



# B&W-OMRÅDET

**Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken"**

Borgerrepræsentationen har den....20.. vedtaget forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken".

Lokalplanområdet ligger i bydelen Christianshavn.

Offentlig høring fra xx. xxxx til xx. xxxxx 2010

## Bilag 1

# INDHOLD

## I. Redegørelse for tillægget til lokalplanen

|  |   |
|--|---|
| Lokalplantillæggets baggrund og formål ..... | 3 |
| Lokalplanområdet og kvarteret.....           | 3 |
| Lokalplantillæggets indhold .....            | 4 |
| Miljøforhold .....                           | 5 |
| Kystnærhedszonen.....                        | 5 |

## II. Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Regionale udviklingsplaner .....     | 6 |
| Kommuneplan 2009 .....               | 6 |
| By- og lokalplaner i kvarteret ..... | 6 |
| Miljø i byggeri og anlæg .....       | 7 |

## III. Tilladelser efter anden lovgivning

|             |   |
|-------------|---|
| Affald..... | 7 |
|-------------|---|

## Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken"

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| § 1 Formål .....                   | 8 |
| § 2 Område.....                    | 8 |
| § 3 Anvendelse .....               | 8 |
| § 4 Retsvirkninger .....           | 8 |
| § 5 Ophævelse af lokalplaner ..... | 8 |

## Kommentarer af generel karakter ..... 8 |

## Tegning nr. 1..... 9 |

## Lokalplan nr. 183..... 11 |

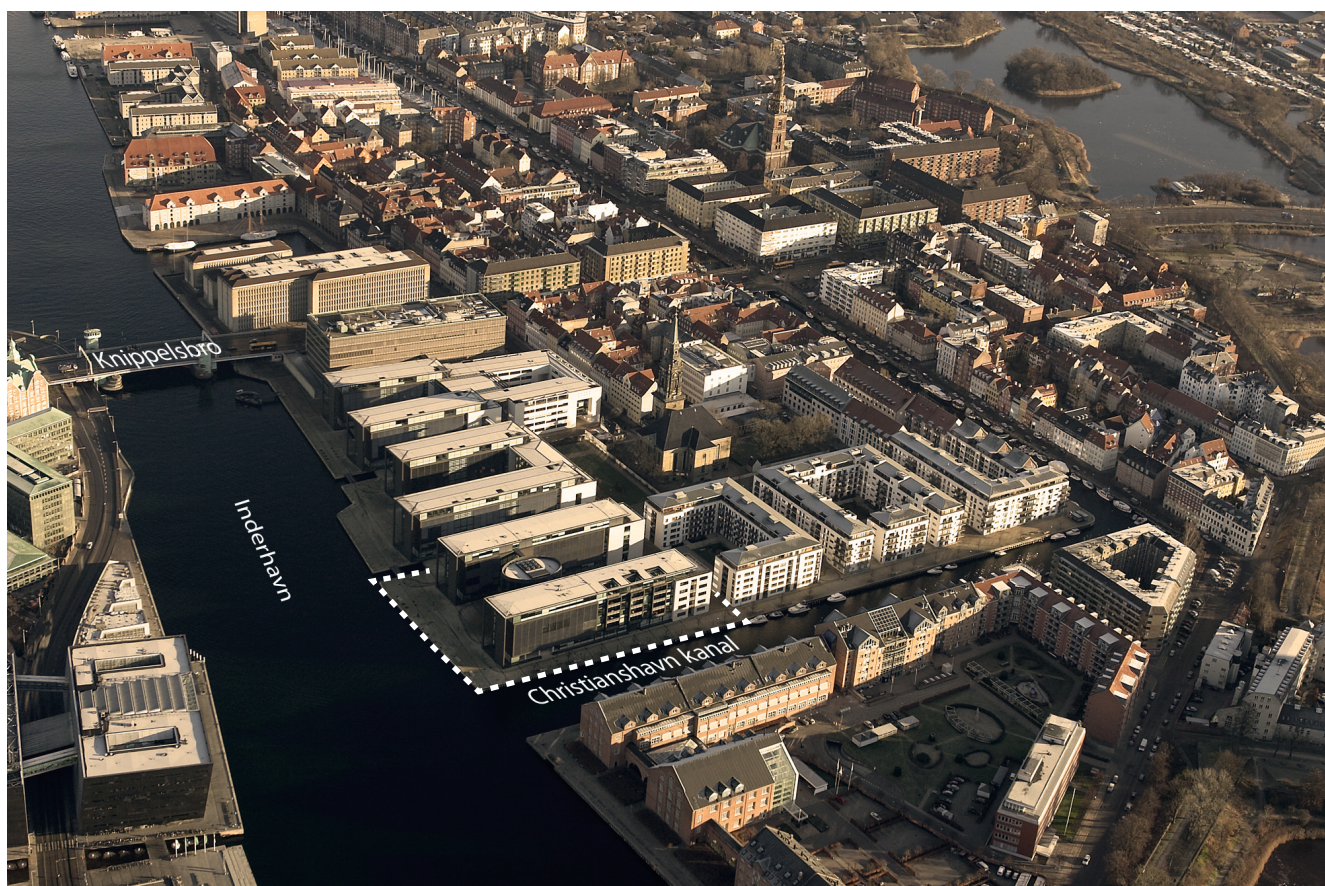
## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 183 ..... 21 |

## Hvad er en lokalplan ..... 28 |

## Mindretalsudtalelser ..... 29 |

## Praktiske oplysninger ..... 32 |





Luftfoto af Christianshavn set mod nordøst. Området for lokalplantillæg nr. 2 er vist med hvid streg.

## Redegørelse for tillægget til lokalplanen

### Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre en ændret anvendelse af stueetagen i de eksisterende bygninger, Nicolai Eigtveds Gade 22-26 og 34-38.

Arealerne i stueetagen på hjørnet af Christianshavns Kanal og Inderhavnen fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende for at sikre udadvendte funktioner i stueetagen på dette vigtige sted. De resterende stueetager i bebyggelsen inden for lokalplanområdet fastlægges til serviceerhverv i lighed med, hvad de øvrige etager i erhvervsbygningerne i området kan anvendes til.

Ejeren af ejendommene ATP Ejendomme A/S har i juni 2010 bedt om, at den eksisterende lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1 ændres som beskrevet. Det har vist sig vanskeligt at finde lejere til stueetagerne med de nuværende anvendelsesbestemmelser, og en nuværende lejer ønsker at kunne udvide sit lejemål.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger på de arealer, hvor B&Ws motorfabrik tidligere havde til huse. Efter motorfabrikens fraflytning blev området ryddet i overensstemmelse med lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken", der er tilvejebragt i 1991.

ATP Ejendomme A/S erhvervede de ubebyggede arealer i 1995. Efter at tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 183 var vedtaget i 1996, er den nuværende bebyggelse i området gennemført,

så det i dag er fuldt udbygget i overensstemmelse med den gældende lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1.

Bebyggelsen mod Inderhavnen anvendes til administration, og bebyggelsen mellem Christianskirken og Christianshavns Kanal anvendes til beboelse.

Adgang til området sker fra Torvegade ad henholdsvis Strandgade og Wildersgade. Området afgrænses i øvrigt



af Christianshavns Kanal og Inderhavnen, hvor der er etableret offentligt tilgængelige promenader mellem bebyggelsen og bolværkerne.

Der er ikke broer fra området, som gør det muligt at komme videre. Området kan således opfattes som lidt af en "blindtarm" uden sammenhæng med det øvrige promenadeforløb langs Inderhavnen, hvilket gør det mindre attraktivt for fodgængere og cyklister. Dette har formentlig været en af grundene til, at det har været vanskeligt at udleje stueetagen i det aktuelle lokalplantillægsområde til de formål, der er fastlagt i lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1.

Efter gennemførelse af de planlagte broer dels over Inderhavnen mellem Nordatlandisk Brygge og Havnegade/ Nyhavn dels over Christianshavns Kanal vil der være etableret et sammenhængende promenadeforløb fra hjørnet af Nyhavn og Havnegade over Inderhavnen og mod syd til Bryggebroen med mulighed for at cykle og gå fra Havneholmen langs Inderhavnen tilbage til Nyhavn.

Dette forventes at gøre det mere attraktivt at etablere publikumsorienterede funktioner i det aktuelle lokalplanområde.

## Lokalplantillæggets indhold

Det fremgår bl.a. af formålsparagraffen (§ 1) i tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 183, at der i stueetagen i randbebyggelsen i den sydvestlige del af området ved Christianshavns Kanals udmunding i Inderhavnen placeres særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restauranter samt salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.

Denne bestemmelse er fulgt op i § 4, stk. 1, 2. afsnit, hvor stueetagen i randbebyggelsen i "karré" nr. 3 (den bebyggelse, der er omfattet af det aktuelle lokalplantillæg nr. 2) fastlægges til særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restauranter, salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.

Bestemmelsen er uklar, og det ville være godt med en præcisering. I tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1 ophæves disse bestemmelser, og den eksisterende stueetage på hjørnet af Inderhavnen og Christianshavns Kanal fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Denne del af stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsrådgivningsvirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.



Nicolai Eigtveds Gade 22-26 og 34-38.



De øvrige stueetager fastlægges i overensstemmelse med de gældende anvendelsesmuligheder for de øvrige etager i bebyggelsen til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Det samlede etageareal til butikker må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og arealet i den enkelte daglig- og udvalgswarebutik må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

### Miljøforhold

Den præcisering af anvendelsen af stueetage, som lokalplantillægget indeholder, får ikke miljømæssige konsekvenser.

### VVM

Den i lokalplantillægget foretagne præcisering af anvendelsen af stueetagen er ikke omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1335 af 6. dec. 2006).

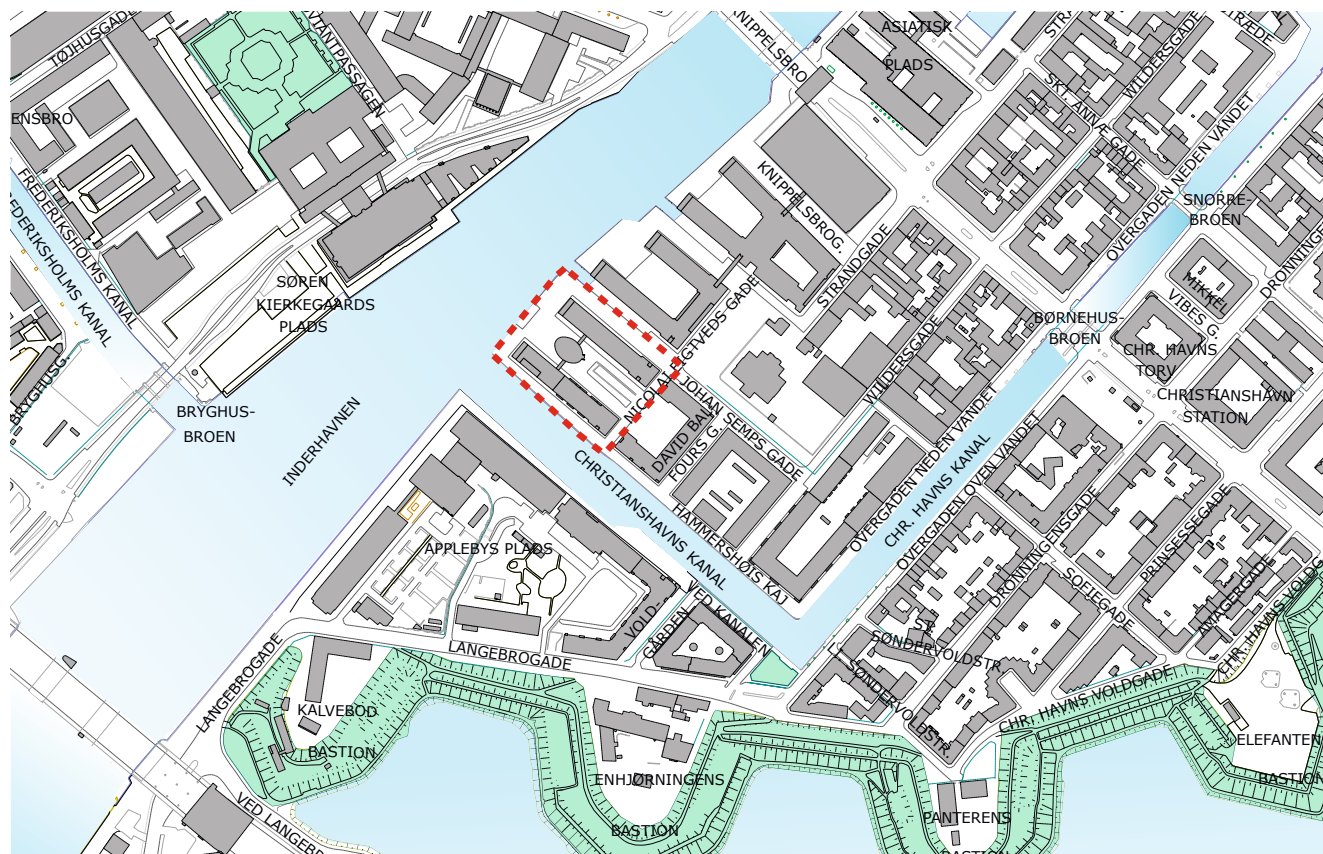
### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at lokalplantillægget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen indeholder alene en præcisering af anvendelsen af stueetagen i bebyggelsen.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Kystnærhedszonen

Området ligger inden for 3 km kystnærhedszonen. Da lokalplantillægget alene muliggør ændring af anvendelsen af stueetagen i eksisterende bebyggelse beliggende i relativt stor afstand fra kysten, opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



Områdekort. Området for lokalplantillæg nr. 2 er markeret med rødt.  
Lokalplanforslag "B&W-området ved Christianskirken" - tillæg 2

# Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Regionale udviklingsplaner

De regionale udviklingsplaner er indarbejdet i Kommuneplan 2009. En justering af anvendelsen af stueetagen, som der her er tale om, berører ikke regionale retningslinier.

## Kommuneplan 2009

I rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2009 ligger lokalplanområdet i et C2\*-område med særlig bemærkning om, at den maksimale bebyggelsesprocent er 180. Det maksimale etageantal ekskl. tagetage er 6. Friarealprocenten for boliger skal udgøre mindst 40 og for erhverv mindst 10.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser m.m. er reguleret i lokalplan nr. 183 fra 1991 og i tillæg nr. 1 hertil fra 1996.

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

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. I forbindelse med lokalplanlægning, der muliggør indretning af restauranter, kan der fastsættes maksimums størrelser på disse, hvor det er begrundet i

miljømæssige eller trafikale hensyn.

### Detailhandel

Lokalplanområdet ligger uden for de i kommuneplanen udpegede detailhandelscenterområder. I sådanne områder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Arealet i de enkelte daglig- og udvalgsvarer-butikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

Lokalplantillægget ligger inden for kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

## By- og Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken" med tillæg nr. 1. Lokalplanerne har til formål, at muliggøre opførelse af byggeri til boliger og serviceerhverv på de arealer, der tidligere rummede B&Ws motorfabrik. Lokalplanen er realiseret.

Lokalplan nr. 186 "Langebrogade". Lokalplanen fastlægger området til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen er realiseret.

Lokalplan nr. 220 "Enhjørningens Bastion". Lokalplanen har til formål at fastlægge eksisterende bebyggelse til boliger og serviceerhverv samt at sikre, at der ikke opføres yderligere bebyggelse i området.

Lokalplan nr. 236 "Christians Brygge". Lokalplanen fastlægger området til offentlige formål, og udgør det planmæssige



### Rammebestemmelser i Kommuneplan 2009.

- B Områder til boliger.
- C Områder til bolig og serviceerhverv.
- E Områder til erhverv.
- O Områder til fritidsformål eller institutioner.
- S Områder til serviceerhverv.
- \* bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



grundlag for opførelse af bl.a. "Den Sorte Diamant" - en tilbygning til Det Kongelige Bibliotek.

Byplan nr.38.Byplanen fastlægger området til boligformål med mulighed for indretning af serviceerhverv i de to nederste etager - undtagelsesvist også i de øvrige etager.

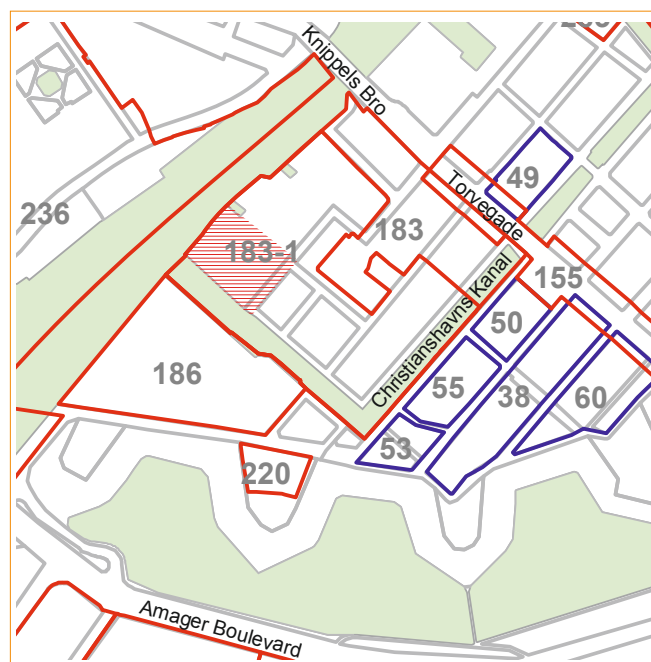
Byplan nr.49.Byplanen fastlægger området til boligformål med mulighed for indretning af serviceerhverv i de to nederste etager - undtagelsesvist også i de øvrige etager.

Byplan nr. 50. Der er tale om en bevarende byplan, der fastlægger området til boligformål med mulighed for indretning af serviceerhverv i de to nederste etager mod Christianshavns Torv i den nederste etage mod de øvrige gader.

Byplan nr.53.Byplanen fastlægger området til boligformål med mulighed for indretning af serviceerhverv i nederste etage - undtagelsesvist også i de øvrige etager.

Byplan nr.55.Byplanen fastlægger området til boligformål med mulighed for indretning af serviceerhverv i nederste etage - undtagelsesvist også i de øvrige etager.

Byplan nr. 60.Byplanen fastlægger området mellem Amagergade og Christianshavns Voldgade til offentlige formål. Det øvrige område fastlægges til boligformål med mulighed for indretning af serviceerhverv i de to nederste etager mod Torvegade og i den nederste etage mod de øvrige gader.



## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.kk.dk/MBA2010](http://www.kk.dk/MBA2010) eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

## Tilladelser efter anden lovgivning

### Affald

Københavns Kommunens Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald.

Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

### Gældende lokalplaner i området.

Området for Tillæg nr.2 til lokalplan nr.183 "B&W-området ved Christianskirken", er skraveret

# Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken"

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken" med tillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for lokalplanområdet.

Formålet med lokalplantillæg nr. 2 er at ændre lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1 således, at stueetagen fastlægges til serviceerhverv, men med krav om, at stueetagen Nicolai Eigtveds Gade 38 alene anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

## § 2. Område

Lokalplanen afgrænses som vist på lokalplantegningen, og omfatter ejendommen matr. nr. 586 samt en del af ejendommen matr. nr. 22 Christianshavns Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 1. august 2010 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

Stk. 1.

Den på lokalplantegningen med skravering viste del af stueetagen fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Stk. 2.

Den på lokalplantegningen med krydsskravering viste del af stueetagen fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Denne del af stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Stk. 3.

Inden for lokalplanområdet må det samlede butiksareal ikke overstige 500 m<sup>2</sup>. Arealet i den enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutik må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

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

## § 4. Retsvirkninger

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

## § 5. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken", tinglyst den 24. juli 1991, ophæves for så vidt angår § 4, stk. 4a, sidste afsnit.

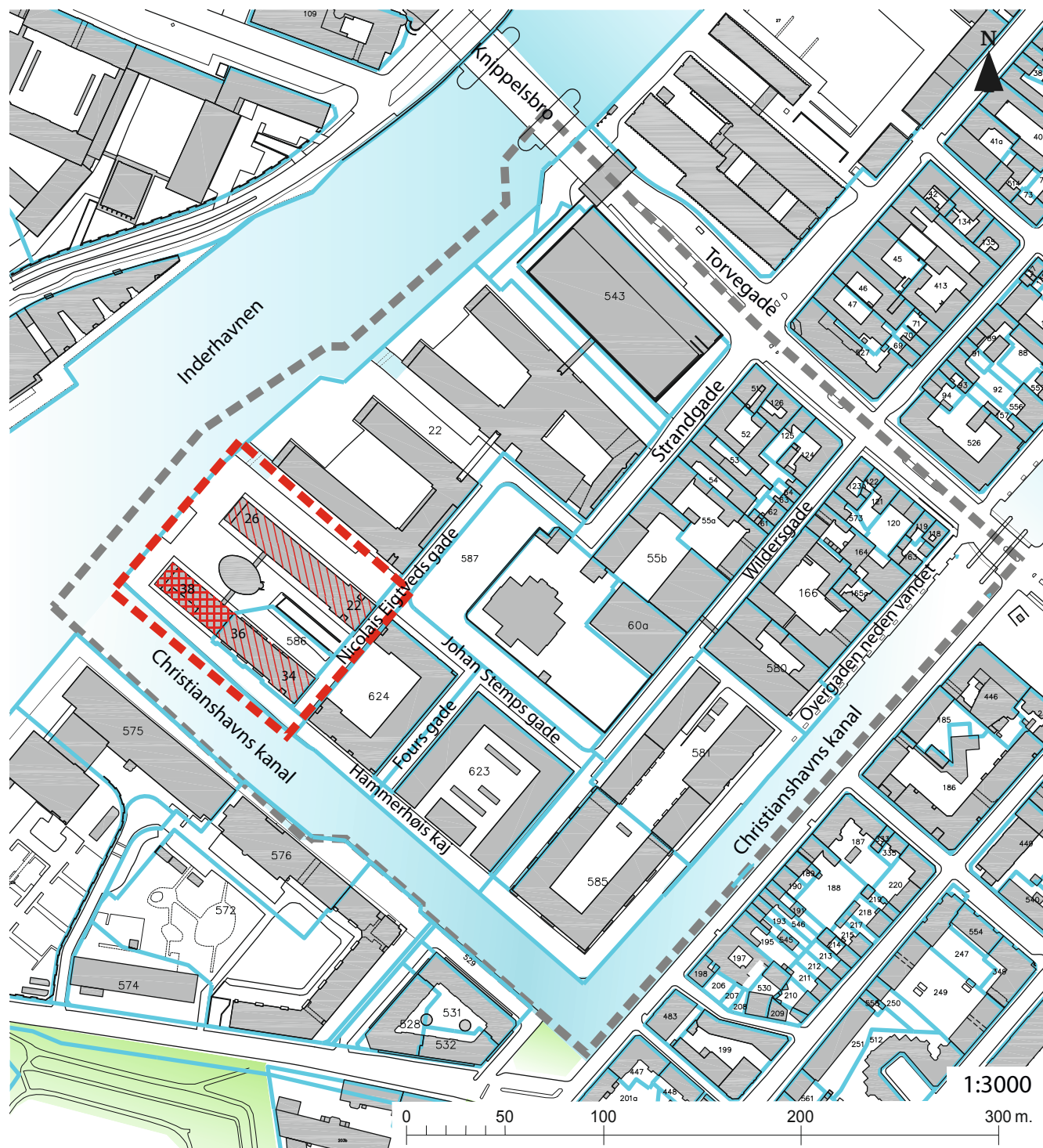
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken", tinglyst den 17. marts 1997, ophæves for så vidt angår § 1, 1. "at" følgende passus: " idet der i stueetagen i randbebyggelsen i den sydvestlige del af området ved Christianshavns Kanals udmunding i Inderhavnen placeres særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restauranter samt salgs- og udstillingsvirksomhed m.v." og § 4, stk. 1, 2. afsnit.

## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovebekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer af en ejendom kræver i nogle tilfælde byggetilladelse i andre ikke. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.



# Tegning nr. 1. Lokalplanområde



- Grænse for lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1
- Grænse for lokalplantillæg nr. 2
- Matrikel afgrænsning
- Publikumsorienterede serviceerhverv
- Serviceerhverv





## Københavns kommune

### Lokalplan nr. 183

Lokalplan for området begrænset af Torvegade, Børnehusbroen, Christianshavns Kanals kajkant mod sydøst og sydvest, en linie i 20 m's afstand fra Inderhavnen's kajkant og Knippelsbro.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

#### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

- at* muliggøre en omdannelse af B&W-området, der tidligere har været anvendt til industri, til et område for boliger og serviceerhverv,
- at* fastlægge boligernes og serviceerhvervs principielle placering, således at boliger overvejende placeres langs Christianshavns Kanal og omkring Christianskirken, og således at serviceerhverv overvejende placeres langs Inderhavnen, idet der mod promenaden langs Inderhavnen og langs Christianshavns Kanals udmunding i Inderhavnen placeres særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restauranter samt salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.,
- at* fastlægge de øvrige dele af lokalplanområdet til henholdsvis serviceerhverv, boligformål og offentlige formål (kirke m.v.) i princippet i overensstemmelse med den eksisterende anvendelse,
- at* sikre, at nybyggeriet tilpasses den bygningsstruktur, der er karakteristisk for de ældste dele af Christianshavn, ved fastlæggelse af en principiel bebyggelsesplan, der bl.a. sikrer, at Christianskirken fremhæves som en monumental afslutning på Strandgade, således at der skabes et harmonisk byrum omkring kirkebygningen og det omgivende anlæg,
- at* sikre, at nybyggeriet udformes under hensyn til beliggenheden ved Christianshavns Kanal og Inderhavnen samt de fredede og bevaringsværdige bygningers arkitektoniske hovedtræk eksempelvis som vist på vedhæftede tegning nr. 26.151,
- at* sikre en bevaring af de på tegning nr. 26.146 angivne bevaringsværdige bygninger og

*at* sikre, at der etableres en sammenhængende offentligt tilgængelig promenade langs Christianshavns Kanal og Inderhavnen.

#### § 2. Område

*Stk. 1.* Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 26.145 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 22, 51, 52, 53, 54, 55A, 55B, 57, 60A, 61, 62, 63, 64, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 163, 164, 165A, 166, 405, 518, 520, 543, 544 (privat vejareal af Knippelsbrogade), 570 og 573 Christianshavns Kvarter, København, to umatrikulerede arealer ibid. ved Inderhavnen, umatrikuleret offentligt vejareal ibid. af Strandgade, Wildersgade og Overgaden neden Vandet, umatrikulerede vandarealer i Christianshavns Kanal syd for Børnehusbroen og af Inderhavnen samt alle parceller, der efter 1. april 1990 udstykes i området.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, III og IV som vist på tegning nr. 26.145.

#### § 3. Zonestatus

Ved overbygning overføres de i § 6, stk. 2, pkt. f), nævnte vandarealer til byzone, jfr. i øvrigt § 12, pkt. d).

#### § 4. Anvendelse

*Stk. 1. For område I gælder:*

- a) Området fastlægges til erhvervsformål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, undervisning, håndværk samt andre virksomheder, der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører ubetydelig forurening.
- b) Magistraten kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

*Stk. 2. For område II gælder:*

- a) Området fastlægges til boligformål.
- b) Der kan efter Magistratens nærmere godkendelse opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - samt andre sociale eller kulturelle servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde.
- c) Anvendelse af de nederste etager (stueetagen samt kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau) inden for en afstand af 15 m fra den eksisterende vejlinie mod Torvegade er fastlagt i lokalplan nr. 155, bekendtgjort den 30. april 1990.
- d) På 1. sal i bebyggelsen mod Torvegade og i stueetagen i bebyggelsen mod de øvrige veje må der foruden boliger indrettes sådanne forretnings- og kontorlokaler, som efter Magistratens skøn har naturlig tilknytning til kvarteret.
- e) For så vidt angår baghusbebyggelse, kan Magistraten - såfremt bebyggelsen findes mindre egnet til beboelse - tillade indretning af småerhverv, såsom liberale erhverv, mindre værksteder for f.eks. kunsthåndværk samt gallerier og lignende, der efter Magistratens skøn ikke er til ulempe for de omboende.  
Der må ikke uden Magistratens særlige samtykke indrettes erhverv over etager med boliger.
- f) I forbindelse med ombygning af eksisterende boligbebyggelse efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring kan Magistraten stille krav om, at beboelseslejligheder i eksisterende bygninger sammenlægges.

*Stk. 3. For område III gælder:*

Området fastlægges til offentlige formål (kirke m.v.).

*Stk. 4. For område IV gælder:*

- a) Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hotelvirksomhed, restauranter, butikker, salgs- og udstillingsvirksomhed, undervisning samt andre virksomheder, der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører ubetydelig forurening.  
Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen sker efter følgende retningslinier:  
Mellem 40 og 50 pct. af det samlede etageareal skal anvendes til boligformål.  
Boliger skal efter Magistratens nærmere godkendelse fortrinsvis indrettes i bebyggelsen omkring Christianskirken og i bebyggelsen mod

Christianshavns Kanal øst for den akse, der går gennem Strandgade, Christianskirken og den på tegning nr. 26.146 viste bro.

Der kan herudover efter Magistratens nærmere godkendelse indrettes boliger i de øverste etager i bebyggelsen mod Inderhavnen og Christianshavns Kanals udmunding ved Inderhavnen. Der må ikke uden Magistratens særlige samtykke indrettes erhverv over etager med boliger.

Bebyggelsen i den øvrige del af området skal efter Magistratens nærmere godkendelse fortrinsvis indrettes til bebyggelse for serviceerhverv, såsom hotelvirksomhed, restauranter, administration, liberale erhverv, salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.

Stueetagen i bebyggelsen mod promenaden langs Inderhavnen og langs Christianshavns Kanal på strækningen mellem Inderhavnen og den på tegning nr. 26.146 angivne sydvestlige bro fastlægges til særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restaurant, salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.

Butiksenheders størrelse må, for så vidt angår dagligvarebutikker, ikke overstige 200 m<sup>2</sup> salgsareal.

- b) Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes med boliger af varierende størrelse efter Magistratens nærmere godkendelse, og boligerne skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup>.
- c) Der skal efter Magistratens nærmere godkendelse opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg og institutioner samt andre kulturelle eller sociale servicefunktioner, der naturligt finder plads i området. Etagearealet til sådanne funktioner skal udgøre mindst 5 pct. af boligetaagearealet.

## § 5. Vejforhold og bolværker

*Stk. 1.* De på tegning nr. 26.145 med priksignatur angivne arealer af Wildersgade, Overgaden neden Vandet samt umatrikuleret kajgadeareal ved Inderhavnen kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

For de på tegningen ligeledes med priksignatur angivne arealer af matr.nr. 22, 405, 518 og 520 Christianshavns Kvarter, København, der er udlagt til vej, kan vejudlæggene ophæves.

*Stk. 2.* Mod unavngiven kajgade syd for Knippelsbro fastlægges/opretholdes en vejlinie, i forlængelse af Knippelsbrogades sydlige vejlinie, mod Inderhavnen og mod matr.nr. 543 Christianshavns

Kvarter, København, som vist på tegning nr. 26.146, idet kajgaden i størst mulig udstrækning skal anlægges som promenade langs bolværket i sammenhæng med de tilgrænsende promenader.

*Stk. 3.* Mod Torvegade, Strandgade, Wildersgade, Overgaden neden Vandet og Knippelsbrogade opretholdes eksisterende vejlinier, jfr. dog stk. 1.

*Stk. 4.* De eksisterende bolværkers placering opretholdes \*).

Magistraten kan dog i særlige tilfælde tillade mindre ændringer heri, jfr. § 12, pkt. c).

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering \*\*)

*Stk. 1. For område I, II og III gælder:*

Væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

*Stk. 2. For område IV gælder:*

a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 180.

Herudover kan et etageareal svarende til indtil 5 pct. af grundarealet indrettes til de i pkt. b) fastlagte porte, arkader og overdækkede arealer.

b) Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 26.146 viste bebyggelsesplan og med facadelinier i de markerede byggelinier.

Der skal indrettes porte og arkader i bebyggelsens stueetage som angivet på tegningen. Passagen ved Christianshavns Kanal, ligeledes vist på tegningen, kan overdækkes efter Magistratens nærmere godkendelse.

c) Bebyggelsen skal opføres i 3 eller 4 etager i princippet som angivet på tegning nr. 26.146 samt med en eller to udnyttede tagetager. Den på tegningen med A markerede bygningsdel kan indrettes med op til to indskudte dæk. Højden af eventuelt trempel må ikke overstige ca. 1,2 m.

Gesimshøjden må ikke overstige 15 m. Kiphøjden på bygningsdelen mod Inderhavnen, som

på tegningen er markeret med A, må ikke overstige 28 m.

d) Boligerne skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. Mod den sydøstlige del af Christianshavns Kanal skal altaner dog udformes som franske altaner.

e) Parkeringskældres placering og udformning skal godkendes af Magistraten. Parkeringskældre må ikke anlægges nærmere end 40 m fra kirkebygningen \*\*).

f) Magistraten kan tillade opførelse af enkelte mindre 1-2 etages pavillonbygninger på promenadearealer med udbygning over såvel bolværk som vandareal, jfr. § 12, pkt. c) og d). Magistraten kan tillade mindre udbygninger, såsom broer og gangbroforbindelser til pavilloner over bolværksareal og vandareal, i hvilken forbindelse der efter Magistratens nærmere godkendelse ved placering af søjler m.v. samt frihøjden skal tages fornødent hensyn til færdselsforholdene på disse arealer, jfr. § 12, pkt. c) og d).

g) Der kan iøvrigt efter Magistratens nærmere godkendelse opføres enkelte mindre udhuse og lignende.

*Stk. 3. For hele området gælder:*

a) Den på tegning nr. 26.146 med skravering viste bevaringsværdige bebyggelse samt den ligeledes med skravering markerede facade mod Christianshavns Kanal må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Magistratens særlige tilladelse.

b) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer m.v., § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder).

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Stk. 1. For område IV gælder:*

a) Tage skal overvejende udformes som teglhængte sadeltage med spidsgavle. Den på tegning nr. 26.146 med A markerede bygningsdel mod Inderhavnen skal dog udformes således, at der

\*) Christianshavns Kanal med tilhørende bolværker er omfattet af naturfredningsdeklaration, tinglyst den 16. juni 1966, ifølge hvilken bl.a. de respektive ejere af bolværkerne forpligter sig til at bevare bolværkerne som sådanne.

\*\*) Opmærksomheden henledes på, at jordbundsforholdene i lokalplanområdet er af en sådan beskaffenhed, at en sænkning af grundvandsstanden indebærer en risiko for skade på de i området beliggende bygninger. Borgerrepræsentationen har derfor i mødet den 21. juni 1990 truffet en generel beslutning for lokalplanområdet, således at der i henhold til bestemmelserne i byggelovens § 12A skal stilles særlige krav til bygningernes funderingsmetode, der sikrer, at der ikke fortages midlertidige eller permanente sænkninger af grundvandsstanden i forbindelse med byggearbejder i området.



opnås en skulpturel virkning i sammenhæng med bebyggelsen omkring denne bygningsdel, som kan udformes med fladt tag. Tages udformning skal godkendes af Magistraten, som kan tillade andre udformninger, som f.eks. tårne og buede tagformer, der punktvis bidrager til at skabe variation, når udformningen indgår i en bebyggelsesmæssig helhed.

- b) Udnyttede tagetager skal udføres med kviste eventuelt suppleret med tagvinduer, efter Magistratens nærmere godkendelse.
- c) Boligbebyggelsen omkring Christianskirken og mod Christianshavns Kanal skal opdeles i facadenheder af højst 25 m's længde, som principielt angivet på tegning nr. 26.151.  
Facaderne skal i princippet fremtræde som murflader med vindueshuller - og etagehøjderne skal harmonere med højderne af den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet.
- d) Erhvervsbebyggelsen i karreerne mod Inderhavnen skal udformes, så den harmonerer med bebyggelsen på de tilstødende områder på Christianshavn og beliggenheden ved Inderhavnen.

#### *Stk 2. For hele området gælder:*

- a) Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden, skal efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Magistratens tilladelse.
- b) Ingen form for skiltning, reklamering og facadebelysning må finde sted uden Magistratens godkendelse.
- c) Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Magistratens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Magistraten - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

### **§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener \*\*\***

*Stk. 1* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Magistratens nærmere godkendelse i

\*\*\*) Opmærksomheden skal henledes på, at dele af lokalplanområdet er tidligere erhvervsgrunde, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. Ved konstatering af forurening af jord med olie- eller kemikalieaffald, skal der i henhold til bekendtgørelse nr. 804 af 15. december 1989 om olie- og kemikalieaffald m.v. ske indberetning til Magistraten (Miljøkontrollen). Bortskaffelse af forurenede jord skal ligeledes i henhold hertil ske efter Miljøkontrollens anvisninger.

\*\*\*\*) Jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om "Trafikstøj i Boligområder".

overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jfr. dog § 6, stk. 2, pkt. b), udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 35 dB (A). \*\*\*\*).

*Stk. 2.* Opførelse af bebyggelse på ejendomme matr.nr.ne 22, 405, 518 og 520 Christianshavns Kvarter, København, der er indberettet som kemikalieaffaldsdepot i henhold til lov nr. 262 af 8. juni 1983 om kemikalieaffaldsdepoter, må ikke finde sted, så længe en sådan bebyggelse efter Magistratens (Miljøkontrollens) skøn, på grund af eventuel forurening af undergrunden, kan blive udsat for skade, der kan medføre fare for brugernes liv, helbred eller ejendom.

*Stk. 3.* I forbindelse med ombygning af eksisterende boligbebyggelse efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring kan Magistraten stille krav om, at eksisterende boligbebyggelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav isoleres mod støj.

### **§ 9. Kollektiv varmforsyning**

Bebyggelse må ikke uden Magistratens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Magistratens anvisning.

### **§ 10. Ledningsforhold**

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

### **§ 11. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Friarealet (ekskl. parkerings- og tilkørselsareal) skal - ud over areal til eventuelle børneinstitutioner - være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet plus 10 pct. af erhvervs-etagearealet, og skal anlægges med opholdsare-

aler for beboere og brugere efter Magistratens nærmere godkendelse.

*Stk. 2.* Langs Inderhavnen og langs Christianshavns Kanal skal der anlægges en sammenhængende, offentligt tilgængelig promenade med en bredde langs Christianshavns Kanal som arealet mellem den bebyggelsesregulerende byggelinie og bolværket og langs Inderhavnen med en bredde på mindst 12 m. Promenadens udformning skal med hensyn til befæstelse, belysning m.v. ske efter Magistratens nærmere anvisning. Promenaden langs Christianshavns Kanal skal beplantes med supplerende træplantning af samme type og tæthed som den fredede træplantning langs kanalen ved Overgaden neden Vandet.

Bolværkerne og promenadearealerne må kun benyttes på en måde, der efter Magistratens skøn er i overensstemmelse med lokalplanens formål.

*Stk. 3.* Der skal efter Magistratens nærmere bestemmelse etableres offentlig passagemulighed over området fra de offentligt tilgængelige promenader langs kajerne og eventuelle broforbindelser til Strandgade, Wildersgade og Overgaden neden Vandet via Christianskirken og via passagen ved Christianshavns Kanal.

*Stk. 4.* Placering og udformning af belysning på færdselsarealerne skal godkendes af Magistraten.

*Stk. 5.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering skal indrettes i underjordiske anlæg. Herudover kan der i begrænset omfang indrettes parkering på terræn umiddelbart sydøst for bygning A markeret på tegning nr. 26.146.

*Stk. 6.* Adgangen til underjordiske parkeringsanlæg inden for område IV må kun ske fra Knipelsbrogade og fra byrummet bag den bebyggelsesregulerende byggelinie, som omkranser Christianskirken, i princippet som angivet med pile på tegning nr. 26.146. Adgangen til parkeringsanlæg fra Strandgade og Wildersgade skal efter Magistratens nærmere godkendelse markeres med terrænregulering eller opstilling af lave borner, træer og lignende, med henblik på at begrænse arealet inden for område IV, hvor bilkørsel kan finde sted, mest muligt.

*Stk. 7.* Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

*Stk. 8.* Træer skal bevares i videst muligt omfang.

*Stk. 9.* Etablering af marina og lignende samt henlægning af permanent karakter af skibe ved bolværkerne kræver Magistratens godkendelse, og Magistraten kan i den forbindelse stille krav til friarealernes indretning m.v., jfr. i øvrigt § 5, stk. 4.

## § 12. Tilladelser fra andre myndigheder

Uanset foranstående må der ikke

- igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse for bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsmyndighederne, (de bygninger der pr. 1. marts 1990 er fredet i henhold til lov om bygningsfredning er vist på tegning nr. 26.146),
- foretages udvidelser eller ombygning af Christianskirken samt ændring af kirkehaven og dens indhegning uden tilladelse fra Kirkeministeriet, jfr. bestemmelserne herom i lov om folkekirkers kirkebygninger og kirkegårde,
- foretages ændringer af bolværkerne mod Christianshavns Kanal og træplantningen langs kanalen, som er omfattet af naturfredningsdeklaration, før der er opnået tilladelse fra naturfredningsmyndighederne,
- etableres faste anlæg på søterritoriet, før der er opnået tilladelse hertil fra Trafikministeriet som følge af Statens overhøjhedsret over søterritoriet,
- foretages arbejde i forhold til Christianshavns Vold, der er omfattet af naturfredningslovens § 53 (100 m fortidsminde-beskyttelseslinie), før end Fredningsnævnet meddeler tilladelse hertil eller ændrer grænsen.

## § 13. Matrikulære forhold mv.

Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningens regler foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Magistratens skøn må anses for nødvendige til gennemførelse af den fastlagte bebyggelse og en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene.

## § 14. Eksisterende forhold

Lokalplanens bestemmelser skal ikke være til

hinder for bibeholdelse af den eksisterende bebyggelse og dennes udnyttelse, forudsat at såvel denne bebyggelse som udnyttelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

#### **§ 15. Påtaleret**

Københavns Magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

#### **§ 16. Dispensationer**

Den samlede Magistrat kan indrømme sådanne dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil være i strid med principperne i planen.

#### **§ 17. Servitutbortfald**

Byplan nr. 51, tinglyst den 6. januar 1969, der omfatter karreen mellem Strandgade og Wildersgade, ophæves.

Nærværende lokalplan med indhæftede planer nr. 26.145, 26.146 og 26.151 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 13. december 1990 og endeligt bekendtgjort den 4. marts 1991.

*Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den 24. juli 1991.*

p.o.v.

**Jesper Thorkildsen**

/ Klavs Bjerring  
Fuldmægtig

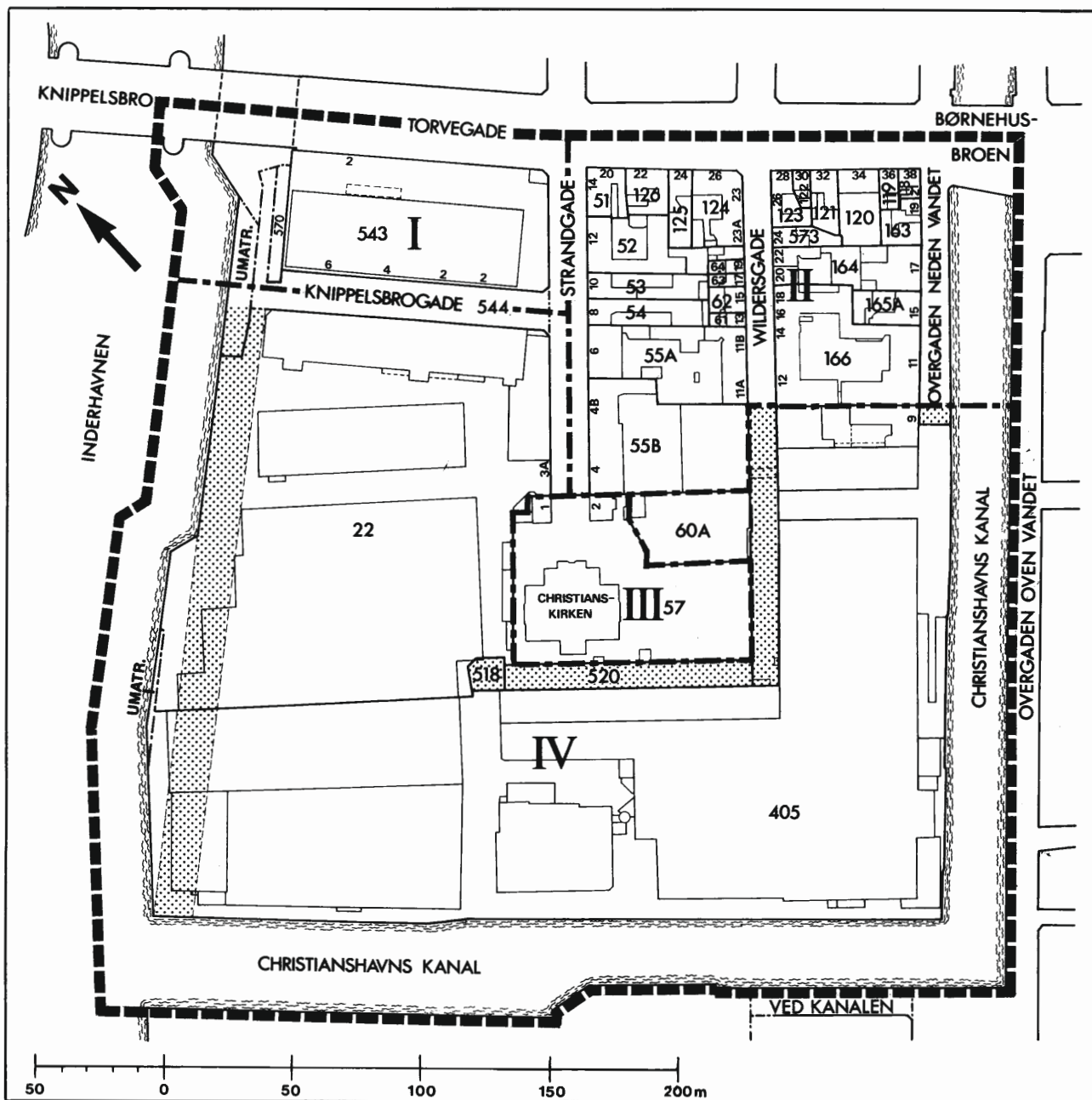
**KØBENHAVNS BYRET**

Indført den 24/7-1991

Lyst under nr. 51646

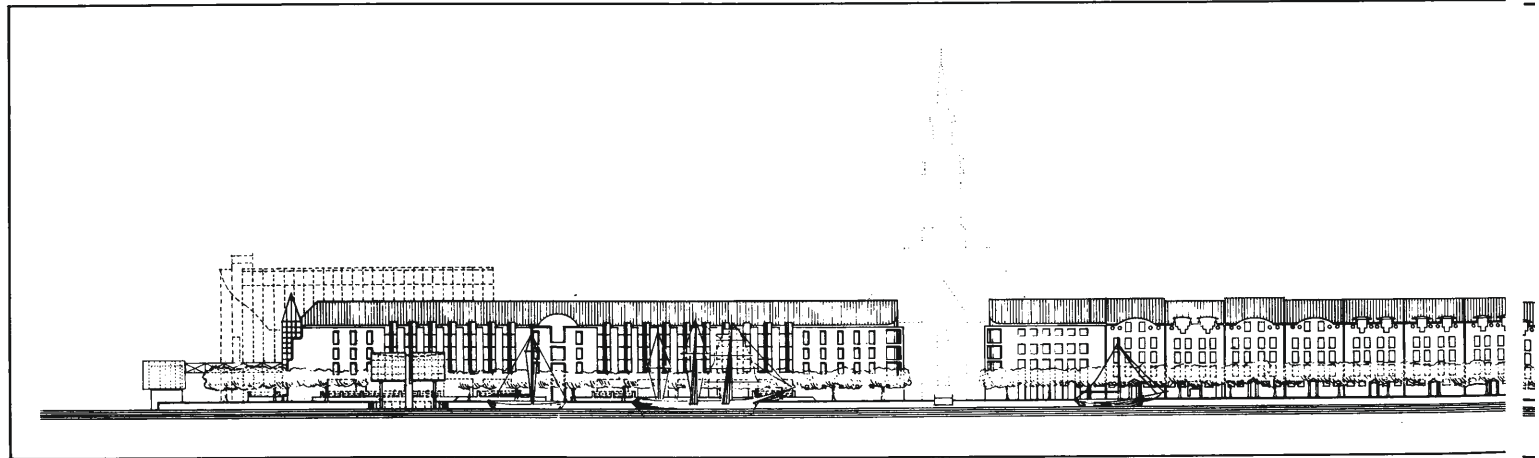
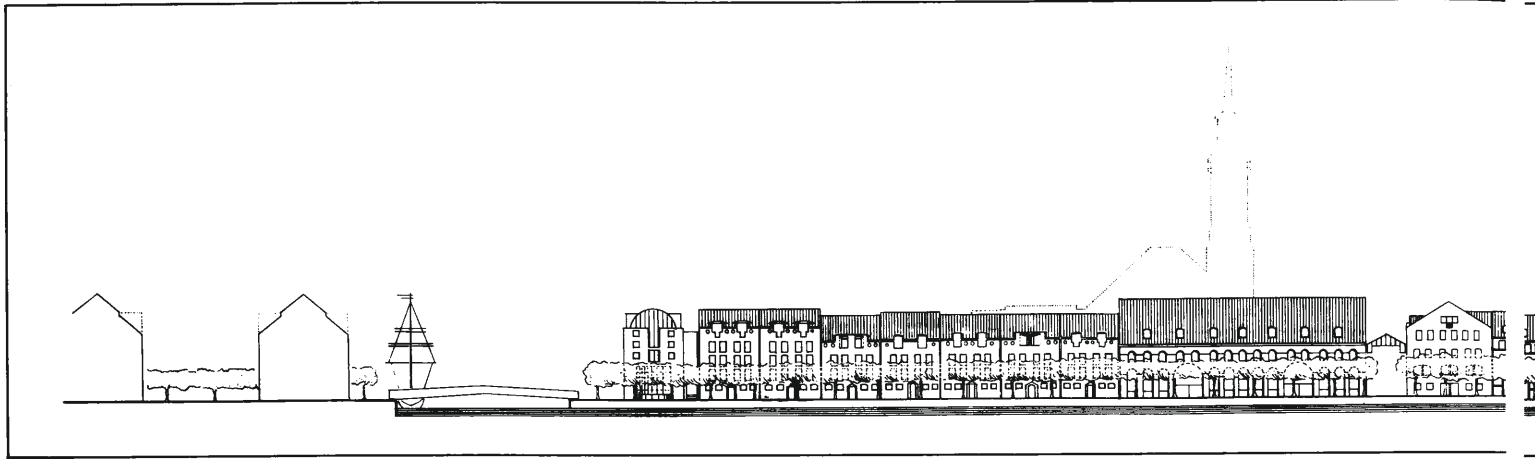
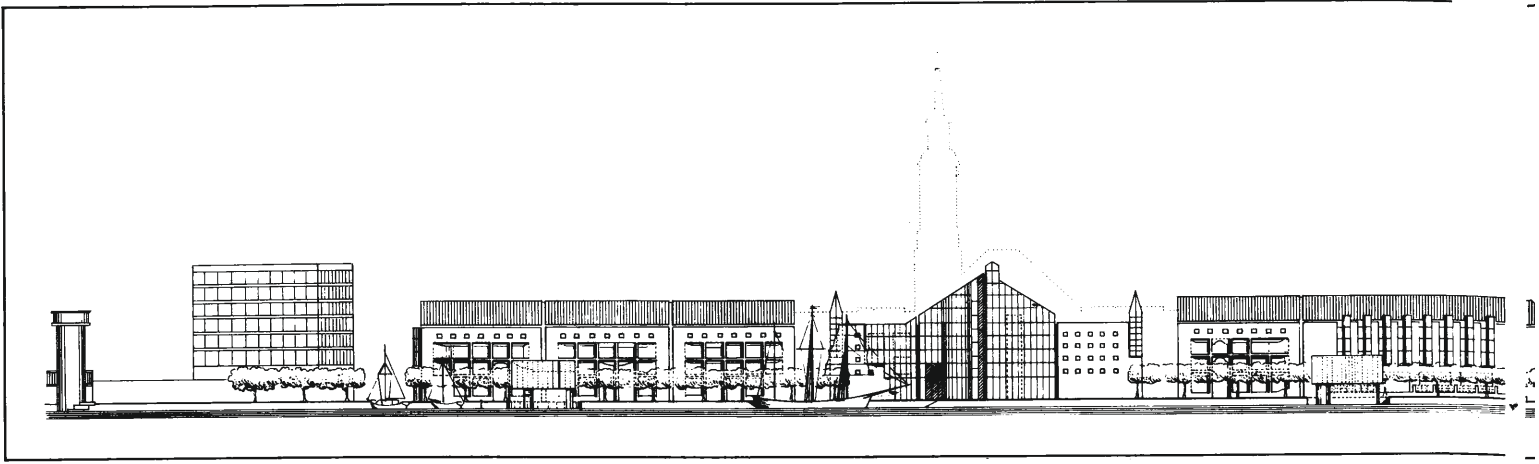
Helle Hindborg



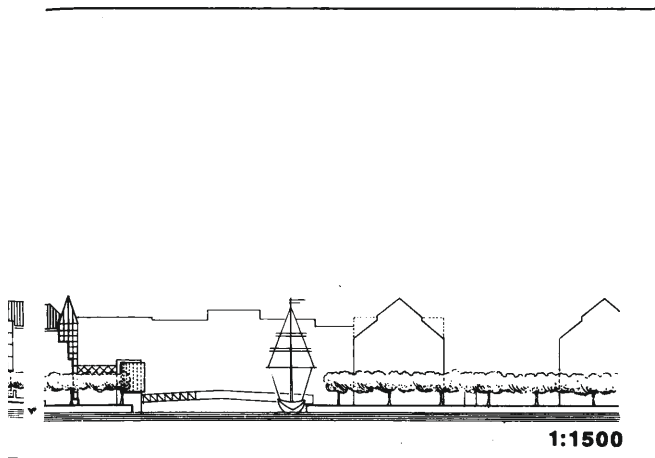


- ▬▬▬ GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE
- ▬-▬ GRÆNSE MELLE M UNDEROMRÅDER
- ▨▨▨ VEJAREAL/VEJUDLÆG DER KAN NEDLÆGGES/OPHÆVES

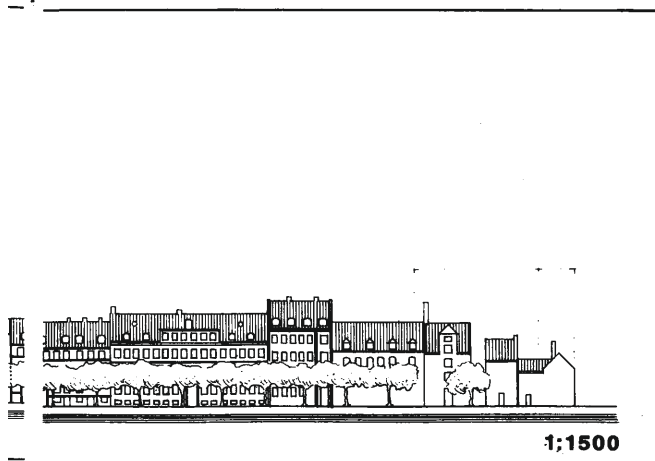
|  |                             |                             |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| EMNE<br><b>LOKALPLAN</b>   | MÅL<br><b>1:2500</b>        | JOUR. NR.<br><b>PD. 617</b> |
| EJERLAV<br><b>CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN</b>                                 | TEGN. DATO<br><b>MAJ 90</b> | TEGN. NR.<br><b>26.145</b>  |
| <b>OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET<br/>RÅDHUSET · 1599 KØBENHAVN V</b> |                             |                             |



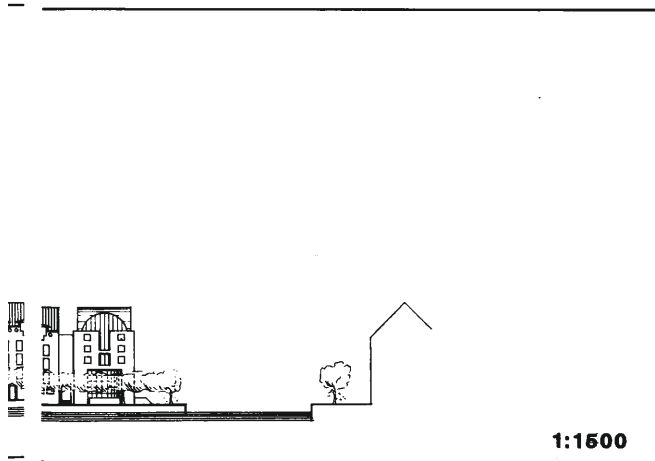
**Projektets facade mod Inderhavnen.**



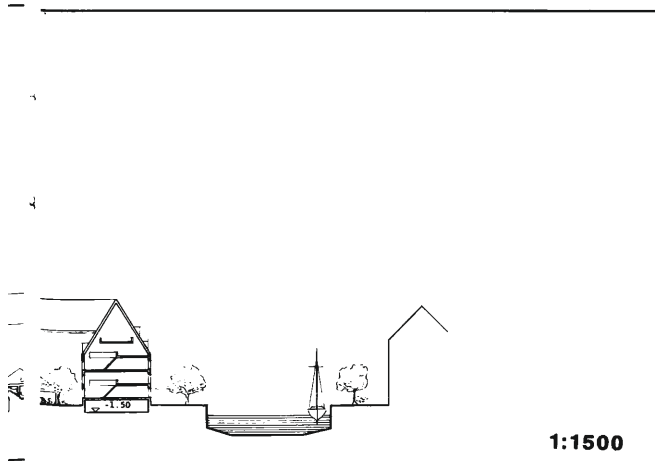
**Projektets facade langs den sydøstlige del af Christianshavns Kanal og den eksisterende facade langs Overgaden neden Vandet.**



**Projektets facade langs den sydvestlige del af Christianshavns Kanal mod "Sukkerfabrikkerne".**

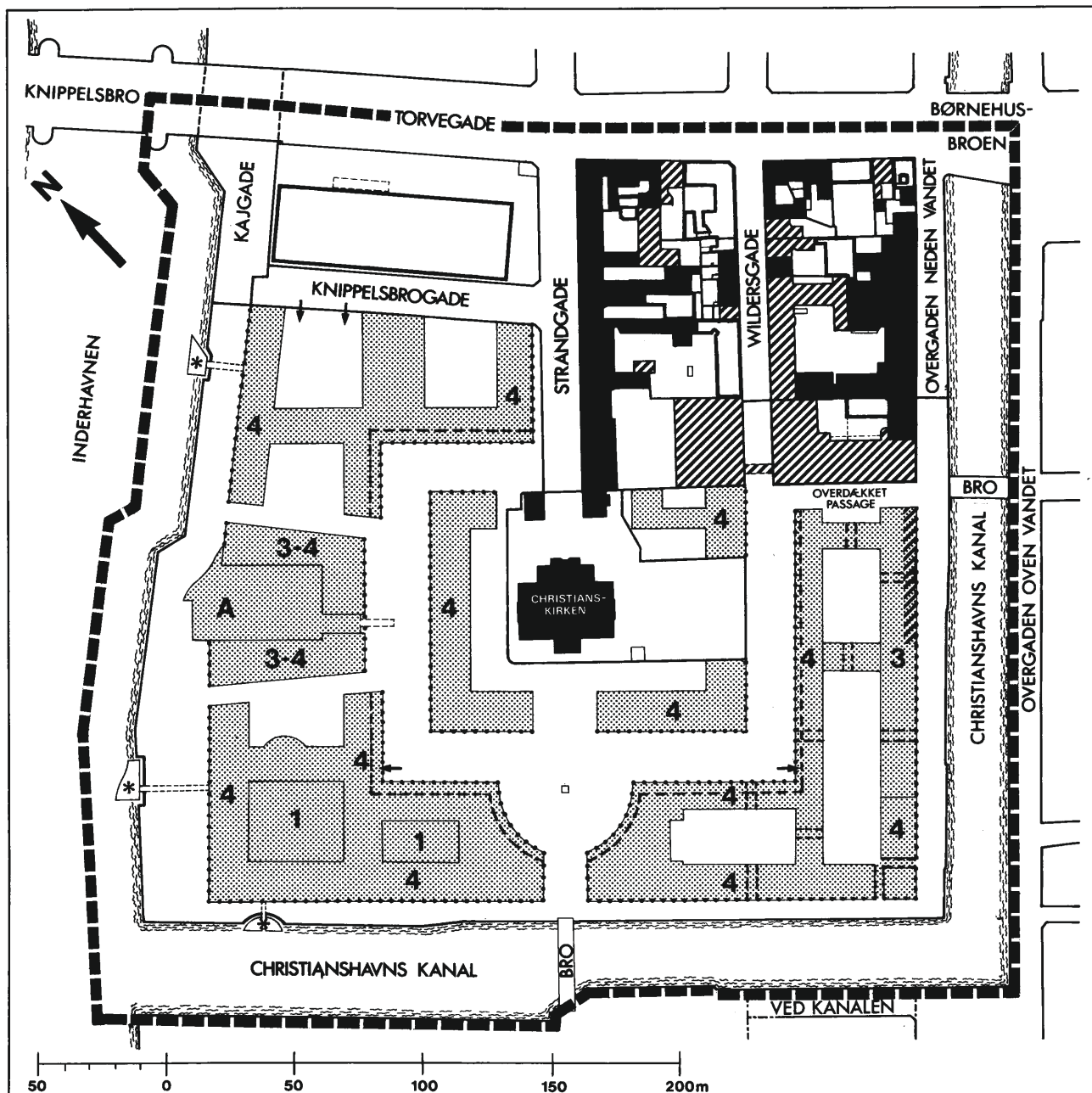


**Snit j projektet gennem bebyggelsen mod Inderhavn- Christianskirken og bebyggelsen mod den sydøstlige del af Christianshavns Kanal.**



|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>EKSEMPEL PÅ<br/>FREMTIDIGE FORHOLD</b> | <b>JOUR. NR.<br/>PD. 617</b> |
| <b>FACADER OG SNIT</b>                    | <b>TEGN. NR.<br/>26.151</b>  |





- |  |  |
|--|--|
| <b>---</b> GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE        | <b>- - -</b> PORTE, ARKADER M.V.           |
| <b>■</b> FREDET BEBYGGELSE                   | <b>*</b> EVENTUEL PAVILLON                 |
| <b>▨</b> BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE          | <b>1-4</b> ETAGEANTAL EKSKL. TAGETAGER     |
| <b>□</b> BEBYGGELSE I ØVRIGT                 | <b>A</b> BYGNINGSDEL SOM GLAS-KONSTRUKTION |
| <b>▤</b> PRINCIPIEL BEBYGGELSESPAN           | <b>→</b> ADGANG TIL PARKERINGSANLÆG        |
| <b>.....</b> BEBYGGELSESGULERENDE BYGGELINIE |  |

|  |                             |                             |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| EMNE<br><b>BEVARINGS- OG BEBYGGELSESPAN</b>  | MÅL<br><b>1:2500</b>        | JOUR. NR.<br><b>PD. 617</b> |
| EJERLAV<br><b>CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN</b>                                 | TEGN. DATO<br><b>MAJ 90</b> | TEGN. NR.<br><b>26.146</b>  |
| <b>OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET<br/>RÅDHUSET · 1599 KØBENHAVN V</b> |                             |                             |

# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 183

## Københavns Kommune

### Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 183

Lokalplantillæg for området begrænset af Knippelsbrogade, Strandgade, skellet mod ejendommen matr.nr. 57 Christianshavns Kvarter, København, sydvestskellet af ejendommen matr.nr. 55 B ibid., Wildersgade, sydvestskellet af ejendommen matr.nr. 166 ibid. samt linier i forlængelse heraf, Christianshavns Kanals kajkant mod sydøst og sydvest samt en linie i 20 m's afstand fra Inderhavnen's kajkant mod sydøst.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

#### § 1. Formål

Lokalplantillægget, der primært fastlægger en i forhold til lokalplan nr. 183 - ændret principiel bebyggelsesplan for lokalplanens område IV (B&W-området), har til formål

at fastlægge boligernes og serviceerhvervs principielle placering, således at boliger overvejende placeres langs Christianshavns Kanal samt langs sydøst- og sydvestsiden af pladsen omkring Christianskirken, og således at serviceerhverv overvejende placeres langs Inderhavnen og nordvestsiden af pladsen, idet der i stueetagen i randbebyggelsen i den sydvestlige del af området ved Christianshavns Kanals udmunding i Inderhavnen placeres særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restauranter samt salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.,

at sikre, at nybyggeriet danner et sammenhængende byarkitektonisk hele med omgivelserne, herunder dels Christianskirken som det monumentale midtpunkt i et større pladsrum og som afslutning på Strandgade-aksen, dels den bygningsstruktur langs kanalgaderne, der er karakteristisk for de ældste dele af Christianshavn, og dels den relativt store skala, som Inderhavnen og bebyggelserne langs hermed har, og

at sikre, at nybyggeriet udformes under hensyn til ovenstående eksempelvis som vist på vedhæftede tegning nr. 27.114.

#### § 2. Område

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.112 og omfatter ejendommene matr.nr. ne 22, 60 A, 405, 518, 520, 580 og 581 samt del af 544 (privat vejareal af Knippelsbrogade) Christianshavns Kvarter, København, hele og del af to umatrikulerede arealer ibid. ved Inderhavnen, umatrikulerede offentlige vejarealer ibid. af Strandgade, Wildersgade og Overgaden neden Vandet, umatrikulerede vandarealer i Christianshavns Kanal sydvest for en forlængelse af sydvestskellet af ejendommen matr. nr. 166 ibid. og af Inderhavnen samt alle parceller, der efter den 1. januar 1996 udstykkes i området.

#### § 3. Zonestatus

Ved opfyldning overføres de i § 5, stk. 3 nævnte vandarealer til byzone, jf. i øvrigt § 12, pkt. c) og pkt. d) i lokalplan nr. 183.

#### § 4. Anvendelse

*Stk. 1.* Boliger skal efter Magistratens nærmere godkendelse fortrinsvis indrettes i bebyggelsen i de på vedhæftede tegning nr. 27.113 angivne „karreer“ nr. ne 4 - 7.

Stueetagen i randbebyggelsen i „karré“ nr. 3 fastlægges til særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restauranter, salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.

*Stk. 2.* Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes med boliger af varierende størrelse efter Magistratens nærmere godkendelse, og boligerne skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m<sup>2</sup>.

*Stk. 3.* Der skal efter Magistratens nærmere godkendelse opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg og institutioner samt andre kulturelle eller sociale servicefunktioner, der naturligt finder plads i området. Etagearealet til sådanne funktioner skal udgøre mindst 3 pct. af boligetagearealet.

## § 5. Vejforhold, byggelinier og bolværker

*Stk. 1.* Der kan i forbindelse med eventuelle udstykningsudlægges private fællesveje langs pladsen omkring Christianskirken. Den nærmere placering og udformning, herunder vejbredde, skal ske efter Magistratens anvisning.

*Stk. 2.* Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier langs Christianshavns Kanal og pladsen omkring Christianskirken som vist på vedhæftede tegning nr. 27.113.

*Stk. 3.* De eksisterende bolværkers placering opretholdes. \*)

Magistraten kan dog i særlige tilfælde tillade mindre ændringer heri, herunder fremrykning på naturligt sammenhængende strækninger i tilfælde af fornyelser, jf. i øvrigt § 12, pkt. c) i lokalplan nr. 183.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

*Stk. 1.* Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 180. Til grundarealet medregnes vandarealer inden for grundens matrikulære grænser.

*Stk. 2.* Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 27.113 viste bebyggelsesplan i form af „karreer“ nummeret 1 - 7. „Karreerne“ skal placeres med bebyggelse i de bebyggelsesregulerende byggelinier og kan udføres med åbninger, opdelinger, overdækninger og lukkede gangbroer eventuelt som vist på tegningen. I „karré“ nr. 6 skal der etableres porte med offentlig passagemulighed ligeledes som vist på tegningen.

*Stk. 3.* Bebyggelse skal opføres med de på tegning nr. 27.113 angivne etageantal.

For bebyggelse angivet med 3½, 2 - 4, 4½, 4 - 5 og 5(½) etage må gesimshøjden ikke overstige 15 m. For bebyggelse angivet med 5 etager må bygningshøjden ikke overstige 18 m, og for bebyggelse angivet med 5 - 6 etager må bygningshøjden ikke overstige 23 m. Højden beregnes i forhold til kote 1,80 m.

Tagetagen kan udformes traditionelt eller som tilbagerykket etage afhængig af tagformen, jf. § 7, stk. 1.

*Stk. 4.* Boligerne skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.

*Stk. 5.* Parkeringskældres placering og udformning skal godkendes af Magistraten. Parkeringskældre må ikke anlægges nærmere end 40 m fra Christianskirken. Magistraten kan dog tillade en kortere afstand under byggefeltet samt under færdselsarealet langs nordvestsiden af pladsen omkring Christianskirken.\*\*)

*Stk. 6.* Ud over den i stk. 2 fastlagte bebyggelse kan der tillades opført mindre bygninger i én etage til fællesanlæg eller lignende i gårdrummene samt på pladsen omkring Christianskirken med en placering ud mod det omgivende færdselsareal.

*Stk. 7.* Magistraten kan godkende mindre afvigelser fra de i stk. 2. og stk. 3. fastlagte byggefeltet, etageantal og bygningshøjder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Stk. 1.* Udformningen af tage skal godkendes af Magistraten.

I „karré“ nr. 4 og 5 og i den sydvestlige del af „karré“ nr. 6 skal tage udformes med skrå tagflader med en hældning på mindst 15 grader.

\*) Christianshavns Kanal med tilhørende bolværker er omfattet af naturfredningsdeklaration, tinglyst den 16. juni 1966, ifølge hvilken bl.a. de respektive ejere af bolværkerne forpligter sig til at bevare bolværkerne som sådanne.

\*\*) Opmærksomheden henledes på, at jordbundsforholdene i lokalplantillægsområdet er af en sådan beskaffenhed, at en sænkning af grundvandsstanden indebærer en risiko for skade på de i området beliggende bygninger. Borgerrepræsentationen har derfor i mødet den 21. juni 1990 i forbindelse med vedtagelse af lokalplan nr. 183 truffet en generel beslutning for lokalplanområdet, således at der i henhold til bestemmelserne i byggelovens § 12 A skal stilles særlige krav til bygningernes funderingsmetode, der sikrer, at der ikke foretages midlertidige eller permanente sænkninger af grundvandsstanden i forbindelse med byggearbejder i området.



Udnyttede tagetager kan udformes som tilbage-rykket etage.

I „karré“ nr. 6 skal tage på bebyggelse langs Christianshavns Kanal mod sydøst og langs pladsen omkring Christianskirken udformes som sa-deltage med spidsgavle.

I „karré“ nr. 7 skal tage udformes med skrå tagflader.

*Stk. 2.* Bebyggelsen i „karré“ nr. 4 - 7 skal opdeles i facadeenheder af højst 25 m's længde, som principielt angivet på tegning nr. 27.114.

*Stk. 3.* Bebyggelsen i „karré“ nr. 1 - 3 skal udformes, så den harmonerer med bebyggelsen på de tilstødende områder på Christianshavn og beliggenheden ved Inderhavnen.

Bygningerne skal afsluttes ud mod havnefronten med åbne kobberinddækkede skærme.

## § 8. Ubebyggede arealer

*Stk. 1.* Til det foreskrevne friareal medregnes vandarealer inden for grundens matrikulære grænser.

*Stk. 2.* Der kan etableres kanaler med en placering i princippet som vist på tegning nr. 27.113. Den nærmere udformning af kanaler, herunder kaj-sætning, skal godkendes af Magistraten.

Eventuel etablering af kanal i Knippelsbrogade må ikke være til hinder for gennemkørsel til kaj-gaden syd for Knippelsbro.

Over kanaler skal der efter Magistratens nær-mere godkendelse etableres broforbindelser i na-turlig forlængelse af den fastlagte promenade.

Nærværende tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 183 med indhæftede tegninger nr. 27.112, 27.113 og 27.114 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 19.-20. juni 1996 og endeligt bekendtgjort den 3. juli 1996.

*Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den 14. marts 1997*

*p.o.v.*

**Peter Høiriis Nielsen**  
Kontorchef

/Bjarne Raahauge  
fuldmægtig

KØBENHAVNS BYRET  
Indført den 17/3-1997  
Lyst under nr. 35263  
Kirsten Nielsen

*Stk. 3.* Den del af pladsen omkring Christianskirken, der ligger uden for kirkens grund, skal anlægges med beplantede, offentligt tilgængelige opholds- og færdselsarealer tilpasset det eksisterende anlæg på kirkegrunden.

*Stk. 4.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering skal indrettes i underjordiske anlæg. På ydersiden af pladsen omkring Christianskirken kan der dog i begrænset omfang indrettes parkering på terræn som kantstensparkering.

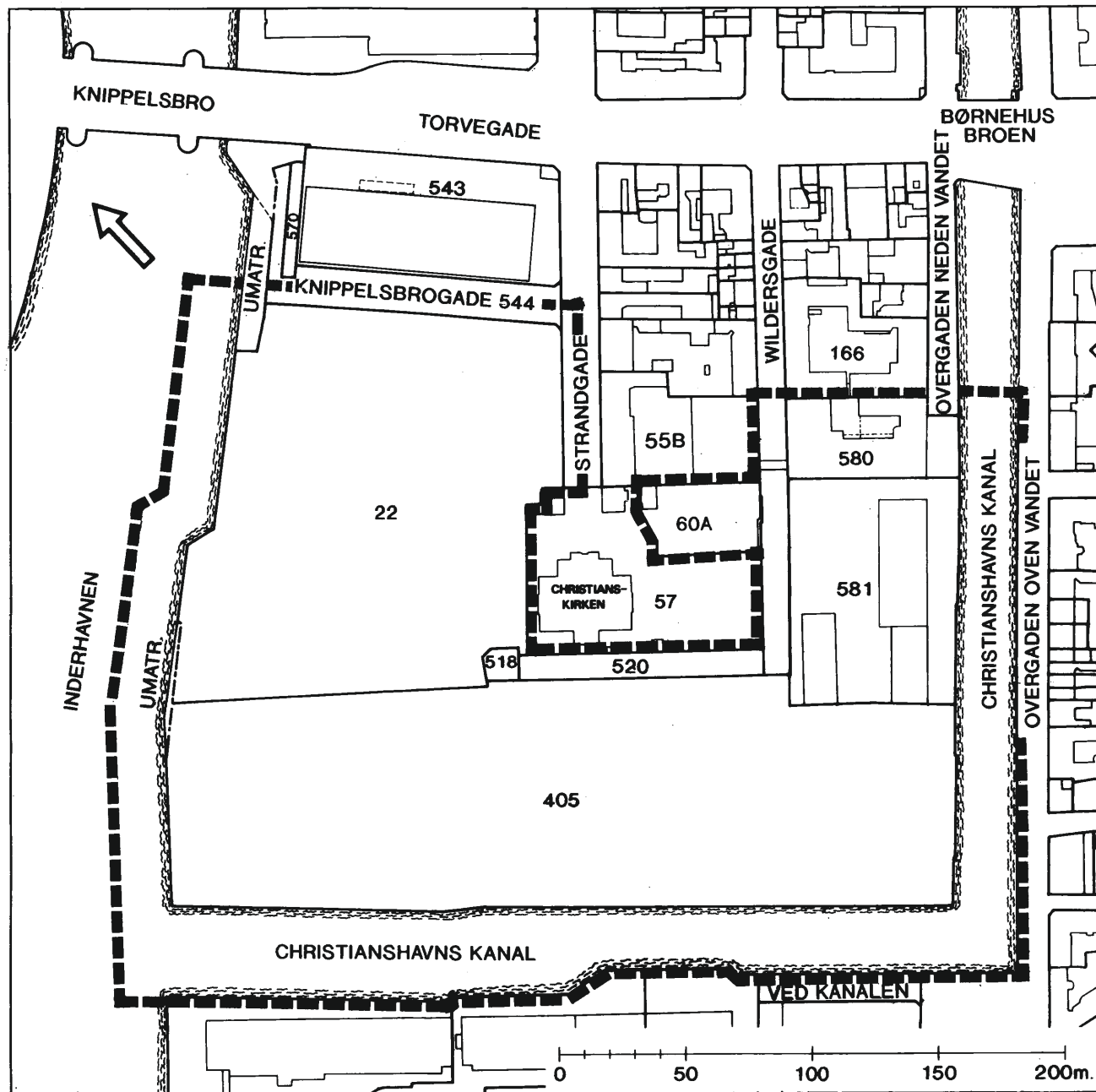
*Stk. 5.* Placering og udformning af nedkørselsramper til underjordiske parkeringsanlæg skal ske i princippet som angivet med pile på tegning nr. 27.113.

*Stk. 6.* Over Christianshavns Kanal kan der - under hensyntagen til besejlingsforholdene - etableres lette gangbroer, eksempelvis placeret som vist på tegning nr. 27.113, jf. i øvrigt § 12, pkt. c) og d) i lokalplan nr. 183.

Såfremt der kun etableres én bro over den sydvestlige del af kanalen, skal den placeres i Strandgadeaksen.

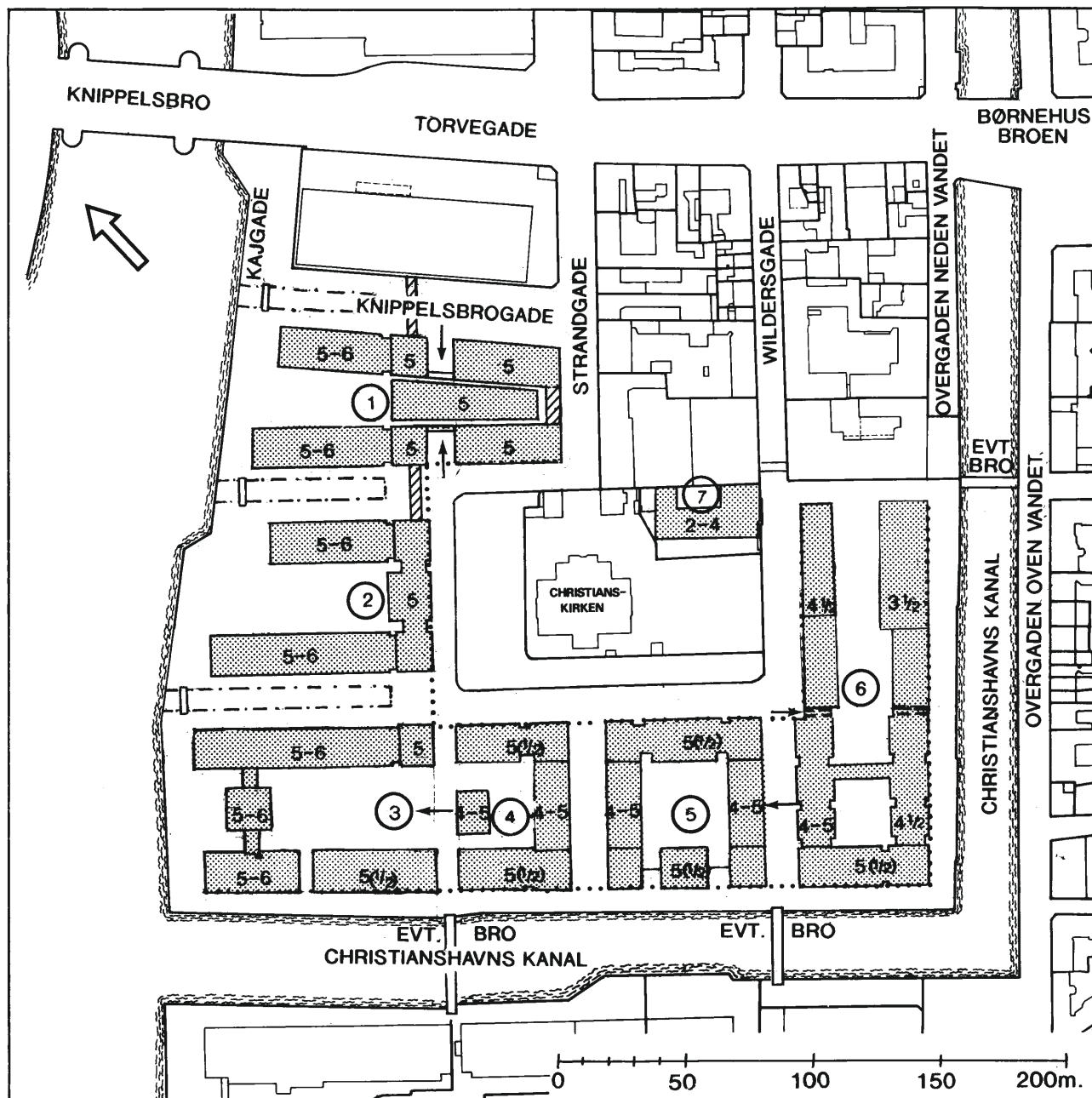
## § 9. Delvis ophævelse af lokalplan

Lokalplantillægget ophæver følgende bestemmelser fastlagt i lokalplan nr. 183, tinglyst den 24. juli 1991: § 1, 2., 4. og 5. „at“, § 3, § 4, stk. 4, pkt. a) 4. og 7. afsnit, pkt. b) og pkt. c), § 5, stk. 4, § 6, stk. 2, § 7, stk. 1 samt § 11, stk. 5 og stk. 6.



■■■■ LOKALPLANTILLÆGSOMRÅDE

|   |   |            |           |            |        |
|---|---|------------|-----------|------------|--------|
| EMNE  | TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN B & W- OMRÅDET<br>VED CHRISTIANSKIRKEN | MÅL        | 1:2500    | JOURN. NR. | PD.617 |
| EJERLAV   | CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN                                | TEGN. DATO | JAN. 1996 | TEGN. NR.  | 27.112 |
| OVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET<br>KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V. |   |            |           |            |        |



 PRINCIPIEL BEBYGGELSESPAN

..... BEBYGGELSESEKULERENDE BYGGELINE

 GANGBRO/OVERDÆKNING

--- PORTE

 "KARRE" NUMRE

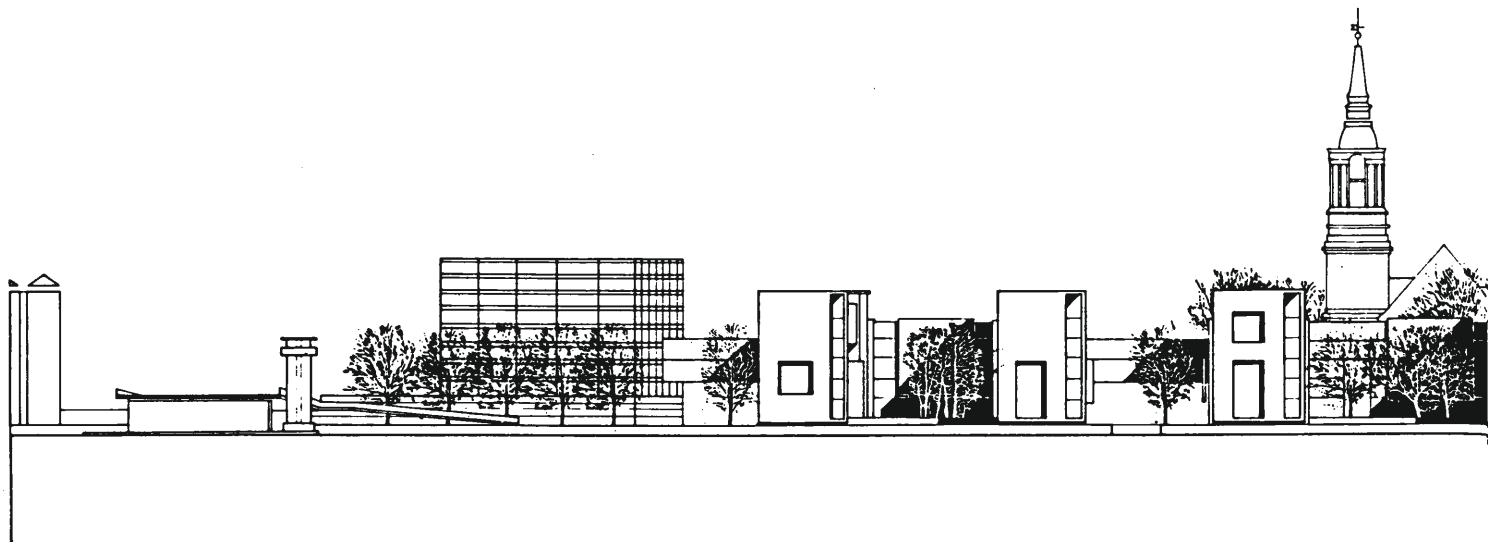
 EVT. KANAL MED BRO

 ADGANG TIL P-ANLÆG

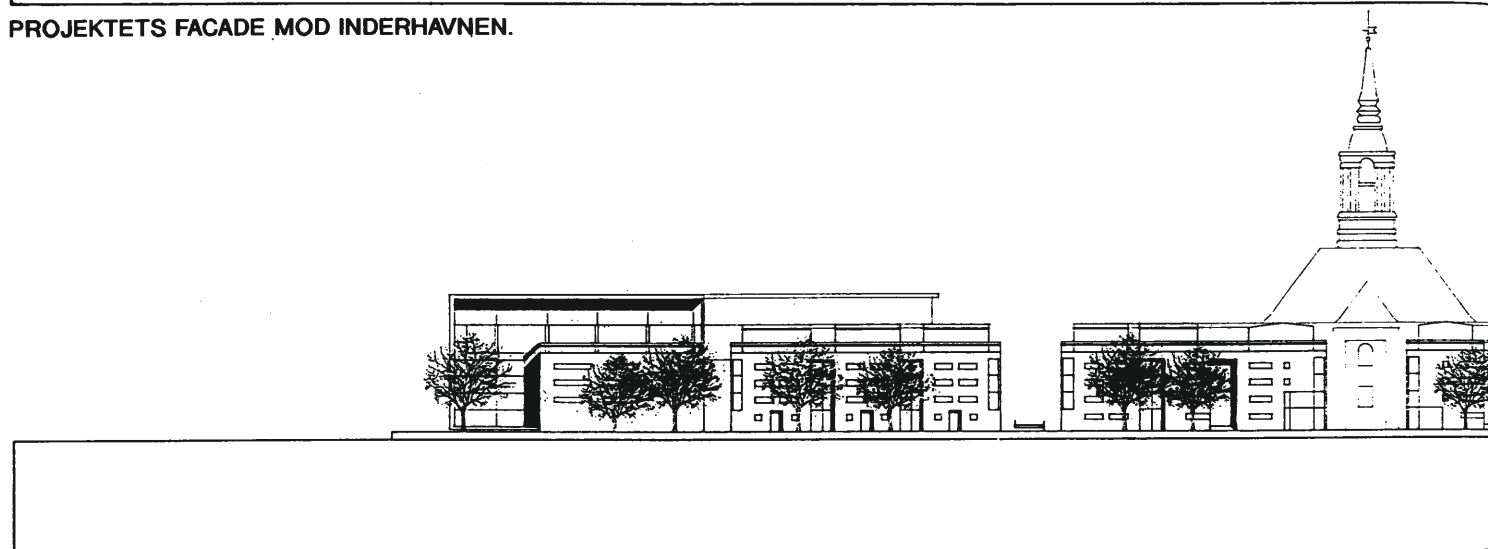
2-6, 5(1/2) ETAGEANTAL EVT. MED UDNYTTET TAGETAGE

|   |                         |                      |
|---|-------------------------|----------------------|
| EMNE<br>BEBYGGELSESPAN  | MÅL<br>1:2500           | JOURN. NR.<br>PD.617 |
| EJERLAV<br>CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN   | TEGN. DATO<br>JAN. 1996 | TEGN. NR.<br>27.113  |
| OVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET<br>KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V. |                         |                      |

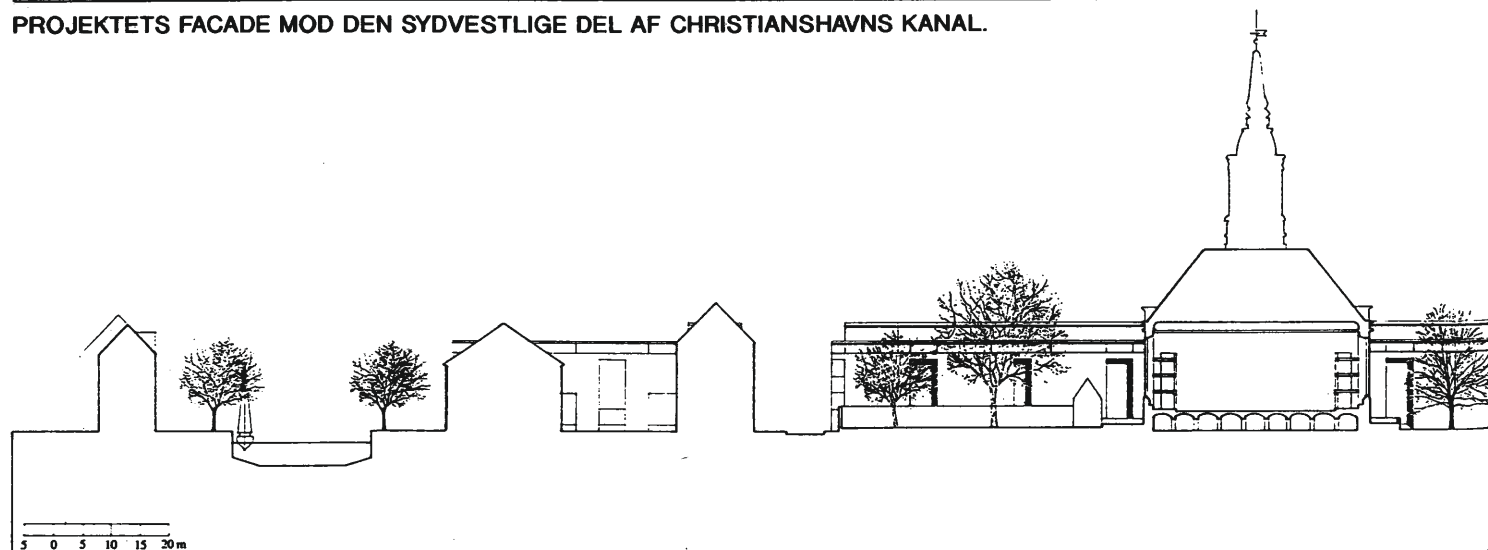




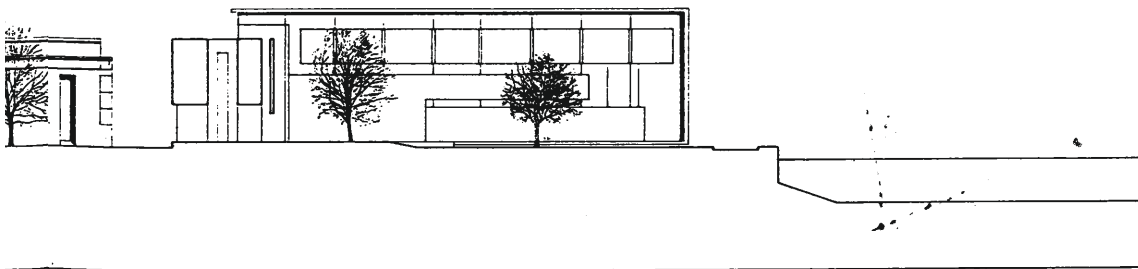
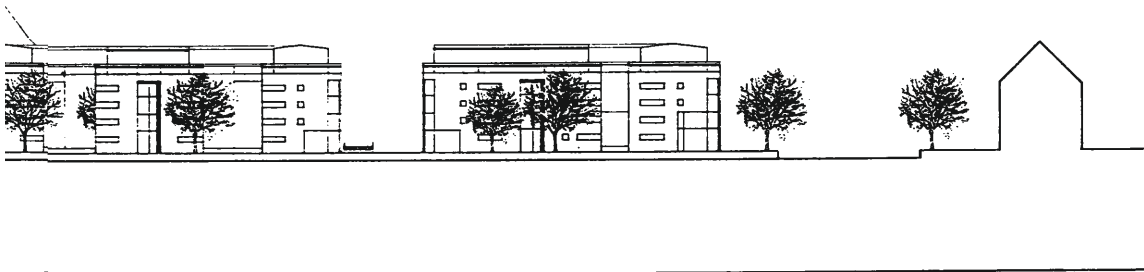
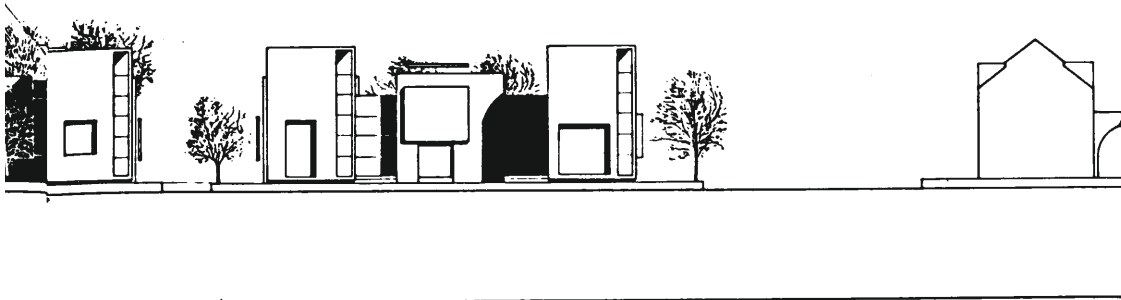
PROJEKTETS FACADE MOD INDERHAVNEN.



PROJEKTETS FACADE MOD DEN SYDVESTLIGE DEL AF CHRISTIANSHAVNS KANAL.



SNIT I PROJEKT SYDØST-NORDVEST GENNEM PLADSEN OMKRING KIRKEN



|   |                  |               |
|---|------------------|---------------|
| EMNE  | MÅL              | JOURN. NR.    |
| <b>EKSEMPEL PÅ FREMTIDIGE FORHOLD- FACADER OG SNIT</b>  |                  | <b>PD.617</b> |
| EJERLAV   | TEGN. DATO       | TEGN. NR.     |
| <b>CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN</b>   | <b>JAN. 1996</b> | <b>27.114</b> |
| OVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET<br>KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V. |                  |               |

# Hvad er en lokalplan ?

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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



# Mindretalsudtalelser









## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den XXXX 2010 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken". Høringsperioden løber fra den XX XX 2010 til den XX XX 2010. Enhver har ret til at komme med ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget, Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.



## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget og miljørapporten, og sende dit høringssvar.



## Høringsvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du også mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 35 00  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den XX.XXXXXX 2010.**

**SAMMEN  
OM BYEN**