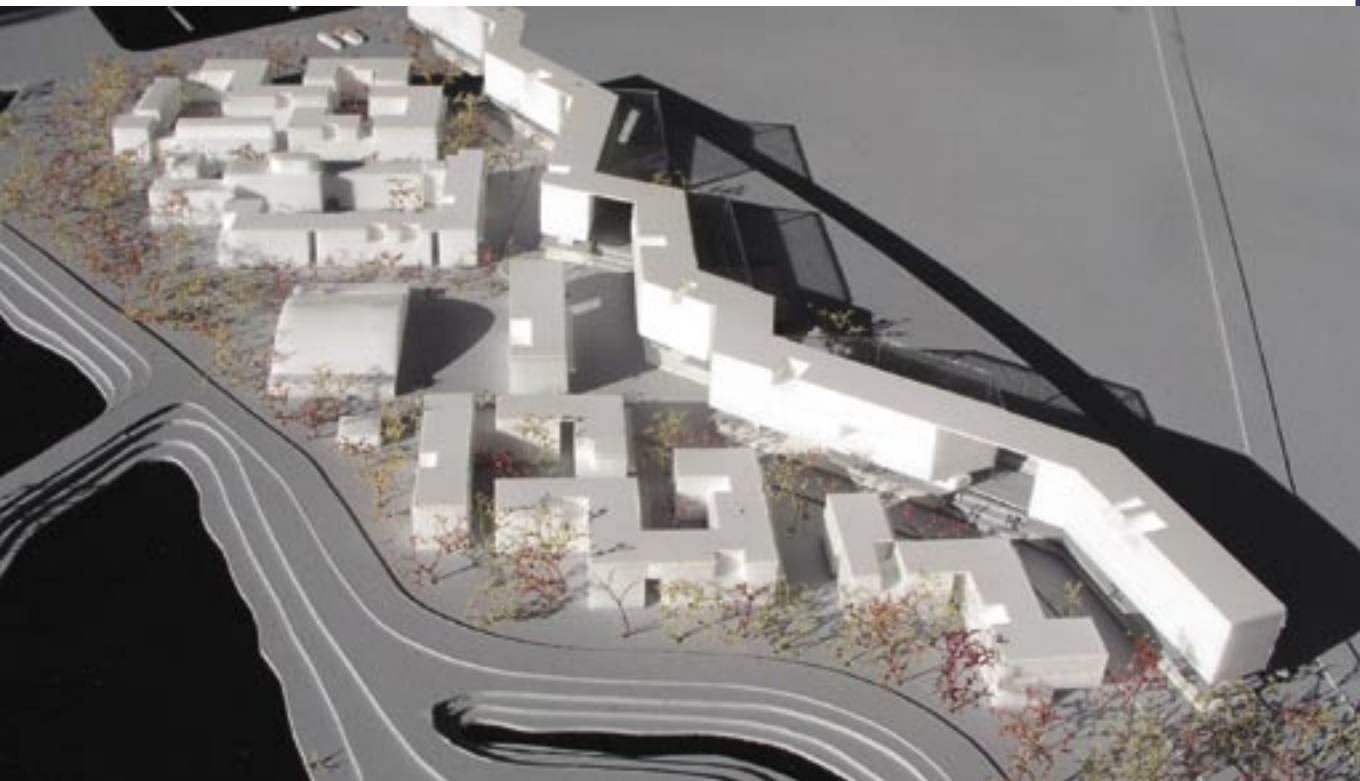


# Forslag til tillæg til Kommuneplan 2005 for "Kraftværksvej" og "Margretheholm" samt forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 331-I "Holmen II"

Offentlig høring fra xx. xx 2007 til xx. xx 2007

## Bilag 4



Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2007 vedtaget forslag til kommuneplantillæg for "Kraftværksvej" og "Margretheholm" samt forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 331-I "Holmen". Planområderne ligger i bydelene Christianshavn og Sundbyøster.

## Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Kommuneplantillæggets formål .....	3
Lokalplanens formål .....	3
Baggrund .....	3
Kvarteret og planområdet .....	4
Offentlig og privat service .....	7
Planlægning .....	7
Forslag til kommuneplantillæg .....	10
Helhedsplan for Margretheholm .....	11
Byarkitektonisk vurdering .....	14
Miljørigtigt byggeri .....	14
Fjernvarme .....	14
Affaldshåndtering .....	14
Miljømæssige konsekvenser .....	15

## Lokalplanforslag

§ 1. Formål .....	17
§ 2. Området .....	17
§ 3. Zonestatus .....	17
§ 4. Anvendelse .....	18
§ 5. Vej- og vejforhold .....	19
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	20
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	22
§ 8. Ubebyggede arealer .....	24
§ 9. Særlige fællesanlæg .....	25
§ 10. Udstykning .....	25
§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	25
§ 12. Retsvirkninger .....	26
§ 13. Ophævelse af lokalplan .....	26
Kommentarer af generel karakter .....	27
Tegning nr. 1 .....	29
Tegning nr. 2 .....	30
Tegning nr. 3 .....	31
tegning nr. 4 .....	32

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2005 .....

33

## Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Regionplan .....	35
Kommuneplan 2005 .....	35
Byudviklingsstrategi Nordøstamager .....	35
Forslag til kommuneplantillæg .....	36
Lokalplanlægning .....	37
Københavns Kommunes boligpolitik .....	37
Lov om miljøvurdering af planer .....	38
Bydelsatlas .....	38
Det grønne København parkpolitik 2003 .....	38
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	39

## Lokalplan nr. 331 med tillæg nr. 1 .....

40

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg? .....

71

Luftfoto af Margretheholm med Amagerforbrænding, Amagerværket og Øresund i baggrunden. Til venstre ses Margretheholm Havn og i forgrunden Christianshavns Vold, Stadsgraven og Tømmergraven.



### **Kommuneplantillæggets formål**

Kommuneplantillægget udgør det planmæssige grundlag for en fremtidig udvikling af miljø- og energianlæg på halvøen ved Kraftsværksvej, som er afstemt med den byudvikling, der er planlagt på Nordøstamager over en lang årrække. Der fastlægges en opdeling af områderne til tekniske anlæg med tilhørende forureningsklasser for virksomheder og anlæg i disse, der sikres mulighed for en kommende trafikkorridor mellem Forlandet og Refshaleøen, og størstedelen af Margretheholm fastlægges til boliger og med et indslag af serviceerhverv.

### **Lokalplanens formål**

Lokalplantillægget udgør plangrundlaget for omdannelse af Margretheholm til et attraktivt boligområde af høj arkitektonisk kvalitet i samspil med Christianshavns Vold samt området's bevaringsværdier og grønne struktur. Bebyggelsesplanen skal sikre hensyn til forebyggelse af forureningsgener fra omliggende virksomheder, fra eksisterende veje samt fra eventuelt kommende trafik anlæg som led i en tunnelforbindelse mellem Refshaleøen og Sønder Frihavn.

### **Baggrund**

Freja ejendomme A/S har anmodet Københavns Kommune om, at der udarbejdes en lokalplan for Margretheholm med mulighed for placering af boliger og erhverv. Anmodningen var bl.a. baseret på en helhedsplan med boliger og erhverv, som Freja i efteråret 2003 indbød fire arkitekttegnerstuer til at komme med forslag til. Konkurrencen afvikledes som et parallelopdrag, og tegnerstuen Vandkunstens forslag blev valgt til viderebearbejdning.

Lokalplanområdet omfatter Margretheholm med et ca. 125.000 m<sup>2</sup> stort areal med ejendommene matr.nr. 564, 650, 651 og 652 samt umatrikuleret areal Christianshavns Kvarter, København. Ejendommene matr. nr. 650 og 652 ibid. ejes af Freja ejendomme A/S, matr.nr. 651 ibid. - med den fredede Hangar H - ejes af Thylander & Co A/S, matr.nr. 564 ibid. ejes af Københavns Energi og det umatrikulerede areal af Københavns Havn.

Margretheholm er en del af byudviklingsområdet Nordøstamager, som rummer store muligheder med sin beliggenhed ved Øresund og Christianshavns Vold. Margretheholm er i Kommuneplan 2005 udpeget som første etape af denne byudvikling.

I kommuneplanens byudviklingsstrategi er det anført, at det er afgørende for byudviklingen på kort og langt sigt, at der arbejdes med visioner og retningslinier for en grøn og blå struktur i området, og at der arbejdes for, at generne fra de store tekniske anlæg mindskes, samt at der sikres en trafikkorridor gennem området.

Planlægningsområdet for kommuneplantillægget omfatter derfor både Margretheholm og halvøen ved Kraftværksvej. Halvøen har et areal på ca. 65 ha med følgende ejendomme i Amagerbro Kvarter, København: matr. nr. 544, 551, 552, 553, 554. og 566 ejet af Dong A/S, matr. nr. 531 ejet af R98 A/S, matr. nr. 536 ejet af Københavns Kommune og umatrikuleret areal ejet af Københavns Havn. De påtænkte ændringer af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen er så omfattende, at der i perioden fra den 31. januar til den 14. februar 2006 blev indkaldt forslag og idéer til den forestående planlægning.

I de indkomne 9 henvendelser fra ejere og brugere i området fremføres bl.a. betænkelighed ved sameksistensen mellem de store tekniske anlæg og den planlagte byudvikling i området, ved trafikforholdene og ved områdets grønne struktur.

### Kvarteret og planområdet

Margretheholm ligger i bydelen Christianshavn mellem det nordvestlige Amager og Refshaleøen. Den ældste del af Margretheholm blev opfyldt i perioden mellem 1899 og 1930 med jord og brokker fra Holmen samt storskrald og industriaffald. Planområdet er præget af store kontraster. Mod vest, sydvest og syd er det de



*Den fredede Hangar H – her set fra Forlandet – er en markant bygning på Margretheholm. Hangaren blev i 2000 ombygget ved arkitekt Dorthe Mandrup. (foto Sten Lange)*

Den 12 m høje jordvold er et andet markant anlæg på Margretheholm. Den er opført som et permanent depot for forurenede jord. Depotet er dækket med ren jord og fremstår som et grønt område, hvorfra der er udsigt til Indre By på den ene side og værkerne og Øresund på den anden side.



rekreative områder, der er dominerende. Først og fremmest er Christianshavns Voldterræn med Stadsgraven og Quinti Lynette markant og bidrager med særlige herlighedsværdier. Længere mod syd ligger et større område med kolonihaver, og Københavns Gokartbane, der blev etableret i 1964.

Mod nord ligger Margretheholm Havn, der er indrettet overvejende til lystbåde. Havnerummet er samtidigt grænsen mellem Margretheholm og Refshaleøen, som efter lukningen af skibsværftet i 1996 kun har været ekstensivt udnyttet. Visuelt er det især de store sektionshaller, der dominerer.

Øst for Margretheholm ligger Amagerværket og Amagerforbrænding med meget store bygningsvolumener. Øvrige virksomheder ved Kraftværksvej er garage- og værkstedsanlæg for Renholdnings-selskabet af 1898 samt affaldsvirksomheden RGS 90, der benytter havneanlægget for en tidligere sten- og grusvirksomhed til import af granit og til udskibning af glasaffald og herudover har et depot for bygningsaffald i området.

Margretheholm blev etableret som luftmarinestation i 1916 og er løbende udbygget med funktioner, der var nødvendige for forsvarets aktiviteter. Den

Den bevaringsværdige tidligere kaserne er opført i 1937 og består af 3 parallelforskudte blokke. Bygningen er opført med jernbetonskelet med facader af røde håndstrøgne sten.



De store tekniske anlæg set fra jordvolden . (foto Sten Lange)



eksisterende bebyggelse omfatter et ca. 12.000 m<sup>2</sup> stort etageareal. Markant er den fredede bygning Hangar H opført i 1921 af arkitekt Chr. Olrik og ombygget i 2000 af arkitekt Dorthe Mandrup. En tre etages rødstensbygning er opført i 1937 som kaserne for sergent- og korporalskolen. I Bydelsatlas Amager er den i kategorien høj bevaringsværdi på trin 3. I 1950'erne udbygges den med bygninger for havariskolen og en kampinformationsskole. Herudover er der flere mindre lager- og teknikbygninger på området, hvoraf nogle midlertidigt er udlejet til en Rudolf Steiner vuggestue og børnehave.

Mod øst er der efter 1998 etableret en 12 m høj jordvold, der udgør et godkendt depot for forurenede jord og samtidig i en vis udstrækning kan fungere som støjskærm mod kommende trafik anlæg og mod de store offentlige tekniske anlæg. Margrethholm fremtræder grøn med jordvolden som et særlig markant element. Træbeplantningen består overvejende af en allébeplantning mod syd ved Rudolf Steiner institutionen, en mindre samling æbletræer ved kasernebygningen, en tættere beplantning mod Forlandet og Refshalevej samt indramning af den tidligere sportsplads mod nord. Derudover er der enkelte solitære træer, der er bevaringsværdige. Quinti Lynette er et betydningsfuldt element i området, men svært opfattet på grund af den tætte bevoksning.

Den vestligste del af halvøen ved Kraftværksvej blev opfyldt med dagrenovation og storskrald i 1950'erne. Efter 1965 blev store arealer opfyldt ved indpumpning af sand i forbindelse med opførelse af Amagerværket og Amagerforbrænding. I perioden 1967 til 1972 blev området mellem Amagerværket og Margrethholm opfyldt med murbrokker, jord og slagge fra Amagerforbrænding.

Amagerværket er det største kraftværk i kommunen og omfatter 3 kraftvarmeenheder. Blok 1 og 2 blev opført i 1960'erne, og den større blok 3 blev opført i 1980'erne. Der er igangsat en omfattende renovering af blok 1 og 2, som indrettes til fyring med kul og biomasse. Samtidig er der ved at blive etableret en varmetunnel fra Amagerværket til H.C. Ørsted Værket således, at Amagerværket bliver den primære varmeproducerende enhed i kommunen. En renovering af blok 3 kan blive aktuel inden for en overskueligt årrække. Der er herudover arealmuligheder for at etablere yderligere en kraftvarmeenhed på værket. Amagerforbrænding varetager forbrænding af affald fra ca. halvdelen af det

Bebyggelsen på det fredede fortidsminde Quinti Lynette set fra Forlandet. (foto Sten Lange)



Margretheholm rummer også intime grønne områder.



opland, der betjenes af Amagerforbrænding og Vestforbrænding. Forbrændingsanlægget - der også medvirker til varme- og elproduktion - blev opført i 1970'erne, og en fornyelse/udskiftning af anlægget kan blive aktuel inden for en overskuelig årrække. I tilknytning til forbrændingsanlægget anvendes store arealer til affaldssortering, slaggebehandling og deponering af slagge. Der kan på sigt vise sig behov for supplerende energi- og miljøanlæg i området, og disse mulige behov er indgået i planlægningen.

### Offentlig og privat service

Infrastrukturen er begrænset, idet den eneste adgangsvej er via Forlandet og Refshalevej for biltrafik, mens cykeltrafik mv. også kan ske via Holmen. Kollektivt betjenes området i dag af én buslinie via Forlandet. En anden buslinie og havnebussen har stoppesteder på Holmen. Margretheholm ligger langt fra offentlig og privat service. Den nærmeste dagligvarebutik findes på Arsenaløen, mens den øvrige handel er lokaliseret i Torvegade, der ligger et par kilometer fra Margretheholm. Her er der ligeledes en Metrostation.

### Planlægning

#### Regionplan

I Regionplan 2005 er størstedelen af halvøen ved Kraftværksvej fastlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav i form af offentlige tekniske anlæg og lignende, og Margretheholm er vist som et tilgrænsende erhvervsområde. Områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav skal primært forbeholdes sådanne virksomheder for at sikre tilstrækkelige arealer til disse formål. Kommunerne skal fastlægge miljømæssige konsekvensområder omkring disse, og der må ikke udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse inden for konsekvensområderne.

#### Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er størstedelen af halvøen ved Kraftværksvej i overensstemmelse med regionplanlægningen fastlagt til tekniske anlæg og havneformål med særlige beliggenhedskrav (T4\*- og T2\*- og H1\*-områder til klasse 6 og 7 virksomhed). Den vestligste del af halvøen er fastlagt til tekniske anlæg (T2- område med op til klasse 5 virksomhed). I lokalplaner skal det sikres, at omgivelserne i

fornødent omfang beskyttes mod forurening. Derfor vil der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

Margretheholm er fastlagt til blandet erhverv (E1-område), men i kommuneplanens rækkefølgebestemmelser for byudvikling af større områder er der åbnet mulighed for, at området kan omdannes i første halvdel af planperioden. Der er dog en forudsætning, at der sker en afklaring af byggemulighederne i forhold til fredningslinien, arealreservation til fremtidige trafik anlæg og støj.

Af forslagets hovedstruktur fremgår endvidere, at byomdannelse skal skabe grundlag for nye byområder med et bredt udbud af nye boliger med blandede ejerformer, offentlig service og fritidsmuligheder. Ved omdannelse skal man endvidere så vidt muligt udnytte og udvikle kulturhistoriske og landskabelige værdier.

### Byudviklingsstrategi - Nordøstamager

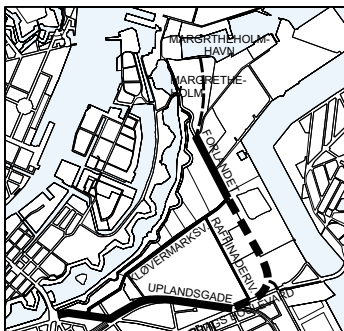
Af kommuneplanens byudviklingsstrategi fremgår det, at Nordøstamager på sigt rummer store udviklingsmuligheder. Udviklingen skal tage udgangspunkt i de unikke historiske forhold, skal relatere sig til de store tekniske anlæg og skal bygge på en grøn- og blå hovedstruktur, herunder især relationerne til havnen og til Øresund.

Der skal sikres en velfungerende individuel og kollektiv trafikbetjening af hele området, der som udgangspunkt ikke må belaste Amager og det centrale byområde, og det er i denne forbindelse afgørende, at der sikres en trafikkorridor for individuel og kollektiv trafik til Refshaleøen med mulighed for en videreførelse på tværs af havnen.

Byudviklingen ved Øresundsvej på Østamager og på Holmen, aktuelle planforslag for Margretheholm mv. samt beslutningen i budget 2007 om, at Kløvermarken skal udvikles som et kombineret fritids- og boligområde, skaber behov for ændring af trafikstrukturen på Nordøstamager.

Den videre planlægning på Nordøstamager forudsættes derfor baseret på en fremtidig trafikstruktur, hvor området betjenes fra en overordnet vejforbindelse, som omfatter Vermlandsgade/Uplandsgade, og en ny fordelingsgade mellem Prags Boulevard og Forlandet i et tracé, der er fastlagt i lokalplan nr. 138 "Kløverparken" og videre til Refshaleøen gennem den trafikkorridor, som der er reserveret plads til i planforslagene for Margretheholm/Kraftværksvej. Trafikkorridoren skal sikre plads til fremtidige forbedrede trafikforbindelser til Refshaleøen og en evt. kommende havnetunnel.

I den foreslåede fremtidige vejstruktur forudsættes Kløvermarksvej nedlagt som fordelingsgade. Dette medfører, at trafikken på Kløvermarksvej, herunder den tunge trafik, kan reduceres, og skabe væsentlige miljømæssige forbedringer ved kolonihaverne m.v. langs Kløvermarksvej.



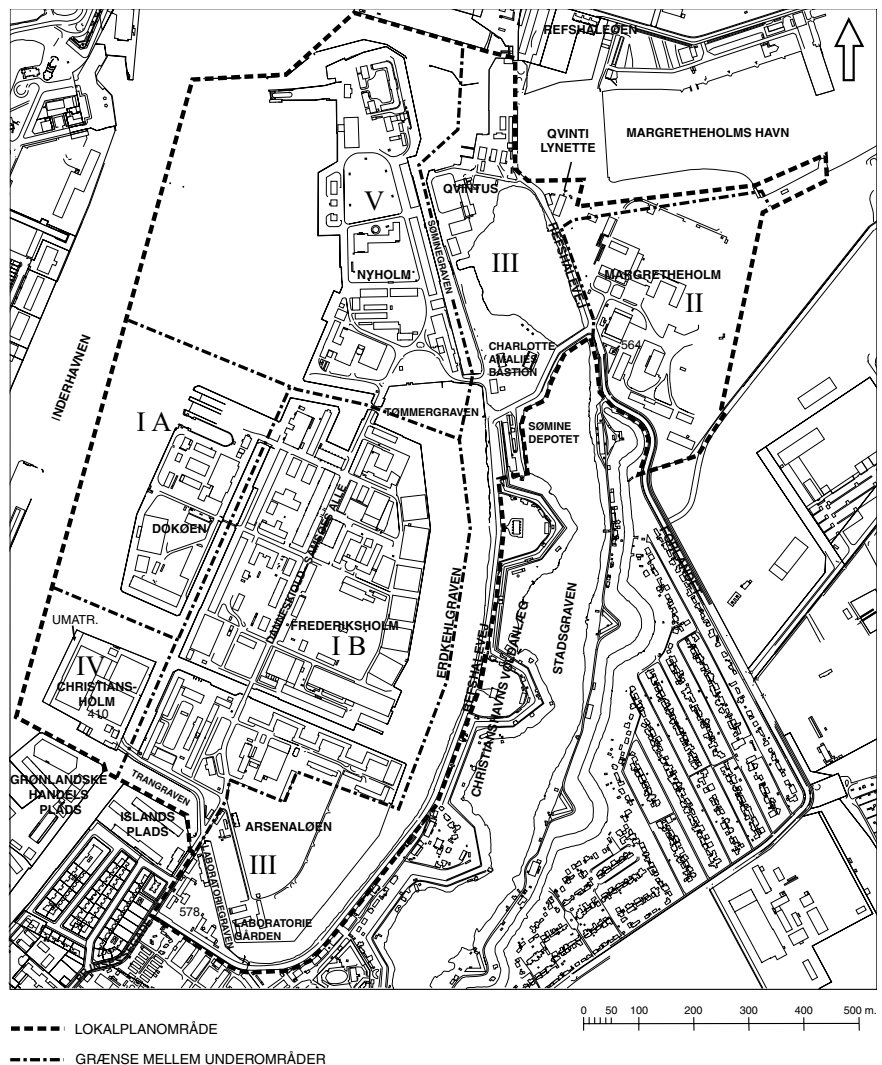
Mulig fremtidig trafikstruktur.

### Lokalplan nr. 331-1 "Holmen II"

Margretheholm er omfattet af lokalplan nr. 331-1 "Holmen II", og hovedparten af området udgør område II, som er fastlagt til lettere industri-, værksteds-,



Tegning fra lokalplan nr. 331-1 "Holmen II". Margretheholm udgør område II på tegningen og er i lokalplanen fastlagt til blandet erhverv.



håndværks-, lager- og engrosvirksomhed 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. I henhold til § 6, stk. 2 i lokalplan nr. 331 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110, og opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger samt enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske og lignende, forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

I henhold til § 13, stk. 1, pkt. c må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsmindet Christianshavns Vold, herunder Quinti Lynette, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18 om beskyttelseslinier, før fredningsmyndighederne meddeler tilladelse hertil eller ændrer grænsen. En mindre del af Margretheholm mod nord er fastlagt til offentlige rekreative formål som en del af lokalplanens område III.

### Lokalplan nr. 65 "Amagerværket" med tillæg nr. 1

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af tekniske anlæg med særlige belig-

genhedskrav på Amagerværkets arealer og på størstedelen af de arealer, som anvendes af Amagerforbrænding samt på et areal med tilknyttet havneanlæg ved Margretheholm Havn. Den sydligste del af lokalplanområdet er som en bufferzone fastlagt til tekniske anlæg, som højst må give anledning til uvæsentlig forurening.

### Lokalplan nr. 109 "Forlandet"

I lokalplanen er den østligste del af halvøen ved Kraftværksvej fastlagt til tekniske anlæg, som højst giver anledning til uvæsentlig forurening og langs Forlandet højst ubetydelig forurening som en bufferzone mod kolonihaveområderne.

### Lokalplan nr. 209 Refshaleøen

I lokalplanen er den inderste del af Margretheholm Havn, herunder arealerne langs Margretheholm, fastlagt til rekreative formål.

## Forslag til kommuneplantillæg

Det udarbejdede forslag til lokalplan for Margretheholm forudsætter ændringer i rammerne for lokalplanlægning på Margretheholm og en justering af rammerne for de store områder med miljø- og energianlæg øst for Margretheholm ved Kraftværksvej.

Kommuneplantillægget skal sikre muligheder for fornyelse og udvikling af værkerne og samtidig sikre mulighed for den planlagt langsigtede byudvikling på Nordøstamager, herunder en første etape, som omfatter en ændret anvendelse af Margretheholm.

I forslaget til tillæg til Kommuneplan 2005 er der i kommuneplantillægget fastlagt en opdeling af områderne således, at arealerne til tekniske anlæg med særlige beliggenhedskrav, indskrænkes til to T4\*-områder.

For det østlige område, som omfatter Amagerværkets arealer, fastlægges det, at forureningen fra virksomhed i området skal overholde et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 500 m.

For det vestlige område, som omfatter størstedelen af Amagerforbrændingens arealer, fastlægges det, at forureningen fra virksomhed i området skal overholde et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 300 m.

Rundt om disse områder fastlægges der en bufferzone til tekniske anlæg - et T2-område mod vest og et T3\*-område mod nord. Virksomhed i disse områder

Modelfotos af den planlagte bebyggelse på Margretheholm





Modelfoto af portparti i Kanthuset.



Helhedsplanen for Margretheholm henter det bedste fra flere epoker i bybygningshistorien. Det tætte lave, hvor der er en høj intensitet og dynamik, sammenholdt med den dramatiske modstilling i kanthuset.

skal overholde et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 150 m. I T3\*-området åbnes der mulighed for at udvide områderne til tekniske anlæg med opfyldning af omkring 30.000 m<sup>2</sup> vandareal ved sydsiden af Margretheholm Havn nærmest Øresund.

Langs og på Margretheholm fastlægges der et ca. 100 m bredt T\* -område til senere disponering og planlægning af en ca. 50 m bred trafikkorridor fra Forlandet til Refshaleøen. Dette område, som også omfatter det nuværende T2-område langs Forlandet, kan anvendes til rekreative formål og tekniske anlæg uden større permanent bebyggelse.

Langs Margretheholm Havns syd side fastlægges et 30-40 m bredt område til rekreative formål, som en del af områdets overordnede grønne struktur. Størstedelen af Margretheholm fastlægges til boligformål (B3\*-område) med særlige bestemmelser om anvendelsen, den maksimale bebyggelsesprocent og bygningshøjder.



Snit nord-syd

### Helhedsplan for Margretheholm



Arkitema har skitseret mulighederne for rækkehuse i den tæt-lave kasbah.

Tegnestuen Vandkunsten har tegnet kanthuset. Det lange hus afbrydes af store portpartier i fuld højde (ca. 26 m), hvorved der skabes adgang til det særlige rum, der skabes mellem kanthuset og jordvolden.



Parti af en mulig facadeløsning.

Tegnestuen Vandkunsten beskriver i sit forslag for Margretheholm området som det hengemte sted, det eventyrlige sted, der trods de store skalaspring, fredningslinier og en eventuel havnetunnel, ejer sin egen intimitet med særlige muligheder for en frodig bebyggelsesstruktur. Stedet karakteriseres af det store jorddepot, som udgør et markant grønt element, og videre mod øst af en dominerende industristruktur som silhuet og påtrængende i sit udtryk og skala. Mod nord den idylliske Margretheholm Havn, hvor landskabets bløde kanter møder vandet, og mod vest af det frodige og rekreative Christianshavns Vold, der kulminerer i Qvinti Lynette.

Det resulterer i 3 landskabselementer: volden, fladen og stranden, der er inspirationen til de 2 bygningstypologier: kanthuset og kasbahen.

Det er intentionen for udbygningen af Margretheholm, at bebyggelsen i sit færdige udtryk skal medtage det bedste fra flere epoker i bygningens historie. Det tætte, lave, hvor der er en høj intensitet og dynamik i bebyggelsens organisering, sammenholdt med den dramatiske modstilling mellem kanthuset og den lave kasbahstruktur.

Arkitektonisk tilstræbes et homogent udtryk, der er præget af stor variation i de enkelte bygningsvoluminer. Indskæringer, nedskæringer og små variationer i vinduessætningen skal sikre en levende og dynamisk motivverden indenfor et relativt stramt afsæt.

Det er hensigten, at den fremtidige bebyggelse skal fremstå som en grøn tæt by inspireret af den særlige bygnings- og landskabskontekst på Holmen. Boligveje





Snit øst-vest

foreslås beplantet med allétræer og på arealet ud mod Forlandet og Refshalevej suppleres den eksisterende beplantning med nye træer.

Kanthuset, som er den markante bebyggelse mod industrianlæggene mod øst, udføres som et bolighus med erhvervsindslag og skal overvejende fremtræde som et glashus med indslag af lukkede lette partier og skærme. Det knækkede forløb tilfører planen et betydningsbærende sammenbindende element. Kanthusets dialog med volden skaber særligt spændende rumlige potentialer, og portåbningerne er et særligt arkitektonisk motiv, der bidrager til et sammensat rumligt forløb langs kantvejen og de byrum/pladser, der skabes af kasbahen/kanthuset. Kanthuset foreslås opført i 8 etager og i en højde på 26 m. Højden markerer samtidig det skalaspring, der er mellem den lave boligbebyggelse og de store volumener mod øst.

Den særlige bygningstype, orangeriet, der forekommer i kanthuset, tilbyder en mulighed for at udvikle en helt anderledes boligkvalitet. Med sit glasinddækkede inde-uderum opnås en serie muligheder for at udvide udeopholdet i forbindelse med boligen, såvel kollektivt som individuelt. Orangeriet tilbyder et rum, der kan udnyttes til helt særlige planter i forbindelse med hængende haver, og samtidig et rum, der kan være fælles zone for en lang række aktiviteter, småbørnsleg, værksteder, fælles spisning og meget mere.

Boligerne har alle facade mod dette rum, og der tilstræbes en relativt stor åbenhed. Facaderne i orangeriet skal fremtræde helt transparente mod volden således, at der opnås en visuelt flydende overgang mod de grønne arealer ved volden. Rummet har tillige en overordnet funktion som støjskærm for boligerne.

*Tegning af orangeriet, der opføres på den østlige facade af kanthuset. Orangeriet tilføjer huset en helt særlige boligkvalitet med anderledes muligheder for ude-indeophold, beplantning og aktivitet.*



Parti af mulig facadeudformning.



Kasbahen foreslås opført i 3 etager. Bebyggelsen respekterer de eksisterende beplantninger og voluminer og underordner sig de eksisterende retninger. Bebyggelsen tager afsæt i den eksisterende bebyggelse og fylder ud på stedets betingelser i respekt for de eksisterende stoffligheder og proportioner. Hovedindtrykket er grønt, husene er lavere end træerne, og der opstår en række labyrintagtige rumligheder mellem husene.

Kasbahen er tænkt som en tæt bebyggelsesstruktur med smøgen, strædet og passagen som tema. Det er hensigten, at bebyggelsen skal fremstå tung og i hvide nuancer med indslag af træ, stål og glas.

Det samlede etageareal i strukturplanen udgør 77.400 m<sup>2</sup>, hvoraf 90 pct anvendes til boliger. Bebyggelsesprocenten udgør 90.

### Byarkitektonisk vurdering

Det vurderes som en byarkitektonisk kvalitet, at bebyggelsen tager et klart afsæt i landskabsanalysen, der fremhæver 3 dominerende elementer: volden, fladen og stranden, der giver anledning til forskellige bygningstypologier. Samspillet mellem de enkelte elementer skaber både kontraster og variation, som bindes sammen af en række rumlige oplevelser, der udspiller sig i mødet mellem kanthuset og kasbahaen. De store portåbninger i kanthuset giver den rumlige oplevelse en ekstra dimension.

Kulturhistorisk sikres stedets spor i bevaring af hangaren og den røde kaserne som de væsentligste bygninger. Kasbahbebyggelsen indordner sig i det mønster og de retninger, som den eksisterende bebyggelse efterlader. Herved er der ligeledes taget hensyn til beskyttelseslinien omkring fortidsmindet Christianshavns Vold og Quinti Lynette. Efter aftale med Skov- og Naturstyrelsen er bebyggelsen mod Quinti Lynette trukket tilbage for herved at sikre indsyn til og udsyn fra fortidsmindet.

### Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. 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 retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.planogarkitektur.dk](http://www.planogarkitektur.dk) eller fås ved henvendelse til Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur.

### Fjernvarme

Hele Københavns Kommune er i 1993 fastlagt som fjernvarmeområde i henhold til lov om varmforsyning. Borgerrepræsentationen har samtidigt vedtaget, at der er tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri og for bygninger, der får installeret nyt centralvarmeanlæg. Større ejendomme med varmekapacitet på over 0,25 MW må kun aftage fjernvarme, og eventuel dispensation fra dette krav skal gives af Miljøstyrelsen. Mindre ejendomme er ikke forpligtet til at aftage fjernvarme, men skal som minimum betale en fast årlig afgift.

### Affaldshåndtering

Ifølge Affaldsplan 2008 skal der etableres et antal genbrugsstationer og kvartermiljøstationer, som kan benyttes af borgere og erhverv. Der er et klart behov for en kvartermiljøstation i området i kraft af områdets størrelse, tæthed og mange beboere.

Kvartermiljøstationer vil få en mere central rolle i affaldssystemet med henblik på at fremme genanvendelsen, minimere trafikken og aflaste gård- og haverum for affald, hvor der ellers ville være en lav tømningfrekvens.

Den plads, der skal afsættes til affaldshåndtering på eller i den enkelte ejendom eller fælles i puljer for flere ejendomme samt i lokalgader, kan reduceres betragteligt, hvis der for bebyggelserne etableres centralt skraldesug. Ligeledes vil antallet af vendepladser mm. til skraldebiler kunne reduceres.

For at leve op til Københavns Kommunes krav om kildesortering, skal der ifølge bygningsreglementet etableres opsamlingsforhold, så det er muligt for beboerne at sortere i de genanvendelige affaldsfraktioner, der bliver hentet på adressen.

### Miljømæssige konsekvenser

Planforslagene skal sikre, at Nordøstamager på sigt kan komme til at fremstå som et område, hvor moderne energi- og miljøanlæg indgår som en integreret del af et nyt byområde med nær tilknytning til havnen og Øresund.

Kommuneplantillægget fastlægger en trafikkorridor ved Margretheholm til kommende overordnede trafikkanaler på Nordøstamager og zoneopdeler de store områder til tekniske anlæg omkring Kraftværksvej. Opdelingen sikrer en bufferzone mellem de særligt forurenende tekniske anlæg - Amagerværket og Amagerforbrænding - og forureningsfølsomme anvendelse på Nordøstamager - Christianshavns Vold, kolonihaverne og den planlagte boligbebyggelse på Margretheholm. Det vurderes, at de fastlagte områder til tekniske anlæg både kan tilgodese de aktuelle behov for miljø- og energianlæg i området og eventuelt kommende behov for nye anlæg.

Lokalplanen for Margretheholm fastlægger plangrundlaget for første etape af den langsigtede byudvikling på Nordøstamager. Der åbnes mulighed for at etablere et moderne boligområde på Margretheholm med ca. 700 boliger, samt ca. 8.000 m<sup>2</sup> serviceerhverv. Bebyggelse opdelt i en lav-tæt kasbahbebyggelse mod Christianshavns Vold og et højt kanthus med en glastilbygning - et orangeri - som mod øst markerer et skalaspring til de store tekniske anlæg.

Bebyggelsesplanen tager hensyn til et forslag til en ny fortidsmindebeskyttelseslinie fra Skov- og Naturstyrelsen. Planen sikrer åbenhed mod Christianshavns Vold og bedre udnyttelse af de rekreative områder med stiforbindelser langs Qvinti Lynette og Margretheholm Havns sydlige side. Kasbahbebyggelsen følger de retninger, som den eksisterende bebyggelse udlægger. Dette samt bevaring af den fredede Hangar H og den røde kasernebygning understreger det kulturhistoriske miljø, som området indgår i.

Det vurderes, at de eksisterende veje kan afvikle trafikken til og fra det kommende byggeri på Margretheholm. Der er i dag en døgntrafik på 10.000 biler på Kløvermarksvej og udbygning på Margretheholm vil generere mellem 2.000-2.500 biler i døgnet.

Den videre planlægning på Nordøstamager forudsættes baseret på en fremtidig trafikstruktur, hvor området betjenes fra en overordnet vejforbindelse, som omfatter Vermlandsgade/Uplandsgade, en ny fordelingsgade mellem Prags Boulevard og Forlandet og videre til Refshaleøen.

I den fremtidige vejstruktur forudsættes Kløvermarksvej nedlagt som fordelingsgade. Dette medfører, at trafikken på Kløvermarksvej, herunder den tunge trafik, kan reduceres, og skabe væsentlige miljømæssige forbedringer ved kolonihaverne m.v. langs Kløvermarksvej.

Margretheholm er ikke stationsnær. Den kollektive trafik er derfor ikke optimal. Det kan medføre en øget biltrafik, hvis flere vælger bil som alternativ. På sigt vil området indgå i en videre udvikling af Nordøstamager, som forudsætter bedre kollektiv trafikbetjening.

Gener fra trafikstøj - herunder trafikstøj fra en evt. kommende overordnet vej i trafikkorridoren - er søgt imødegået i bebyggelsesplanen bl.a. med krav om en afskærmende jordvold langs trafikkorridoren og om en glastilbygning - orangerier - på kanthuset. Dette skal sikre, at mindst en facade på boligerne og de primære opholdsarealer har et støjniveau på maksimalt 55 dB(A).

I lokalplanen er det fastlagt, at der ikke kan opføres boliger o.l. i en afstand af 20 m fra kloakpumpestationen på Margretheholm, medmindre det kan dokumenteres, at det er miljømæssigt forsvarligt.

Støj og andre gener fra Amagerværket og Amagerforbrænding mm. imødegås med zoneopdeling af områderne til tekniske anlæg samt med den afskærmende jordvold langs trafikkorridoren og glastilbygningen på kanthuset. Glastilbygningen skaber en effektiv støjskærm samt et helt særligt opholdsareal i orangerierne, der giver mulighed for længere "udeophold".

Støj fra gokartbanen ved Kraftværksvej overskrider i dag grænseværdierne og belaster store områder omkring banen. Hvis de nuværende gokarts udskiftes med mere støjsvage vil støjbidraget fra gokartbanen kunne reduceres betydeligt. Beregningerne viser, at grænseværdierne ved kanthuset og kasbahen på Margretheholm kan overholdes ved kørsel med et begrænset antal "støjsvage" gokarts. En løsning på gokartbanens støjproblemer vil blive fremlagt i forbindelse med planforslagenes endelige vedtagelse.



I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for Margretheholm.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 331 udgør det planmæssige grundlag for omdannelsen af tidligere militære arealer til et attraktivt integreret byområde af høj arkitektonisk standard i samspil med områdets bevaringsværdier, grønne struktur og beliggenhed ved Christianshavns Vold og Inderhavnen. Lokalplantillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for opførelse af opera og boliger på Dokøen. Det aktuelle lokalplantillæg udgør det planmæssige grundlag for udvikling af størstedelen af Margretheholm til boliger og i begrænset omfang til serviceerhverv ud fra samme principper. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses.

- Krav til anvendelsen, placering og udformning af bebyggelse skal ske under hensyntagen til forebyggelse af forureningsgener fra omliggende virksomheder og fra eksisterende samt eventuelt kommende trafikantlæg som led i tunnelforbindelse mellem Refshaleøen og Søndre Frihavn, og det sikres, at den østlige del af Margretheholm først kan udvikles, når der er sket en afklaring heraf.
- Krav til placering og udformning af bebyggelse skal desuden ske under hensyntagen til beliggenheden op til den fredede Christianshavns Vold, samspillet med fredet og bevaringsværdig bebyggelse og ønsket om at opnå attraktive og varierede byrum.
- Krav til bebyggelsens ydre skal sikre, at nybyggeri udformes ud fra overordnede arkitektoniske ideer og bliver af nutidig høj arkitektonisk kvalitet.
- Krav til friarealer, herunder støjvold, stianlæg, beplantning og begrænset terrænparkering, skal sikre samspil med voldanlægget og Margretheholm Havn.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 564, 651, 650 og 652 samt umatr. land- og vandarealer Christianshavns Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. maj 2006 udstykkes i området.

### Kommentar

Lokalplantillægsområdet omfatter hele underområde II og en mindre del af underområde III i lokalplan nr. 331 og en mindre del af underområde III i sydsiden af Margretheholm Havn i lokalplan nr. 209.

### Stk. 2.

Lokalplantillægsområdet opdeles i underområderne IIA, IIB og IIC som vist på tegning nr. 1

## § 3. Zonestatus

Opfyldte arealer overføres til byzone.

### Stk. 1.

For område IIA gælder:

a) Området fastlægges til helårsboliger.

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

Et etageareal svarende til 10 procent af den samlede rummelighed skal anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Bebyggelsen mrk. A5 og C samt stueetagen i bebyggelsen mrk. A3 på tegning 3 skal anvendes til erhverv. Herudover må der indrettes erhverv i stueetagen i bebyggelse mrk. B og f.s.v. angår gavlene tillige på 1. sal samt i bebyggelse mrk. D.

### Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til eksempelvis ferieboliger. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

b) Butikker må alene etableres i stueetagen i nybyggeri mrk. B, A3 og A5. Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik må ikke overstige henholdsvis 500 og 200 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

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

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

d) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup>, og ingen boliger må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét. Rækkehuse skal have en størrelse på mindst 100 m<sup>2</sup>. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

e) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer).

### Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboelseslokaler, værksteder, beboerhotel og lignende.

f) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv eller institutioner

## § 4. Anvendelse

placeres over etager med boliger.

### Stk. 2.

For område IIB gælder:

Området fastlægges til senere disponering, herunder reservation af et areal til en ca. 50 m bred trafikkorridor fra Forlandet til Refshaleøen. Området kan anvendes til offentlige tekniske anlæg og rekreative formål. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medfører forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### Kommentar

Vejdirektoratet udgav i 1999 rapporten "Havnetunnel i København". I rapporten peges der på en kort sænketunnel med tilhørende vejtilslutninger som den mest hensigtsmæssige løsning. Dette vejanlæg vil kunne etableres inden for den fastlagte transportkorridor.

### Stk. 3.

For område IIC gælder:

Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området samt til reservation af et areal til en ca. 50 m bred trafikkorridor. Området kan anvendes til rekreative formål i form af grønne anlæg, maritime fritidsanlæg, sportsanlæg samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området.

## § 5. Vej- og stiforhold

### Stk. 1.

Den interne trafikbetjening af område IIA skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af en adgangsvej, boligveje samt stier i princippet som vist på tegning nr. 1 og 2.

### Kommentar

Vejudlægget ved områdegrænsen mod syd kan indgå i et vejanlæg mellem Refshalevej og vejanlægget i forbindelse med en eventuel havnetunnel.

### Stk. 2.

Adgangsvejen fastlægges overvejende i en bredde af 18 m med et tværsnit i princippet som vist på tegning 4 med kørebane og fortov i begge sider. Vejen udvides med pladسدannelser og grønne byrum som vist på tegning nr. 2.

### Stk. 3.

Boligvejene fastlægges i en bredde af 18 m med et tværsnit f.eks. som vist på tegning nr. 4 med kørebane samt træbeplantet rabat og parkering mod syd samt fortov i begge sider. Vejene afsluttes med vendepladser.

### Stk. 4.

Langs Qvinti Lynette og Margretheholm Havn fastlægges der en 4-6 m bred sti i princippet som vist på tegning nr. 1.

### Stk. 5.

For de i stk. 4 fastlagte vejtræer gælder, at de skal plantes med en afstand på 8-12 m, dog tilpasset de eksisterende træer, der bibeholdes. Træerne i enkelte alléafsnit skal være af samme art.

## § 5. Vej- og stiforhold

### Kommentar

For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m<sup>2</sup>.

For træer i lukkede befæstelser bør der som minimum være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen. For samtlige træer gælder, at jorden i bedet bør være løsnet i minimum 1,5 m dybde.

### Stk. 6.

Ud over de i stk. 1, 2 og 3 fastlagte veje og stier kan der ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

### Stk. 7.

Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

### Stk. 8.

Belægninger, belysning, beplantning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

For område IIA gælder:

a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg og åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser (porte), kan etableres herudover, såfremt det er begrundet i særligt arkitektoniske, miljømæssige, rekreative eller funktionelle hensyn. Det samme gælder parkeringsarealer i parkeringshuse/-etager/-anlæg indrettet som led i opfyldelse af det i henhold til § 7, stk. 2, fastsatte parkeringskrav.

b) Den på tegning nr. 3 med sort farve viste fredede bebyggelse mrk. C, den med grå farve viste bevaringsværdige bebyggelse mrk. D samt nybyggeri mrk. A1-A5 og B fastlægges som principiel bebyggelsesplan.

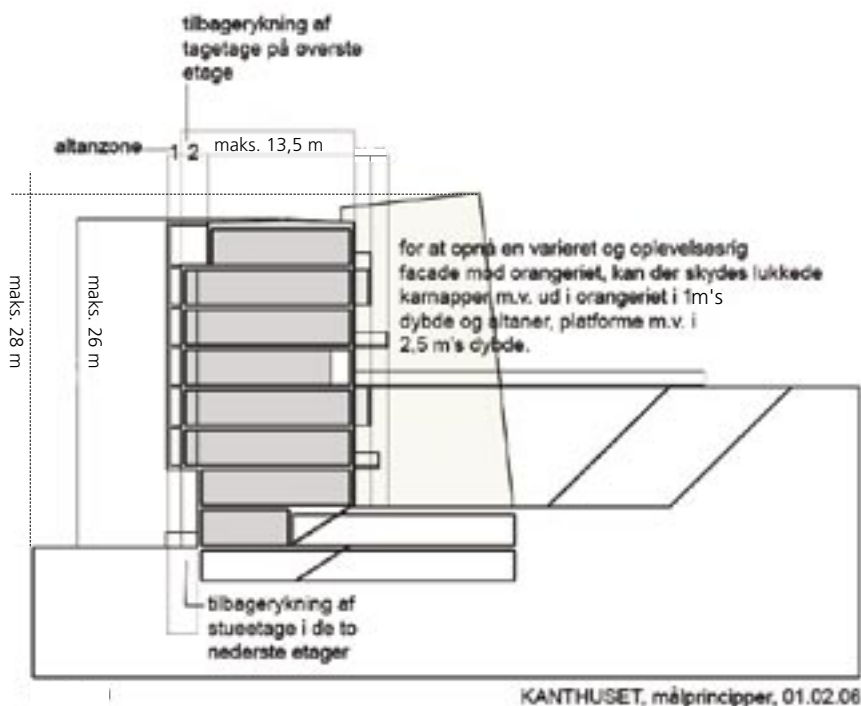
c) For nybyggeri mrk. A1-A5 gælder, at den skal opføres i 2-3 etager, at bygningshøjden ikke må overstige 11 m, og at husdybden for boligbebyggelse ikke må overstige 11,5 m, for rækkehuse dog ikke 10,5 m, og for erhvervsbebyggelse ikke 15 m. Husdybden regnes som gennemsnit pr. rækkehus/opgangsenhed og eksklusive altaner, karnapper og lignende.

### Kommentar

Bygningshøjden er fastlagt under hensyn til ønsket om at muliggøre en varieret rumhøjde og optage eventuelle terrænspring. Det er en forudsætning, at bebyggelsen fremtræder med ens tagkote inden for det enkelte bygningsafsnit.

d) For nybyggeri mrk. B gælder, at den skal opføres i 7-8 etager, at der skal etableres et gennemgående tag i samme kote med en bygningshøjde på maksimalt 26 m, at husdybden for boligbebyggelse ikke må overstige 13,5 m, eksklusive eventuelle altangange, og for erhvervsbebyggelsen ikke 18 m. Mod vest må der etableres altaner med et fremspring på indtil 1,25 m, og mod øst må der etableres karnapper og altaner med fremspring på indtil hen-

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering



holdsvis 1 og 2,5 m. Den øverste etage skal udformes med en tilbagekryning mod vest på mindst 2,5 m. Hele østsiden af bebyggelsen skal i fuld højde inddækkes med glaspåbygninger som vist på principsnittet og på tegning nr. 3. Glaspåbygningernes højde må ikke overstige 28 m.

### Kommentar

Bebyggelsesplanen indbærer, at der ved indretning af boliger i de østlige dele primært af bebyggelsen mrk. A2 skal tages særligt hensyn til skyggeeffekten af bebyggelsen mrk. B.

Fastlæggelse af tagkote tager udgangspunkt i den først givne byggetilladelse. Glaspåbygningen skal udformes således, at boligerne skærmes mod støj fra virksomheder, motorsportsbaner mv. i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, jf. § 11.



- e) Der skal etableres porte i princippet som vist på tegning nr. 3. Hvor porte spænder over to etager skal de være mindst 2,5 m brede, og hvor porte spænder over 3 etager skal de være mindst 3,5 m brede. I bebyggelse mrk. B skal porte udføres i fuld bygningshøjde og med bredder i princippet som vist på tegning nr. 4.
- f) Ud over de i pkt. b-d fastlagte bebyggelser må der opføres mindre tilbygninger samt enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, bykologiske anlæg og lignende.
- g) De på tegning nr. 3 viste bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, jf. i øvrigt § 7, stk. 7.

### Stk. 2.

For område IIB og IIC gælder:

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

- a) Der må opføres de for områdernes anvendelse fornødne mindre bygninger og anlæg.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.



For bebyggelse mrk. A1- A5 gælder:

- a) Bebyggelsen skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn udformes i et nutidigt formsprog og fremtræde med en høj arkitektonisk standard. Der tilstræbes et homogent udtryk, men med stor variation i de enkelte bygningsvolumener, hvor indskæringer og små variationer i vinduessætningen skal sikre en levende og dynamisk motivverden inden for et relativt stramt afsæt.
- b) Bebyggelsen skal fremtræde i en kombination af lyse og mørke nuancer med indslag af træ, stål og glas. Tunge partier skal fremtræde i beton, ubehandlet murværk eller med indfarvet puds. Farveindslag kan forekomme i mindre omfang i forbindelse med indgangspartier eller særligt udvalgte felter. Særligt udvalgte felter kan udføres i andre materialer og stofligheder efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
- c) Tage skal principielt udføres som flade tage med en overflade, der understreger deres betydning som den "femte" facade set fra kanthuset. Det kan være "grønne tage", zink eller sort pap. Tagmatriale skal være ens i hele bebyggelsen.
- d) Boliger skal forsynes med opholdsaltaner og/eller terrasser, der skal holdes inden for bygningskroppen. Terrasser på terræn er dog undtaget, jf. § 7, stk. 6.

### Kommentar

Der ønskes et boligområde præget af en særlig karakteristik, der henter sin inspiration i de bedste eksempler i dette og forrige århundrede og samtidig udtrykker en modernitet og nutidig fortolkning af referencerne. Inspirationen fra det historiske og maritime særegne, der knytter sig til stedet, skal afspejles i det samlede arkitektoniske udtryk.

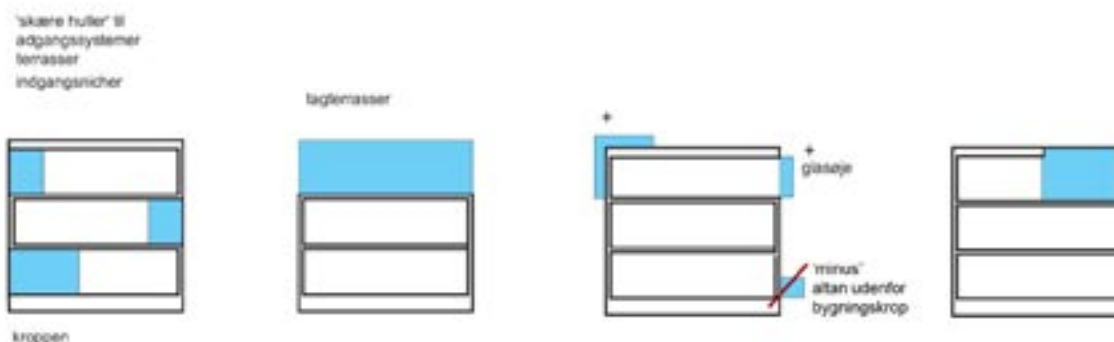
### Stk. 2.

For bebyggelse mrk. B gælder:

- a) Bebyggelsen skal overvejende fremtræde som en let og transparent bygning

### BYGNINGSKROPPEN, kasbah

Principper for indskæring og variation i vinduessætning.



## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- med en tung base. Udtrykket varieres med indskæringer til altaner og indslag af lukkede partier. Der kan suppleres med partier, der udføres som solafskærmninger udført i træ, metal og glas eller andet materiale efter nærmere godkendelse. Tunge facadepartier skal udføres samstemmende med bebyggelsen mrk. A1-A5, eksempelvis ved valg af mursten eller pudsfarve.
- b) Bebyggelsen holdes sammen af et gennemgående tag/tagflade. Taget skal udføres sammenhængende og med en belægning i zink eller sort tagpap.
  - c) Facaderne i glaspåbygningerne skal fremtræde i helt transparent glas.

### Kommentar

Der gives mulighed for at indbygge en række økologiske tiltag i forbindelse med denne særlige bygningstype. Naturlig ventilation, udnyttelse af vækster og udnyttelse af passiv solvarme kan nævnes som eksempler. Rummet har en overordnet funktion som støjskærm for boligerne.

### Stk. 3.

I vinduer må kun anvendes planglas, der skal fremtræde som klart glas uden spejlende virkning.

### Stk. 4.

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den specifikke beliggenhed og pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

### Stk. 5.

Tekniske anlæg og installationer på tag skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Anlæg og installationer placeret på tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### Stk. 6.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.  
Placering og udformning af antenner, parabler o.lign. skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

### Stk. 7.

For den på tegning nr. 3 viste bevaringsværdige bebyggelse mrk D gælder særligt:

- a) Enhver ombygning, ændring eller istandsættelse skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige fremtræden, udtryk og detaljering og må kun ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Ændringer af facader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i det samlede arkitektoniske udtryk og i forhold til lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Arkitektoniske detaljer, såsom vinduer og døre, indfatninger, gesimser og lignende, skal udformes under hensyntagen til facadens udtryk.
- b) Tagrender og nedløb mv. skal udføres i zink, stål eller lignende.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 80 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner.

Friarealet skal anlægges med opholdsarealer, herunder legepladser, for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Friarealet beregnes for område IIA under ét.

Til friarealer medregnes de dele af det interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, samt arealet af de i medfør af § 6, stk. 1, pkt. d, fastlagte glasoverdækninger.

### Kommentar

Glasoverdækningerne tilbyder en mulighed for at udvikle en helt anderledes boligkvalitet. Med sit glasinddækkede inde-uderum opnås en serie muligheder for at udvide udeopholdet i forbindelse med boligen, såvel kollektivt som individuelt. Orangeriet tilbyder et rum, der kan udnyttes til helt særlige planter i forbindelse med hængende haver, plateauer 'boxe', og et rum der kan være fælles zone for en lang række aktiviteter, småbørnsleg, værksteder, fælles spising og meget mere. De store porthuller skal sikre forbindelse og adgang til de rekreative arealer i forbindelse med og på jordvolden.

### Stk. 2.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering kan være fælles for flere ejendomme. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen.

I område IIA må højst 30 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn. Terrænparkering skal anlægges i princippet som vist på tegning nr. 3. Parkering i konstruktion skal etableres i nybyggeri mrk. B.

Parkeringsarealer på terræn skal indpasses i omgivelserne efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal forsynes med træbeplantning.

### Stk. 3.

De på tegning nr. 3 viste stier skal anlægges i bredder på 2,5-3,5 m.

### Stk. 4.

Som overordnet retningslinie for træbeplantning på friarealer gælder de på tegning nr. 2 viste principper. Tegningen viser desuden principperne for træbeplantning på vejarealerne. De på tegningen viste bevaringsværdige træer skal indgå i områdets beplantning og må ikke beskæres eller fjernes uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Udgravning inden for træernes drypzone må ikke ske uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Det ubebyggede areal op til Quinti Lynette må kun beplantes med enkelte solitære træer eller mindre grupper af træer.

### Kommentar

Det er hensigten, at beplantningen mod Refshalevej og Forlandet skal fremtræde forholdsvis åben.

### Stk. 5.

Der fastlægges/opretholdes en jordvold i område IIA langs grænsen mod område IIB med en forlængelse i område IIC i princippet som vist på tegning nr. 2. Den flade del af jordvolden anlægges som opholdsareal og fornødne adgange



## § 8. Ubebyggede arealer

efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

### Stk. 6.

Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Uanset dette må der etableres hegn omkring daginstitutioner og langs jordvolden, hvor dette er begrundet i sikkerhedsmæssige hensyn. Der kan desuden anlægges terrasser på terræn i en dybde af maksimalt 4 m med hegn i maksimalt 1,2 m højde. Hegning kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse forlanges udformet med et grønt udtryk.

## § 9. Særlige fællesanlæg

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret eller sket tilslutning til det i § 8, stk. 2 fastlagte parkeringsanlæg, den i § 5, stk. 5 fastlagte sti, samt de i § 4, stk. 1, pkt. e, fastlagte fællesanlæg.

## § 10. Udstykning

Ved opførelse af rækkehuse eller andet tæt-lav byggeri i område I A kan der udstykkes parceller med en mindste grundstørrelse på 50 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Bebyggelsesprocenten beregnes ikke for den enkelte grund, men for underområdet under ét.

Krav til friarealer og parkering forudsættes opfyldt ved andel af fælles friarealer samt fælles parkering.

## § 11. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod gener fra virksomheder i og uden for området samt fra støj fra motorsportsbanen ved Kraftværksvej.

### Stk. 2.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, jf. dog § 5, stk. 1, pkt. b-d, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. For forureningsfølsom anvendelse som boliger, daginstitutioner og skoler gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 65 dB(A), og at mindst én facade ikke må belastes med mere end 55 dB(A). Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A). Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A) og i opholdsrum i daginstitutioner ikke 30 dB(A).

## § 11. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Kommentar

Bestemmelsen i stk. 1, indebærer, at der ikke må indrettes boliger i en afstand af 20 m fra kloakpumpestationen på ejendommen matr. nr. 564 Christianshavns Kvarter, København, medmindre det dokumenteres, at støj- og lugtgener fra pumpestationen er miljømæssigt acceptable efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

I henhold til bygningslovgivningen må det indendørs støjniveau i beboelsesrum mod vej og jernbaner ikke overstige 30 dB(A).

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne i § 4, stk. 1, om anvendelse af bebyggelse til erhverv, i § 6, stk. 1, pkt. d, om opførelse af bebyggelse mrk. B som støjskærm og om inddækning af østfacaden med glaspåbygninger og i § 8, stk. 5, om fastlæggelse/opretholdelse af en jordvold som afskærmning mod støj fra virksomheder, motorbane og eventuelt fremtidigt vejanlæg.

Endelig henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområdet", Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 2/2005 "Støj fra motorsportsbaner".

### Stk. 3.

Som betingelse for ibrugtagning af boligbebyggelse mrk. A1-A4 i område IIA, jf. tegning nr. 3, skal den på tegning nr. 3 viste bebyggelse mrk. B være etableret. Dog kan der ske en etapevis ibrugtagning, såfremt støjkravene overholdes.

### Stk. 4.

Som betingelse for ibrugtagning af boligbebyggelse mrk. B i område IIA, jf. tegning nr. 3, skal den i stk. § 5, stk. 1d, omhandlede glaspåbygning være etableret.

## § 12. 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.

## § 13. Ophævelse af lokalplan

Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattende arealer og følgende bestemmelser i lokalplan nr. 331 bekendtgjort den 14. december 2000 og tinglyst den 9. juni 2004:

§ 4. stk. 2 og 3, § 5. stk. 8, 11 og 13, § 6 stk. 2, 3 og 6, § 7, § 8, § 11. stk. 1, 2, 4, og 5 samt § 12.

Lokalplan nr. 209 bekendtgjort den 18. september 1992 og tinglyst den 18. november 1992.

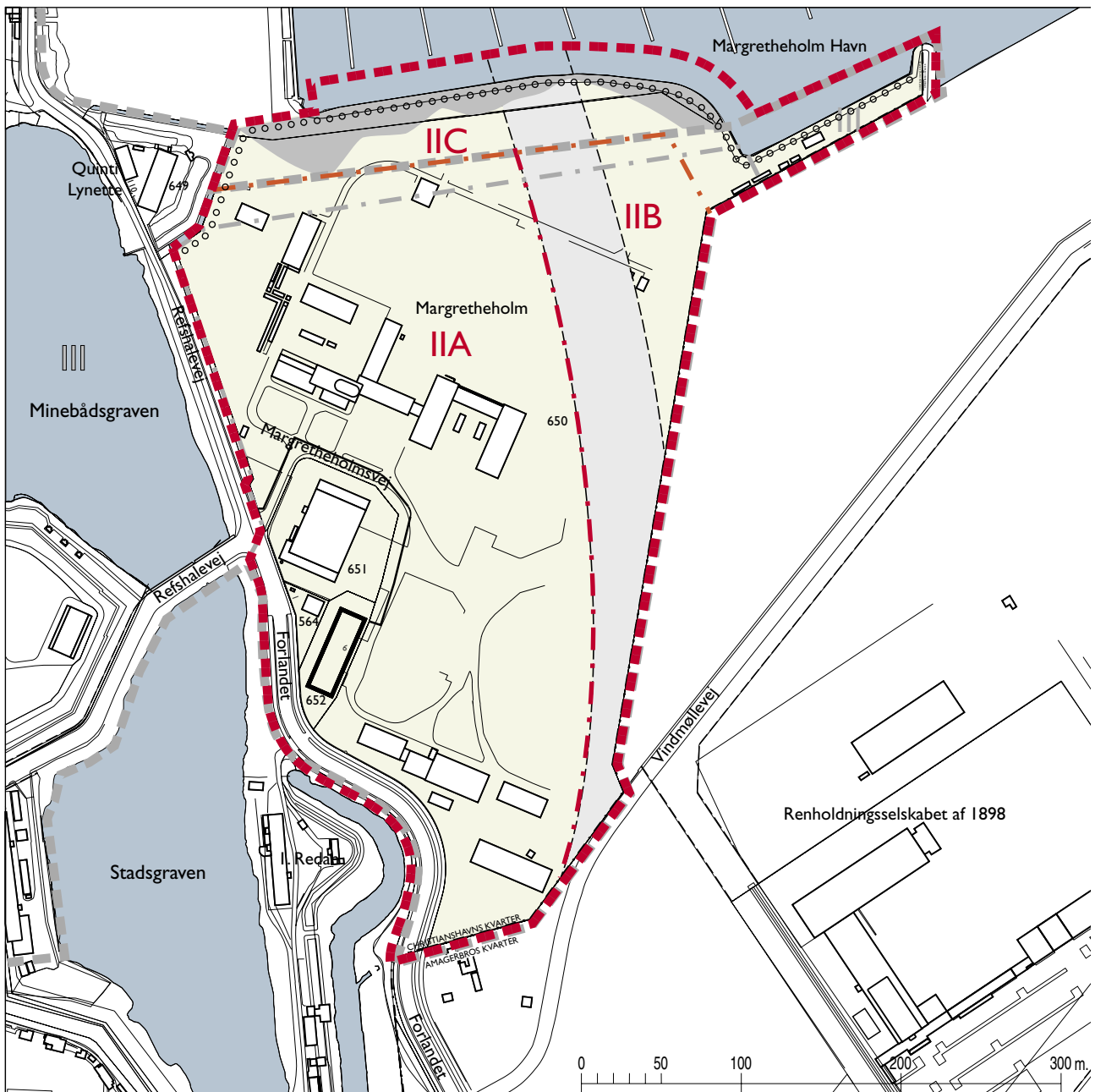
- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelser af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidige standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der må ikke igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger og anlæg, der er fredede i henhold til lov om bygningsfredning, før der er opnået tilladelse hertil fra Kulturarvsstyrelsen. Bygninger, der pr. 1. maj 2006 er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, er angivet med sort farve på tegning nr. 3.
- f) Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsmindet Christianshavns Voldanlæg, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18 om beskyttelseslinie, før fredningsmyndighederne meddeler tilladelse hertil eller ændrer grænsen. Københavns Kommune ved Byggeri & Bolig har dispensationskompetencen, mens Skov- og Naturstyrelsen har kompetence til at ændre grænsen. Den på tegning nr. 2 viste beskyttelseslinie er en ændret linie, der er forhåndstilrådt af Skov- og Naturstyrelsen. I forbindelse med lokalplanforslagets offentliggørelse vil kommunen anmode Skov- og Naturstyrelsen om at ændre beskyttelseslinien i overensstemmelse hermed, og lokalplanen vil blive tilpasset i overensstemmelse hermed.
- g) Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser. I henhold til lov om forurennet jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller leder det pågældende arbejde. Opgravning og flytning af forurennet jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten påhviler

den, der flytter jorden, det vil sige ejer, byggherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske før jorden flyttes.

Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune. Hvis eventuelt forurenede jord ønskes placeret et andet sted i området, skal projektet forelægges Miljøkontrollen, som herefter tager stilling til, om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der med Miljøkontrollens tilladelse forurenede jord, skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.



- |             |  |           |   |
|-------------|--|-----------|---|
| — — — — —   | Områdegrense for lokalplan nr. 331             | — — — — — | Reservation til trafikkorridor          |
| - · - · - · | Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 331 | ■ ■ ■ ■ ■ | Areal overføres fra landzone til byzone |
| ■ ■ ■ ■ ■   | Lokalplantillægsområde                         | ○ ○ ○ ○ ○ | Sti                                     |
| - · - · - · | Grænse mellem underområder                     |           |   |

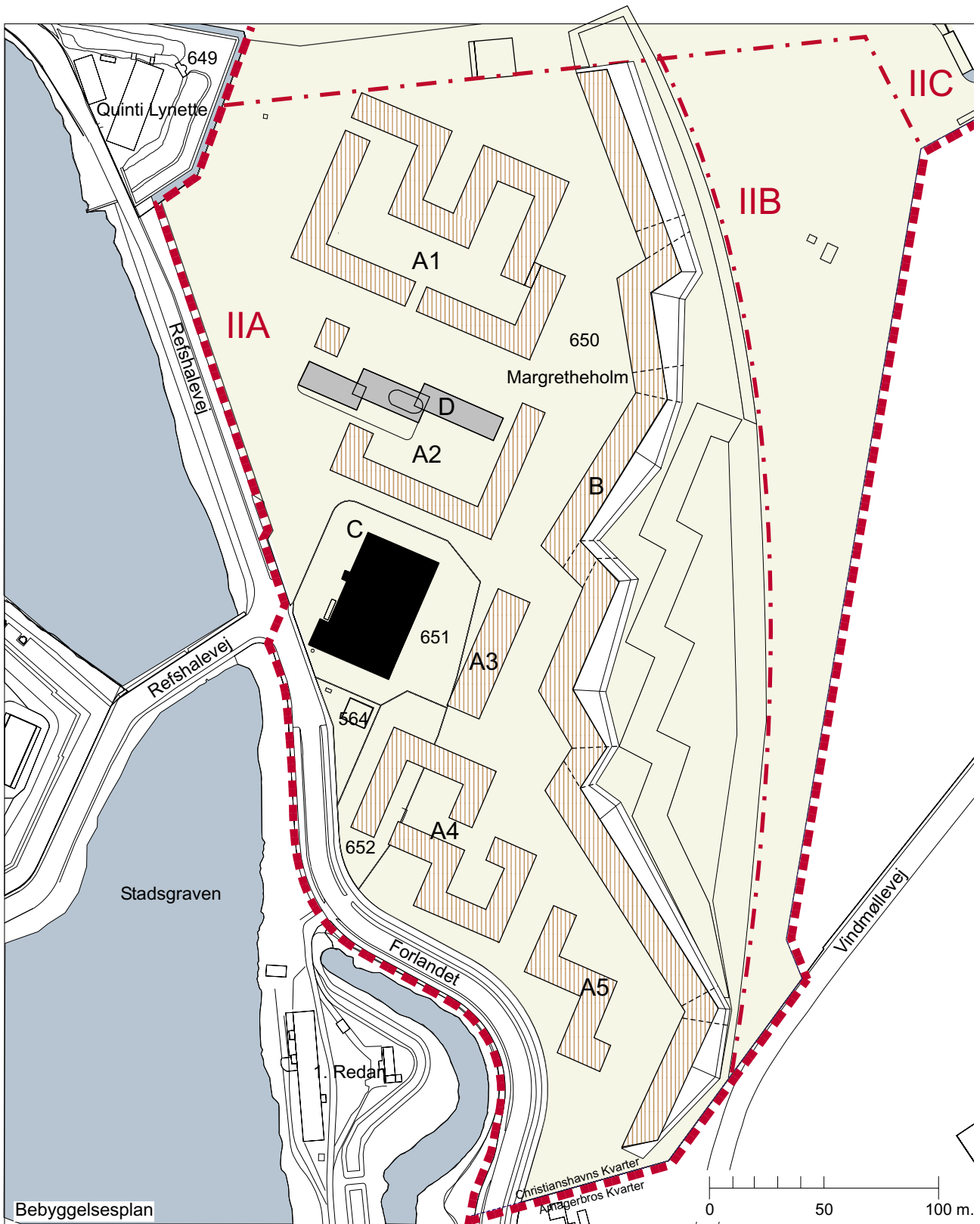


Vej- og stiforhold, beplantning





- Adgangsvej
- Boligvej
- P** Parkering

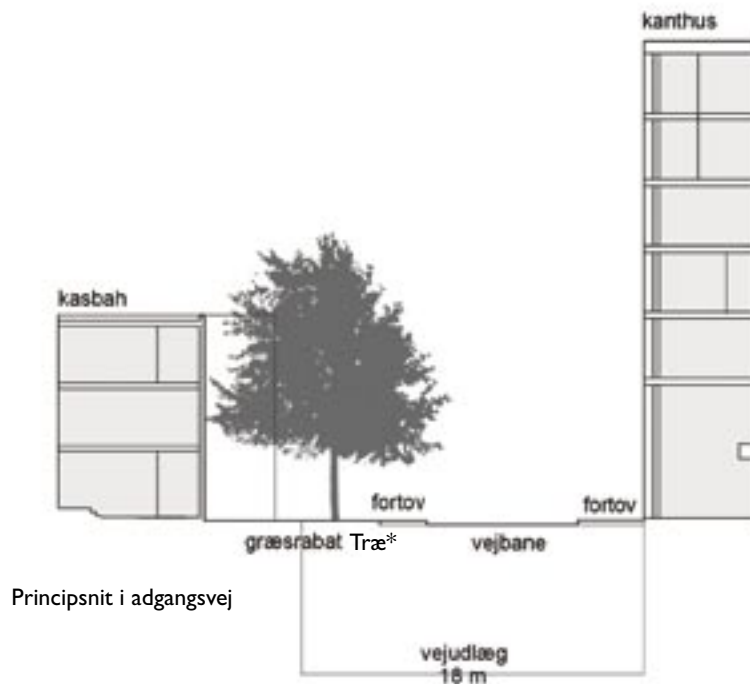
- Forslag til ændring af fortidsminde/beskyttelseslinie
- Sti

- Principper for træbeplantning
- Bevaringsværdige træer

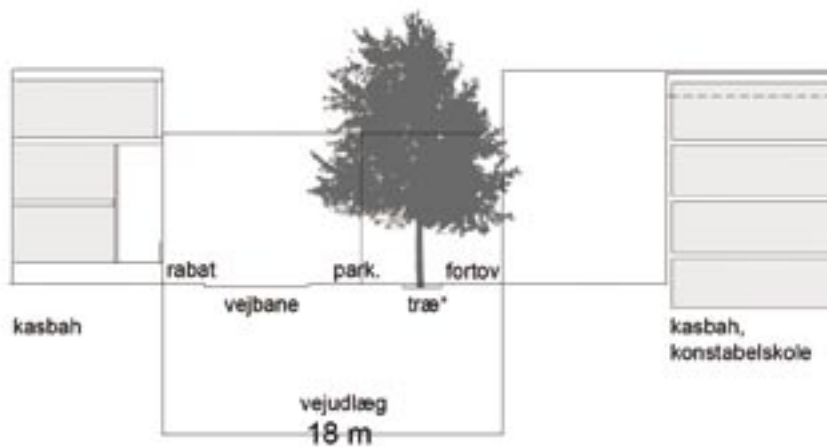


Bebyggelsesplan

- |   |                            |       |                            |   |  |
|---|----------------------------|-------|----------------------------|---|--|
|  | Fredet bebyggelse          | A1-A5 | Ny bebyggelse i 2-3 etager |  | Portåbninger i bebyggelse<br>mrk. B                        |
|  | Bevaringsværdig bebyggelse | B     | Ny bebyggelse i 7-8 etager |   | Principiell placering af porte<br>i bebyggelsen mrk. A1-A5 |
|  | Glasinddækning             |       |                            |   |  |



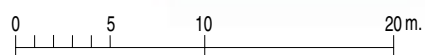
Principsnit i adgangsvej



Principsnit i boligvej

Det forudsætter rigeligt stort plantehul samt rodvenligt bærelag under de tilgrænsende befæstelser.

Træbeplantning på boligvej kunne være spidsløn med en typisk højde i denne situation på 12-15 m (som på tegning).









## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2005 for "Kraftværksvej" og "Margretheholm"

I medfør lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) ændres rammerne for Amagerværket mv. og Margretheholm i bydelene Sundbyøster og Christianshavn således:

T4\*-området med Amagerværket og Amagerforbrænding indskrænkes til arealer syd for Vindmøllevej og øst for ejendommen matr. nr. 531 Amagerbros Kvarter, København og opdeles i to områder med følgende særlige bestemmelser:

*T4\* - Amagerværket:* Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav. Forurening fra virksomhed i området skal overholde et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 500 m.

*T4\* - Amagerforbrænding:* Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav. Forurening fra virksomhed i området skal overholde et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 300 m.

Det nuværende H1\*-område ved Margretheholm Havn og arealet med olietanke nord for Amagerværket inddrages i et nyt T3\*-område med følgende særlige bestemmelser:

*T3\* - Vindmøllevej:* Der kan i området tillades opfyldning af ca. 30.000 m<sup>2</sup> vandareal. Bestemmelser om maksimal bygningsvolumen og maksimale bygningshøjder fastlægges i lokalplan. Der åbnes mulighed for virksomheder, der højst er i forureningsklasse 5 (væsentlig forurening) med et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 150 m.

Størstedelen af det nuværende T2\*-område langs Vindmøllevej og den vestlige del af det nuværende T4\*-område fastlægges til et T2-område. Der åbnes mulighed for virksomheder, der højst er i forureningsklasse 5 (væsentlig forurening) med et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 150 m.

Det nuværende T2-område ved Forlandet samt en del af det nuværende E1-område på Margretheholm og T2\*-område langs Vindmøllevej fastlægges til et T\*-område med følgende særlige bestemmelser:

*T\* - Forlandet.* Område til senere disponering, herunder reservation af areal til en ca. 50 m bred trafikkorridor fra Forlandet til Refshaleøen. Området kan anvendes til tekniske anlæg og rekreative formål. Der må kun opføres de for arealets anvendelse fornødne mindre bygninger og anlæg. Der åbnes mulighed for virksomhed, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening) med et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 20 m.

O1-området omkring Margretheholm Havn justeres, herunder udvides med en smal bræmme af T2\*-området langs Vindmøllevej med følgende særlige bestemmelse:

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

Størstedelen af det nuværende E1-område og en smal bræmme af O1-området på Margretheholm fastlægges til et B3\*-område med følgende særlige bestemmelser:

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

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den

Økonomiforvaltningen, 8. kontor .....

August 2006

### Regionplan

I Regionplan 2005 er størstedelen af området ved Kraftværksvej fastlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav, og Margretheholm er vist som et tilgrænsende erhvervsområde.

Områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav skal primært forbeholdes til virksomheder med sådanne beliggenhedskrav for at sikre tilstrækkelige arealer til disse formål. Kommunerne skal fastlægge miljømæssige konsekvensområder omkring disse områder, og der må ikke udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse inden for konsekvensområderne.

### Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er størstedelen af Amagerværket mv. i overensstemmelse med regionplanlægning fastlagt til tekniske anlæg og havneformål med særlige beliggenhedskrav (T4\*- og T2\*- og H1\*-områder til klasse 6 og 7 virksomhed). Den vestligste del af halvøen er fastlagt til tekniske anlæg (T2- område med op til klasse 5 virksomhed). I lokalplanerne kan der i områderne fastlægges en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

Margretheholm er fastlagt til blandet erhverv (E1-område), men i rækkefølgebestemmelserne for byudvikling af større områder er der åbnet mulighed for, at området kan omdannes i første halvdel af planperioden under forudsætning af, at der sker en afklaring af byggemulighederne i forhold til fredningslinien, arealreservation til fremtidige trafik anlæg og støjkonsekvenser.

Af forslaget hovedstruktur fremgår det, at byomdannelsen skal skabe grundlag for nye byområder med et bredt udbud af nye boliger med blandede ejerformer, offentlig service og fritidsmuligheder. Ved omdannelse skal man endvidere så vidt muligt udnytte og udvikle kulturhistoriske og landskabelige værdier.

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der af hensyn til trafikstøj som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom areal anvendelse i områder, der er eller forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end 55 dB(A) fra vejtrafik. I områder med nybyggeri, hvor den uden-dørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdi, skal det ved placering af bebyggelsen på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i boligens sove- og opholdsrum. For de primære udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 55 dB(A). Der må som hovedregel ikke fremover bygges boliger mv. langs veje, der er belastet med over 65 dB(A). Ved nyanlæg af veje gælder tilsvarende grænseværdier.

### Byudviklingsstrategi Nordøstamager

Af kommuneplanens byudviklingsstrategi fremgår det, at Nordøstamager på sigt rummer store udviklingsmuligheder. Målet for området er, at udviklingen skal tage udgangspunkt i de unikke historiske forhold, skal relatere sig til de store tekniske anlæg og skal bygge på en grøn- og blå hovedstruktur, herunder især relationerne til havnen og til Øresund.

Der skal sikres en velfungerende individuel og kollektiv trafikbetjening af hele området, der som udgangspunkt ikke må belaste Amager og det centrale byområde, og det er i denne forbindelse afgørende, at der sikres en trafikkorridor for individuel og kollektiv trafik til Refshaleøen.

Det vurderes endvidere, at der er mulighed for en begrænset udvikling med mindre justeringer af den nuværende infrastruktur og med en udbygning af den eksisterende busbetjening.

**Forslag til  
Kommuneplantillægget**

Kommuneplantillægget skal sikre gode muligheder for fornyelse og udvikling af det store område til miljø- og energianlæg på halvøen ved Kraftværksvej og samtidig sikre mulighed for den planlagt langsigtede byudvikling på Nordøstamager, herunder en første etape, som omfatter en ændret anvendelse af Margretheholm.

I kommuneplantillægget er der fastlagt en opdeling af områderne på Amagerværket mv. således, at den del af området, der muliggør tekniske anlæg med særlige beliggenhedskrav, indskrænkes til to T4\*-områder.

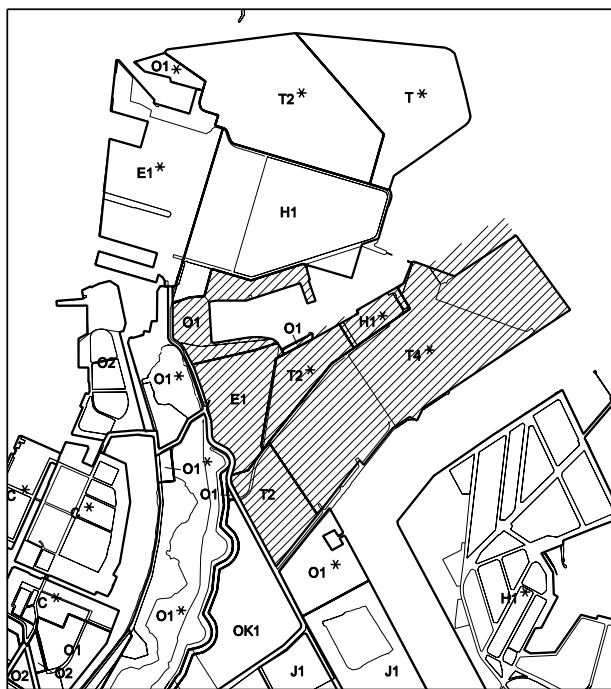
For det østlige område, som omfatter Amagerværkets arealer, fastlægges det, at forureningen fra virksomhed i området skal overholde et vejledende afstands-krav til forureningsfølsom anvendelse på 500 m.

For det vestlige område, som omfatter størstedelen af Amagerforbrændings arealer, fastlægges det, at forureningen fra virksomhed i området skal overholde et vejledende afstands-krav til forureningsfølsom anvendelse på 300 m.

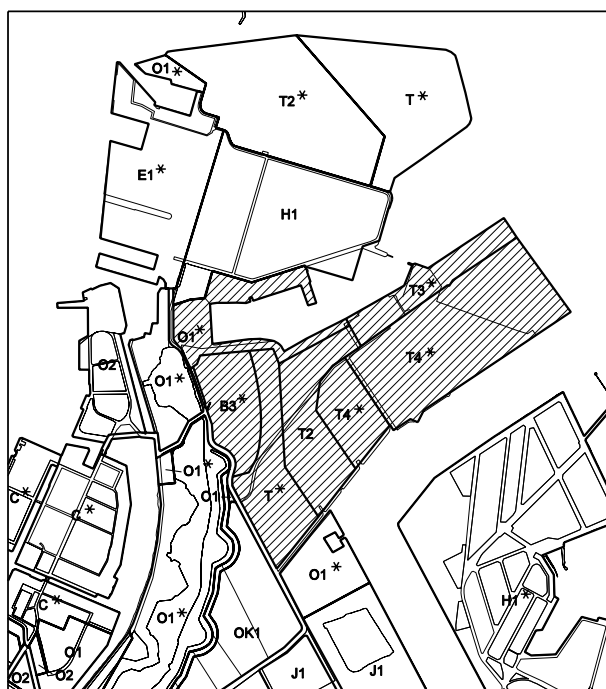
Rundt om dette område fastlægges der en bufferzone til tekniske anlæg - et T2-område mod vest og et T3\*-område mod nord. Virksomhed i disse områder skal overholde et vejledende afstands-krav til forureningsfølsom anvendelse på 150 m. I T3\*-området åbnes der mulighed for at udvide området til tekniske anlæg med opfyldning af omkring 30.000 m<sup>2</sup> vandareal ved Margretheholm Havn.

Langs og på Margretheholm fastlægges der et ca. 100 m bredt T\* -område til senere disponering og planlægning af en ca. 50 m bred trafikkorridor fra Forlan-

Forslag til nye rammer



Rammer for lokalplanlægning i kommuneplan 2005



det til Refshaleøen. Dette område, som også omfatter også det nuværende T2-område langs Forlandet, kan anvendes til rekreative formål og tekniske anlæg uden større permanent bebyggelse.

Langs Margretheholms Havns syd side fastlægges et 30-40 m bredt område til rekreative formål, som en del af områdets overordnede grønne struktur.

Størstedelen af Margretheholm fastlægges til boligformål (B3\*-område) med særlige bestemmelser om anvendelsen, den maksimale bebyggelsesprocent og bygningshøjder.

**Lokalplaner i området**  
**Lokalplan nr. 65-1**  
**"Amagerværket"**

Formålet er bl.a. at fastlægge arealer, der kan rumme sådanne offentlige tekniske anlæg, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav, herunder at muliggøre udbygning af Amagerværket med en konventionel kraftvarmehenhed, samt at der i et vist omfang tages hensyn til muligheden for yderligere udbygninger af Amagerværket og Amagerforbrænding, idet det dog samtidig sikres, at større udbygninger ikke kan udføres uden supplerende lokalplan. Området er opdelt i 3 områder mærket A1, A2 og B. A-områderne må kun anvendes til tekniske anlæg. B-området må kun anvendes til havneformål.

I områderne A1 og B er det tilladt at opføre og indrette bebyggelse til eller udøve virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav.

I område A2 må der opføres og indrettes bebyggelse til eller udøve virksomhed, som efter kommunens skøn giver anledning til væsentlige gener i form af støj, luftforurening og lugt.

**Lokalplan nr. 109 "Forlandet"**

Formålet er at fastlægge området til offentlige tekniske anlæg tilpasset beliggenheden som en overgangszone mellem særligt forurenende offentlige tekniske anlæg – Amagerværket og Amagerforbrænding mv. – og Christianshavns Vold og kolonihaver vest for Forlandet

**Lokalplan nr. 209**  
**"Refshaleøen"**

Formålet er at fastlægge den østlige del til skibsværft, motorfabrik mv., at fastlægge et areal mod Yderhavnen til erhvervsformål og et areal ved Margretheholm Havn til rekreative formål.

**Lokalplan for "Christiania"**

Lokalplanen, der er udarbejdet af Miljøministeriet i 1991 har bl.a. til formål at fastlægge området til boliger, erhverv og offentlige rekreative formål og at sikre arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

**Københavns Kommunes**  
**boligpolitik**

Borgerrepræsentationen vedtog på sit møde den 15. december 2005 "Boliger for alle – boligplan for Københavns Kommune 2005 – 08" (BR755/05). Ifølge boligplanen er det kommunens mål at udvikle København som en alsidig og attraktiv boligby med et boligudbud, der modsvarer københavnernes behov og ønsker. Kommunen vil således arbejde for, at de forskellige boligkvarterer får en alsidig befolkningssammensætning. Derfor er det et centralt mål i boligpolitikken er, at de forskellige boligområder skal have et varieret udbud af boliger i

forskellige størrelser, ejerform, kvalitet og pris. I forbindelse med vedtagelsen af boligplanen besluttede Borgerrepræsentationen, at der over en femårig periode skal bygges 5.000 boliger til en husleje på max. 5.000 kr. om måneden. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen besluttet, at der i samarbejde med investorer og bygherrer arbejdes for social mangfoldighed således, at der i nyt byggeri er minimum 10 % boliger, der er økonomisk overkommelige for personer med jævne indkomster.

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Forvaltningerne har vurderet udbygningsplanerne i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, jf. Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 9. december 2004 om at delegere kompetencen til screening i henhold til loven til forvaltningen.

Der er ikke tale om anlæg af en sådan karakter, som er beskrevet i bilagene til loven. Der skønnes endvidere ikke at være tale om planer, som kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Derimod finder forvaltningerne, at der ved tilvejebringelse af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er tale om sådanne andre planer, som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3).

Det er ved denne vurdering lagt til grund, at en stor del af den nye bebyggelse placeres inden for beskyttelseslinien omkring Christianshavns Vold og Quinti Lynette, samt at en udbygning af Margretheholm med bl.a. boliger vil kunne begrænse industrivirksomhedernes virke, idet der vil kunne pålægges virksomhederne støjrestriktioner.

Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet en miljørapport, hvor det ikke tekniske resumé er gengivet i lokalplanredegørelsen.

### **Bydelsatlas**

I "Bydelsatlas Indre By/Christianshavn" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1996 er kasernebygningen i kategorien høj bevaringsværdi på trin 3. Hangar H er fredet. Havariskolen er i kategorien middel bevaringsværdi på trin 5. En mindre bygning, der i dag anvendes til en Rudolf Steiner børneinstitution, er på trin 4. Den øvrige eksisterende bebyggelse er i kategorien middelbevaringsværdi trin 5 til 8.

### **Det grønne København parkpolitik 2003**

Københavns Kommune vedtog i 2004 en parkpolitik for København, som har til formål at sikre København som en moderne grøn metropol. Målet er dels, at det grønne og naturen beskyttes og udvikles til glæde for kommende generationer, dels at understøtte træernes betydning for byen i dagligdagen, smukke og udfordrende friarealer tæt på boliger samt at skabe tryk adgang til større sammenhængende parker og grønne områder, der tilbyder naturoplevelser, ro, mødesteder og plads til kulturelle og sportslige aktiviteter og begivenheder. I den overordnede planlægning, i lokalplaner og gennem fredninger, samt i samarbejde med andre myndigheder arbejder kommunen for at styrke byens grønne strukturer og for at sikre, at alle - uanset hvor de bor - har mulighed for at opleve træer, der grøntes, løvfald og plads til leg og samvær i grønne omgivelser.

Kommunen arbejder løbende for at udvide og udvikle kommunens grønne arealer. Dette især i form af grønne stiforbindelser, som skaber attraktive sammenhænge mellem de større parker og naturområder, og ved at forbedre kvaliteten af eksisterende anlæg.

### Tilladelser i henhold til anden lovgivning

I lokalplanforslaget gøres der opmærksom på følgende forhold:

- Arbejder, der forudsætter udgravning af grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer m.v. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes.
- I henhold til lov om forurenede jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller leder det pågældende arbejde. Opgravning og flytning af forurenede jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske før jorden flyttes.
- Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune. Hvis eventuelt forurenede jord ønskes placeret et andet sted i området, skal projektet forelægges Miljøkontrollen, som herefter tager stilling til om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der, med Miljøkontrollens tilladelse, forurenede jord skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.
- Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.





# Københavns Kommune

Lokalplan nr. 331

Lokalplan for området omfattende Arsenaløen, Dokøen, Frederiksholm, Christiansholm, Nyholm, Margretheholm, del af Christianshavns Voldanlæg (Qvintus Bastion, Charlotte Amalies Bastion, Qvinti Lynette og Refshalevej) og ”Trekantgrunden” (arealet begrænset af Laboratoriegården, Refshalevej og Prinsessegade) med tilhørende vandarealer.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes her ved følgende bestemmelser for området.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for omdannelse af tidligere militære arealer til et attraktivt integreret byområde af høj arkitektonisk standard i samspil med områdets bevaringsværdier, grønne struktur og beliggenhed ved Christianshavns Vold og Inderhavnen.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Boliger, erhverv og offentlige formål skal udformes og fordeles, så der skabes muligheder for udvikling af et varieret byområde i et attraktivt og levende miljø
- Rekreative formål, herunder idræts- og andre fritidsformål, skal tilgodeses ved fastlæggelse af områder herfor og ved mulighed for udnyttelse af kajer og vandarealer til fritidssejlsads. Christianshavns Vold fastholdes til rekreative formål, idet dog eksisterende bebyggelse muliggøres indrettet til boliger og erhverv.
- Områder til offentlige formål skal sikre en fortsat forsvarsmæssig anvendelse af Nyholm og anvendelse af ”Trekantgrunden” til institutionsformål.
- Ved fastlæggelse af vejnettet tages der udgangspunkt i de eksisterende færdselsarealer. Det skal sikres, at udviklingen på Holmen ikke medfører en uacceptabel trafikbelastning af Prinsessegade. Ved placering af broer, krav om oplukkelighed og fjernelse af dæmningen mellem Dokøen og Frederiksholm lægges der vægt på, at kanaler mv. kan besejles også af sejlskibe.

- Ved fastlæggelse af et net af stier og havnepromenader skal fodgængeres og cyklisters trafikale- og oplevelsesmæssige interesser tilgodeses. Der skal herunder sikres mulighed for gennemførelse af kommunens overordnede cykelrutenet gennem området.
- Ved placering og udformning af bebyggelse skal der lægges vægt på Holmens kulturhistoriske, bebyggelsesmæssige og arkitektoniske karakter med lange sluttede bygningskroppe mod Danneskiold-Samsøes Allé og kanalerne og anden bebyggelse parallelt med eller vinkelret herpå. Arkitektonisk er bebyggelsen præget af bygninger med få dekorative elementer og vinduesåbninger gentaget i en taktfast rytme samt store og ubrudte tagflader.
- Holmens aksefaste opbygning skal bevares, og sigtelinier mod Københavns historiske bykerne, herunder udsigten til Amalienborg og Marmorkirken, samt Christianshavns Vold skal understøttes.
- Strukturerende alléer og rumskabende grupper af træer samt markante og identitetsskabende solitære træer søges bevaret. Beplantning i øvrigt skal tage udgangspunkt i Holmens varierende karakter med en mere urban beplantning på den vestlige del af Arsenaløen, Frederiksholm og Nyholm og en mere landskabelig beplantning mod øst bl.a. med strandenge ved Kanonbådsskurene. Endvidere skal beliggenheden ved det fredede fortidsminde Christianshavns Vold respekteres.
- Krav til udformning af veje, pladser, stier, promenader, kanaler og bassiner, samt friarealerne i øvrigt skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet med udgangspunkt i karakteren af den eksisterende bebyggelse, vandarealer og grønne træk.
- Den høje prioritering af bevaringsværdier, samt kvalitative og beplantningsmæssige krav til friarealerne indebærer en begrænsning af parkering på terræn, og dermed forudsættes dele af parkeringen etableret i konstruktion.
- Ved bevarelse af eksisterende bebyggelser, ved brug af naturlige materialer, ved træbeplantning og etablering af vandelementer, ved god kollektiv trafikbetjening, ved hen-

syntagen til cyklister og fodgængere, ved krav om kollektiv varmforsyning og ved etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by \*).

## § 2. Område

*Stk. 1.* Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.374 og omfatter ejendommene matr.nr. 410, 564 og 578 Christianshavns Kvarter, København, umatr. arealer ibid. (Arsenaløen, Frederiksholm, Dokøen, Nyholm, del af Christianshavns Vold, del af Margrethesholm, del af Christiansholm samt arealer ved Margrethesholms Havn), umatr. offentlige vejareal ibid. (del af Forlandet) og umatr. vandarealer (Flådens leje, Inderhavnen, kanaler og voldgrave) samt alle parceller, der efter 1. maj 2000 udstykkes i området.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområderne IA, IB, II, III, IV og V, som vist på tegning nr. 27.374.

## § 3. Vandarealer, bolværker samt zonestatus

*Stk. 1.* Vandarealer opretholdes som sådanne.

*Stk. 2.* De eksisterende bolværkers placering opretholdes. Ved fornyelse er en begrænset fremrykning tilladt på naturligt sammenhængende strækninger.

*Stk. 3.* Opfyldte arealer overføres til byzone.

*Stk. 4.* Afgrænsningen mod havneløb og kanaler skal udføres med lodrette kajsider afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Mod Tømmergraven, Erdkehlgraven, Laboratoriegraven, Trangraven langs Trangravsvej og Minebådsgraven skal afgrænsningen udføres landskabeligt eventuelt med et lavt bolværk i træ.

\*) Bor

mimumskrav, anbefalinger og visioner.

*Stk. 5.* Der kan etableres lette træbrygger med anløbspladser mv. i en bredde af maksimalt 2,5 m på Nyholm - bortset fra Søminegraven og Tømmergraven - Dokøen, Christiansholm, vestsiden af Frederiksholm og Arsenaløen samt Qvintus Bastion mod Krudtløbet, hvor der desuden må etableres bådebroer i princippet som vist på tegning nr. 27.380. Anlæggene skal være forenelige med besejlingsmæssige hensyn, jf. i øvrigt § 13.

*Stk. 6.* Dæmningen mellem Frederiksholm og Dokøen skal fjernes under respekt af understøtningen af den fredede nordligste kran som vist på tegning nr. 27.376, når den i henhold til § 5, stk. 10 fastlagte bro i forlængelse af Philip de Langes Allé er etableret. Der henvises i øvrigt til § 13, stk 1, pkt. a.

## § 4. Anvendelse

*Stk. 1.* For område IA og IB gælder:

a) Områderne fastlægges til boliger, til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, og til offentlige formål, såsom arkitekt-, teater-, film- og musikskoler samt andre uddannelsesformål, kulturelle formål, forsvarsmæssige formål, institutioner og andre sociale formål, maritime fritidsanlæg og andre sportsanlæg, sundhedsmæssige formål samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området, herunder miljø- og minigenbrugsstationer samt komposteringsanlæg til haveaffald.

b) Fordelingen af anvendelsen fastlægges principielt som angivet på tegning nr. 27.375.

Arealer fastlagt til boliger må kun anvendes hertil samt i begrænset omfang til kollektive anlæg og institutioner m.v., der er forenelige med anvendelsen til boliger. For Dokøen gælder dog, at indtil 15 pct. af etagearealet må anvendes til serviceerhverv. For arealer fastlagt til serviceerhverv og offentlige formål gælder, at indtil 25 pct. af

etagearealet må anvendes til boliger.

For områderne under ét gælder, at mindst 50 pct. af det samlede etageareal (eksklusive de 6 kanonbådsskure langs Erdkehl-graven) skal anvendes til boliger.

- c) Boliger skal på den enkelte ejendom i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup>, og ingen boliger må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Boliger for unge, ældre og personer med handicap opført efter gældende lovgivning er undtaget fra bestemmelserne. I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere, herunder kollektive anlæg og institutioner samt anlæg for affaldssortering (miljostationer)
- d) Indretning af bebyggelse må ikke uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse ske således, at erhverv placeres over etager med boliger.
- e) Butikker må alene etableres i stueetagen i bebyggelsen på Arsenaløen øst for Danne-skiold-Samsøes Allé, jf. tegning nr. 27.375. Bruttoetagearealet af den enkelte daglig-vare- og udvalgsvarerbutik må ikke overstige henholdsvis 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 2.300 m<sup>2</sup> \*\*).
- f) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

*Stk. 2.* For område II gælder:

Området fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager- og engros-virksomhed 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 områdets anvendelse til blandet erhverv. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end uvæsentlig grad kan medføre forurening

(forureningsklasse 3 med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Det kan tillades, at der på hver ejendom opføres eller indrettes et mindre butiksareal til salg af virksomhedens egne produkter. Bruttoetagearealet må ikke overstige 10 pct. af etagearealet på ejendommen og må maksimalt være 200 m<sup>2</sup>. På hver ejendom kan der, såfremt det er miljømæssigt forsvarligt, tillades opført eller indrettet enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

*Stk. 3.* For område III gælder:

- a) Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området. Området skal anvendes til rekreative formål i form af parker og andre grønne anlæg, maritime fritidsanlæg, boldbaner og andre sportsanlæg, legepladser samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området. ”Trekantgrunden”, matr.nr. 578 Christianshavns Kvarter, København, og et areal på Arsenaløen kan herudover anvendes til børneinstitutioner. 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.
- b) Uanset pkt. a kan der i eksisterende bebyggelse på Qvintus og Charlotte Amalies Bastion samt i Søminedepotetet indrettes boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hoteller, restauranter, udstillingsvirksomhed og andre kulturelle formål, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. For boliger gælder bestemmelserne i stk. 1, pkt. c og d.
- c) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

*Stk. 4.* For område IV gælder:

- a) Området fastlægges til boliger, til service-

\*\*\*) Opmærksomheden henledes på lov om planlægnings regler for beregning af bruttoetagearealet til butikformål.

erhverv, såsom hoteller, restauranter og udstillingsvirksomhed samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, og til offentlige formål, såsom museer og anden kulturel virksomhed, maritime fritidsanlæg og andre sportsanlæg, institutioner og andre sociale formål samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området.

- b) Mindst 50 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger. For boliger gælder bestemmelserne i stk. 1, pkt. c og d.
- c) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

*Stk. 5.* For område V gælder:

Området fastlægges til offentlige formål.

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til brug for Forsvaret.

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end uvæsentlig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 3 med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

## **§ 5. Vej- og stiforhold samt broer**

*Stk. 1.* Mod Prinsessegade og Forlandet oprettholdes de eksisterende vejlinier.

*Stk. 2.* Refshalevej opretholdes/fastlægges i en bredde af 12,5 m langs ”Trekantgrunden”, i en bredde af 9,5 m langs Christianshavns Vold og i en bredde af 15 m med status som bydelsgade fra Danneskiold-Samsøes Allé til Refshaleøen. Ved det fredede fortidsminde Qvinti Lynette indskrænkes bredden i fornødent omfang. På den sydlige strækning langs Quintus Bastion sker udvidelsen mod vest for ved grænsen til Refshaleøen at ske mod øst. På strækningen langs Christianshavns Vold skal vejen anlægges under særlig hensyntagen til, at den udgør en del af det fredede fortidsminde, jf. i øvrigt § 13, stk. 1, pkt. b.

Refshalevej skal spærres for gennemkørsel – bortset fra cyklister - mellem Prinsessegade og Forlandet/ Danneskiold-Samsøes Allé, jf. stk. 3, sidste afsnit.

*Stk. 3.* Danneskiold-Samsøes Allé fastlægges i en bredde af 18,5 m fra Prinsessegade til Nyholmsbroen i princippet som vist på tegning nr. 27.381 med 9 m kørebane samt træbeplantet rabat og 2 m fortov i begge sider. Ved Værftsbrogvagen, Frederiksholms Bro og Nyholmsbroen indskrænkes bredden i nødvendigt omfang. På strækningen fra Nyholmsbroen til Refshalevej fastlægges vejen i en bredde af 15 m med fortov i sydsiden og med nødvendig indskrænkning over Charlotte Amalies Bastion. Danneskiold-Samsøes Allé skal spærres for gennemkørsel – bortset fra HT-busser og cyklister – ved etablering af en mekanisk spærring ved broen mellem Arsenaløen og Frederiksholm. Det kan efter Bygge- og Teknikudvalgets nærmere godkendelse tillades bilister med bopæl på den sydlige del af Frederiksholm at passere spærringen.

*Stk. 4.* Philip de Langes Allé fastlægges som vej med et tværsnit i princippet som vist på tegning nr. 27.381 med 7 m kørebane samt træbeplantet rabat afvekslende med vinkelret parkering og 1,6 m fortov i begge sider. Bredden indskrænkes, hvor det er nødvendigt af hensyn til eksisterende bygninger. Vejen afsluttes med vendepladser vest for Kanonbådsvej og øst for Søndre Magasin indtil den i stk. 10 fastlagte bro til Dokøen er etableret.

*Stk. 5.* Leo Mathisens Vej, Fabrikmestervej, Per Knutzons Vej, Galionsvej med tilhørende sidevej vest for Motortorpedobådshallen, Halvtolv og Arsenalvej fastlægges som veje med udstrækninger i princippet som vist på tegning nr. 27.376 og med tværsnit i princippet som vist på tegning nr. 27.381 med 7 m kørebane, træbeplantet rabat afvekslende med vinkelret parkering og 1,6 m fortov i den ene side og eventuelt 1,6 m fortov i den anden. Bredden indskrænkes, hvor det er nødvendigt af hensyn til eksisterende bygninger. Vejene afsluttes med vendepladser ved blinde ender.

*Stk. 6.* Trangravsvej fastlægges som vej i en bredde af 14 m med 6 m promenade (fortov/cykelsti) nærmest Trangraven, 6 m kørebane og 2 m fortov i nordsiden. Bredden indskrænkes, hvor det er nødvendigt af hensyn til eksiste-

rende bygninger.

*Stk. 7.* Følgende færdselsarealer vist på tegning nr. 27.376 fastlægges som stier:

- Kanonbådsvej
- Galionsvej i forlængelse af den i stk. 5 fastlagte strækning indtil henholdsvis Kanonbådsvej og Takkeloftsgraven
- Et areal langs nordsiden af bebyggelsen Gl. Bådværft til Danneskiold-Samsøes Allé
- Fabrikmestervej i forlængelse af den i stk. 5 fastlagte strækning indtil Hovedmagasinsgraven, idet denne strækning dog indgår i vejbetjeningen af Dokøen, indtil den i stk. 10 fastlagte bro i forlængelse af Philip de Langes Allé er etableret og dæmningen bortgravet
- Halvtolv i forlængelse af den i stk. 5 fastlagte strækning indtil den i næste pind fastlagte sti. Stien skal samtidig fungere som tilkørsel til parkeringsarealer
- Stiarealet mellem Arsenalvej og Halvtolv. Strækningen gennem Laboratriegården kan dog efter Bygge- og Teknikudvalgets nærmere godkendelse føres nord om bebyggelsen

Stierne fastlægges normalt med bredder på mellem 4 og 6 m. Det tillades, at stierne anvendes til rednings- og ærindekørsel i begrænset omfang og på en sådan måde, at gennemkørsel hindres.

*Stk. 8.* Ud over de i stk. 3–7 fastlagte lokalgader og stier kan der ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

*Stk. 9.* Som led i kommunens overordnede cykelrutenet fastlægges der et stiudlæg over ”Trekantgrunden” langs Laboratriegraven, Trangravsvej og langs sydsiden af Christiansholm til en eventuel bro over Inderhavnen. Stien skal have en bredde på 6–8 m og kombineres med de i § 11, stk. 3 fastlagte promenader og Trangravsvej, jf. stk. 6.

*Stk. 10.* Frederiksholms Bro og Nyholmsbroen opretholdes som minimum med de nuværende bredder og ellers med en vejbredde på 12,5 m. Mindst den ene af broerne skal være oplukkelig. Der fastlægges en ny bro mellem Frederiksholm

og Dokøen i forlængelse af Philip de Langes Allé med en vejbredde på 10,5 m. Der kan herudover etableres oplukkelige stibroer mellem de 2 øer i forlængelse af henholdsvis Galionsvej og Fabrikmestervej.

Dæmningen benævnt Værftsbroen mellem Christianshavn og Arsenaløen, dæmningen mellem Arsenaløen og Christiansholm, dæmningen mellem Nyholm og Charlotte Amalies Bastion og dæmningen mellem Charlotte Amalies Bastion og Margretheholm kan erstattes af broer i princippet med samme bredde som de her fastlagte veje.

*Stk. 11.* Belægninger, belysning, beplantning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden.

*Stk. 12.* For de i stk. 3, 4 og 5 fastlagte vejtræer gælder, at de skal plantes med en afstand på 8–10 m, dog tilpasset de eksisterende træer, der bibeholdes i videst muligt omfang. Langs Danneskiold-Samsøes Allé skal benyttes højstammet Kejslerind (Tilia Vulgaris ”Pallida”). Langs tværalleerne kan benyttes følgende højstammede træer: Spidsløn (Acer Platanoides ”Emerald Queen”), Kastanie (Aesculus Hippocastanum ”Baumann”) og Ask (Fraxinus Excelsior ”Westhof Glorie”). Træerne på de enkelte alléafsnit skal være af samme art.

For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m<sup>2</sup>.

For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder minimum 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen.

Bestemmelserne om træers vækstbetingelser gælder generelt for træer på vejareal.

*Stk. 13.* Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

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

*Stk. 1.* For område IA og IB gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60, eksklusiv det etageareal, der udgøres af de 6 kanonbådsskure langs Erdkehlgra-

ven. Bebyggelsesprocenten beregnes for de 2 områder under ét. For den enkelte ejendom må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110, eksklusiv det etageareal, der udgøres af parkering i konstruktion jf. pkt. b.

- b) Den på tegning nr. 27.416 og 27.417 med sort farve viste fredede bebyggelse, med grå tone viste bevaringsværdige bebyggelse og med enkeltskravering viste eksisterende bebyggelse samt det med krydskravering viste nybyggeri fastlægges som bebyggelsesplan.

Nybyggeri i Schifters Kvarter skal opføres i 3-4 etager. Facadehøjden ikke må overstige 11 m og bygningshøjden ikke 16 m. Den eventuelle 4. etage må udføres som en traditionel tagetage med sadeltag, og maksimalt 1m trempel, som en penthouseetage eller som en fuld etage dog markeret ved en mindre tilbagerykning i forhold til facaden i øvrigt. Husdybden må ikke overstige 10,5 m, eksklusiv bygningsfremspring i form af indgangspartier, karnapper, altaner og lignende.

Der må indrettes kælderparkering.

Nybyggeriet angivet som fælleshus må opføres i 2 etager eventuelt med parkering i kælder og stueetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8 m.

Nybyggeriet mrk. A skal opføres i flugt med Motortorpedobådshallen med en gesimshøjde på ca. 13 m, en husdybde på ca. 33 m og en længde på maksimalt 50 m. Bygningshøjden må ikke overstige 17 m. Der må højst indrettes 4 etager samt udnyttet tagetage i form af en penthouseetage, der holdes i en afstand af mindst 3 m fra facader og gavle. Kælderen samt stue og 1. sal skal anvendes til parkering, idet der dog i en dybde af indtil 10 m fra Danne-skiold-Samsøes Allé må indrettes erhverv i stuen og på 1. sal. Med samme erhvervsrummelighed kan en alternativ indretning af bygningen finde sted, hvis det ud fra arkitektoniske og funktionelle hensyn er velbegrundet.

Nybyggeriet mrk. B skal opføres i 3 etager. Bygningens facadehøjde må ikke overstige 10 m, bygningshøjden ikke 13 m og husdybden ikke 15 m.

I Motortorpedobådshallen skal der indskydes et dæk vest for den på tegning nr. 27.376 markerede promenade gennem bygningen. Stue og 1. sal skal her anvendes til parkering og pulterrum o. lign. Den midterste del af taginddækningen skal fjernes i hele bygningens længde, og på hver side af det herved fremkomne interne adgangsareal og vandbassinet i hallens østligste del skal indskydes 3-4 dæk.

I øvrige eksisterende bygninger må der ved ombygninger indskydes eller fjernes dæk.

- c) Ud over de i pkt. b fastlagte bebyggelser må der opføres mindre tilbygninger samt enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende.
- d) Opførelse af ny bebyggelse i område 1A, bortset fra bebyggelse som nævnt i pkt. c, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en bebyggelsesplan for området som helhed.

*Stk. 2.* For område II gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- b) Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger samt enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.
- c) Uanset pkt. b må eksisterende, særlig nedslidt bebyggelse erstattes af nybyggeri af tilsvarende dimensioner og med i princippet tilsvarende placering.

*Stk. 3.* For område III gælder:

- a) For ”Trekantgrunden”, ejendommen matr. nr. 578 ibid. må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60, og bebyggelse må opføres i højst 2 etager med udnyttet tagetage
- b) For området i øvrigt gælder, at der må opføres de for områdets anvendelse fornødne bygninger.

Inden for det med C mærkede byggefelt på Arsenaløen mellem Arsenalvej og Laboratoriegraven må der opføres en sports-hal og en børneinstitution.

Det samlede etageareal må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. Facadehøjden må ikke overstige 7,5 m og bygningshøjden ikke 10 m. Husdybden må ikke overstige 25 m.

*Stk. 4.* For område IV gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150.
- b) Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger, enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en bebyggelsesplan for området som helhed.

*Stk. 5.* For område V gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.
- b) Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger, enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en bebyggelsesplan for området som helhed.

*Stk. 6.* For hele lokalplanområdet gælder:

De på tegning nr. 27.416 og 27.417 viste bevarelsesværdige bygninger må ikke nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, jf. i øvrigt § 7, stk. 12.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

*Stk. 1.* Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø samt give de forskellige delområder et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Bygningernes overflader skal fremstå i naturlige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas.

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Ny bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremstå med en arkitektonisk kvalitet, der modsvarer områdets høje standard. Bebyggelsen skal fremstå i et nutidigt arkitektonisk formsprog, som med hensyn til dimensionering, proportionering, facade- og tagudformning samt materialevalg tager udgangspunkt i

de hovedtræk, der er særligt identitetsskabende for den eksisterende bebyggelse.

*Stk. 2.* For ny bebyggelse i Schifters Kvarter gælder, at facader mod Danneskiold-Samsøes Allé skal udformes med en ensartet facaderytme med store vinduesåbninger og uden bygningsfremspring i form af karnapper, altaner og lignende udover facadeflugten. Facadematerialet skal fortrinsvis være gule tegl. Øvrige facader kan udformes med fortrinsvis lette facadepartier i for eksempel træ og metal. Altaner, karnapper og lignende bygningsfremspring ud over facadeflugten skal udformes som integrerede dele af bygningens facader.

*Stk. 3.* For nybyggeri mrk. A og B gælder, at facader skal udformes, så bygningsfremspring, såsom karnapper, altaner mv., fremstår som integrerede dele af facaden. Facader skal fremstå i materialer som tegl, træ, metal og glas.

*Stk. 4.* For nybyggeri mrk. C gælder, at facaden skal underdeles i mindre enheder med en udformning, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset miljøet. Facader skal fremstå i materialer som tegl, træ, metal og glas og lignende.

*Stk. 5.* Facader på Motortorpedobådshallen, vist på tegning nr. 27.416, skal fremstå med den eksisterende bærende søjlekonstruktion synligt markeret. Facader i øvrigt skal udover store glaspartier udføres i materialer, der har referencer til traditionelt industribyggeri bl.a. metal, træ o.lign.

*Stk. 6.* Tageetager på de i stk. 2-4 nævnte nybyggerier kan udformes traditionelt som seldtage eller med tilbagerykning som penthouseetage uden synlig taghældning. Den øverste etage kan tillige udformes med en mindre tilbagerykning markeret med et skift i facademateriale, facaderytme eller lignende. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade andre tagformer, såfremt disse fremstår arkitektonisk velbegrundet og tilpasset bygningens arkitektoniske udformning. Tage skal udføres i tegl, skifer, tagpap og lignende og fremtræde i sort farve. Mindre til- og udbygninger kan tillige udføres med zink eller lignende pladebeklædning.



*Stk. 7.* Permanent fritstående gavle skal udformes som facader og forsynes med vinduer og eventuelt franske altaner eller lignende.

*Stk. 8.* I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

*Stk. 9.* Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den specifikke beliggenhed og pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

*Stk. 10.* Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

*Stk. 11.* Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

Placering og udformning af antenner, paraboler o.lign. skal ske så diskret som muligt og så vidt muligt på gårdfacader og i øvrigt under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

*Stk. 12.* For den på tegning nr. 27.416 og 27.417 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder, at ombygning og ændringer skal ske efter følgende retningslinier:

- a) Facadeoverflader opretholdes som eksisterende. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og kalkes eller males.

- b) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre m.v. skal bevares eller genskabes.
- c) Nye vinduer udføres som de oprindelige vinduer, hvad angår materiale, farve, dimensionering og detaljering. Vinduer med sprosser, skal udføres med enkeltlag glas og kitfals i yderste ramme. Der må kun anvendes planglas.
- d) Ved udskiftning af tagmateriale anvendes samme materiale som det oprindelige tagmateriale. Tagrender, nedløb m.v. skal udføres i zink, kobber eller stål.

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

*Stk. 1.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 6, stk. 3, 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, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A) \*\*\*\*).

*Stk. 2.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod gener fra virksomheder i og uden for området.

## **§ 9. Kollektiv varmforsyning**

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Energis fjernvarmesystem. Alternativ energiforsyning i større ejendomme forudsætter dispensation i henhold til Varmeforsyningsloven.

\*\*\*) I henhold t

jorden, og

fører eller lader udføre det pågældende arbejde. Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når Miljøkontrollen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor.

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

## § 10. Ledningsforhold

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

## § 11. Ubebyggede arealer

*Stk. 1.* Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område IA være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet og 20 pct. af erhvervsetagearealet, i område IB af størrelsesordenen 100 pct. af boligetagearealet og 20 pct. af erhvervsetagearealet, i område II af størrelsesordenen 15 pct. af etagearealet, i område IV af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet og i område V af størrelsesordenen 40 pct. af etagearealet. For alle områder gælder, at friarealet til børneinstitutioner skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet.

Friarealet skal anlægges med opholdsarealer, herunder legepladser, for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

Til friarealer medregnes de dele af det interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, samt matrikulerede vandarealer. Friarealet tilvejebringes på egen grund og ved andel af fællesarealer.

I område II kan der i princippet som vist på tegning nr. 27.380 etableres en indtil 12 m høj jordvold, der mod øst afskærmer en eventuel fremtidig overordnet vejforbindelse.

For område III gælder, at friarealerne skal anlægges i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse og skal være offentligt tilgængelige. Voldanlægget skal i princippet opretholdes, som det fremtræder i dag, hvilket dog ikke er til hinder for en beplantningsmæssig retablering af anlægget. Qvintus Bastion og Qvinti Lynette kan dog retableres. Der henvises i øvrigt til § 13, stk. 1, pkt. b.

*Stk. 2.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering kan være fælles for flere ejendomme, jf. stk. 8. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen.

Parkering på terræn i område IB må kun finde sted i et omfang, der fremgår af tegning nr.

27.418. Parkering herudover skal finde sted i nybebyggelsen mrk. A, i Motortorpedobådshallen, eventuelt i fælleshuset i Schiffers Kvarter samt i parkeringskældre.

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

*Stk. 3.* Langs grænsen mod vandarealer skal der i et omfang som vist på tegning nr. 27.376 etableres promenader for fodgængere og cyklister med forbindelse til vej- og stinettet, herunder gennem Motortorpedobådshallen. Promenaderne skal være 8 m brede regnet fra kajkant i område IA, i område IB vest for Danneskiold-Samsøes Allé, i område III langs Søminegraven og Krudtløbet, i område IV og i område V med de begrænsninger og tilpasninger, der følger af eksisterende bygninger, anlæg og vejbestemmelser samt Forsvarets brug af Nyholm. Øvrige promenader skal være 2,5-3 m brede.

*Stk. 4.* Trærækker, trægrupper, solitære træer samt strukturerende og rumskabende beplantning skal bevares, retableres eller etableres efter principperne om urban og landskabelig beplantning, jf. tegning nr. 27.380.

For træbeplantninger i befæstede arealer gælder samme bestemmelser som for træer i veje, jf. § 5, stk. 12.

*Stk. 5.* Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Hvor forsvarsmæssige hensyn betinger det, er hegning dog tilladt, ligesom den eksisterende mur mellem område IB og III på Arsenaløen kan bibeholdes, jf. tegning nr. 27.380. Eventuel hegning herudover må kun finde sted i særlige tilfælde med Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.

*Stk. 6.* Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

*Stk. 7.* Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

*Stk. 8.* Etablering af anløbspladser for mindre rutebåde, herunder eventuel bådbus samt oplæg af permanent karakter af skibe ved bolværker kræver Bygge- og Teknikudvalgets godkendelse, og der kan i den forbindelse stilles krav til friarealernes indretning m.v.

## **§ 12. Særlige fællesanlæg**

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er etableret eller sket tilslutning til de i § 11, stk. 3, fastlagte havnepromenader. Bestemmelsen gælder hvert underområde for sig, idet dog den nordlige og sydlige del af område III betragtes som hvert sit område.

## **§ 13. Tilladelser i henhold til anden lovgivning**

*Stk. 1.* Uanset foranstående må der ikke

- a) igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger og anlæg, der er fredede i henhold til lov om bygningsfredning, før der er opnået tilladelse hertil fra Skov- og Naturstyrelsen. Bygninger og anlæg, der pr. 1. maj 2000 er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, er angivet med sort farve henholdsvis skravering, for så vidt angår arealet afgrænset af kranernes svingbaner på den nordlige del af Dokøen på tegning nr. 27.416 og 27.417.
- b) foretages ændringer af det fredede fortidsminde Christianshavns Voldanlæg, herunder Batteriet Sixtus, Quinti Lynette, Quintus Bastion, Charlotte Amalies Bastion og Refshalevej langs Erdkehlgraven, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §§ 12 og 13, før fredningsmyndighederne har meddelt tilladelse hertil.
- c) foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsmindet Christianshavns Voldanlæg, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18 om beskyttelseslinie, før fredningsmyndighederne meddeler tilladelse hertil eller ændrer grænsen, jf. tegning nr. 27.417.
- d) foretages ændringer i tilstanden af under-

- e) foretages ændringer af bolværkerne ved Trangraven, der er omfattet af naturfredningsdeklaration, før fredningsmyndighederne meddeler tilladelse hertil
- f) ske opfyldninger eller etableres anlæg på søterritoriet uden Kystinspektoratets godkendelse, jf. Statens højhedsret over søterritoriet
- g) ske opfyldninger eller etableres anlæg inden for Københavns Havns område uden Kystinspektoratets godkendelse, jf. lov om Københavns Havn § 6, stk. 2
- h) foretages grundvandssænkninger uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse, jf. vandforsyningslovens § 26

*Stk. 2.* Arbejder der forudsætter udgravning i grunden kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder).

## **§ 14. Retsvirkninger**

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

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

## **§ 15. Påtaleret**

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

## **§ 16. Dispensationer**

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne

i planen.  
Dispensationerne meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

*Stk. 2.* Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 219, lyst den 4. marts 1996, ophæves.

*Stk. 3.* Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 219, tinglyst den 5. oktober 1999, ophæves.

### **§ 17. Ophævelse af lokalplan**

*Stk. 1.* Lokalplan nr. 219, tinglyst den 26. august 1993, ophæves.

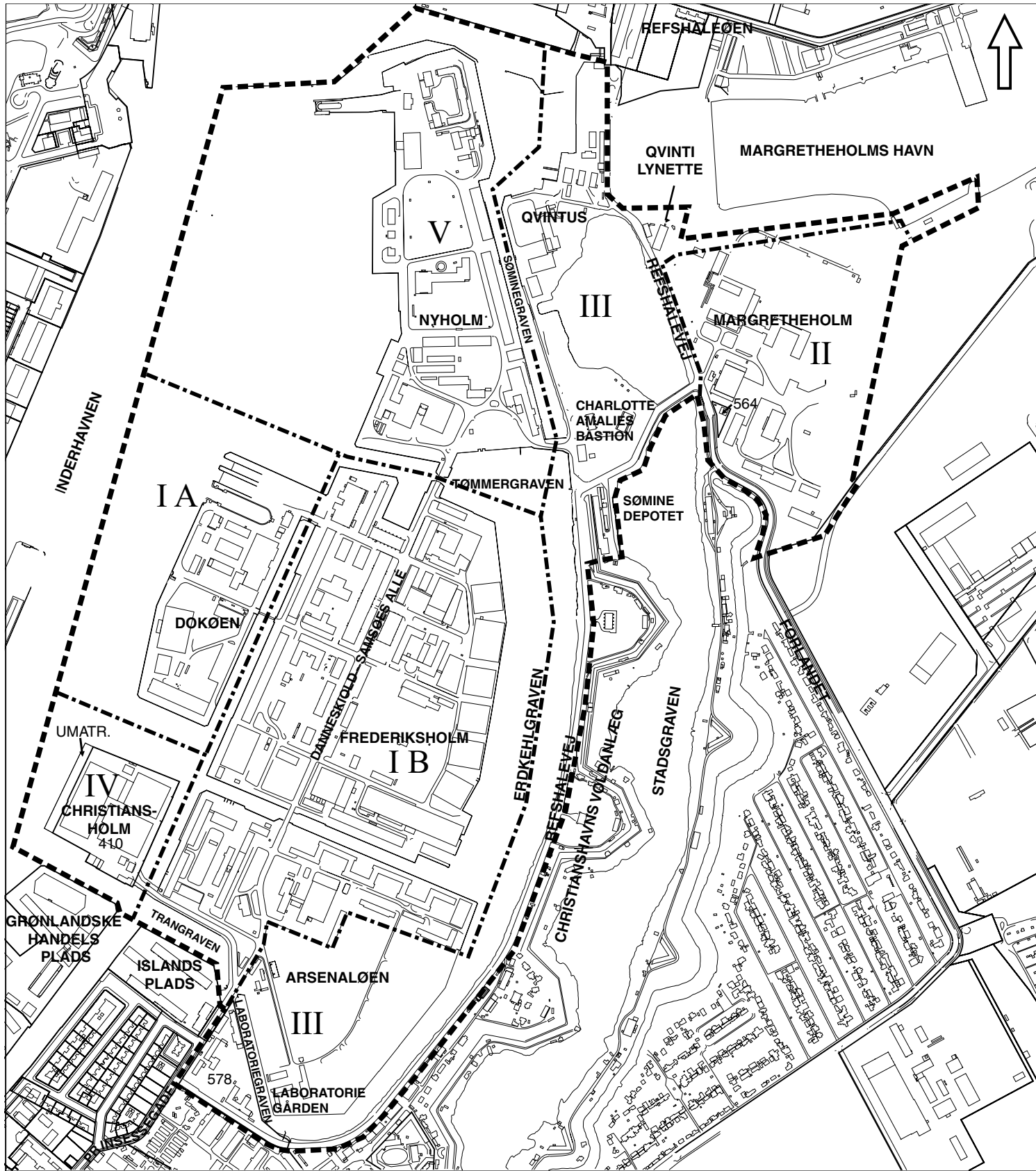
Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. 27.374, 27.375, 27.376, 27.416, 27.417, 27.418, 27.380, 27.381 og 27.382 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 7. december 2000 og endeligt bekendtgjort den 14. december 2000.

*Bygge - og Teknikforvaltningen, den 9. juni 2004*

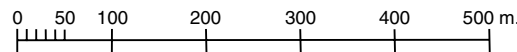
**Peter Høiriis Nielsen**  
kontorchef

/ Peter Juul Nielsen  
ingeniør

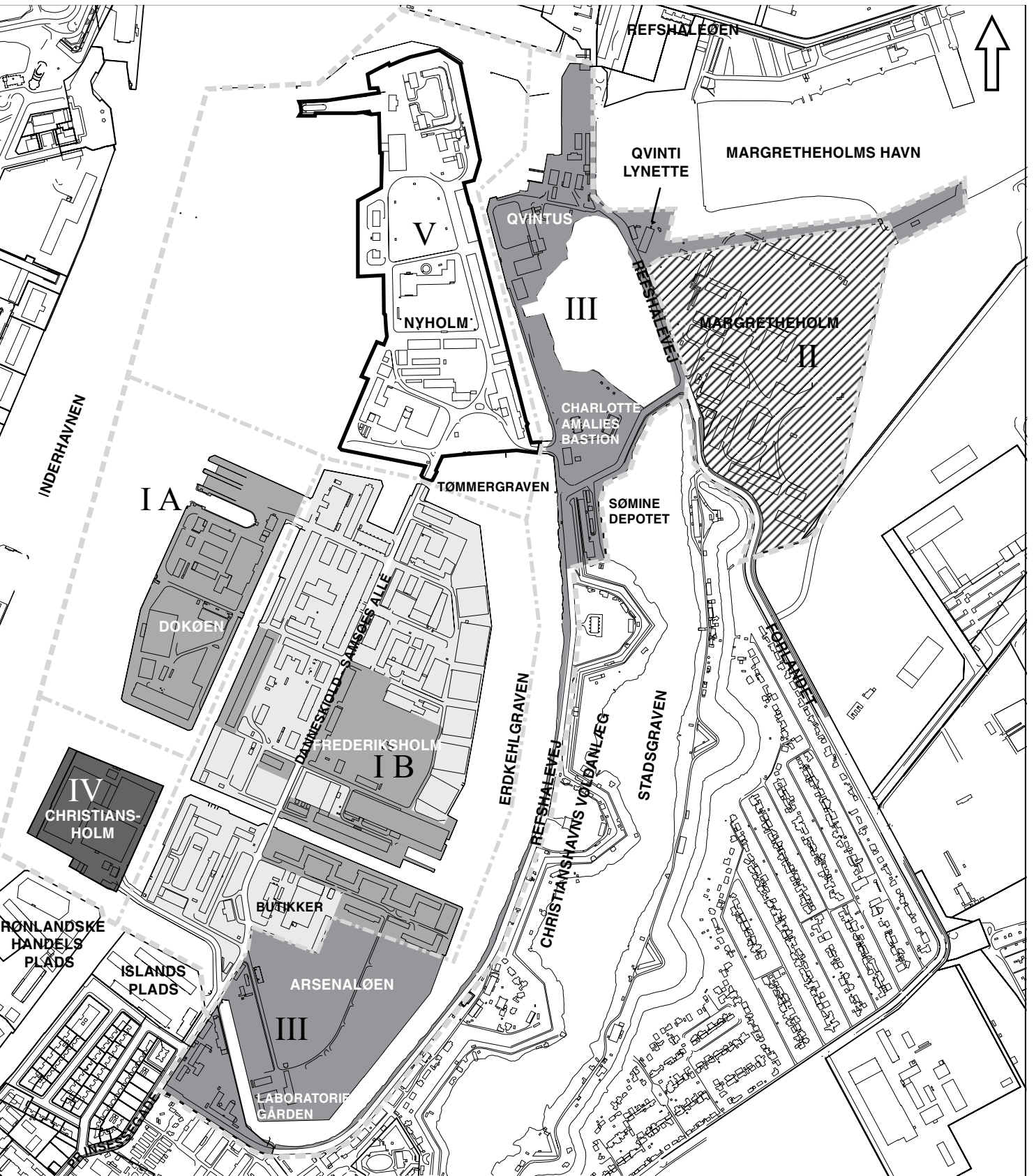
KØBENHAVNS BYRET  
Indført den 09.06.2004  
Lyst under nr. 83698  
Jette Seiersen



- LOKALPLANOMRÅDE
- · - · GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER

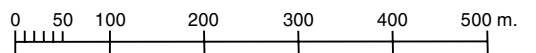


EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:8.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	MAJ 2000	27.374
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		53



**ANVENDELSE**

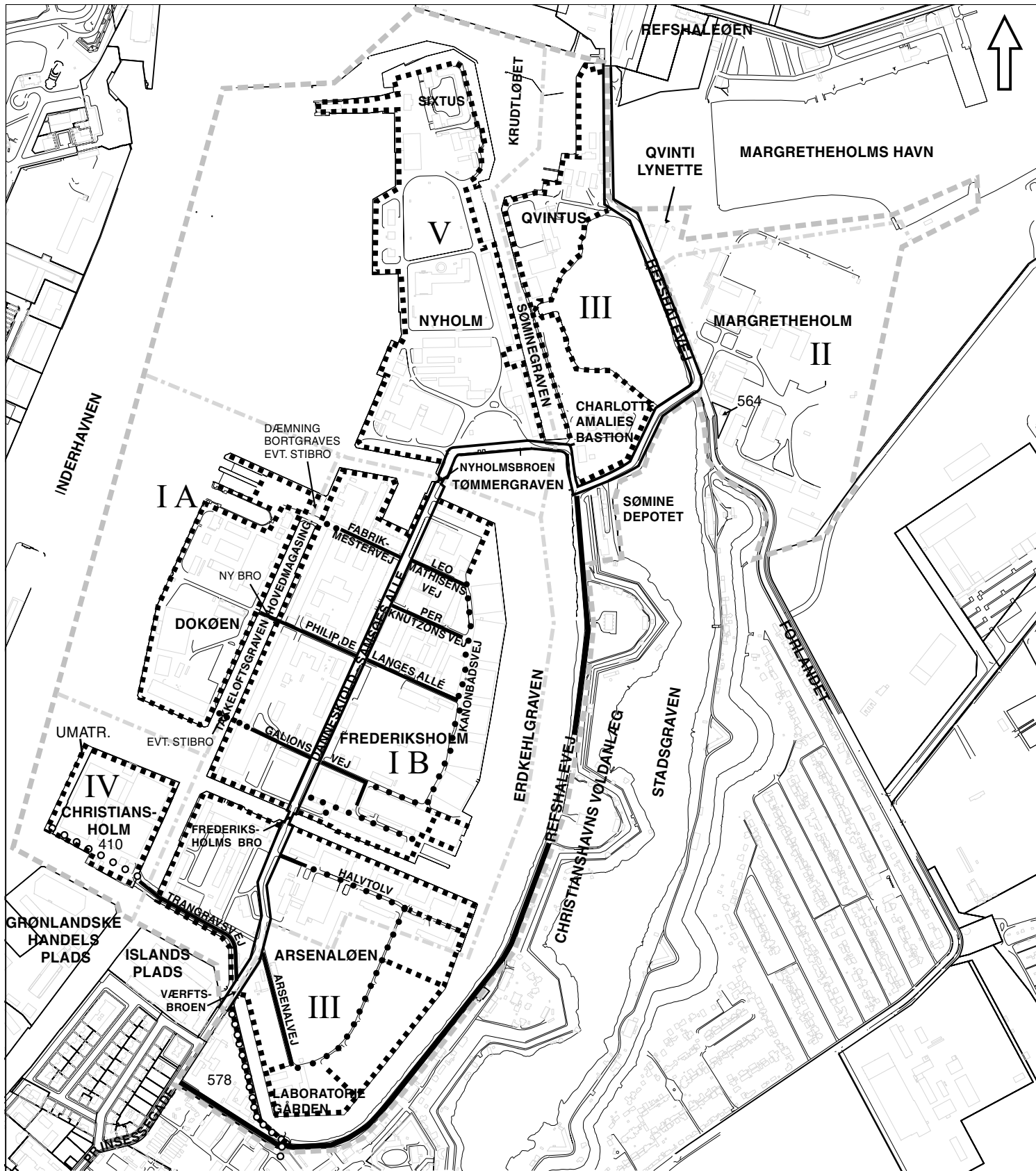
- LOKALPLANOMRÅDE
- GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER
- OFFENTLIGE FORMÅL, FORSVARET
- OFFENTLIGE REKREATIVE FORMÅL M.V.
- SERVICEERHVERV OG OFFENTLIGE FORMÅL
- 4BOLIGER



BOLIGER OG SERVICEERHVERV

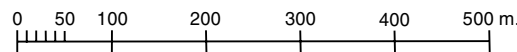
BLANDET ERHVERV

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:8.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	MAJ 2000	27.375
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



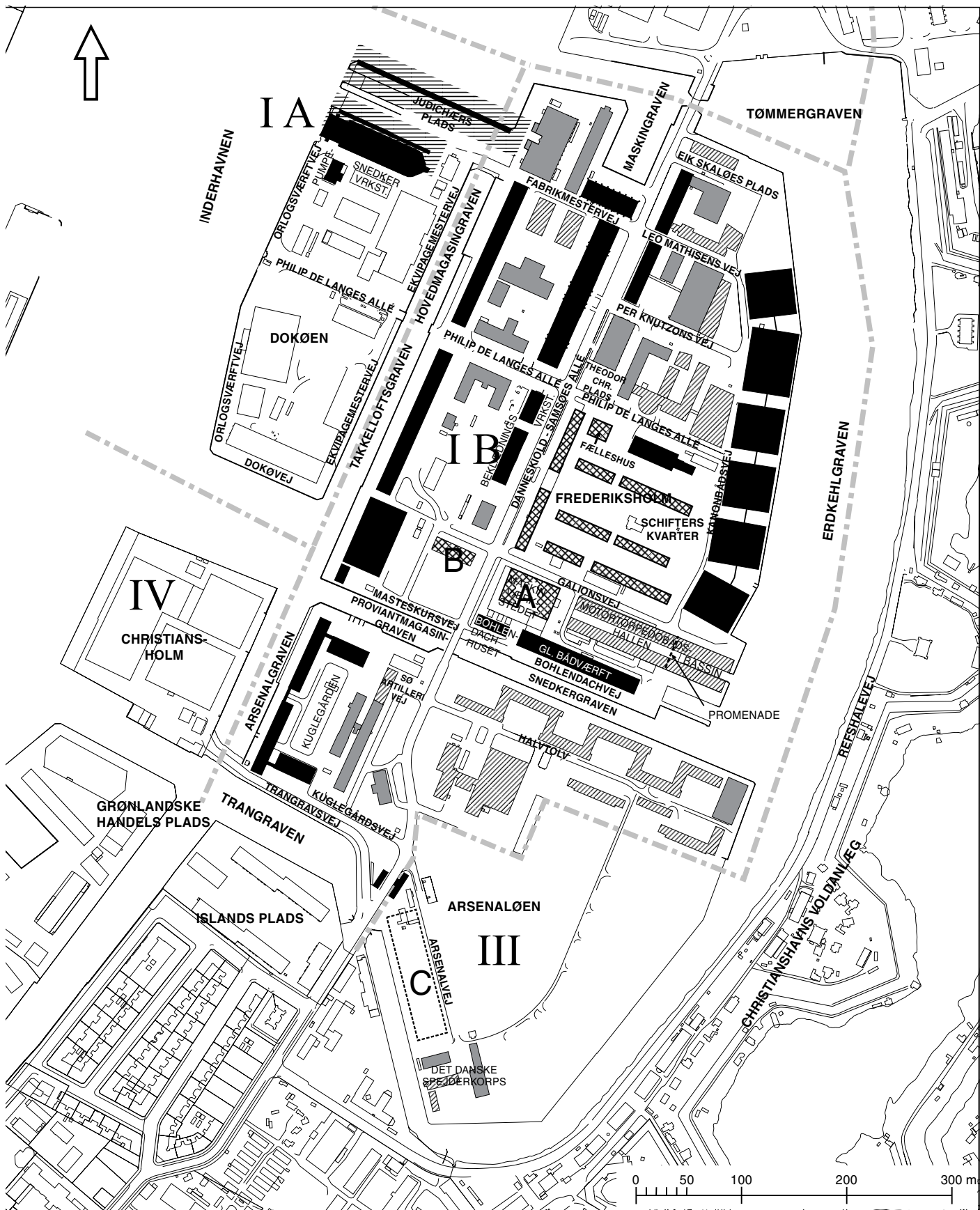
**VEJFORHOLD M.V.**

- LOKALPLANOMRÅDE
- GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER
- ===== BYDELSGADE/LOKALGADE MED BUSBETJENING
- ===== LOKALGADER
- STIER
- HAVNEPROMENADER MED TILHØRENDE FORBINDELSE TIL VEJ- OG STINETTET



○ ○ ○ ○ ○ YDERLIGERE STUDELÆG SOM LED I CYKELRUTER

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:8.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	MAJ 2000	27.376
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		55



**BYGGELSESPÅN**

- LOKALPLANOMRÅDE
- GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER
- FREDET BEBYGGELSE M.V.\*
- BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE\*
- ▨ EKSISTERENDE BEBYGGELSE\*



NY BEBYGGELSE \*



BYGGEFELT

\* FASTLÆGGES SOM BEBYGGELSESPÅN

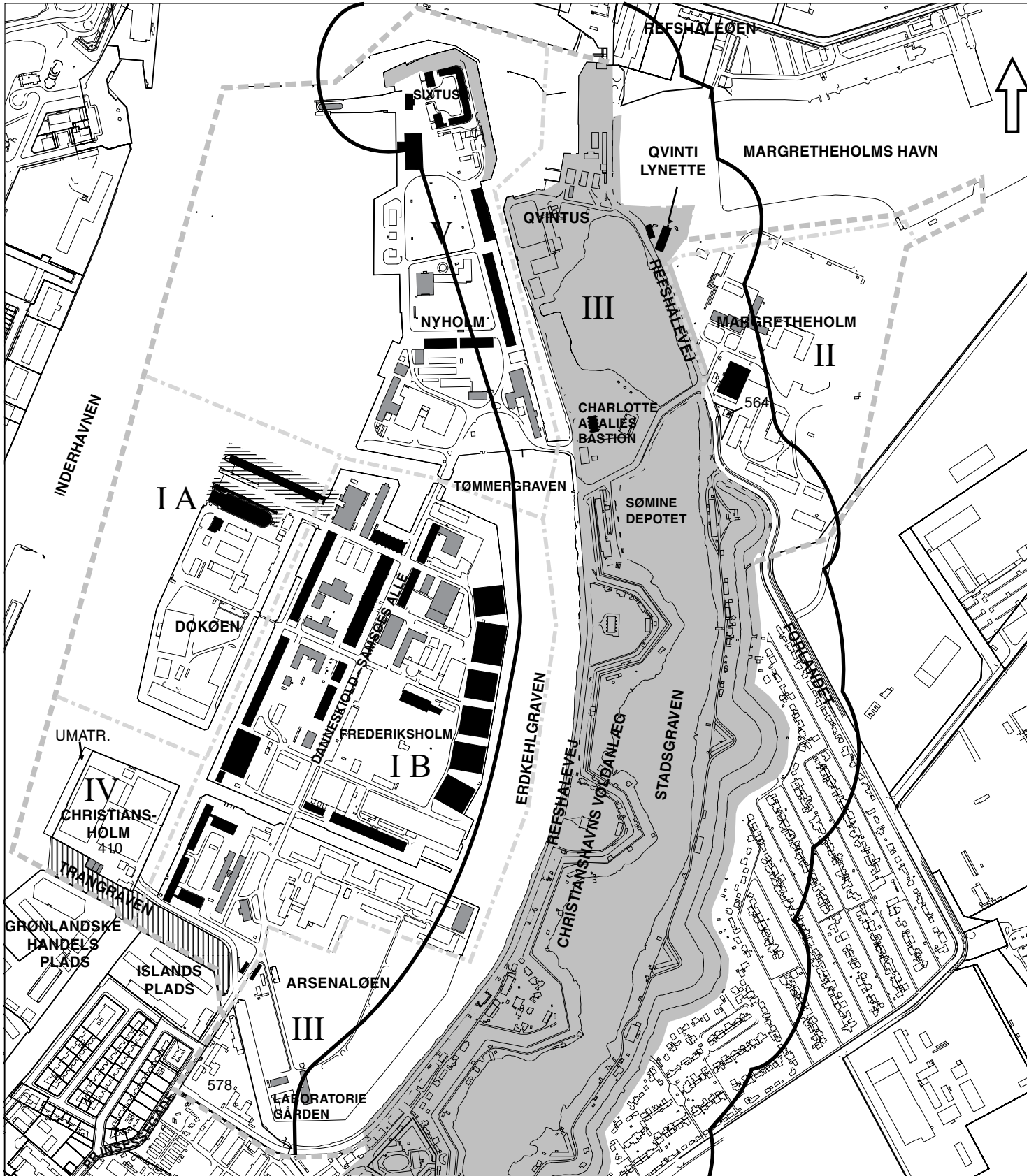


FREDET OMRÅDE

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:5.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	NOV. 2000	27.416

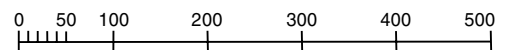
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET  
RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.





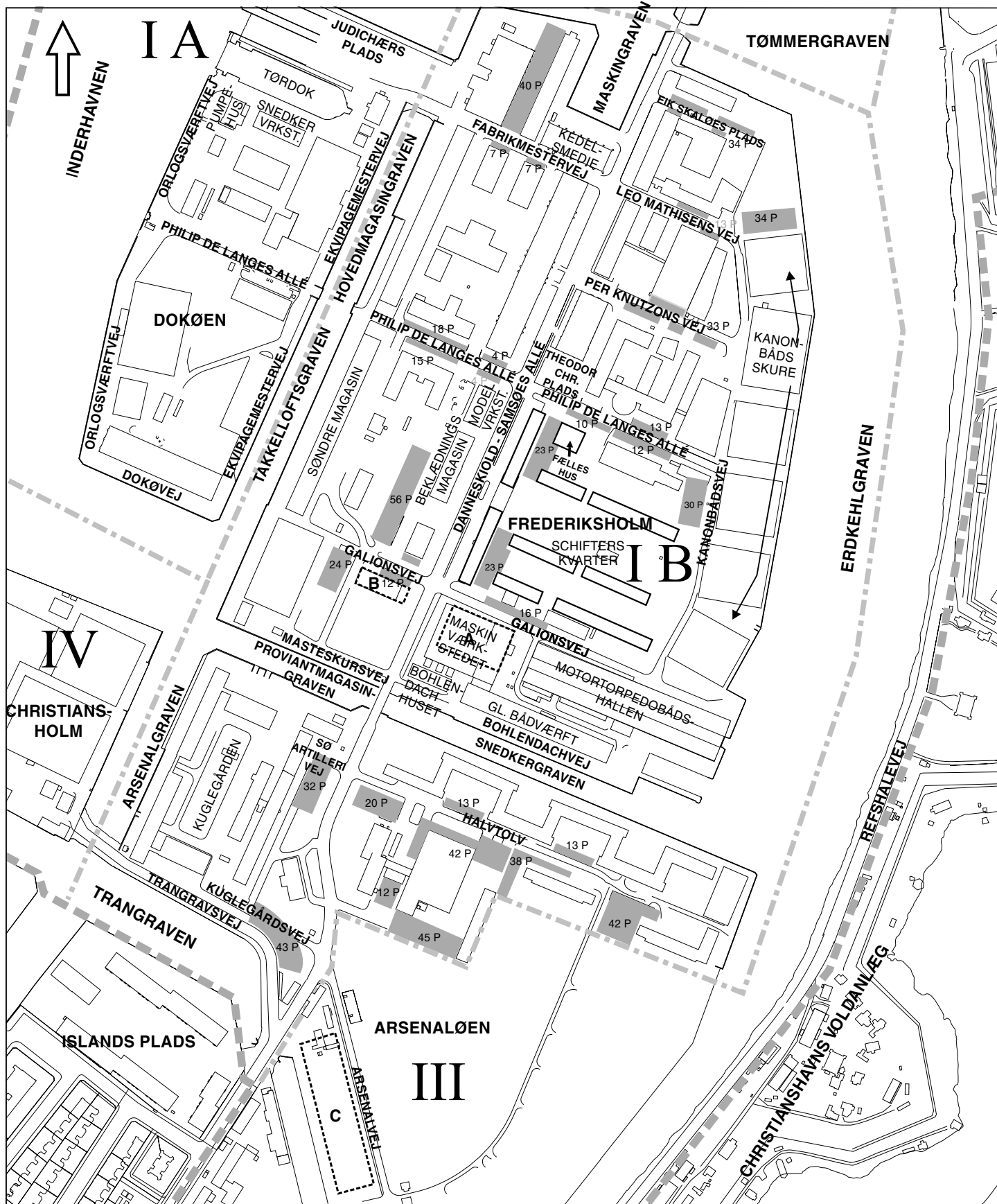
**BEVARING M.V.**

- LOKALPLANOMRÅDE
- GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER
- FORTIDSMINDEBESKYTTELSESLINIE
- FREDEDE BYGNINGER
- BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER
- FORTIDSMINDE



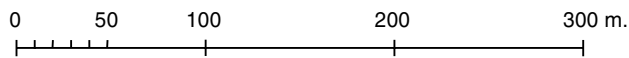
- ▨ NATURFREDNINGSDEKLARATION
- ▨ FREDET OMRÅDE

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:8.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	NOV. 2000	27.417

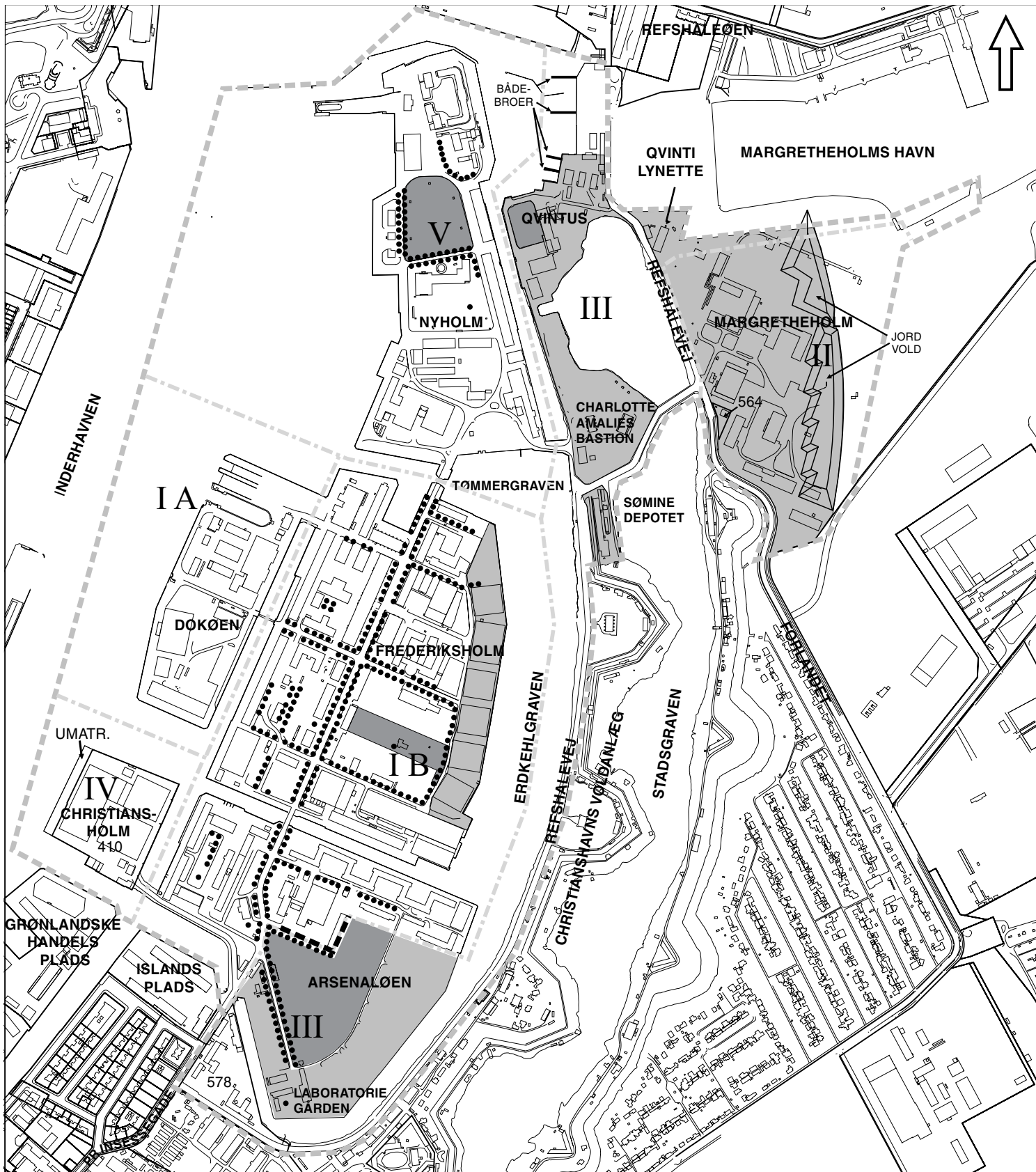


**PARKERING**

- LOKALPLANOMRÅDE
- - - GRÆNSE MELLE M UNDEROMRÅDER
- PARKERING PÅ TERRÆN

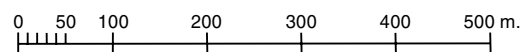


EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:4.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	NOV. 2000	27.418
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



**BEPLANTNING M.V.**

- LOKALPLANOMRÅDE
- GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER
- PRINCIPIEL PLACERING AF BÅDEBROER PÅ QVINTUS
- MUR DER KAN BEVARES
- ..... PRINCIPPER FOR BEVARING, GENPLANTNING OG NYPLANTNING AF TRÆER



- GRØNNING
- LANDSKABSBEPLANTNING/STRANDENGE VED KANONBÅDSSKURENE

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:8.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	MAJ 2000	27.380
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

# Københavns Kommune

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 331

Lokalplantillæg for området omfattende Dokøen, Frederiksholm og den nordlige del af Arsenaløen med tilhørende vandarealer.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Lokalplantillægget skal udgøre det planmæssige grundlag for opførelse af et operahus samt en boligbebyggelse på Dokøen, og i den forbindelse skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Af hensyn til operahuset justeres fordelingen mellem boliger, erhverv og offentlige formål på de centrale dele af Holmen, ligesom den samlede rummelighed forøges.
- Operahuset skal placeres som afslutning på den tværgående aksiale forbindelse over havneløbet fra Marmorkirken og Amalienborg, hvilket giver en unik placering i Inderhavnen og fordrer et markant og enestående bygningsværk.
- Foruden indpasning i havnerummet skal operabygningen disponeres og udformes sådan, at den opleves som en berigelse i byarkitektonisk sammenhæng med Holmen som helhed og som afslutning på Philip de Langes Allé i særdeleshed.
- Boligbebyggelsen skal placeres og udformes som karréer på en sådan måde, at den underordner sig og understøtter operahuset og sammen med dette skaber harmoniske byrum i forhold til både Inderhavnen og Holmen.
- Som yderligere strukturerende element fastlægges 2 nye kanaler på tværs af Dokøen mellem operahuset og boligbebyggelserne og ud fra ønsker om at skabe henholdsvis tilstrækkelig tyngde og harmoni i boligkarréerne og gode tilkørselsforhold til operahusets forplads fastlægges opfyldninger på Dokøens syd- og vestside.
- Ved fastlæggelse af vejnettet sikres, at hovedadgangen til operahuset sker via Fabrikmestervej, og der lægges op til for-

bindelse på tværs af Inderhavnen for fodgængere og cyklister i form af en tunnel fra Kvæsthusbroen til Dokøen.

### § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.469 og omfatter det i lokalplan nr. 331 fastlagte område IA og IB, der udgør umatr. arealer og ejendommen matr. nr. 603, Christianshavns Kvarter, København (Dokøen, Frederiksholm og den nordlige del af Arsenaløen) samt alle parceller, der efter 29. marts 2001 udstykkes i området.

### § 3. Vandarealer, bolværker samt zonestatus

På tegning nr. 27.534 er vist vandarealer, der skal opfyldes, uanset § 3, stk. 1 og stk. 2 i lokalplan nr. 331, ophalingsbeddinger, der terrænreguleres til niveau med de tilgrænsende kajarealer, samt arealer, der skal udgraves til kanaler. For så vidt angår fjernelse af dæmningen mellem Frederiksholm og Dokøen skal dette ske under respekt af understøtningen af den fredede nordligste kran. Der henvises i øvrigt til § 13, stk. 1, pkt. a i lokalplan nr. 331. Ved opfyldningerne og udgravning af kanalerne skal bolværker udføres med lodrette kajsider afsluttet med bolværkshammer i granit.

### § 4. Anvendelse

*Stk. 1.* Området fastlægges til helårsboliger, til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, og til offentlige formål, såsom arkitekt-, teater-, film- og musikskoler samt andre uddannelsesformål, operahus og andre kulturelle formål, forsvarsmæssige formål, institutioner og andre sociale formål, maritime fritidsanlæg og andre

sportsanlæg, sundhedsmæssige formål samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området, herunder miljø- og minigenbrugsstationer samt havekomposteringsanlæg til haveaffald.

*Stk. 2.* Fordelingen af anvendelsen fastlægges principielt som angivet på tegning nr. 27.471. Arealer fastlagt til boliger må kun anvendes til helårsboliger samt i begrænset omfang til kollektive anlæg og institutioner mv., der er forenelige med anvendelsen til boliger. For boligarealerne på Dokøen gælder dog, at indtil 10 pct. af etagearealet må anvendes til publikumsorienterede formål såsom butikker, restauranter, gallerier og lignende, primært placeret i stueetagen i bebyggelsen mod Inderhavnen, i det fredede pumpehus samt i nybyggeriet mrk. F på tegning nr. 27.514. For Dokøen gælder endvidere, at der i den nordlige boligkarré, jf. § 6, stk. 2, må indrettes indtil 5 boliger uden helårsstatus samt - uanset § 4, stk. 1, pkt. c, i lokalplan nr. 331 - indtil 30 mindre boliger for studerende og andre unge.

For arealer fastlagt til serviceerhverv og offentlige formål gælder, at indtil 25 pct. af etagearealet må anvendes til boliger. For arealet på Dokøen gælder dog, at det i sin helhed skal anvendes til operahus samt funktioner i naturlig tilknytning hertil.

For område IA under ét skal boliger udgøre mindst 47 pct. af det samlede etageareal, og for område IB under ét skal boliger udgøre mindst 40 pct. af det samlede etageareal (eksklusive de 6 kanonbådsskure langs Erdkehlgraven).

*Stk. 3.* Ud over de i § 4, stk. 1, pkt. e i lokalplan nr. 331 muliggjorte butikker må der på Dokøen i boligbebyggelsens stueetage mod Inderhavnen indrettes butikker. Bruttoetagearealet af den enkelte butik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> og det samlede bruttoareal til butikformål må ikke overstige 800 m<sup>2</sup>).

## **§ 5. Vej- og stiforhold samt broer**

*Stk. 1.* Fabrikmestervej og Galionsvej forlænges til Dokøen via de i stk. 4 fastlagte broer som vist på tegning nr. 27.477. Fabrikmestervejs for-

længelse fastlægges i en bredde af 12 m, heraf 7 m kørebane, og Galionsvejs forlængelse i en bredde af 10 m, heraf 5 m kørebane, og med indskrænkning, hvor det er nødvendigt af hensyn til eksisterende bygninger.

*Stk. 2.* På Dokøen fastlægges et system af veje og pladser som vist på tegning nr. 27.477. Hvor havnepromenader forløber parallelt med de fastlagte veje indgår promenadearealet i vejudlægget.

Ekvipagemestervej fastlægges i en bredde af 15 m i princippet som vist på tegning nr. 27.477 og 27.475 med 7 m kørebane, 2 m fortov og 6 m havnepromenade med træbeplantning.

Vejen mellem Ekvipagemestervej og Orlogsværftsvej langs den fredede dok fastlægges i en bredde af 20 m i princippet som vist på tegning nr. 27.477 med 6 m bred promenade langs dokken, 7 m kørebane og 7 m fortov med træbeplantning.

Orlogsværftsvej fastlægges i en bredde af minimum 15 m med 8 m bred havnepromenade, 5 m kørebane og minimum 2 m fortov i østsiden, udvidet med pladسدannelser som vist på tegning nr. 27.477.

Pladserne får status som privat fællesvej og anlægges som henholdsvis forplads til operaen og som opholds- og legeområde.

*Stk. 3.* Som led i kommunens overordnede cykelrutenet indgår Danneskiold-Samsøes Allé heri på strækningen fra Laboratorigraven til efter broen mellem Arsenaløen og Frederiksholm. Herfra fortsætter cykelruten i havnepromenaderne langs Proviantmagasingraven og Takkelloftsgraven til Galionsvej og over Dokøen i Galionsvej/ Orlogsværftsvej til en eventuel tunnel under Inderhavnen, jf. tegning nr. 27.534.

*Stk. 4.* Der fastlægges 2 broer mellem Frederiksholm og Dokøen som vist på tegning nr. 27.477. Broen i forlængelse af Fabrikmestervej skal have en bredde på 12 m, og broen i forlængelse af Galionsvej skal være oplukkelig og have en bredde på 10 m.

Desuden fastlægges der over hver af de 2 nye kanaler 2 broer ved henholdsvis Ekvipagemestervej og Orlogsværftsvej som vist på tegning nr. 27.477. Broerne skal have bredder på 10 m.

\*) Opmærksomheden henledes på lov om planlægnings regler for beregning af bruttoetagearealet til butikformål.

*Stk. 5.* Der fastlægges 5 m hjørneafskæringer ved skæring af vejen langs dokken med henholdsvis Ekvipagemestervej og Orlogsværftsvej, jf. tegning nr. 27.477.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

*Stk. 1.* For område IA gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100 beregnet for området under ét.
- b) Den på tegning nr. 27.514 med sort farve viste fredede bebyggelse samt det med lys og mørke toner viste nybyggeri fastlægges som bebyggelsesplan. Nybyggeri mrk. D vist med mørke toner skal opføres som et operahus med et samlet etageareal på indtil 32.000 m<sup>2</sup>. Operahuset udføres med et markant tagudhæng over tilgrænsende pladser og promenader med en højde på 25-27 m til overkant af det vandrette tagplan og maksimalt 29 m for konstruktive opbygninger. Fremskudte facadepartier på bygningsdele under tagudhænget mod Takkellofts- og Hovedmagasingraven samt mod de to kanaler på hver side af operaen skal fremstå med samme gesimshøjde som gesimshøjden på nybyggeriet mrk. E1, E2 og E3 på højst 18 m. Scenetårnet, vist med den mørkeste tone, må opføres med en højde på indtil 41 m og et bebygget areal på indtil 1.000 m<sup>2</sup>, og skal placeres inden for det stiplede felt. Nybyggeriet mrk. E1, E2 samt E3 og vist med lys tone skal opføres i 4-5 etager som sluttet randbebyggelse med mulighed for enkelte åbninger, bortset fra facader orienteret mod Inderhavnen, Takkelloftsgraven og Hovedmagasingraven. Gesimshøjden må ikke overstige 18 m, og skal være ens udadtil for E1, E2 og E3 samt for ovennævnte fremskudte facadepartier på operahuset. Mod Takkellofts- og Hovedmagasingraven kan den øverst etage trækkes tilbage, såfremt den gennemgående gesims markeres ved et tagudhæng, en bjælke eller lignende. Husdybden må ikke overstige 10 m for så vidt angår E1 og 12 m for så vidt angår E2 og E3, eksklusiv bygningsfremspring i form af indgangspartier, karnapper, altaner og lignende. Dog kan

stueetagen i vestfacaden mod Inderhavnen opføres med en maksimal husdybde på 15 m. Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner, og i boligbebyggelse skal opgange forsynes med adgang til såvel gård- som gadefacade. Nybyggeriet mrk. F og vist med lys tone skal opføres i 1-2 etager. Gesimshøjden må ikke overstige 8 m.

På tegning nr. 27.515 er vist principsnit i operahuset og boligkarréer.

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

- c) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra de i pkt. b fastlagte byggefelter, husdybder og højder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

*Stk. 2.* For område IB gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60, eksklusiv det etageareal, der udgøres af de 6 kanonbådsskure langs Erdkehlgraven. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Stk. 1.* For operahuset mrk. D gælder, at det skal fremstå med en individuel og markant arkitektonisk fremtræden set fra havnefronten, og som afslutning på Philip de Langes Allé, i hvis akse facaden skal fremtræde åben og imødekomende og indrettes med udadvendte funktioner, der skaber mulighed for kontakt mellem inde og ude.

Som facadematerialer skal anvendes naturlige og genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas og lignende, hvorisær materialernes patineringssevne skal vægtes højt.

*Stk. 2.* For nybyggeriet mrk. E1, E2 og E3 gælder, at bebyggelsen skal fremstå med et ensartet facadeudtryk, således at den underordner sig og understøtter operahuset.

Facader skal overvejende udføres i tegl, der kan fremstå pudset i en farve, der skal harmonere

med operahuset.

*Stk. 3.* For nybyggeri mrk. F gælder, at facader overvejende skal udføres i tegl, der kan fremstå pudset i en farve, der skal harmonere med det øvrige nybyggeri.

*Stk. 4.* Tagmaterialer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn passe til bygningens arkitektur og tagets udformning. Tagmaterialet må ikke være til gene for omgivelserne.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Parkeringsdækningen i område IA skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering, der kan være fælles for flere ejendomme, jf. § 11, stk. 8 i lokalplan nr. 331, kan etableres i eller uden for området. Parkering på terræn må kun finde sted i et omfang, der fremgår af tegning nr. 27.477. Herudover kan der etableres enkelte pladser for af- og pålæsning samt handicapparkering, mens yderligere parkering inden for området skal finde sted i parkeringskælder. Parkeringsarealer på terræn skal indpasses i omgivelserne efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

*Stk. 2.* Langs grænsen mod vandarealer i område IA skal der i et omfang som vist på tegning nr. 27.477 etableres promenader for fodgængere og cyklister integreret med det i § 5, stk. 2 fastlagte system af veje og pladser. Promenader skal være 8 m brede langs Inderhavnen og 6 m brede langs kanaler regnet fra kajkant med de begrænsninger og tilpasninger, der følger af eksisterende bygninger og anlæg, jf. tegning nr. 27.475 og 27.476. Promenaden over porten til den fredede tørdok kan eventuelt etableres som en selvstændig ny oplukkelig bro nærmere Inderhavnen, jf. dog § 13, stk. 1, pkt. a i lokalplan nr. 331. Promenader skal træbeplantes på de strækninger, der fremgår af tegning nr. 27.477. Tilgrænsende friarealer skal udformes med belægning, beplantning og andet byudstyr, der harmonerer med promenaderne efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

I det omfang arealet, hvor der i henhold til stk. 1 må etableres terrænparkering, ikke anvendes hertil, skal det anlægges som et offentligt tilgængeligt rekreativt areal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse, jf. desuden § 13, stk. 1, pkt. a, i lokalplan nr. 331.

## **§ 9. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 11. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## **§ 10. Påtaleret**

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

## **§ 11. Dispensationer**

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

## **§ 12. Delvis ophævelse af lokalplan**

Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattende arealer følgende bestemmelser i lokalplan nr. 331, bekendtgjort den 14. december 2000: § 3, stk. 6, § 4, stk. 1 pkt. a og b, § 5, stk. 4 sidste komma og stk. 10, 2. afsnit, § 6, stk. 1, pkt. a og d, § 11, stk. 2 og 3 kun for så vidt angår område IA.

Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. ne 27.469, 27.534, 27.471, 27.514, 27.477, 27.515, 27.475 og 27.476 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 1. november 2001 og endeligt bekendtgjort den 7. november 2001.

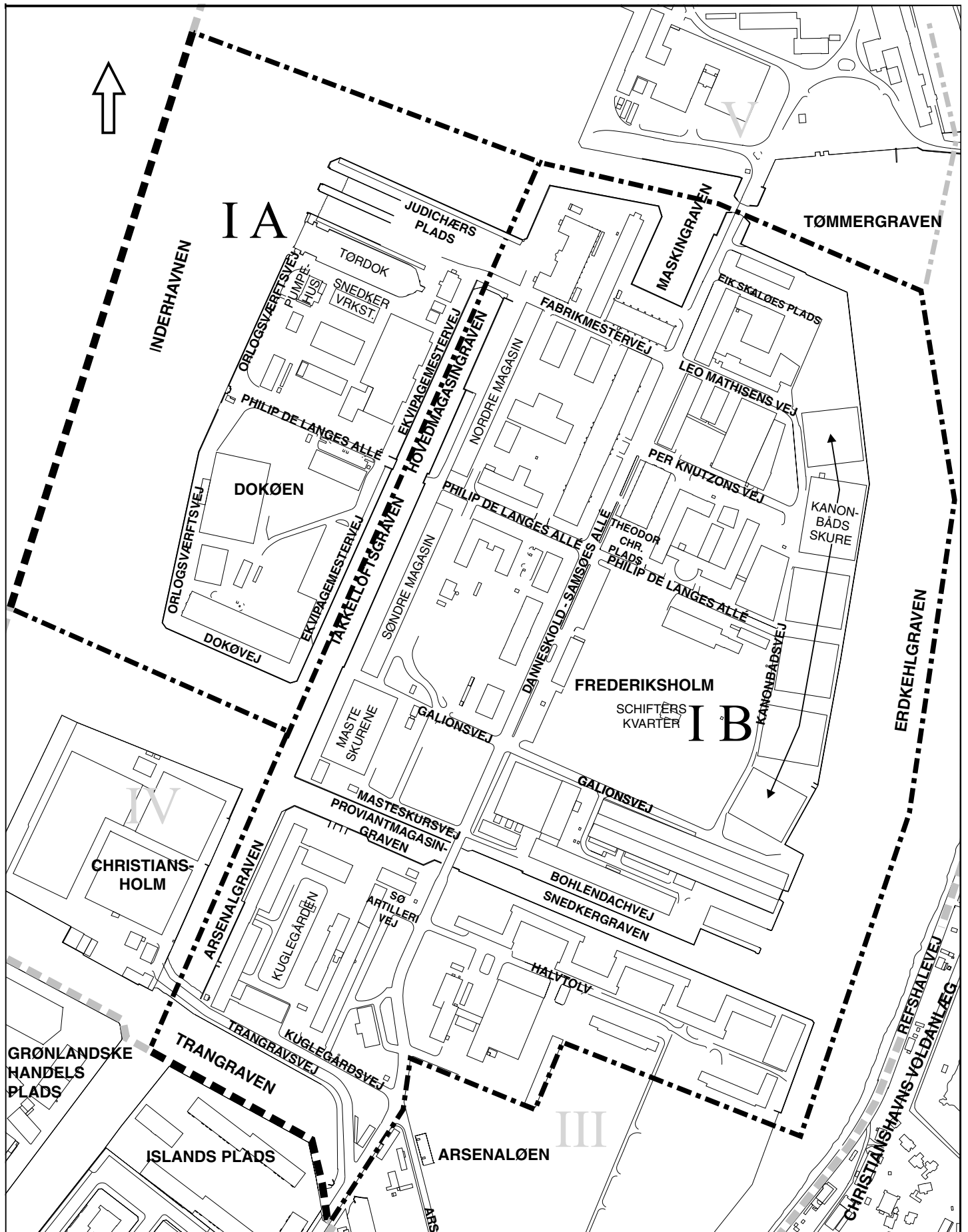
*Bygge- og Teknikforvaltningen, den 9. juni 2004*

**Peter Høiriis Nielsen**  
Kontorchef

**/ Peter Juul Nielsen**  
ingeniør

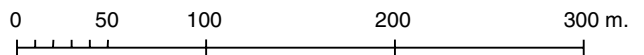
KØBENHAVNS BYRET  
Indført den 09.06.2004  
Lyst under nr. 83699  
Jette Seiersen





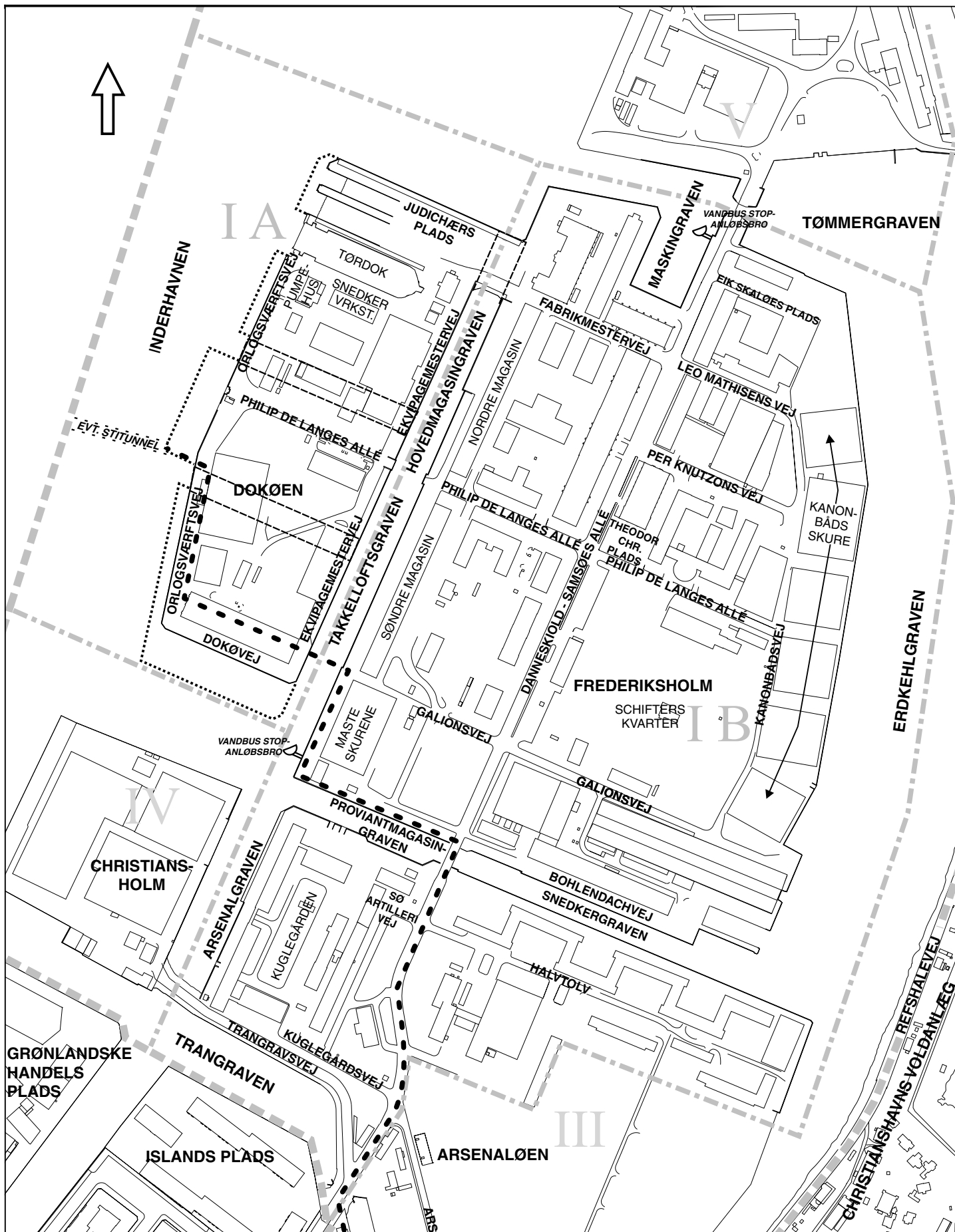
LOKALPLANTILLÆGSOMRÅDE MV.

- } LOKALPLANTILLÆGSOMRÅDE
- LOKALPLANOMRÅDE
- GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER



EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 " HOLMEN II"	1:4.000	311/444
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	APRIL 2001	27.469

BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR  
RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.

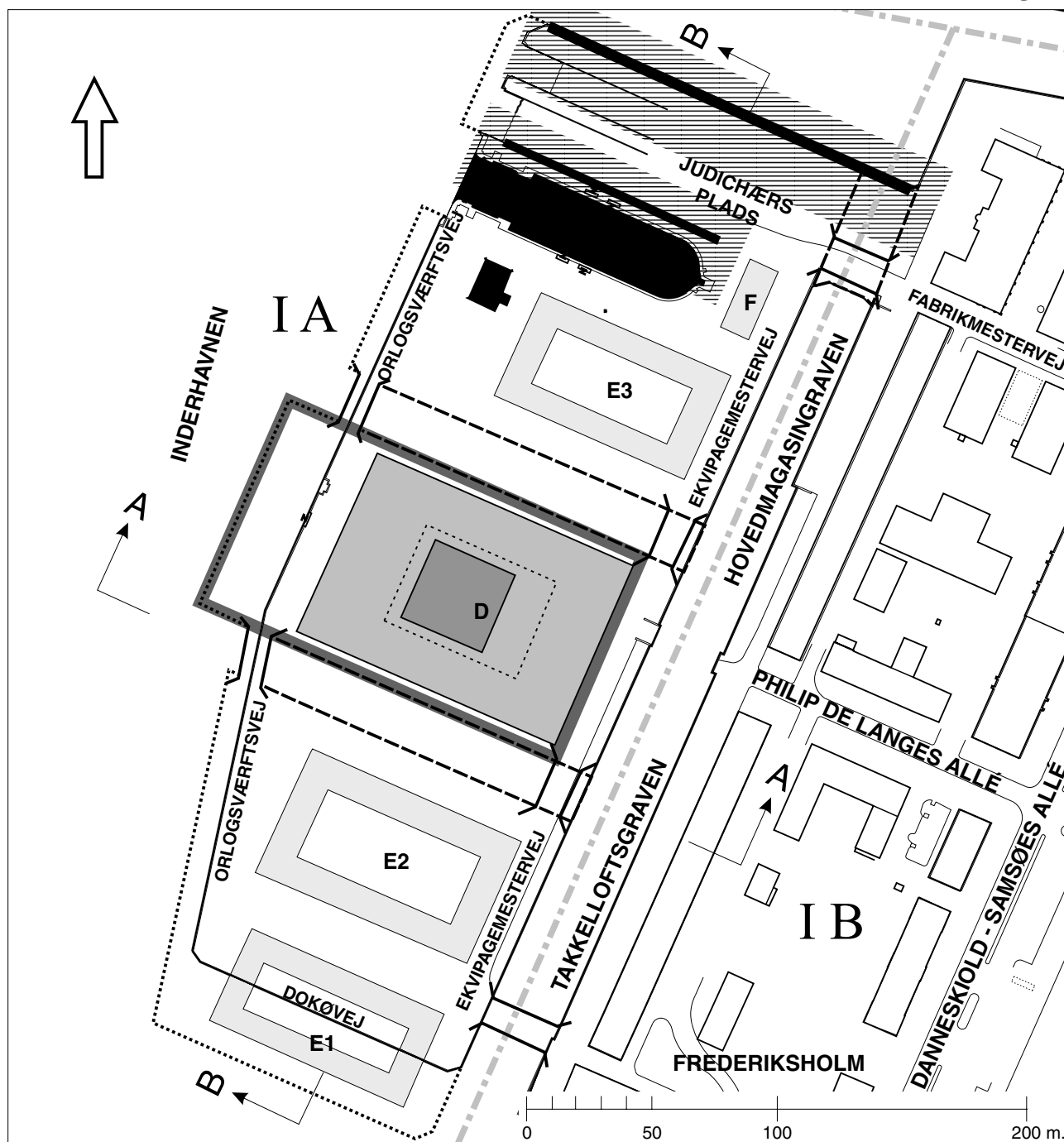


**LOKALPLANTILLÆGSOMRÅDE MV.**

- ■ ■ ■ ■ LOKALPLANOMRÅDE
- — — — — GRÆNSE MELLE M UNDEROMRÅDER
- - - - - NYE KANALER
- ..... OPFYLDNINGER
- ● ● ● ● CYKELRUTE

0 50 100 200 300 m.

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 " HOLMEN II"	1:4.000	311/444
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	APRIL 2001	27.534

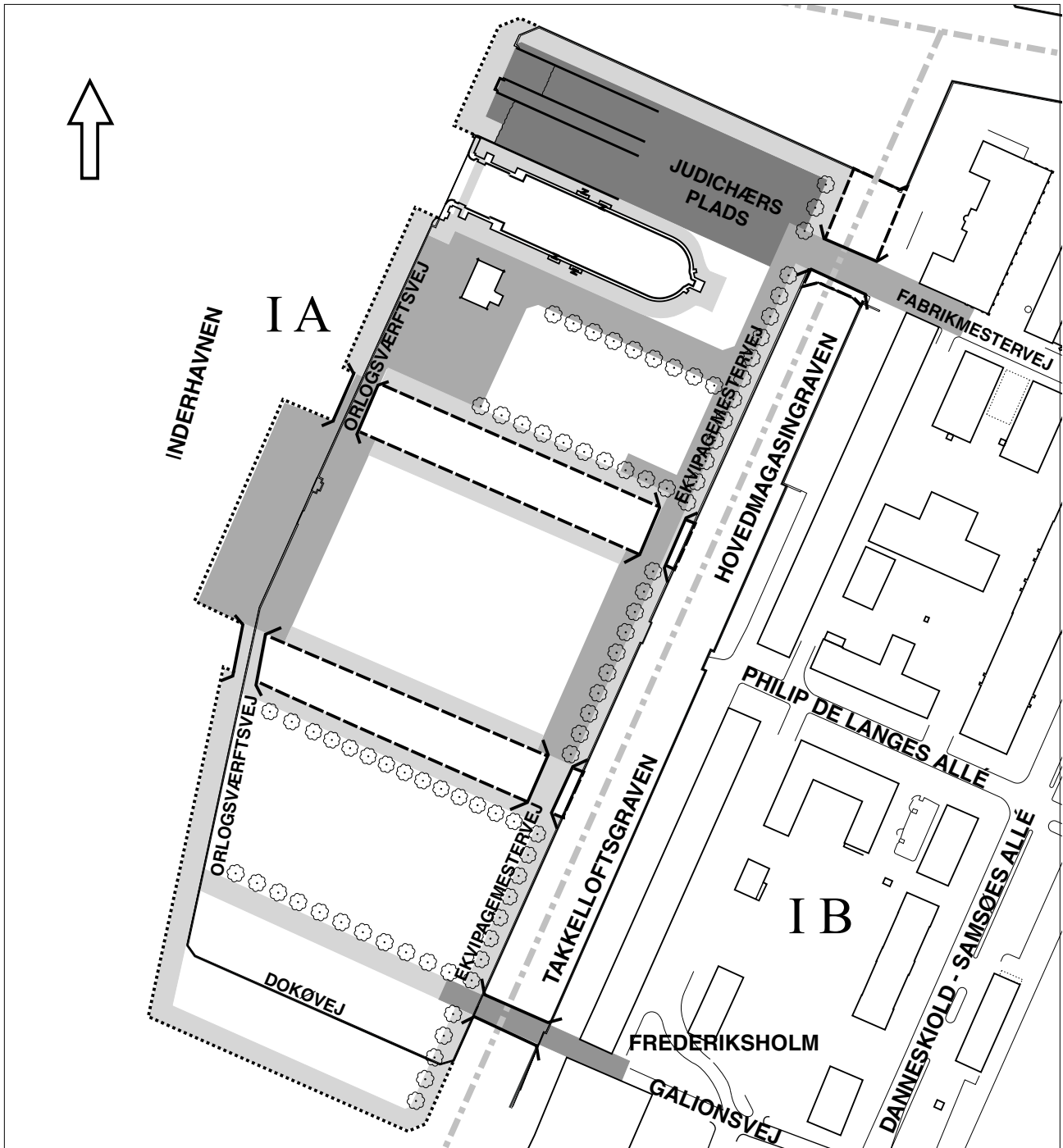


**BEBYGGELSESPAN FOR OMRÅDE IA**

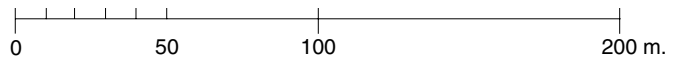
- GRÆNSE MELLE M UNDEROMRÅDER
- FREDET BEBYGGELSE M.V.\*
- BRO
- HALVTAG PÅ OPERAHUS\*
- NY BEBYGGELSE (MAX. 5 ETAGER)\*
- NYT OPERAHUS\*
- SCENETÅRN\*
- FREDET OMRÅDE
- VANDAREAL, DER OPFYLDES
- AREAL, DER UDGRAVES

\* FASTLÆGGES SOM BEBYGGELSESPAN

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 " HOLMEN II"	1:2.500	311/444
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVT., KØBENHAVN	Okt. 2001	27.514
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



**VEJFORHOLD MV. (ALTERNATIV)**



--- GRÆNSE MELLEML UNDEROMRÅDER

|| BRO

--- UDGRAVNING

..... OPFYLDNING

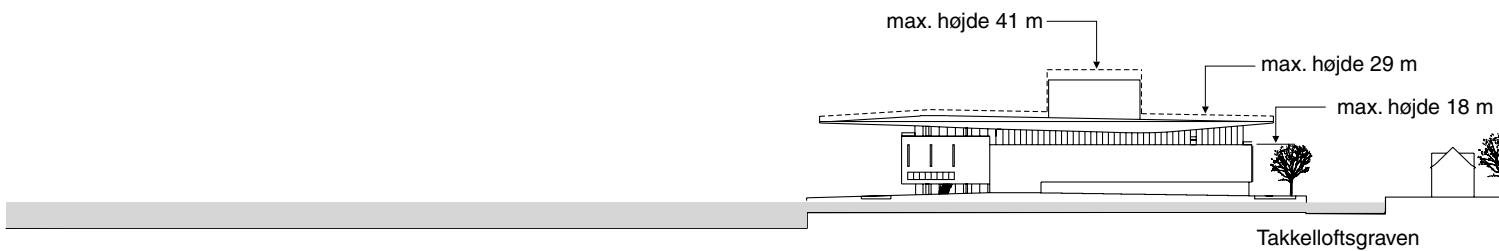
⊗⊗⊗ TRÆER

□ PROMENADER/STIER

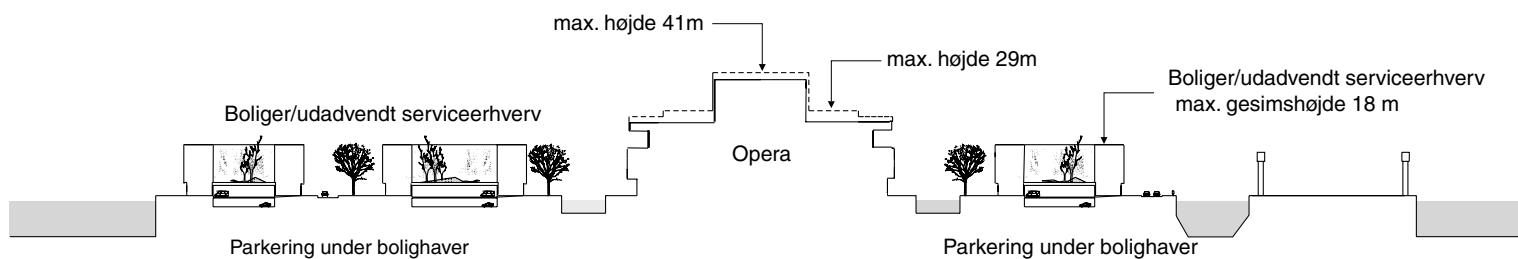
□ VEJE OG PLADSER

□ PARKERING

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 " HOLMEN II"	1:2.500	311/444
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVT., KØBENHAVN	APRIL 2001	27.477
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



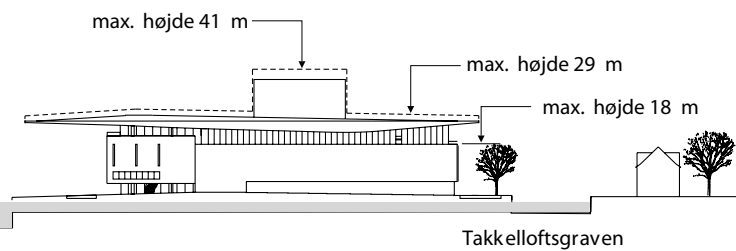
Snit A-A, gennem kanal langs Opera set fra syd



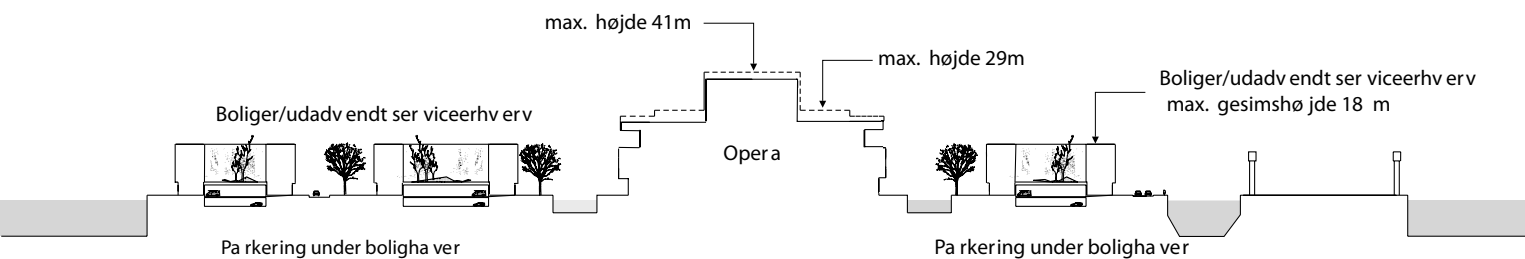
Snit B-B, gennem Opera og boliger set fra øst

Helhedsplan for Dokøen, Henning Larsens Tegnastue A/S

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 " HOLMEN II"	1:2.500	311/444
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	Okt. 2001	27.515
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



Snit A-A, gennem kanal langs Opera set fra syd



Snit B- B, gennem Opera og boliger set fra øst

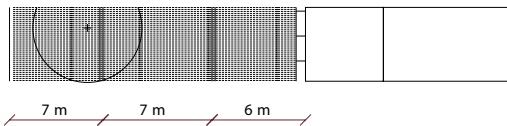
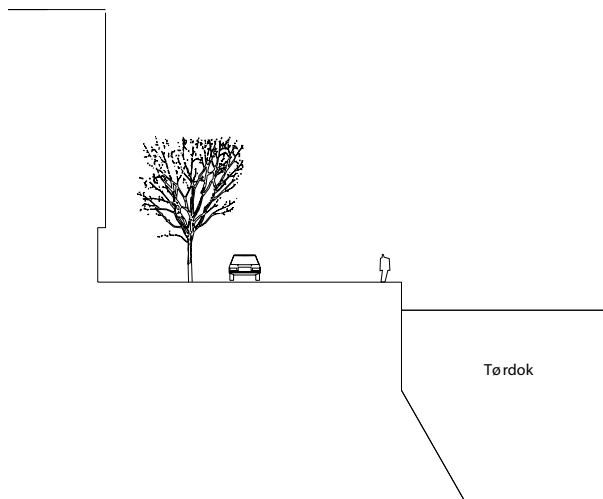
Helhedsplan for Dokøen, Henning Larsens Tegnestue A/S

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 "HOLMEN II"	1:2.500	311/444
EJERL AV	TEGN .DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	Okt. 2001	27.515
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN		



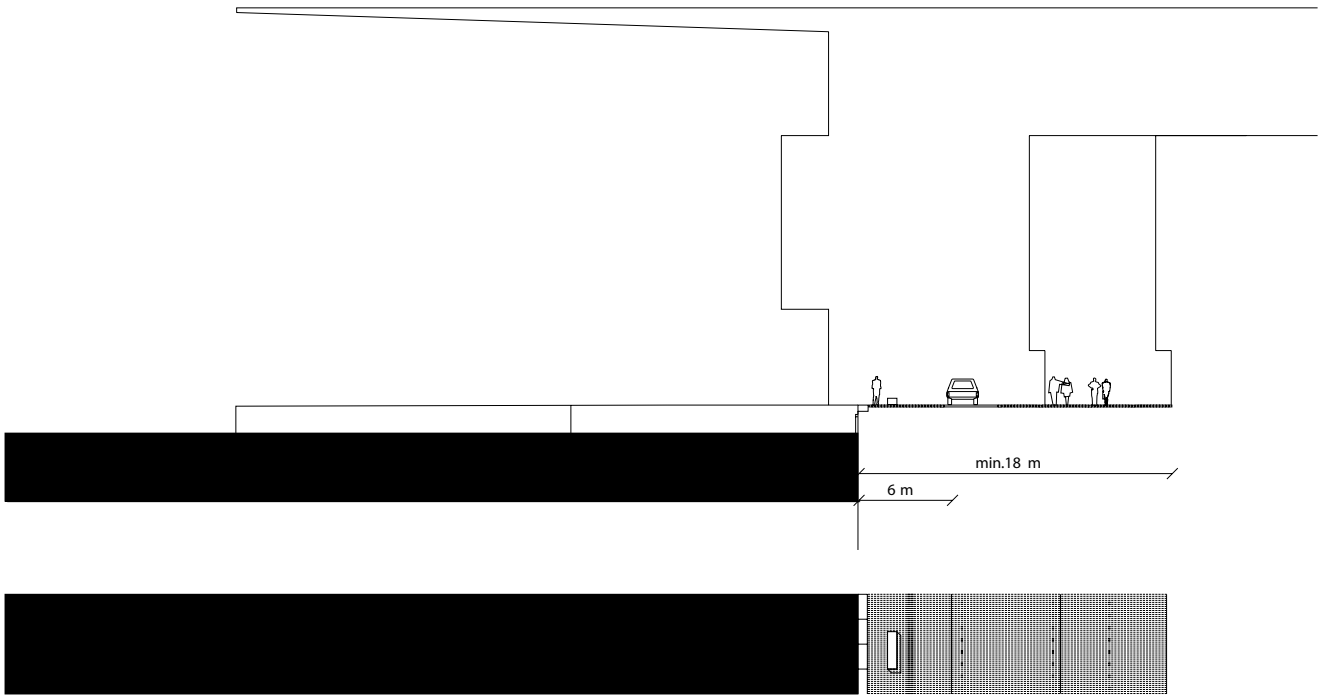
Promenade mod Takkelloftsgraven

6 m 7 m min. 2 m

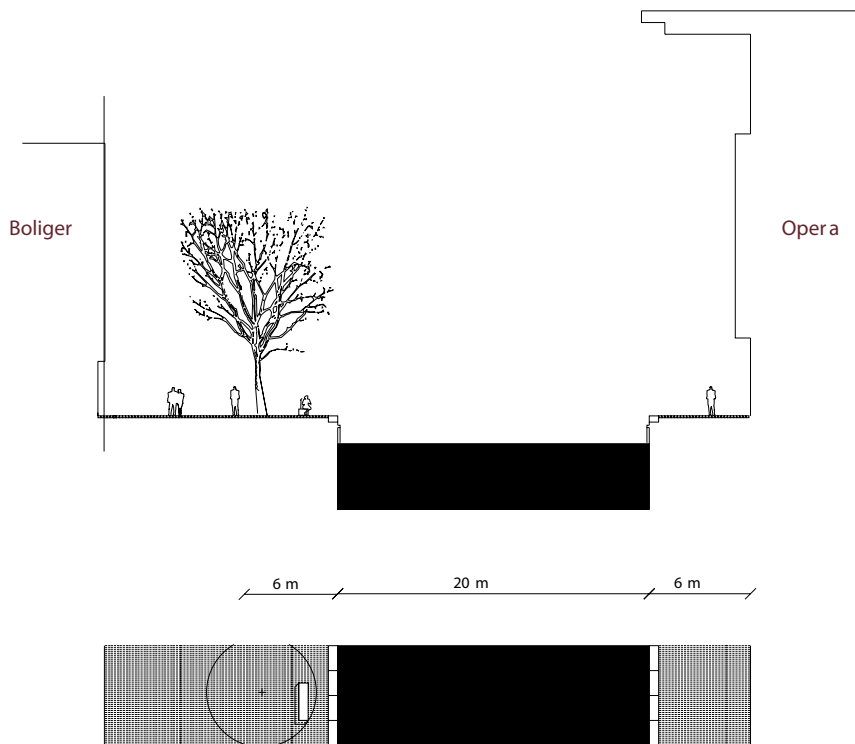


Promenade langs tørdokken

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 "HOLMEN II"	1:500	311/444
EJERL AV	TEGN .DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHA VNS KVARTER, KØBENHA VN	APRIL 2001	27.475
BYGGE - OG TEKNIKFOR VALTINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHA VN V.		



Promenade mod havnen



Promenade mod operaen

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 "HOLMEN II"	1:500	311/444
EJERL AV	TEGN . DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHA VNS KVARTER, KØBENHA VN	APRIL 2001	27.476
BYGGE - OG TEKNIKFOR VALTINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHA VN V.		





## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

<b>Lokalplan</b>	<p>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.</p> <p>Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.</p> <p>Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.</p> <p>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.</p>
<b>Lokalplanforslagets retsvirkninger</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Lokalplanens endelige retsvirkninger</b>	<p>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.</p>
<b>Kommuneplantillæg</b>	<p>Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.</p> <p>Rammerne angiver således de overordnede retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.</p> <p>Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.</p> <p>Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.</p>
<b>Kommuneplantillægget</b>	<p>En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebemmelser.</p> <p>Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtaget. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.</p>





### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2007 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 331-I „Holmen II“ med tilhørende kommuneplan-tillæg. Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2007 til den xx. xx 2007.

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



### **Plancher**

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2007 være opstillet plancher, der illustrerer planforslagenes indhold. Plancherne er placeret i xxx xxx, xxx  
xxx



### **Borgermøde**

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i  
xxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxx  
Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2007 kl. 19.00-21.00.



### **Debatforum**

På Plan & Arkitekturs hjemmeside [www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### **Adresse**

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

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

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2007.