butikker der alene forhandler møbler ikke kan indpasses i de nærmest liggende bymidter eller bydelscentre). Der er fastlagt maksimale butiksstørrelser mellem 1.000 m² og 5.000 m² i disse områder. Varegrupperne er udtømmende.

Mindre butikker til salg af egne produkter

I områder, hvor der kan placeres produktionserhverv, kan der i tilknytning til en virksomhed tillades en mindre butik til salg af virksomhedens produkter. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 procent af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 500 m².

Bruttoarealer til butiksformål

Bruttoarealerne er de etagearealer, der indgår i beregningen af en ejendoms bebyggelsesprocent, samt alle kælderarealer, dog ikke kælderarealer der hidtil har tjent som sikringsrum.

Ved beregningen kan fradrages arealer til kantine, toiletter, fitnessfaciliteter og pauserum for butikkens personale, dog maksimalt i alt 200 m².

HUSBÅDE

Husbåde er den samlede betegnelse for alle fartøjer og flydende konstruktioner, der har en bygningsmæssig anvendelse, som er af mere end rent forbigående karakter. Betegnelsen omfatter således alle bygningsmæssige anvendelser (bolig, museum, klubhus, cafe osv.), uafhængigt af om husbåden er et skib ombygget til dette formål eller fra starten er konstrueret til formålet.

Der gælder følgende særlige bestemmelser for husbåde og indholdet i lokalplaner herfor:

Kommunen kan vedtage lokalplaner for såvel små områder (helt ned til en del af en enkelt kajstrækning/ejendom) som større områder, men normalt vil lokalplaner omfatte længere kajstrækninger/flere ejendomme. Bestemmelserne om bådenes placering og højde samt om parkering træder i stedet for bygningslovgivningens almindelige bestemmelser herom. En lokalplan vil normalt indeholde bestemmelser om bådenes placering, hovedretningslinjer for højde og længde mv. De bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er fastsat i en lokalplan, gælder normalt for den enkelte båd. I områder med særlige planlægningsmæssige forhold kan der også i en lokalplan fastlægges bestemmelser, som gælder for hele området under ét, f.eks. for at indpasse både i en eksisterende historisk bebyggelsesammenhæng.

RAMMERNES INDHOLD

Rammerne for lokalplanlægning er vist på særskilte bydelsopslag for hver af de bydele, hvor der udpeges kajstrækninger og øvrige områder til oplæg af husbåde. I rammerne fastlægges for hvert enkelt område/kajstrækning retningslinier for de særlige bebyggelsesforhold.

I en række områder i Indre By/Christianshavn, Vesterbro/Kongens Enghave og Amager Vest er der alene mulighed for at placere fartøjer, der oprindeligt er bygget til sejlads. Fartøjerne kan være ombyggede, men de skal have et maritimt præg. Der henvises til de konkrete opslag for disse bydele.

ANVENDELSE

Husbåde anvendt til boliger skal være til helårsbrug. Herudover kan de tillades anvendt til kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljø -

mæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan husbåde anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, cafeer, restauranter, hoteller og vandrerhjem. Funktionerne tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit og de særlige rammeopslag for hver bydel.

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), der skønnes forenelig med boliganvendelsen eller på nærmere vilkår højst virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende).

PLACERING

Inden for de enkelte rammeområder kan husbåde oplægges langs kaj, vinkelret på kaj eller ved flydende eller faste broer. De konkrete forhold, herunder behovet for plads til sejlad, vil være bestemmende for, om alle muligheder vil kunne anvendes. For enkelte kajstrækninger/områder fastsættes placeringen specifikt på baggrund af hensynet til omgivelserne.

Den indbyrdes afstand må som hovedregel ikke være under 5 meter. Hvor en funktionel sammenhæng mellem flere husbåde taler for det, kan den dog under hensyn til bl.a. brandsikkerhed fastlægges ud fra de konkrete forhold og det kan tillades, at flere husbåde forbindes indbyrdes.

Etageareal

Husbåde, der anvendes til boliger, må have et etageareal på højst 150 m². Husbåde, der helt eller delvis anvendes til andet end boliger, må have et etageareal på højst 300 m².

Der kan placeres op til 15 større ombyggede fartøjer med publikumsrettede funktioner indenfor en del af de udpegede områder. For disse husbåde fastsættes der ikke et etageareal.

Længde og højde

Den maksimale længde er som udgangspunkt 30 meter. For ombyggede fartøjer kan det dog tillades at længden overskrides med op til 10 meter for så vidt angår de oprindelige dele af fartøjet. Den maksimale højde er som udgangspunkt 5,4 meter. Den maksimale højde kan overskrides med den del af en båd, der er en naturlig del af bådens konstruktion og tidli-

gere funktion, f.eks. som fyrskib. Bygningsdelene kan f.eks. være master, udkigsposter, styrhuse, skulpturelt udformede dele i øvrigt, tekniske opbygninger og terrasser/soldæk. Afvigelse fra den generelle maksimale længde og højde fastsættes i en række tilfælde konkret for de enkelte kajstrækninger, jf. de tilhørende bydelsopslag.

Der kan placeres op til 15 større ombyggede fartøjer med publikumsrettede funktioner indenfor en del af de udpegede områder. Den maksimale længde er 70 meter. For disse husbåde fastsættes der ikke en maksimal højde.

Parkering

Normerne for parkeringsdækningen for husbåde følger som udgangspunkt de generelle bestemmelser fastlagt i hovedstrukturen side 83-84. **Endvidere er disse bestemmelser præciseret under de efterfølgende rammer for enkeltområder.** Kravene til parkeringsdækning kan dog reduceres, hvis anlæg af parkeringspladser kan vanskeliggøre offentlighedens adgang til vandet, hindre skabelsen af attraktive havnemiljøer mv. Parkeringsmuligheder på kajstrækninger og på private veje og grundarealer kan indgå i parkeringsdækningen. I lokalplaner kan parkeringsdækningen efter en konkret vurdering maksimeres generelt.

Miljøforhold

Bådene skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder.

Eksisterende husbåde

Husbåde placeret i havnen forud for ikrafttræden af den kommunale planlægning for husbåde (Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 32 den 28. april 2005), som siden er eller bliver bygge Lovmæssigt godkendt og ikke i den forbindelse eller senere er ændret i omfang og størrelse, kan forblive på deres nuværende placering eller om fornødent flyttes til et udpeget område til husbåde, uagtet at de ikke overholder kommuneplanens rammebestemmelser (længde, højde, etageareal, type, parkeringsdækning mv.).

OMRÅDER





B

OMRÅDER TIL BOLIGER

C

OMRÅDER TIL BOLIGER OG SERVICEERHVERV

S

OMRÅDER TIL SERVICEERHVERV

E

OMRÅDER TIL BLANDET ERHVERV

J

OMRÅDER TIL INDUSTRI

H

OMRÅDER TIL HAVNEFORMÅL

T

OMRÅDER TIL TEKNISKE ANLÆG

O

OMRÅDER TIL INSTITUTIONER OG FRITIDSOMRÅDER

OK

OMRÅDER TIL KOLONIAVER

B

OMRÅDER TIL BOLIGER

Områdebetegnelse	B1	B2	B3	B4	B5	B6
Maksimal bebyggelsesprocent	40	60	110	130	150	185
Maksimalt etageantal ekskl. tagetage	2	3	5	5	6	6
Friarealprocent, boliger	100	100	60	50	40	30
Friarealprocent, erhverv	20	20	15	10	10	10

ANVENDELSE

Boligerne skal anvendes som helårsboliger; idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 procent af boligerne på en ejendom anvendt til bolig uden helårsstatus. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel (side xx ff. i hovedstrukturen).

For samtlige områder gælder, at der kun må udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), der skønnes forenelig med boliganvendelsen eller på nærmere vilkår højst virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende). Erhverv må ikke placeres over bebyggelsens stueetage. Arealet af den enkelte virksomhed må i B1-områderne ikke overstige 100 m².

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder; bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. I lokalplaner kan der tillige stilles krav om boligernes størrelse (herunder gennemsnittet), helårsstatus, lejlighedssammenlægning, støjsolering samt om indretning af fælleslokaler for bebyggelsens beboere.

I lokalplaner kan den nærmere erhvervsanvendelse specificeres.

I randbebyggelse langs de udpegede bydelscentre, jf. det særlige opslag for de enkelte bydele, gælder, at stueetagen normalt skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Der vil desuden efter en konkret vurdering kunne tillades yderligere erhverv på 1. sal.

I bebyggelsen langs de særligt støjbelastede regionale veje kan det efter en konkret vurdering tillades, at stueetagen og 1. sal anvendes til erhverv.

Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

BOLIGSTØRRELSER

Der henvises til det foran på side 8 anførte.

ETAGEANTAL

Det maksimalt tilladelige etageantal er eksklusive tagetage. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformning af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

I den for B6-områder kan der i lokalplaner optages bestemmelser om, at der ved større, samlede bebyggelser kan opføres enkelte bygninger i op til 8 etager ekskl. tagetage. Dette skal i hvert enkelt tilfælde bero på en konkret vurdering, der tager udgangspunkt i stedets arkitektoniske og byrumsmæssige forhold.

FRIAREAL

En bebyggelses ubebyggede grundareal (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre et friareal, hvis størrelsesorden angives som procent af etagearealet.

I områder med etagehusbebyggelse er friarealkravet fastsat under hensyn til, at friarealerne forudsættes indrettet som fællesarealer for flere ejendomme.

Friarealet til børneinstitutioner skal normalt være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal.

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større, fælles tagterasser kan medregnes i friarealet. Det samme gælder den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

PARKERING

Der skal etableres mindst 1 plads pr. 200 m² etageareal, og højst 1 plads pr. 100 m² etageareal. I forbindelse med byggeri til butikformål kan der maksimalt etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

I lokalplaner kan parkeringsmuligheder på private fællesveje i særlige tilfælde, eksempelvis i nye og større byudviklingsområder, indgå i parkeringsdækningen.

Der henvises i øvrigt til det foran på side 8 anførte.

MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder, herunder forlystelser og lignende. Det indendørs støjniveau i lokaler til liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 dB(A). Det indendørs støjniveau for boliger må ifølge bygningslovgivningen ikke overstige 30 dB(A).

RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE

BEBYGGELSESFORHOLD

Kulturelle, primært publikumsorienterede, formål og idræt m.v.:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent, såfremt dette etageareal opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, og til idrætsformål. Kulturelle formål forstås i bred forstand og kan – foruden biblioteker, museer, koncertsale og teatre – også omfatte gallerier, biografteater og lignende.

Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger og lignende.

Åbne forbindelser m.v.:

Det kan i lokalplaner kræves, at nærmere angivne dele af en bebyggelses underetage skal udføres f.eks. som åben forbindelse

gennem bygningen eller som arkade. Den maksimale bebyggelsesprocent kan i sådanne tilfælde overskrides med det hertil medgåede areal.

Huludfyldning:

Ved en i en lokalplan fastlagt udfyldning af hul i randbebyggelse i eksisterende karreer kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

Tagetager:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende tagetager, og der kan ses bort fra de heraf affødte friarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

Tekniske anlæg m.v.:

For tekniske anlæg, bil- og cykelparkeringsanlæg og lignende fastlagt i en lokalplan kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent.

Pulterrum m.v.:

I lokalplaner kan det efter en konkret vurdering tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af tagetagearealet, der fastlægges til pulterrum og lignende.

Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

Offentlige veje:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.



OMRÅDER TIL BOLIGER OG SERVICEERHVERV

Områdebetegnelse	C1	C2	C3
Maksimal bebyggelsesprocent	110	150	185
Maksimalt etageantal ekskl. tagetage	5	6	6
Friarealprocent, boliger	60	40	30
Friarealprocent, erhverv	15	10	10

ANVENDELSE

Områderne anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. **Boligerne skal anvendes som helårsboliger, idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 procent af boligene på en ejendom anvendt til bolig uden helårsstatus.** Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle 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 meter til boliger og lignende).

Langs stærkt trafikerede gader og i områder, der grænser op til erhvervsområder, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 meter til boliger og lignende).

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. Der kan endvidere stilles krav om boligernes størrelse (heunder gennemsnit) helårsstatus, lejlighedssammenlægninger, støjsolering samt om indretning af fælleslokaler for bebyggelsens beboere.

I randbebyggelse langs de udpegede bydelscentre, jf. det særlige opslag for de enkelte bydele, gælder, at stueetagen normalt skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

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

BOLIGSTØRRELSER

Der henvises til det foran på side 8 anførte.

ETAGEANTAL

Det maksimalt tilladte etageantal er eksklusive tagetage. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformning af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

I den for C3-områder kan der i lokalplaner optages bestemmelser om, at der ved større, samlede bebyggelser kan opføres enkelte bygninger i op til 8 etager ekskl. tagetage. Dette skal i hvert enkelt tilfælde bero på en konkret vurdering, der tager udgangspunkt i stedets arkitektoniske og byrumsmæssige forhold.

FRIAREAL

En bebyggelses ubebyggede grundareal (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre et friareal, hvis størrelsesorden angives som procent af etagearealet.

Friarealkravet til boliger er fastsat under hensyn til, at friarealerne forudsættes indrettet som fællesarealer for flere ejendomme.

Friarealet til børneinstitutioner skal normalt være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal. Friarealet til grundskoleundervisning (jf. skolelovgivningen) skal i de enkelte områder mindst svare til friarealkravet for boliger, jf. ovenfor.

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større, fælles tagterrasser kan medregnes i friarealet. Det samme gælder den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

PARKERING

I de afgrænsede områder, jf. oversigtskortet i hovedstrukturen side 87, kan der etableres maksimalt 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Uden for disse områder kan der etableres maksimalt 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. I forbindelse

med byggeri til butiksformål kan der maksimalt etableres 100 m² etageareal.

I lokalplaner kan parkeringsmuligheder på private fællesveje i særlige tilfælde, eksempelvis i nye og større byudviklingsområder, indgå i parkeringsdækningen.

Der henvises i øvrigt til det foran på side 8 anførte.

MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder, herunder forlystelser og lignende. Det indendørs støjniveau i lokaler til liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 dB(A). Det indendørs støjniveau for boliger må ifølge bygningslovgivningen ikke overstige 30 dB(A).

RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

Kulturelle, primært publikumsorienterede, formål og idræt m.v.:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent, såfremt dette etageareal opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, og til idrætsformål. Kulturelle formål forstås i bred forstand og kan – foruden biblioteker, museer, koncertsale og teatre – også omfatte gallerier, biografteatre og lignende.

Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger og lignende.

Åbne forbindelser m.v.:

Det kan i lokalplaner kræves, at nærmere angivne dele af en bebyggelses underetage skal udføres f.eks. som åben forbindelse

gennem bygningen eller som arkade. Den maksimale bebyggelsesprocent kan i sådanne tilfælde overskrides med det hertil medgående areal.

Huludfyldning:

Ved en i en lokalplan fastlagt udfyldning af hul i randbebyggelse i eksisterende karreer kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

Tagetager:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende tagetager, og der kan ses bort fra de heraf affødte friareal krav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

Tekniske anlæg m.v.:

For tekniske anlæg, bil- og cykelparkeringsanlæg og lignende fastlagt i en lokalplan kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent.

Pulterrum m.v.:

I lokalplaner kan det efter en konkret vurdering tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af tagetagearealet, der fastlægges til pulterrum og lignende.

Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

Offentlige veje:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

S

OMRÅDER TIL SERVICEERHVERV

Områdebetegnelse	S1	S2	S3
Maksimal bebyggelsesprocent	110	150	185
Maksimal bygningshøjde (meter)	20	24	24
Friarealprocent, boliger	60	40	30
Friarealprocent, erhverv	15	10	10

ANVENDELSE

Områderne anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel.

Indtil 15 procent af etagearealet - i Indre By og på Christianshavn dog indtil 50 procent - kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. **Boligerne skal anvendes som helårsboliger, idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 procent af boligerne på en ejendom anvendt til bolig uden helårsstatus.** Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Langs stærkt trafikerede gader og i områder, der grænser op til andre erhvervsområder, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

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

I randbebyggelse langs de udpegede bydelscentre, jf. det særlige opslag for de enkelte bydele, gælder, at stueetagen normalt skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

BOLIGSTØRRELSER

Der henvises til det foran på side 8 anførte.

ETAGEANTAL

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, og der kan optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

I den for S3-områder kan der i lokalplaner optages bestemmelser om, at der ved større, samlede bebyggelser kan opføres enkelte bygninger i op til 8 etager ekskl. tagetage. Den maksimale bygningshøjde kan herved overskrides. Dette skal i hvert enkelt tilfælde bero på en konkret vurdering, der tager udgangspunkt i stedets arkitektoniske og byrumsmæssige forhold.

FRIAREAL

En bebyggelses ubebyggede grundareal (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre et friareal, hvis størrelsesorden angives som procent af etagearealet (friarealprocenten). Friarealet til børneinstitutioner skal normalt være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal. Friarealet til grundskoleundervisning (jf. skolelovgivningen) skal i de enkelte områder mindst svare til friarealkravet for boliger, jf. ovenfor.

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større, fælles tagterrasser kan medregnes i friarealet. Det samme gælder den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

PARKERING

I de afgrænsede områder, jf. oversigtskortet i hovedstrukturen side 87, kan der etableres maksimalt 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal. Uden for disse områder kan der etableres maksimalt 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. I forbindelse

med byggeri til butiksformål kan der maksimalt etableres 100 m² etageareal.

I lokalplaner kan parkeringsmuligheder på private fællesveje i særlige tilfælde, eksempelvis i nye og større byudviklingsområder, indgå i parkeringsdækningen.

Der henvises til det foran på side 8 anførte.

MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder; herunder forlystelser og lignende. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 dB(A). Det indendørs støjniveau for boliger må ifølge bygningslovgivningen ikke overstige 30 dB(A).

RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

Kulturelle, primært publikumsorienterede, formål og idræt m.v.:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent, såfremt dette etageareal opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, og til idrætsformål. Kulturelle formål forstås i bred forstand og kan – foruden biblioteker, museer, koncertsale og teatre – også omfatte gallerier, biografteatre og lignende.

Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger og lignende.

Åbne forbindelser m.v.:

Det kan i lokalplaner kræves, at nærmere angivne dele af en bebyggelses underetage skal udføres f.eks. som åben forbindelse gennem bygningen eller som arkade. Den maksimale bebyggelsesprocent kan i sådanne tilfælde overskrides med det hertil medgående areal.

Tagetager:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende tagetager; og der kan ses bort fra de heraf affødte friareal krav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

Tekniske anlæg m.v.:

For tekniske anlæg, bil- og cykelparkeringsanlæg og lignende fastlagt i en lokalplan kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent.

Pulterrum m.v.:

I lokalplaner kan det efter en konkret vurdering tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af tagetagearealet, der fastlægges til pulterrum og lignende.

Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer; der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

Offentlige veje:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

E

OMRÅDER TIL BLANDET ERHVERV

Områdebetegnelse	E0	E1	E2
Maksimal bebyggelsesprocent	60	110	150
Maksimal bygningshøjde (meter)	20	20	24
Friarealprocent,	20	15	10

ANVENDELSE

Områderne anvendes til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 meter til boliger og lignende).

Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel.

Fordelingen af grund- og / eller etagearealet til ovennævnte anvendelser kan fastsættes i lokalplaner.

I E1 og E2-områder kan det på hver ejendom, hvis det er miljømæssigt forsvarligt, tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

I E0-områder kan der ske indretning af boligfunktioner i tilknytning til den enkelte virksomhed. Boligandelen må ikke overstige 40 procent af virksomhedens areal.

BEBYGGELSESSTRUKTUR

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

For bebyggelse i E0-områder, der i lokalplaner udpeges som bevaringsværdig og fastlægges som bebyggelsesplan, kan det tillades, at denne ombygges, uanset at den maksimale bebyggelsesprocent herved overskrides, og friarealkravet fraviges.

ETAGEANTAL

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, og der kan optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

FRIAREAL

En bebyggelses ubebyggede grundareal (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre et friareal, hvis størrelsesorden angives som procent af etagearealet. Hvor der muliggøres børneinstitutioner, skal friarealet hertil normalt være af samme størrelsesorden som institutionens etageareal.

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større, fælles tagterrasser kan medregnes i friarealet. Det samme gælder den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

PARKERING

Der skal generelt etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Der henvises i øvrigt til det foran på side 8 anførte.

MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder, herunder forlystelser og lignende. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 dB(A).

Miljøhensyn kan sætte visse grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forureningsfølsom anvendelse. Derfor vil der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

Kulturelle, primært publikumsorienterede, formål og idræt m.v.:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent, såfremt dette etageareal opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, og til idrætsformål. Kulturelle formål forstås i bred forstand og kan – foruden biblioteker, museer, koncertsale og teatre – også omfatte gallerier, biografier og lignende.

Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger og lignende.

Åbne forbindelser m.v.:

Det kan i lokalplaner kræves, at nærmere angivne dele af en bebyggelses underetage skal udføres f.eks. som åben forbindelse gennem bygningen eller som arkade. Den maksimale bebyggelsesprocent kan i sådanne tilfælde overskrides med det hertil medgående areal.

Tekniske anlæg m.v.:

For tekniske anlæg, bil- og cykelparkeringsanlæg og lignende fastlagt i en lokalplan kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent.

Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

Offentlige veje:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

OMRÅDER TIL INDUSTRI

Områdebetegnelse	J0	J1	J2
Maksimal bebyggelsesprocent	60	110	150
Maksimal bygningshøjde (meter)	20	20	24
Friarealprocent	20	15	10

ANVENDELSE

Områderne anvendes til industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros-, transport- og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration og lignende. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter såsom tekniske anlæg, værkstedsskoler o. lign., der er forenelige med anvendelsen til industri. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 5 (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 m til boliger og lignende). Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel.

I J1- og J2-områder kan det på hver ejendom, hvis det er miljømæssigt forsvarligt, endvidere tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

I J0-områder kan der ske indretning af boligfunktioner i tilknytning til den enkelte virksomhed. Boligandelen må ikke overstige 40 procent af virksomhedens areal.

BEBYGGELSESSTRUKTUR

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

For bebyggelse i J0-områder, der i lokalplaner udpeges som bevaringsværdig og fastlægges som bebyggelsesplan, kan det tillades, at denne ombygges, uanset at den maksimale bebyggelsesprocent herved overskrides, og friarealkravet fraviges.

ETAGEANTAL

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, og der kan optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

FRIAREAL OG PARKERING

En bebyggelses ubebyggede grundareal (ekskl. parkerings-, tilkørsels- og oplagsareal) skal mindst udgøre et friareal, hvis størrelsesorden angives som procent af etagearealet.

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større, fælles tagterrasser kan medregnes i friarealet. Det samme gælder den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Der skal generelt etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Vedrørende parkering i øvrigt henvises til det foran på side 8 anførte.

MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg. Miljøhensyn kan sætte visse grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder; der grænser op til forureningsfølsom anvendelse. Derfor vil der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte nærmere angivne bygningsdele, hvis overskridelsen er begrundet i arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger, skorstene, kraner o. lign.

Tekniske anlæg m.v.:

For tekniske anlæg, bil- og cykelparkeringsanlæg og lignende fastlagt i en lokalplan kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent.

Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

Offentlige veje:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

H

OMRÅDER TIL HAVNEFORMÅL

Områdebetegnelse	HI
Maksimal bebyggelsesprocent	60
Maksimal bygningshøjde (meter)	20

ANVENDELSE

Områderne anvendes til havneformål, herunder sådanne handels-, lager-, oplags-, transport-, værksteds- og industrivirksomheder med dertil hørende administration og lignende, som har særlig tilknytning til havnen som følge af særligt behov for skibstransport eller som naturligt hører hjemme i et havneområde. Endvidere kan der tillades sådanne virksomheder af offentlig / almen karakter, der er forenelige med anvendelsen til havneformål. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 5 (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 meter til boliger og lignende). **Der kan dog være eksisterende virksomheder, som kræver større afstandskrav.** På hver ejendom kan det, hvis det er miljømæssigt forsvarligt, tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

Færgedrift med trailer-, lastbil- og personbiltrafik kan kun etableres i nærmere udpegede områder efter bestemmelser fastsat i lokalplan, jf. de * mærkede enkeltområder for Østerbro.

BEBYGGELSESSTRUKTUR

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

ETAGEANTAL, FRIAREAL OG PARKERING

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, friarealets størrelse og om parkeringsforhold. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at anlæg og bebyggelse placeres, udføres og indrettes efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, således at beboe-

re og brugere uden for lokalplanområdet i fornødent omfang skjærmes med forurening. Derfor vil der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelsen om maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte nærmere angivne bygningsdele, hvis overskridelsen er begrundet i arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger, skorstene, kraner, siloer og lignende.

Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent **overskrides og friarealprocenten fraviges** med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

Offentlige veje:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

T

OMRÅDER TIL TEKNISKE ANLÆG

Områdebetegnelse	T1	T2	T3	T4
Maksimal bebyggelsesprocent	-	60	110	150
Maksimal bygningshøjde (meter)	-	24	24	24

ANVENDELSE

Områderne anvendes til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 5 (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 meter til boliger og lignende). **Der kan dog være eksisterende virksomheder, som kræver større afstandskrav.**

T1-områder anvendes til oplagspladser samt kollektive trafik-anlæg, såsom sporanlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende. På stationer og busterminaler kan der tillades indrettet publikumsorienterede servicefunktioner, som har naturlig tilknytning til de enkelte typer stationer og terminaler.

T2-T4-områder anvendes til forsynings- og rensningsanlæg, affaldsdeponerings- og affaldsbehandlingsanlæg, oplagspladser, garage- og værkstedsanlæg med dertil hørende administration og lignende.

Hvis det er miljømæssigt forsvarligt, kan det tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til det tekniske anlæg.

BEBYGGELSESTRUKTUR

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen. For T1-områder fastsættes endvidere ved lokalplanlægning i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent og bygningshøjde under hensyn til de for områdets anvendelse nødvendige bygninger og anlæg.

ETAGEANTAL, FRIAREAL OG PARKERING

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, friarealets størrelse og om parkeringsforhold. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at anlæg og bebyggelse placeres, udføres og indrettes efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, således at beboere og brugere uden for lokalplanområdet i fornødent omfang skærmes mod forurening. Derfor vil der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

Specielle bygningsdele:

I lokalplaner for T2-T4-områder kan bestemmelsen om maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte nærmere angivne bygningsdele, hvis overskridelsen er begrundet i arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f. eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger, kedelbygninger, skorstene, kraner, siloer og lignende.

Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent **overskrides og friarealprocenten fraviges** med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

Offentlige veje:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.



OMRÅDER TIL INSTITUTIONER OG FRITIDSOMRÅDER

Områdebetegnelse	O1	O2	O3	O4	O5
Maksimal bebyggelsesprocent	-	60	110	130	150
Maksimal bygningshøjde (meter)	-	24	24	24	24

ANVENDELSE

Områderne O1-O5 anvendes til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område.

Områderne O1 anvendes til parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, kirkegårde og andre grønne anlæg, sportsanlæg, ikke-varige kolonihaver samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner.

Områderne O2-O5 anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, ikke varige kolonihaver, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt administration.

Det kan tillades, at der til hver institution/anlæg opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

BEBYGGELSESSTRUKTUR

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent i O1-områderne, hvor der kun må opføres de for arealets anvendelse fornødne bygninger og anlæg.

ETAGEANTAL, FRIAREAL OG PARKERING

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, friarealets størrelse og om parkeringsforhold. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal der sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes med støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder, herunder forlystelser og lignende. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration og lignende må ikke overstige 38 dB(A). Det indendørs støjniveau for boliger må ifølge bygningslovgivningen ikke overstige 30 dB(A).

Miljøhensyn kan sætte visse grænser for omfanget og arten af den fritidsaktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forureningsfølsom anvendelse. Derfor vil der i lokalplaner blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden, eller at der etableres støjafskærmning.

RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte nærmere angivne bygningsdele, hvis overskridelsen er begrundet i arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være særlige anlæg til idrætsformål, tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover- / inddækninger og lignende.

Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent **overskrides og friarealprocenten fraviges** med den del af grundarealet, der medgår ved udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet.

Offentlige veje:

I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

OK

OMRÅDER TIL KOLONIHAYER

Områdebetegnelse	OK1	OK2
Maksimal parcelstørrelse (m ²)	400	150
Maksimal bebyggelsesprocent	15	15
Maksimal bebygget areal (m ²)	60	25
Maksimal bygningshøjde (meter)	4	4

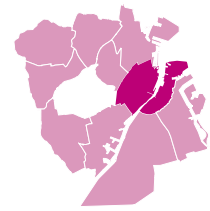
ANVENDELSE

Områderne OK1 og OK2 anvendes til varige kolonihaver samt tilhørende fællesanlæg med offentlig adgang til stier og fællesarealer. Overnatning er kun tilladt i områderne OK1 og kun i perioden 1. april - 31. oktober. Bebyggelse må maksimalt være i en etage med mulighed for tårne, spir og kupler m.v. indenfor den maksimale bygningshøjde. Det maksimale bygningsareal er eksklusivt åbne og overdækkede terrasser.

Nye haver skal anlægges som en del af den grønne struktur i kommunen. Der må ikke udøves virksomhed i områderne, bortset fra enkelte mindre butikker i fællesbebyggelsen til områdernes forsyning. Uanset ovennævnte bestemmelser må fællesbebyggelse have et maksimalt bebygget areal på 100 m².







INDRE BY / CHRISTIANSHAVN

RAMMER

For Indre By inden for Voldgaderne og det centrale Christianshavn gælder, at de fleste områder mellem havnen og Voldgaderne er friholdt for standardiserede rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og friarealprocent. Inden for disse områder med betydelige kulturhistoriske værdier og helt særlige bevaringshensyn stilles ekstraordinære krav til den arkitektoniske udformning.

Sikring af disse hensyn skal ved nybyggeri, ombygninger og nedrivninger; der har særlig indflydelse på omgivelserne, ske gennem udarbejdelse af lokalplaner; der bl.a. skal indeholde en bebyggelsesplan, hvori indgår fredede og bevaringsværdige bygninger og anlæg, samt detaljerede retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden. Bebyggelsesplanen muliggør retablering samt ved karrebebyggelse opførelse af sluttet randbebyggelse med et etageantal og en husdybde svarende til det i karreen sædvanlige, afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold. Der kan tillades enkelte mindre, arkitektonisk motiverede afvigelser herfra samt opførelse af mindre bygninger; skure og lignende i gårdrummene. Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg.

Langs kanaler og havnestrækninger forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader:

De stjernemærkede enkeltområder på rammekortene har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

INDRE BY UDEN FOR "MIDDELALDERBYEN"

B* - "Kartoffelrækkerne": Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdernes særlige karakter.

O5* - **Statens Museum for Kunst**: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 240.

S2* - **Nansensgade**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 210.

S1* - **Israels Plads**: Der kan efter bestemmelser i lokalplan opføres to torvehaller i en etage med et overdækket areal på maksimalt 3.000 m².

O3* - **Planetarieret**: Den maksimale bygningshøjde er 35 m.

S2* - **Axeltorv**: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 660. Det maksimale etageantal er 7 samt tagetage. Bestemmelser om friarealer og parkering fastsættes i fornødent omfang i lokalplan. Butiksarealet på matr. nr. 66 Vestervold Kvarter, København, skal udgøre mindst 1.200 m² efter nærmere bestemmelse i lokalplan.

S2* - **Tivoli**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 225.

C2* - **Edvard Falcks Gade**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 315.

S2* - **Kalvebod Brygge nord**: Det maksimale etageantal er 14 inklusive tagetage.

S2* - **Hambrogade**: Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 190, beregnet for området under ét, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 35 meter.

S* - **Sankt Annæ Plads**: Boligandelen af det samlede etageareal skal være af størrelsesordenen 20 procent.

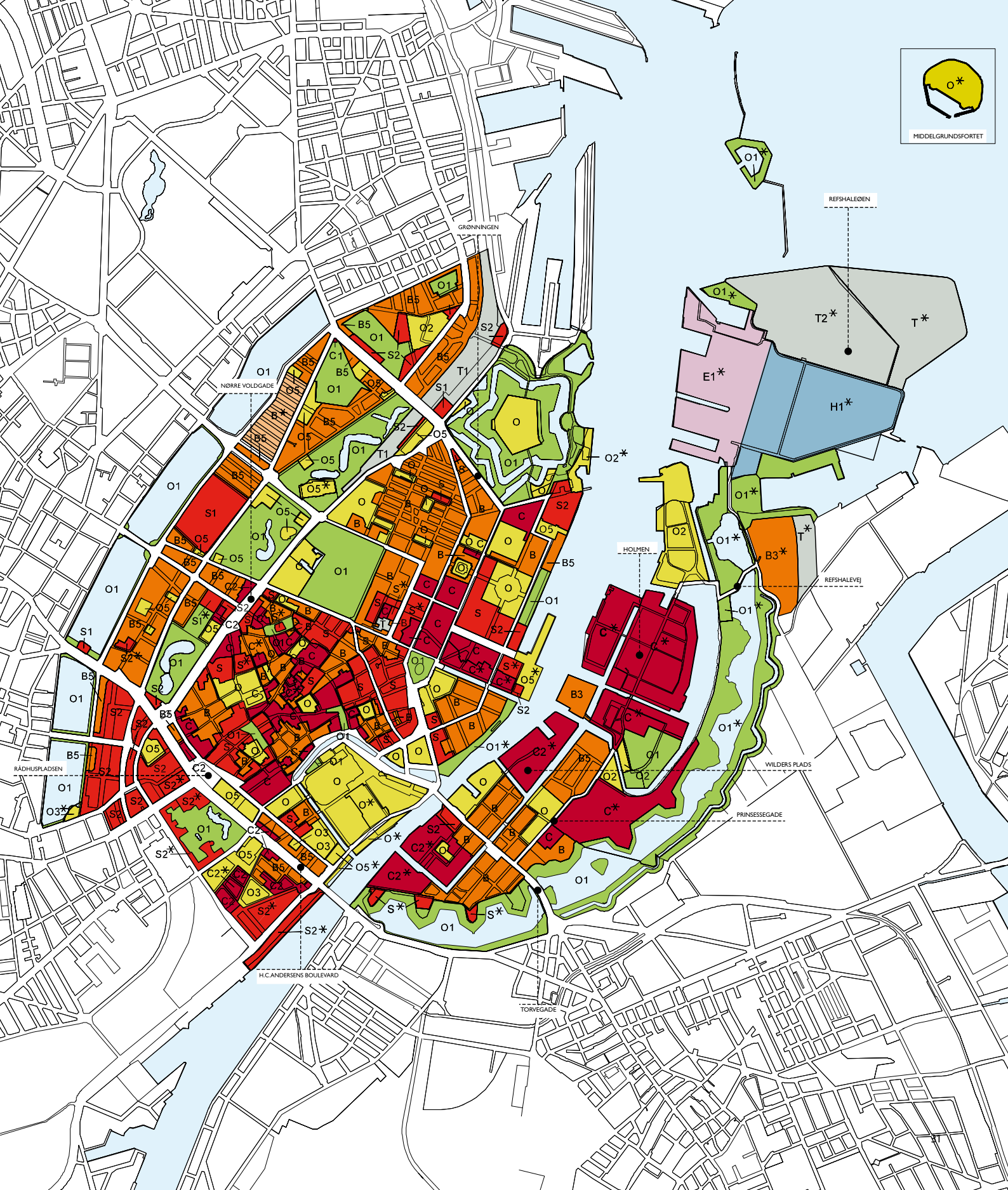
O5* - **Kvæsthusbroen**: Der er i overensstemmelse med VVM-tilladelse opført et skuespilhus med en maksimal bygningshøjde på 30 meter; dog 36 meter for scenetårn. Endvidere er i overensstemmelse med VVM-tilladelse sket opfyldning af et op til 7.000 m² stort vandareal samt etableret et forsinkelsesbassin.

O2* - **Nordre Toldbod**: Serviceerhverv - primært til engros-handel og publikumsorienterede formål - kan indrettes i eksisterende lagerrum under den hævede promenade.

S* - **Borgergade**: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 600. Der kan i overensstemmelse med VVM-tilladelse opføres et parkeringshus.

S* - **Borgergade/Adelgade**: Der kan påbygges 2 etager på eksisterende randbebyggelse.

C* - **Nyhavn**: I bebyggelsen mod Nyhavn i en afstand af 15 meter fra vejlinjen fastlægges etager over 1. sal til boligformål. De underliggende etager kan anvendes til boligformål eller publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, butikker og lignende. Imod de øvrige gader i en afstand af 15 meter fra vejlinjen fastlægges etager over stueetagen til boligformål.



CHRISTIANSHAVN

C* - Arsenaløen og Frederiksholm: Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 60 eksklusiv de 6 kanonbådsskure langs Erdkehlgraven. Boligandelen skal for området under ét mindst være 40 procent. Det maksimale etageantal er 4 samt udnyttet tagetage. Friarealer (eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 100 procent af boligarealet og 20 procent af erhvervsarealet.

C* - Dokøen: I området er der opført et operahus med indtil 32.000 m² etageareal og med en bygningshøjde på 30 meter, dog 41 meter for scenetårn. Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 100. Boligandelen skal for området under ét være 40 procent. Bortset fra operahuset er det maksimale etageantal 5 samt udnyttet tagetage. Friarealer (eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 60 procent af boligarealet og 15 procent af erhvervsarealet.

C2* - Wilders Plads: Bebyggelsesprocenten kan beregnes for hele området under ét efter nærmere bestemmelser i lokalplan.

C2* - Christiansbro: Den maksimale bebyggelsesprocent er 180.

C2* - Langebrogade: 30 procent af etagearealet skal anvendes til boliger. Den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommen matr. nr. 202 A Christianshavns Kvarter, København, er 120 og for ejendommene inden for resten af området 170.

S* - Kalvebod, Enhjørningens og Panterens Bastioner: Der må ikke opføres ny bebyggelse, bortset fra småskure og lignende. Alle ubebyggede arealer på Kalvebod og Panterens Bastioner skal være offentligt tilgængelige. Såfremt al bebyggelse på en ejendom nedrives, overgår ejendommen til parkformål. I bebyggelsen på ejendommen matr. nr. 203 B Christianshavns Kvarter, København, kan der indrettes fremstillingsvirksomhed og lignende, som er forenelig med anvendelsen til serviceerhverv.

O1* - Quintus/Charlotte Amalies Bastioner og Sømindedepotet: I områderne kan indrettes boliger og erhverv i eksisterende bebyggelse samt opføres mindre bygninger til brug bl.a. herfor.

E1* - Refshaleøen vest: Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes i overensstemmelse med det i det indledende rammeafsnit på side 8 anførte. Den nærmere anvendelse i øvrigt beror på miljømæssige forhold inden for om-

rådet og i relation til omgivelserne. Lokalplaner, der muliggør serviceerhverv, afventer, at der sker en væsentlig forbedring af områdets trafikale tilgængelighed, herunder med kollektiv trafikbetjening.

H1* - Refshaleøen øst: Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes i overensstemmelse med det i det indledende rammeafsnit på side 8 anførte.

O1* - Margretheholm Havn: Der kan i området tillades en mindre opfyldning af vandareal ud mod Margretheholm Havn, samt reserveres areal til en ca. 50 meter bred trafikkorridor fra Forlandet til Refshaleøen.

B3* - Margretheholm: Der skal etableres støjvold og/eller andre afskærmende foranstaltninger langs det tilgrænsende T*-område. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 90. 10 procent af det samlede etageareal skal anvendes til serviceerhverv. Der kan i lokalplan fastlægges bestemmelser, som tillader bebyggelse i op til 8 etager.

T* - Forlandet: Se bemærkning under opslaget vedrørende Amager Øst.

C* og O1* - "Christiania": Den sydlige del anvendes til boliger, værksteder og servicefunktioner, såsom butikker og restauranter samt institutioner m.v. Voldterrænet anvendes til offentlige rekreative formål med mulighed for, at særligt i lokalplan udpegede boliger og andre bygninger kan bibeholdes.

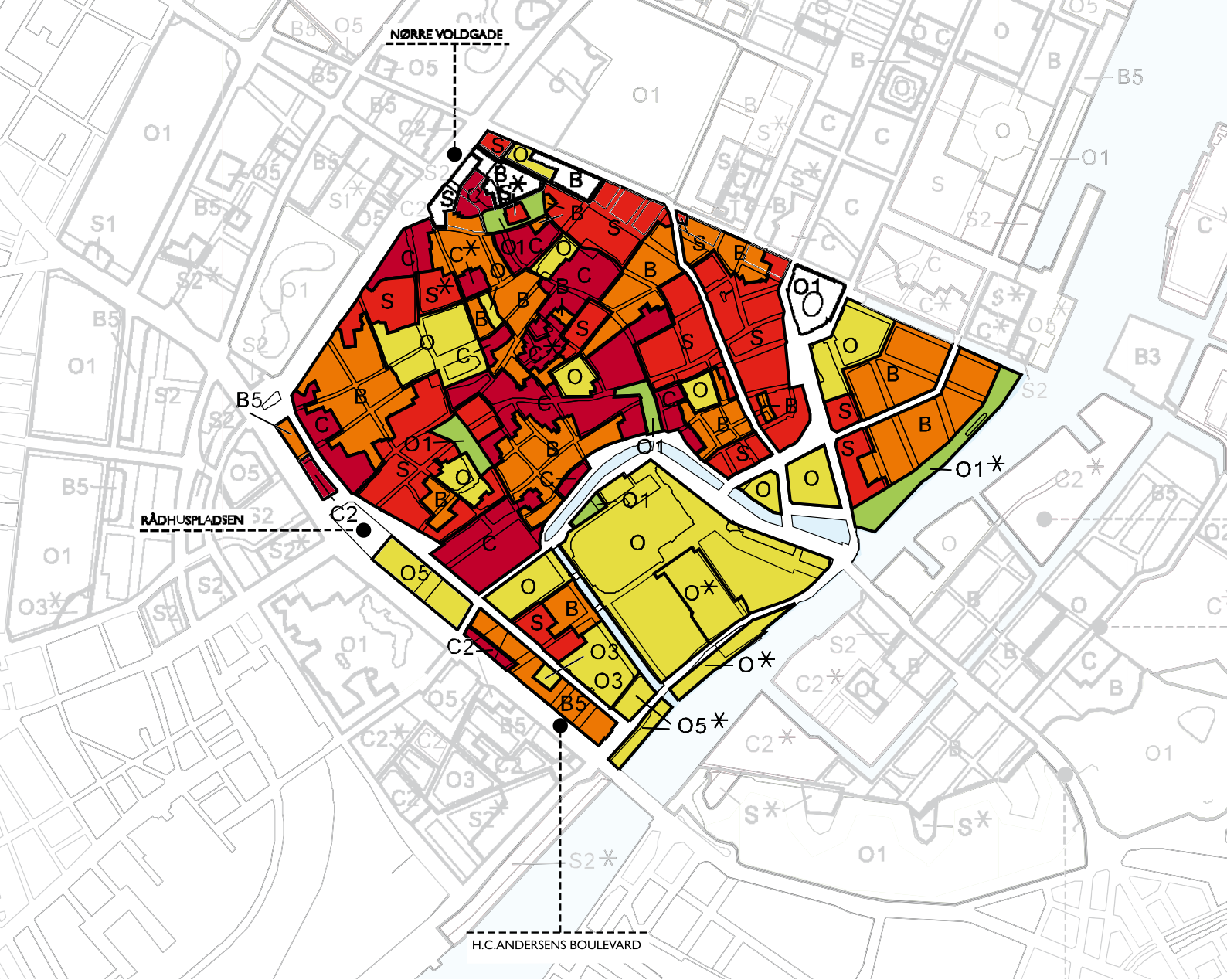
T2* - Renseanlæg Lynetten: Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav.

T* - Ved Renseanlæg Lynetten: Området anvendes til depot for havneslam og aske i overensstemmelse med VVM-redegørelse og miljøgodkendelser herfor. De 7 eksisterende vindmøller langs kysten kan udskiftes, jf. hovedstrukturens retningslinjer side 92. Der kan endvidere opføres enkelte bygninger, der er nødvendige i forbindelse med områdets drift.

O* - Middelgrundsfortet: Området kan anvendes til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området og som er forenelige med de fredningsmæssige og rekreative værdier, og er offentligt tilgængelige.

O1* - Lynettefortet: Eksisterende bygninger kan anvendes til boliger og serviceerhverv med tilknytning til lystbådehavns funktioner under forudsætning af, at offentlig adgang til området sikres.

O1* - Trekronerfortet: Nord for fortanlægget kan opstilles en op til 75 meter høj skulptur efter nærmere planlægning.



"MIDDELALDERBYEN":

O5* - Christians Brygge syd og "Bryghusgrunden": Bebyggelse forudsættes disponeret i sammenhæng. I lokalplaner kan fastsættes bestemmelser om opfyldninger.

O* - Christians Brygge nord: Den maksimale bebyggelsesprocent er 165, og den maksimale bygningshøjde er 25 meter.

O* - Det Kongelige Bibliotek: Den maksimale bebyggelsesprocent er 195, og den maksimale bygningshøjde er 25 meter.

O1* - Havnegade: Området kan anvendes til anløbsplads for passagerbåde med tilhørende mindre terminalanlæg i 1. etage.

S* - Nørregade/Krystalgade: Boligandelen af det samlede etageareal skal udgøre mindst 10 procent.

C* - Krystalgade: Der kan opføres bebyggelse i gårdrum og evt. etableres parkering efter bestemmelser fastsat i lokalplan.

C* - Gråbrødretorv: I bebyggelsen mod Gråbrødretorv langs Kejsergade, Gråbrødretorv, Niels Hemmingsens Gade og Gråbrødrestræde kan kælder, stueetage og 1. sal anvendes til boligformål eller publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, butikker og lignende. Etager over 1. sal skal anvendes til boligformål.

S* - Kultorget: Der kan påbygges 1 etage på eksisterende bebyggelse.

DETAILHANDEL OG HUSBÅDE

Butikker skal altovervejende placeres i de på oversigtskortet afgrænsede centerområder. Mulighederne for butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (side 10).

BYMIDTER

City: Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 40.000 m². Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m² og 2.000 m².

Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgsvarebutikker med over 2.000 m² inden for den pulje, der er beskrevet i de generelle rammer (side 9).

Østerbrogade: Rammerne for detailhandel for bymidten omkring Østerbrogade er beskrevet under bydelen Østerbro.

BYDELSCENTRE

Torvegade: Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 3.000 m². Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.500 m² og 1.500 m².

Øster Farimagsgade: Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 1.500 m². Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m² og 500 m².

LOKALCENTRE

Holbergsgade, Nansensgade, Polititorvet, Krøyers Plads, Arsenaløen og Classensgade: Bruttoetagearealet til butikformål må ikke overstige 3.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Østerport Station: Bruttoetagearealet til butikformål må ikke overstige 3.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 1.000 m².

SPECIELLE BESTEMMELSER

Israels Plads: Det samlede areal til butikformål må ikke overstige 2.600 m², og højst 25 procent heraf må anvendes til udvalgsvarebutikker. Arealet i de enkelte butiksenheder må ikke overstige 100 m².

HUSBÅDE

Der kan først placeres husbåde i Nyhavn, i kanalerne omkring Slotsholmen og i Christianshavns Kanal inkl. Wilders Kanal og Trangraven, når fredningsforholdene er afklarede.

Toldbodens Bådehavn: Her kan placeres op til 4 husbåde.

Nyhavn: Her kan placeres op til 12 husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads. Alle husbåde skal ligge på langs af kajen.

Børsgraven: Her kan placeres op til 8 husbåde. Alle husbåde skal ligge på langs af kajen.

Frederiksholms Kanal: Her kan samlet placeres op til 8 husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads. Alle husbåde skal ligge på langs af kajen.

Christians Brygge/Kalvebod Brygge: Husbådene må højst være 7 meter høje. Området kan også anvendes til enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner.

Refshaleøen: Her kan ikke placeres husbåde til boligformål, før miljøforholdene giver mulighed for det. Husbådene må højst være 7 meter høje. Området kan også anvendes til enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner.

Krudtløbet: Her kan placeres op til 24 husbåde.

Søminegraven: Alle husbåde skal ligge på langs af kajen.

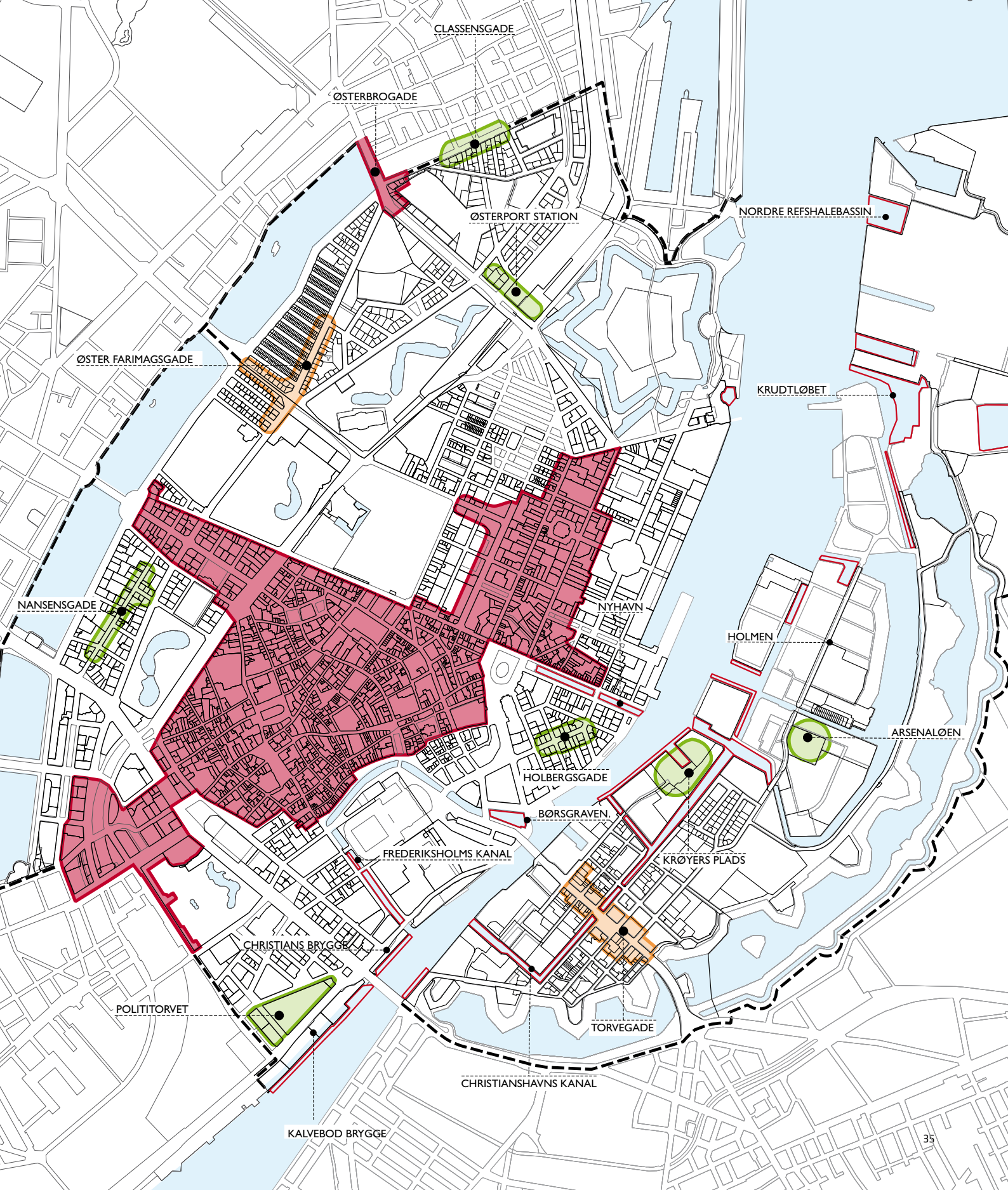
Margretheholm Havn: Her kan placeres op til 20 husbåde i lystbådehavnen. De kan ikke anvendes til boligformål, før miljøforholdene giver mulighed for det.

Trangraven: Her kan placeres op til 10 husbåde i lystbådehavnen. Husbådene må højst være 7 meter høje.

Inderhavnen Christianshavn: Her kan placeres op til 12 husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads. Husbådene må højst være 7 meter høje. Området kan også anvendes til enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner.

Christianshavns og Wilders Kanal: Her kan samlet placeres op til 20 husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads. Alle husbåde skal ligge på langs af kajen.

Langebrogade: Her kan placeres op til 4 husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads. Husbådene må højst være 7 meter høje.



CLASSENSGADE

ØSTERBROGADE

ØSTERPORT STATION

NORDRE REFSHALEBASSIN

ØSTER FARIMAGSGADE

KRUDTLØBET

NANSENSGADE

NYHAVN

HOLMEN

ARSENALØEN

HOLBERGSGADE

BØRSRAVEN

FREDERIKSHOLMS KANAL

KRØYERS PLADS

CHRISTIANS BRYGGE

POLITITORVET

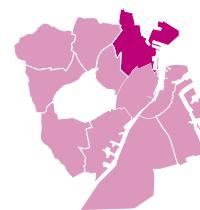
TORVEGADE

CHRISTIANSHAVNS KANAL

KALVEBOD BRYGGE

ØSTERBRO

RAMMER



Langs havne- og kyststrækninger uden for de egentlige erhvervshavneområder forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader:

De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

H1* - Nordsøvej: Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav.

H1* - Færgehavn Nord: Der er mulighed for at etablere bilfærgeterminaler. Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes i overensstemmelse med det i det indledende rammeafsnit på side 8 anførte.

H1* - Nordhavnsvej: Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes i overensstemmelse med det i det indledende rammeafsnit på side 8 anførte.

H1* - Færgehavnsvej: Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes i overensstemmelse med det i det indledende rammeafsnit på side 8 anførte.

T4* - Svanemølleværket: Området kan anvendes til vinteropstilling af lystbåde og parkering efter bestemmelser i lokalplan.

S2* - Kalkbrænderihavnen: Det samlede etageareal må ikke overstige 65.000 m², og bygningshøjden må ikke overstige 35 meter. Indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til boliger. Parkeringsdækningen til en marina skal være 1 plads pr. 10 bådpladser.

C2* - Byomdannelsesområdet omkring Århusgade i Nordhavnen: Det med skravering viste område i Nordhavnen udlægges til byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser herom.

For området gælder følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

Byudvikling og omdannelse kan finde sted i I. del af planperioden, forudsat at den sker efter en samlet planlægning og under forudsætning af, at der sker en opgradering af adgangsforholdene fra Nordhavn Station og Østerbro til havneområdet samt under forudsætning af, at der foreligger en beslutning om anlæg af en ny, overordnet vejforbindelse mellem Nordhavnen og Lyngbyvej.

S3* og C3* - Byomdannelsesområdet Marmormolen: Det med skravering viste område udlægges til byomdannelsesom-

råde efter planlovens bestemmelser herom. For området gælder følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

Byudvikling og omdannelse kan finde sted i I. del af planperioden, forudsat at den sker efter en samlet planlægning og en samtidig tilvejebringelse af en gang- og cykelstiforbindelse til Nordhavn Station. Udgravede kanaler, træbrygger, promenader m.v. inden for en ejendoms matrikulære areal kan medregnes som friarealer.

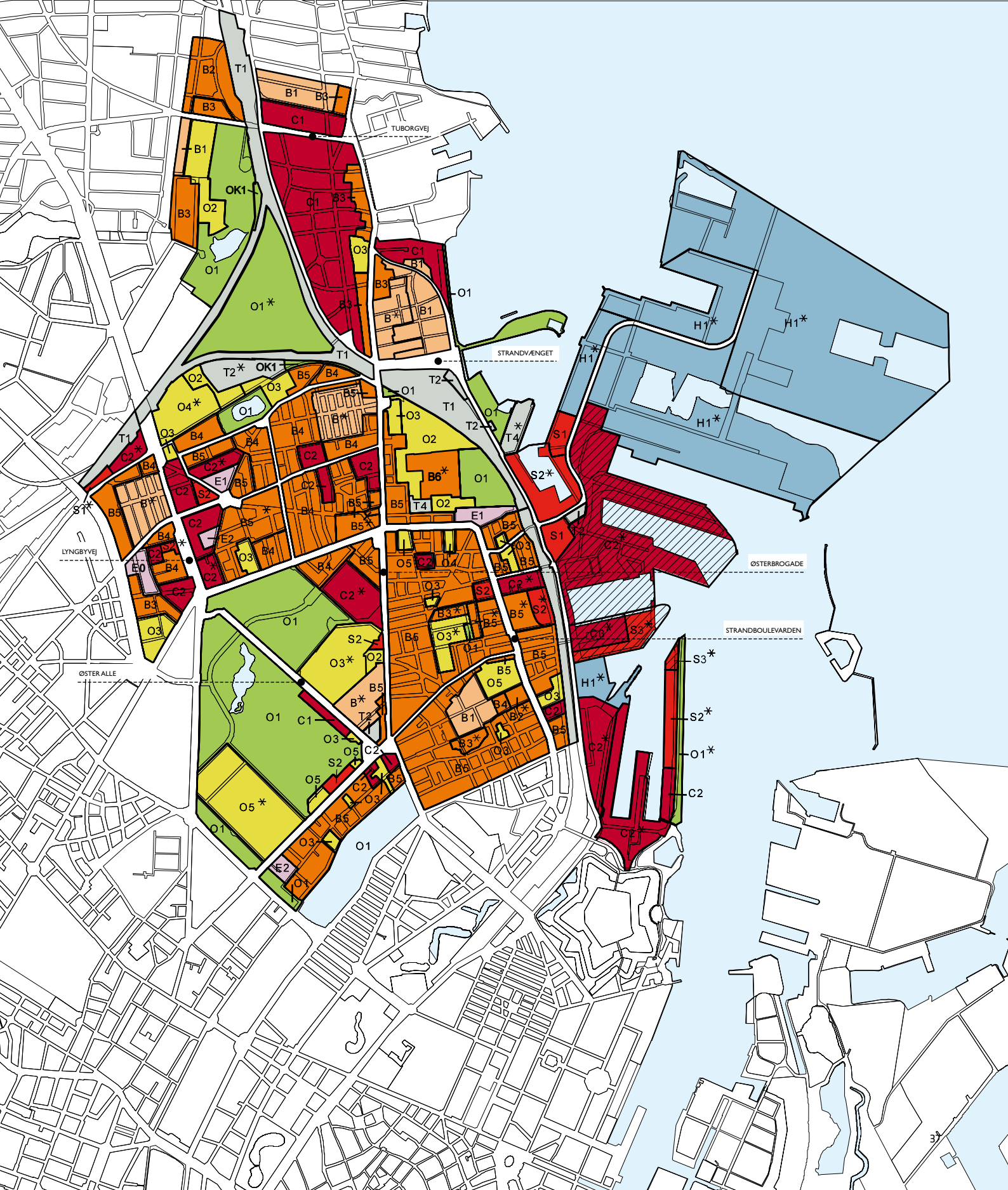
S3* - Marmormolen: Der kan opføres op til 120.000 m² etageareal og ét højhus med en maksimal højde på 150 meter. Parkering for et byggeri til FN indrettes i det tilstødende C3* - område Marmormolen. Friarealprocenten beregnes for området under ét. På nordsiden og østspidsen af Marmormolen kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan opfyldes 8.200 m². Der kan endvidere efter bestemmelser fastsat i lokalplan udgraves ca. 3.000 m² kanaler.

C3* - Marmormolen: Bebyggelse mod Kalkbrænderihavnsgade kan opføres med en maksimal bygningshøjde på 90 meter. Uanset øvrig parkeringsdækning kan etableres 300 p-pladser i konstruktion under terræn i forbindelse med byggeri for FN i ovennævnte S3* - område. I Nordbassinet kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan opfyldes 3.700 m² samt etableres op til 2.000 m² træbrygge. Der kan endvidere efter bestemmelser fastsat i lokalplan udgraves ca. 5.000 m² kanaler.

H1* - Mellembassinet: Der kan etableres passager- og bilfærgeterminal samt administration med forbindelse hertil i overensstemmelse med VVM-redegørelse herfor. Det samlede etageareal må ikke overstige 8.000 m².

C2* - Amerika Plads: I lokalplan kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og friareal fraviges, såfremt der opføres nybyggeri med dimensioner som de bevarede bygninger. Inden for området kan der i lokalplan udpeges to byggemuligheder for højhuse med en maksimal højde på henholdsvis 40 og 60 meter. Det samlede etageareal inden for området må ikke overstige 145.000 m², hvoraf mindst 50.000 m² skal indrettes til boligformål. Der skal indrettes mindst 10.000 m² til publikumsorienterede serviceerhverv samt offentlige og kulturelle formål. Mindst 75 procent af parkeringspladserne i området skal etableres i underjordiske anlæg eller i konstruktion.

C2* - Søndre Frihavn: Der kan opføres bebyggelse med en højde på indtil 45 meter på den yderste del af Midtermolen.



Bebyggelses- og friarealprocenten beregnes for området under ét.

O1* - **Østmolen/Langelinie kaj**: Serviceerhverv - primært af publikumsorienteret art - kan indrettes i eksisterende lager- rum under den hævdede promenade. Kajen kan desuden anvendes til erhvervsmæssig havneudnyttelse i forbindelse med skibsanløb.

S3* - **Langeliniespidsen**: Der kan opføres op til 35.000 m², etageareal, herunder ét højhus med en maksimal højde på 120 meter, betinget af en samtidig tilvejebringelse af en gang- og cykelstiforbindelse fra området via Marmormolen til Nord- havn Station.

S2* - **Østmolen/Pakhuskaj**: Det samlede etageareal må ikke overstige 52.000 m², og bygningshøjden må ikke overstige 35 meter. Mindst 10 procent af det samlede etageareal skal anvendes til boligformål.

O5* - **"Rigshospitalet"**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 175 for området som helhed, og det maksimale etageantal er 8.

C2* - **Øster Fælled**: Etagearealet til kulturelle formål skal udgøre mindst 10 procent af det samlede mulige etageareal på 70.350 m².

O3* - **Københavns Idrætspark**: Der kan opføres et fodboldstadion og en multihal i 6 etager og med en maksimal bygningshøjde på 35 meter. Ved beregning af byggemuligheden indgår stadionanlæggets eksisterende skydetag udover den maksimale bebyggelsesprocent på 110. I lokalplan kan det tillades, at bebyggelsesprocenten beregnes for flere ejendomme under ét. Der kan i de to bygningsanlæg - fodboldstadion og multihal - indrettes etageareal til serviceerhverv på maksimalt 30.000 m² etageareal sammenlagt.

B* - **"Brumleby", Olufsvej, Kildevældsgade og F. F. Ulriks**

Gade: Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdernes særlige karakter.

S2* - **"Tietgens Have"**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 175.

B5* - **Strandboulevarden**: Det maksimale etageantal er 7 inklusive tagetage.

C2* - **"Hjørringgade"**: På ejendommen matr. nr. 4738 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan tillades bebyggelse på op til 3.100 m² etageareal med et tårnhus på højst 16 etager

og en maksimal bygningshøjde på 58 meter. Denne bebyggelse kan indrettes til hotellejligheder uden krav om helårsstatus. Den maksimale bebyggelsesprocent i øvrigt er 165.

B5* - **Silkeborggade**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 240. Bestemmelser om friarealer fastsættes i fornødent omfang i lokalplan.

O3* - **Krausesvej**: Der kan opføres eller indrettes boliger efter bestemmelser fastsat i lokalplan.

B3* - **Viborggade**: På ejendommen matr. nr. 2572 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan der indrettes liberale erhverv, undervisning samt håndværk.

B2* - **"Heibergs Have"**: Erhverv kan tillige indrettes på 1. sal i den på ejendommen matr. nr. 109 L Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende bevaringsværdige bebyggelse (Heiberg-villaen).

B2* - **Rosenvængets Allé**: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70.

O1* - **Svanemøllens Kaserne**: Området kan fortsat anvendes til samling og udbygning af forsvarets aktiviteter og er at betragte som et område til offentlige formål, kaserne. Der kan umiddelbart ske en supplerende udbygning i tilknytning til det bestående bygningskompleks. Hvis forsvaret på længere sigt måtte vælge at forlade området, overgår det til offentligt rekreativt område.

B5* - **Tåsingegade**: Udover stueetagen kan 1. sal i bebyggelse mod Tåsingegade og Reersøgade anvendes til serviceerhverv.

S2* - **Ragnagade**: Den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommen matr. nr. 4105 Udenbys Klædebo Kvarter, København, er 285 under forudsætning af, at den overvejende del af den eksisterende bebyggelse bevares med henblik på opførelse og indretning af bebyggelse til hotel.

C2* - **Lyngbyvej/Jagtvej**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 230 for karreen som helhed, og den maksimale bygningshøjde er 25 m.

C2* - **Omøgade**: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130. Friarealkravet er henholdsvis 50 procent af etagearealet til boliger og 10 procent til erhverv.

C2* - **Lyngbyvej/Rovsingsgade**: I lokalplan kan der fastlægges byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 60 meter. Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent og højst 40 procent af det samlede etageareal. Længs Rovsingsgade fastlægges et

10 meter bredt beplantnings- og afskærmningsbælte, som senere skal kunne anvendes til en grøn stiforbindelse.

S1* - Rovsingsgade: Der åbnes mulighed for værkstedsvirksomhed. Langs Rovsingsgade fastlægges et 10 meter bredt beplantnings- og afskærmningsbælte, som senere skal kunne anvendes til en grøn stiforbindelse.

B6* - Østre Gasværk: Der kan opføres bebyggelse i op til 13 etager. I den videre planlægning skal det belyses, hvordan boligbebyggelsen og de tilgrænsende boldbaners udformning kan sammentænkes til størst gavn for såvel beboere som boldklubbens brugere.

T2* - **Borgervæng**: Der kan etableres boliger til særlige formål (midlertidige boliger for udsatte grupper m.m.), såfremt det er miljømæssigt forsvarligt.

B* - **Svanevæng**: Ved ombygning og reetablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som oprettholder områdernes særlige karakter.

DETAILHANDEL OG HUSBÅDE

Butikker skal altovervejende placeres i de på oversigtskortet afgrænsede centerområder. Mulighederne for butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer [side 10](#).

BYMIDTER

Østerbrogade og Nordre Frihavsgade: Bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 10.000 m². Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m² og 2.000 m².

Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgswarebutikker med over 2.000 m² inden for den pulje, der er beskrevet i de generelle rammer [side 9](#).

BYDELSCENTRE

Lyngbyvej: Bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 5.000 m². Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m² og 2.000 m².

Ryesgade: Bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 1.000 m², og Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Søndre Frihavn og Kalkbrænderihavnen: Bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 2.500 m². Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m².

LOKALCENTRE

Classensgade, Århusgade, Marmormolen, Tåsingegade, Venemindevej, Strandvejen, og Rymarksvej:

Bruttoetagearealet til butikksformål må ikke overstige 3.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Nordhavn Station: Bruttoetagearealet til butikksformål må ikke overstige 3.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m² og 1.000 m².

OMRÅDER TIL BUTIKKER MED SÆRLIG

PLADSKRÆVENDE VARER

Middelfartsgade: I det afgrænsede område kan der placeres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Bruttoetageareal til disse butikksformål må maksimalt udgøre 10.000 m², og arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m².

Rovsingsgade: I det afgrænsede område langs Rovsingsgade kan der placeres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Bruttoetageareal til disse butikksformål må maksimalt udgøre 30.000 m², og arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5000 m².

SPECIELLE BESTEMMELSER

Parken: I stadionanlægget må indrettes udvalgswarebutikker med tilknytning til fodboldanvendelsen og andre sportslige ak-

HUSBÅDE

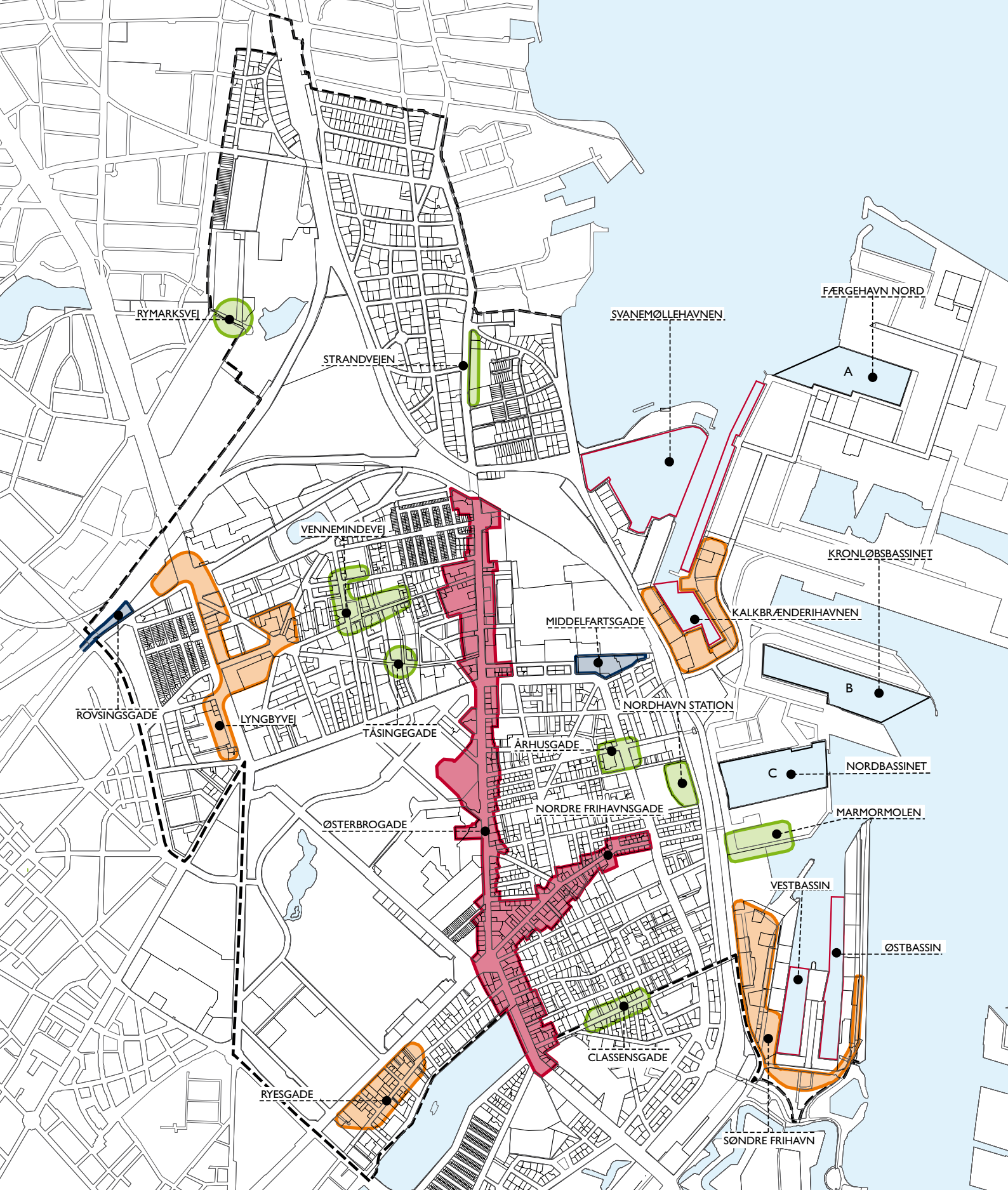
Kalkbrænderiløbskaj: Her kan placeres op til 10 husbåde, når miljøforholdene giver mulighed for det. Husbådene må højst være 7 meter høje. Området kan også anvendes til enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner.

Svanemøllehavnen: Her kan placeres op til 10 husbåde i lystbådehavnen. Husbådene må højst være 7 meter høje.

Kalkbrænderihavnen: Her kan placeres op til 12 husbåde i lystbådehavnen. Husbådene må højst være 7 meter høje.

Søndre Frihavn: Her kan placeres op til 20 husbåde.

Nordhavn område A, B og C: Her kan udarbejdes rammer for et større antal husbåde som led i en kommende kommuneplanlægning for byomdannelse af Nordhavnen.



RYMARKSVEJ

STRANDVEJEN

SVANEMØLLEHAVNEN

FÆRGEHAVN NORD

VENNEMINDEVEJ

KRONLØBSBASSINET

MIDDELFARTSGADE

KALKBRÆNDERIHAVNEN

RØVSINGSGADE

LYNGBYVEJ

TÅSINGEGADE

NORDHAVN STATION

ÅRHUSGADE

NORDRE FRIHAVNSGADE

NORDBASSINET

ØSTERBROGADE

MARMORMOLEN

RYESGADE

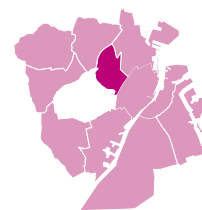
CLASSENSGADE

VESTBASSIN

ØSTBASSIN

SØNDRE FRIHAVN

NØRREBRO



RAMMER

De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

B5* - Prinsesse Charlottes Gade: Den maksimale bebyggelsesprocent er 181, og friarealprocenten skal mindst udgøre 30 for boliger og 10 for erhverv.

B5* - Møllegade: Ejendommen matr. nr. 1900 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan anvendes til grundskoleundervisning. Den maksimale bebyggelsesprocent er 225.

B5* - Tjørnegade: Den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommen matr. nr. 831 Udenbys Klædebo Kvarter, København, er 245, og friarealprocenten skal mindst udgøre 16.

B5* - Brohusgade vest: Den maksimale bebyggelsesprocent er 490.

O5* - Hans Egedes Gade: Den maksimale bebyggelsesprocent er 175 og kan beregnes for området under ét.

B5* - Ahornsgade: Den maksimale bebyggelsesprocent er 220. Bestemmelser om friareal fastsættes i fornødent omfang i lokalplan.

O1* - Stengade: Den eksisterende bebyggelse inden for området kan anvendes til kulturelle formål samt publikumsorienterede servicefunktioner mv. efter bestemmelser fastsat i lokalplan.

B5* - Peter Fabers Gade: Den maksimale bebyggelsesprocent er 350. Bestemmelser om friareal fastsættes i fornødent omfang i lokalplan.

B5* - byfornyelsesområde ved Nørrebros Runddel: Der lægges i byfornyelses- og lokalplanlægningen vægt på i vidt omfang at bevare karré- og bebyggelsesstrukturen samt bevaringsværdig bebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 340 for området som helhed, og ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg.

B5* - Odinsgade: Den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommene matr. nr. 260 og 1383 Udenbys Klædebo Kvarter, København, er 260 og friarealprocenten skal mindst udgøre 18.

O5* - "Panum-Instituttet": Der kan opføres ny bebyggelse i området, men der afventes grundlag herfor fra grundejeren.

O5* - "Nørre Campus": Den maksimale bebyggelsesprocent er 180.

B* - "Vibekevang": Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter.

J1* - Rovsingsgade: Langs Rovsingsgade fastlægges et 10 meter bredt beplantnings- og afskærmningsbælte, som senere skal kunne anvendes til en grøn stiforbindelse.

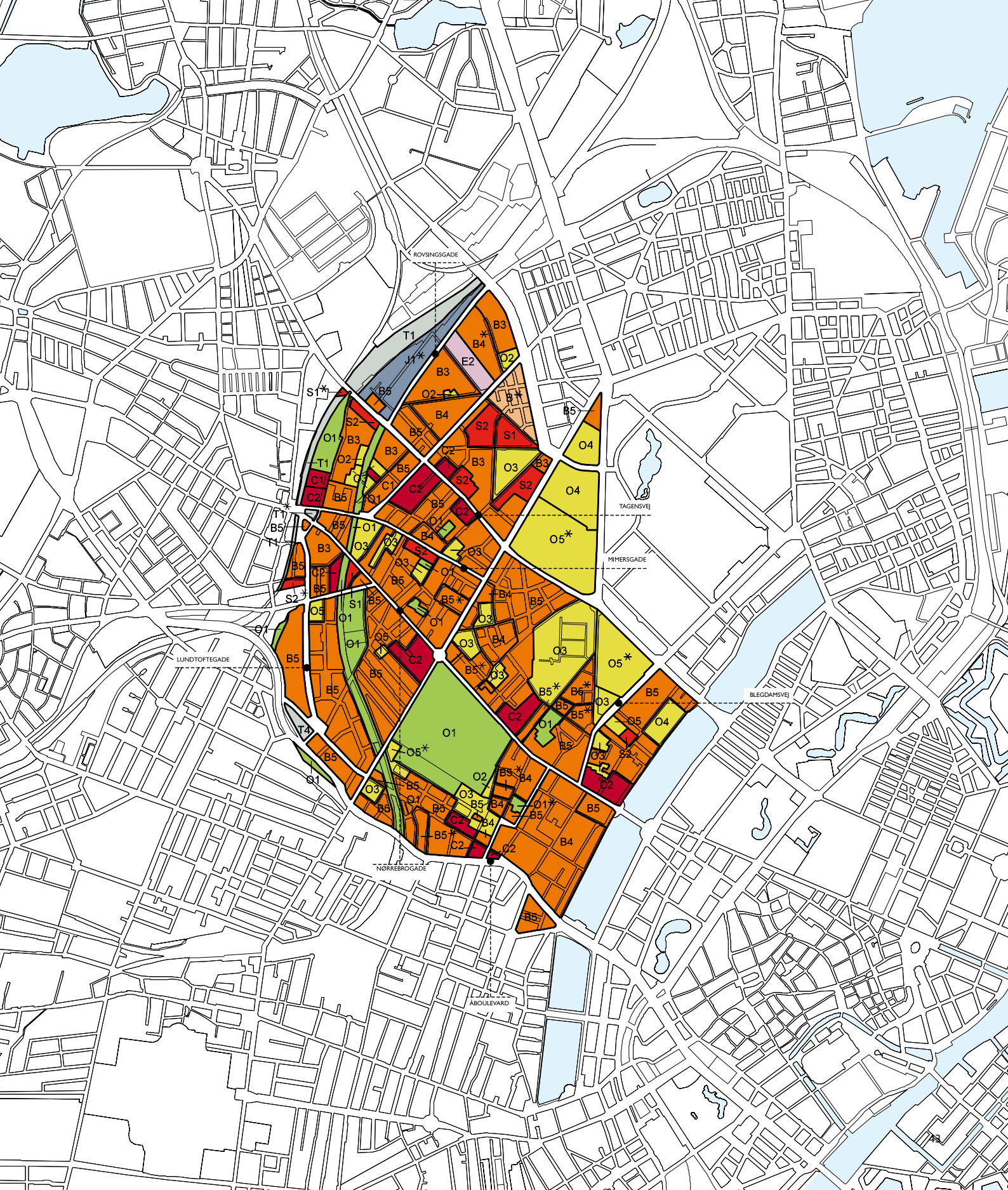
B4* - Ragnildgade: Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager, og friarealet for boliger skal udgøre 40 procent af boligarealet. I lokalplan kan der dog tillades byggeri med op til 6 etager i et udpeget lokalt centerområde ved Haraldsgade og med op til 4½ etager langs Rovsingsgade.

S1* - Lygten: Indenfor området kan opføres bygninger eller bygningsdele med indtil 12 etager i forhold til baneterrænet.

T1* - Under højbanen: Buerne under højbanen ved Nørrebro Station kan anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

T1* - "Basargrunden": Området kan tillige anvendes som offentligt opholdsareal.

S2* - Tikøbgade: Langs Højbanen skal sikres areal til en planlagt cykelrute mellem Nørrebro Station og Bispeengbuen.



ROVSINGSGADE

T1

S1*

S2

C1

C2

T1

T1

S2

S1

T1

S1

S1

S1

S1

S1

S1

S1

S1

S1

S1

S1

S1

S1

S1

TAGENSVEJ

MIMERSGADE

LUNDTOTTEGADE

BLEGGANSVEJ

NORREBOGADE

ABOULEVARD

DETAILHANDEL

Butikker skal altovervejende placeres i de på oversigtskortet afgrænsede centerområder. Mulighederne for butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer side 10.

BYMIDTER

Nørrebrogade – Frederikssundsvej/Lyften:

Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 15.000 m². Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m² og 2.000 m². Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgsvarebutikker med over 2.000 m² inden for den pulje, der er beskrevet i de generelle rammer side 9.

BYDELSCENTRE

Rantzausgade:

Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 2.000 m². Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m² og 1.000 m².

Tagensvej:

Bruttoetagearealet til butikformål må øges med 2.000 m². Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m² og 1.500 m².

LOKALCENTER

Blågårdsgade, Jagtvej Vest, Borups Plads, Hillerødgade og Ragnhildgade:

Bruttoetagearealet til butikformål må ikke overstige 3.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

OMRÅDER TIL BUTIKKER MED SÆRLIG

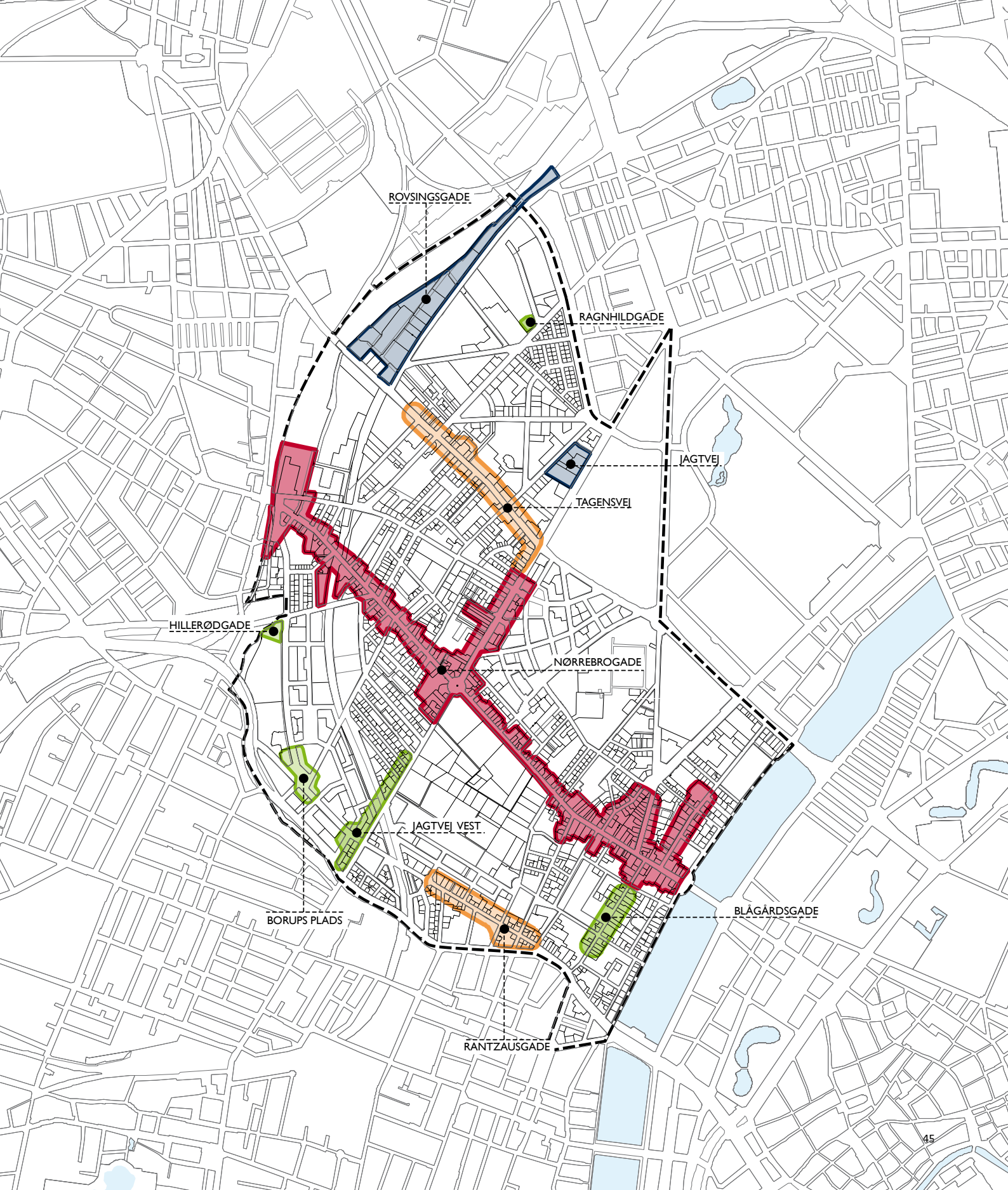
PLADSKRÆVENDE VARER

Rovsingsgade:

I det afgrænsede område kan der placeres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Bruttoetagearealet til disse butikformål må maksimalt udgøre 30.000 m², og arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m².

Jagtvej:

I det afgrænsede område kan der placeres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Bruttoetagearealet til disse butikformål må maksimalt udgøre 15.000 m², og arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m².



ROVSINGSGADE

RAGNHILDGADE

JAGTVEJ

TAGENSVEJ

NØRREBROGADE

HILLERØDGADE

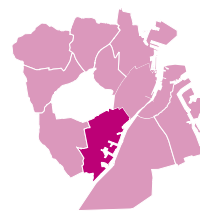
JAGTVEJ VEST

BORUPS PLADS

RANTZAUSGADE

BLÅGÅRDSGADE

VESTERBRO / KONGENS ENGHAVE



RAMMER

Langs kanaler samt havne- og kyststrækninger forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader. De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

B5*, C2* og S2* - byfornyelsesområdet Indre Vesterbro samt Tøndergade / Hedebygade og mellem Flensborggade, Dybølsgade og Sønder Boulevard: Der lægges vægt på i vidt omfang at bevare karre- og bebyggelsesstrukturen i byfornyelses- og lokalplanlægningen. I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og størrelsen af friarealet erstattes af en bebyggelsesplan, hvori indgår fredet og bevaringsværdig bebyggelse. Bebyggelsesplanen muliggør opførelse af sluttet randbebyggelse med et etageantal og en husdybde, der svarer til det i karreen sædvanlige, afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold. Der kan tillades enkelte mindre, arkitektonisk motiverede afvigelse herfra samt opførelse af mindre bygninger, skure og lignende i gårdrummene. Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg.

C2* - "Saga-karreen": gælder endvidere, at den maksimale bebyggelsesprocent er 200, samt at bebyggelsesplanen muliggør opførelse af bebyggelse også i karreens indre.

O3* - Matthæusgades Skole: Den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed er 110.

O3* - "Brune Kødby": Der er mulighed for, at der i naturlig tilknytning til den fastlagte anvendelse til offentlige formål m.v. kan udøves erhvervsvirksomhed. Den maksimale bebyggelsesprocent samt friarealets størrelse beregnes for området under ét.

S2* - Tietgensbro: Den maksimale bebyggelsesprocent er 200, og det maksimale etageantal er 8.

S2* - Kalvebod Brygge: For særligt i en lokalplan fastsatte bygninger og byggefelter kan det maksimale etageantal forhøjes til 10 etager inklusive tagetage.

S2* - Fisketorvet: Bebyggelsesprocenten beregnes for området som helhed. For særligt i lokalplaner fastlagte bygninger og byggefelter kan det maksimale etageantal forhøjes til 15 inklusive tagetage.

T1* - Godsbanearialet/Vasbygade: Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes i overensstemmelse med det i det indledende rammeafsnit på side 8 anførte.

C2* - Sorte Hest: Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening).

B* - "Humleby": Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, der opretholder områdets særlige karakter.

O1* - Enghave Plads: Der kan indrettes daginstitution i de eksisterende bygninger ved Enghavevej.

S2* - Sydhavnsgade: Mod Sydhavnsgade kan bebyggelsen opføres varieret i 4-11 etager efter bestemmelser i lokalplan.

E1* - Bådehavnsgade/Sydhavnsgade: Der åbnes mulighed for ændret planlægning, såfremt der placeres en station i forbindelse med området.

O1* - Fiskerhavnen: Der åbnes mulighed for erhvervsfiskeri.

C1* - Bådehavnsgade nord og syd: Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening).

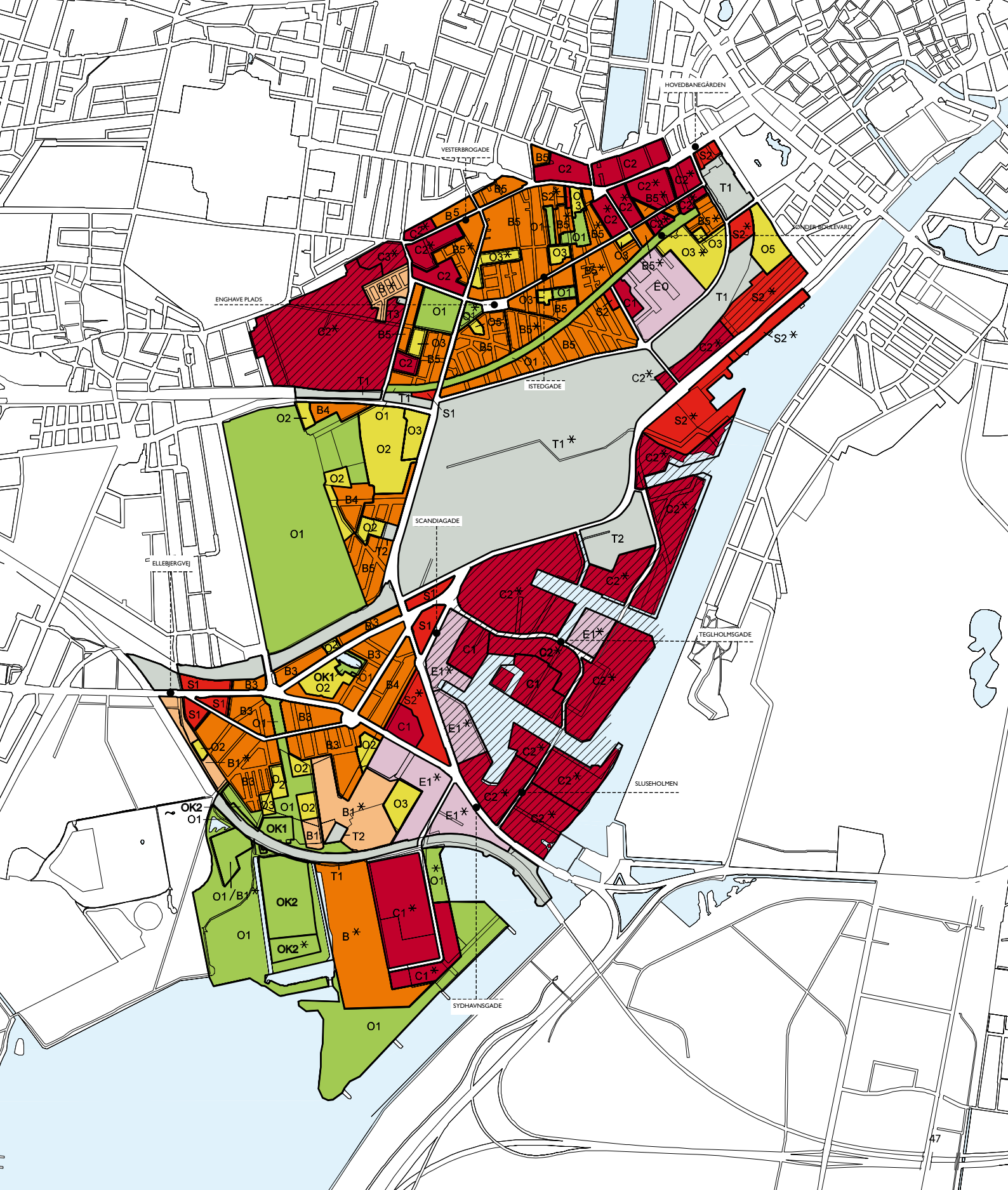
B* - "Tippen": Området disponeres til senere anvendelse til boliger. De bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægges i den videre planlægning.

B1* - Haveforeningerne "Mozart" og "Frederikshøj": Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

B1* - Spontinisvej: Haveforeningen "Ny Kongens Enghave's" særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

O1*/B1* - Haveforeningen "Kalvebod": Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt. Haveforeningen kan først overgå til helårsbeboelse, når frednings- og miljøforholdene er afklaret.

OK2* - Ved Gåsebæksrenden: Området kan først overgå til kolonihaveformål, når frednings- og miljøforholdene er afklaret.



HØVEDBANEGÅRDEN

VESTERBROGADE

ENGSHAVE PLADS

HØJERUPSGADE

ISTEDGADE

SCANDIAGADE

ELLEBERGVEJ

TEGLHØLMGADE

SLUSEHOLMEN

SYDHAVNSGADE

C2* - Byomdannelseområde Carlsberg: Det på rammekortet med skravering viste område udlægges til byomdannelseområde efter planlovens bestemmelser herom. I området som helhed må det samlede etageareal ikke overstige 600.000 m² incl. eksisterende bygninger, og boligandelen skal udgøre mindst 45 procent heraf. Der kan opføres 9 højhuse (1 på maks. 120 meter, 2 på maks. 100 meter, 3 på maks. 80 meter og 3 på maks. 50 meter) med en placering, der fastlægges i lokalplan. Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Ved fuld udbygning af området kan der maksimalt etableres 4.500 parkeringspladser. Mindst 95 procent af pladserne skal være i konstruktion i form af parkeringskældre. Til driften af bryggeriet ved Gamle Carlsberg Vej kan der placeres et mindre dampvarmeværk.

C3* - Rahbeks Allé: Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening). Endvidere åbnes mulighed for indretning af op til 22 etager i eksisterende silobygning på ejendommen matr. nr. 1645 Udenbys Vester Kvarter, København. Den maksimale bebyggelsesprocent beregnes for området under ét. Boligandelen skal udgøre mindst 35 procent af det samlede etageareal. Parkeringspladser skal ved ny bebyggelse placeres i konstruktion.

Byomdannelseområdet omkring Dybbølsbro Station: Det på rammekortet med skravering viste område langs Kalvebod Brygge udlægges til byomdannelseområde efter planlovens bestemmelser herom. For enkeltområderne indenfor afgrænsningen, der er mærket med en * gælder følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

S2* - Rigsarkivet m.m.: I lokalplan kan fastlægges byggefeltet med bebyggelse i op til 12 etager og en bygningshøjde på op til 44 meter.

C2* - Dybbølsbro: Området kan udbygges i I. del af planperioden. I lokalplan kan fastlægges byggefeltet med bebyggelse i op til 10 etager og en bygningshøjde på op til 36 meter. For begge områder gælder, at bebyggelse også kan anvendes til offentlige arkiver og baneformål, at den maksimale bebyggelsesprocent beregnes for områderne under ét, at friareal kravet for erhvervsbyggeri er 20 procent af etagearealet. Friarealer skal indgå i et sammenhængende, offentligt tilgængeligt grønt strøg gennem områderne og kan beregnes for områderne under ét.

Byomdannelseområdet Sydhavnen: Det på rammekortet med skravering viste område i Sydhavnen udlægges til byomdannelseområde efter planlovens bestemmelser herom. For enkeltområderne indenfor afgrænsningen, der er mærket med en * gælder følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

C2* - Kalvebod Pladsvej: Området kan udbygges i I. del af planperioden. Boliger placeres fortrinsvis langs havnefronten. Fordelingen mellem boliger og erhverv fastlægges i den videre planlægning. Tilsvarende gælder muligheder for eventuelle opfyldninger.

C2*-områder Enghave Brygge: Områderne kan udbygges i I. del af planperioden. Boligandelen i områderne under ét skal mindst være 75 procent. Erhverv skal helt overvejende placeres i den nordlige og vestligste del af området. Der kan i lokalplan tillades bebyggelse i I etager, eksklusiv tagetage, samt ét højhus i indtil 20 etager med en maksimal højde på 75 meter, såfremt forurening fra omliggende virksomheder ikke er til hinder herfor. Bebyggelse skal overvejende placeres langs et i lokalplan fastlagt kanalsystem med størrelsesordenen 30-35.000 m² vandarealer, der udgraves. Der kan opfyldes vandarealer langs havneløbet og Frederiksholmsløbet af samme størrelsesorden. Langs kajerne kan der efter bestemmelser fastlagt i lokalplan etableres træbrygger. Den maksimale bebyggelsesprocent og friareal krav gælder for områderne under ét, inklusive udgravede kanaler mv. Mindst 80 procent af parkeringspladserne i områderne under ét skal etableres i underjordiske anlæg eller i konstruktion.

Så længe H.C. Ørstedværket forhindrer forureningsfølsom anvendelse, opretholdes det eksisterende plangrundlag i Kommuneplan 1997 - J1 og T2

E1* - Teglværks Nordkaj: Ved ikke-lokalplanpligtig udvidelse eller ombygning af eksisterende virksomhed gælder bestemmelserne i lokalplan 310.

E1* - Scandiagade: I lokalplaner kan der i byarkitektonisk særligt fremtrædende områder langs vandarealerne tillades punktvis bebyggelse i indtil 7 etager. I Teglværkshavnen kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan opfyldes et areal på indtil 1.000 m² til et trappeanlæg.

E1* - Frederikskaj: I Teglværkshavnen kan der indenfor det inddragne vandareal efter bestemmelser fastsat i lokalplan opfyldes et areal på indtil 1.500 m² til et trappeanlæg. Langs kajerne kan der i øvrigt efter bestemmelser fastsat i lokalplan

etableres træbrygger. Der kan placeres en station for Øresundsforbindelsens baneanlæg.

C1* - Tegholmen sydøst og sydvest: I lokalplaner kan der i byarkitektonisk særligt fremtrædende områder langs vandarealerne tillades punktvis bebyggelse i indtil 7 etager. Langs kajerne kan der i øvrigt efter bestemmelser fastsat i lokalplan etableres træbrygger. Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening)

C2* - Tegholmegade: Det maksimale etageantal er 9. Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af det samlede etageareal. Den nærmere placering afhænger af de miljømæssige forhold og fastlægges i lokalplan. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal mindst være 85 m². I Teglværkshavnen kan der, efter bestemmelser fastsat i en lokalplan, opfyldes et vandareal på indtil 2.000 m² til et trappeanlæg.

C2* - Tegholmens Østkaj: Den maksimale bebyggelsesprocent og friarealkrav gælder for området under ét. Det maksimale etageantal er 7. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal mindst være 85 m². I lokalplan skal fastlægges areal til en skole med tilknyttede idræts- og kulturfaciliteter. Publikumsorienterede erhverv skal placeres i stueetagerne efter bestemmelser i lokalplan. Der kan efter bestemmelser i lokalplan udføres op til 4.000 m² opfyldninger langs Sydhavnsløbet.

C2* - Frederiksholmsløbet: Det maksimale etageantal er 9. I lokalplaner kan der i byarkitektonisk særligt fremtrædende områder tillades punktvis bebyggelse i indtil 13 etager. Langs kajerne kan der efter bestemmelser fastsat i en lokalplan, etableres træbrygger. Der kan efter bestemmelser fastsat i lokalplan udgraves til kanaler inden for området samt opfyldes et vandareal op til 6.000 m². Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af det samlede etageareal. Den nærmere placering afhænger af de miljømæssige forhold og fastlægges i lokalplan.

C2* - Nordre Sluseholmskaj: Boligandelen i områderne under ét skal mindst være 70 procent. Erhverv skal overvejende placeres i den sydlige del samt på molespidsen mellem Teglværksløbet og Sluseløbet. I lokalplan skal udpeges minimum 3.000 m² i stueetager, som kan anvendes til publikumsorienterede servicefaciliteter samt til offentlige eller kulturelle formål. Langs Teglværksløbet kan der i lokalplan tillades bebyggelse i indtil 7 etager samt ét højhus med en maksimal højde på 60 meter; såfremt forurening fra omliggende virksomheder ikke er til hinder herfor. Bebyggelsen skal overvejende placeres langs et i lokalplan fastlagt kanalsystem med størrelsesordenen

15.000 m² vandarealer. Der kan endvidere opfyldes ca. 6.500 m² i områderne. Langs kajerne kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan etableres træbrygger. Den maksimale bebyggelsesprocent og friarealkrav gælder for områderne under ét, inklusive kanaler mv. Mindst 80 procent af parkeringspladserne i områderne skal etableres i underjordiske anlæg eller i konstruktion.

C2* - Ved Stigbordene: Den maksimale bebyggelsesprocent og friarealkrav gælder for området under ét. Det maksimale etageantal er 9. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal mindst være 85 m². Der skal efter bestemmelser i en lokalplan opføres en afskærmende erhvervsbebyggelse langs Sjællandsbroen/Sydhavngade. Publikumsorienterede erhverv skal placeres i stueetagerne efter bestemmelser i lokalplan. Der kan efter bestemmelser i lokalplan opfyldes et vandareal på op til 2.000 m² ved Ford-graven.

DETAILHANDEL

Butikker skal altovervejende placeres i de på oversigtskortet afgrænsede centerområder. Mulighederne for butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer side 10.

BYMIDTER

Fisketorvet: Bruttoetagearealet til butikksformål må ikke udvides. Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m² og 2.000 m².

Rammer der tillader udvidelse af butikksarealet med store udvalgswarebutikker, herunder butikker med over 2.000 m², samt butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer, fastlægges på grundlag af nærmere planlægning.

Vesterbrogade og Istedgade mm.: Bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 5.000 m². Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m² og 2.000 m². Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgswarebutikker med over 2.000 m² inden for den pulje, der er beskrevet i de generelle rammer side 9.

BYDELSCENTRE

Carlsberg: I takt med den permanente byomdannelse kan der etableres op til 22.000 m² bruttoareal til butikksformål med følgende fordeling:

- 5.000 m² i dagligvarebutikker med en maksimal størrelse på 1.000 m². Der kan dog tillades én dagligvarebutik med op til 3.500 m² bruttoareal i områderne nærmest Enghave Station.
- 5.000 m² i mindre udvalgswarebutikker med en maksimal størrelse på 500 m², og 12.000 m² i større udvalgswarebutikker med butiksstørrelser mellem 500 m² og 2.000 m². Der kan dog tillades én butik med særlig pladskrævende varer med op til 5.000 m² bruttoareal i områderne nærmest Enghave Station.

Den overvejende del af butikkerne skal placeres i områderne nærmest Enghave Station, og alle butikker skal etableres med hovedfacade ud mod de nye bystrøg i kvarteret.

Borgbjergsvej - Mozartsvej: Bruttoetageareal til butikksformål må øges med 3.000 m². Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.500 m² og 1.500 m².

Kødbyen: Bruttoetageareal til butikksformål må øges med 3.000 m². Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m² og 500 m².

Tegholmen: Bruttoetageareal til butikksformål må øges med 5.000 m². Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m² og 500 m².

LOKALCENTRE

Enghavevej, Sydhavn Station, Sluseholmen, Frederiks Brygge og Enghave Brygge: Bruttoetagearealet til butikksformål må ikke overstige 3.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

OMRÅDER TIL BUTIKKER MED SÆRLIG

PLADSKRÆVENDE VARER

Fragtvej: I det afgrænsede område kan der etableres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Bruttoetagearealet til disse butikksformål må udgøre 15.000 m², og arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m².

Sydhavnsgade: I det afgrænsede område kan der etableres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Bruttoetagearealet til disse butikksformål må udgøre 10.000 m², og arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 5.000 m².

HUSBÅDE

Kalvebod Brygge: Husbådene må højst være 7 meter. Området kan også anvendes til enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner.

Enghave Brygge: Husbådene må højst være 7 meter høje. Området kan også anvendes til enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner.

Frederiksholmsløbet: Her kan placeres husbåde, som i dele af området ikke kan anvendes til boligformål, før miljøforholdene giver mulighed for det.

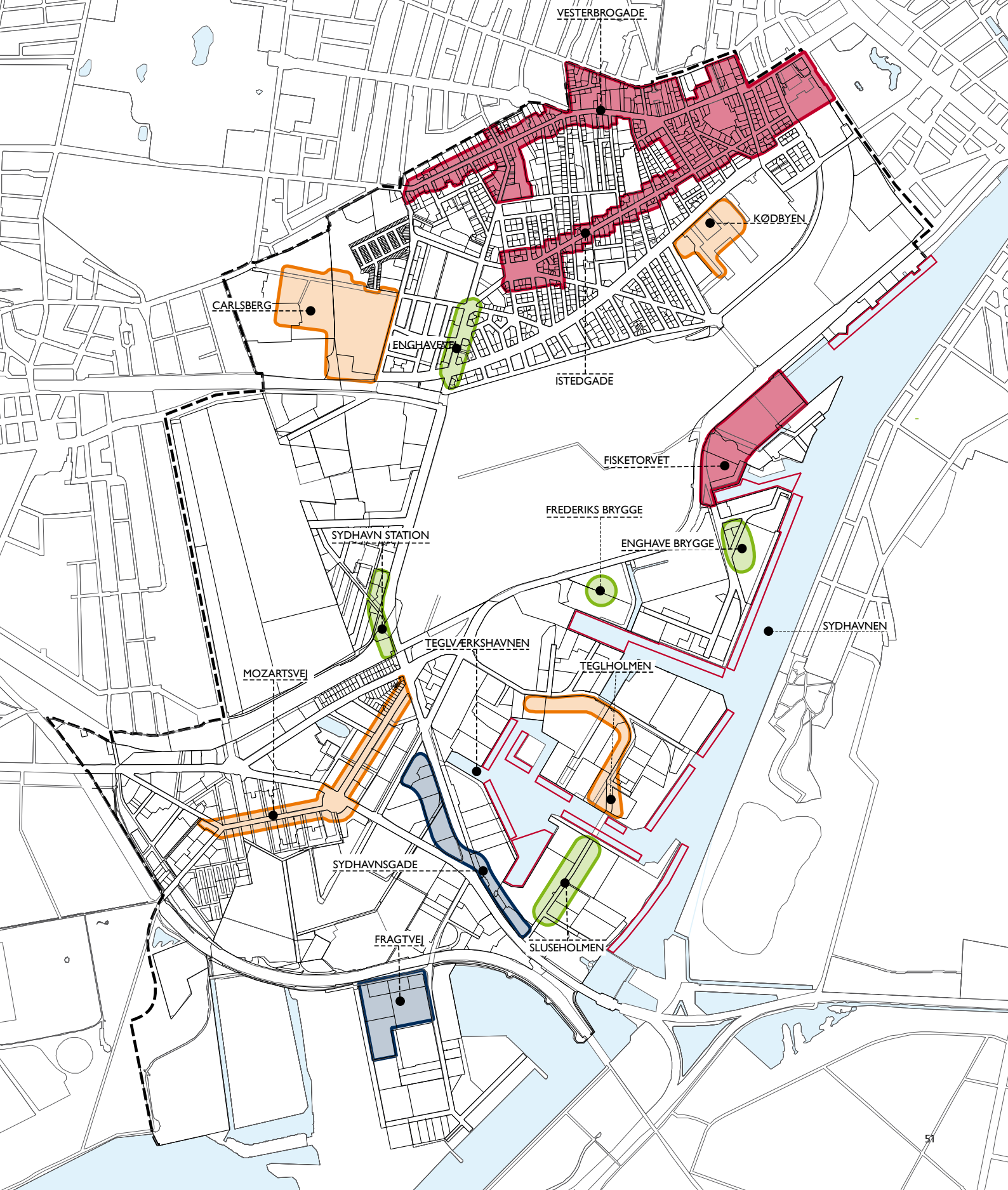
Tegholmen Øst: Husbådene må højst være 7 meter høje.

Sluseløbet: Husbådene må højst være 7 meter høje.

Øen i Teglværkshavnen: Her kan placeres op til 12 husbåde. Husbådene må højst være 7 meter høje.

Fordgraven: Her kan placeres husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads.

Sluseholmen Øst: Der kan placeres op til 10 husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads.



VESTERBROGADE

KØDBYEN

CARLSBERG

ENGHAVE

ISTEDGADE

FISKETORVET

FREDERIKS BRYGGE

ENGHAVE BRYGGE

SYDHAVN STATION

SYDHAVNEN

TEGLVÆRKSHAVNEN

TEGLHOLMÉN

MOZARTSVEJ

SYDHAVNSGADE

FRAGTVEJ

SLUSEHOLMÉN