

Forslag til lokalplan Havnegade II

Bilag 3



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

Borgerrepræsentationen har den xx.xxx 2007 vedtaget forslag til lokalplan Havnegade II.

Baggrund for lokalplanen

Formål	3
Baggrund	3
Kvarteret og lokalplanområdet	4
Byarkitektoniske træk og bevaringsværdier	6
Planforhold	6
Dispositionsforslag for parkanlægget	7
Dispositionsforslag	8
Volumenstudie	9
Vurdering af byggemuligheder for pavillonbygning	10
Byarkitektonisk vurdering	11
Trafikstøj og støj fra virksomheder	11
Jordforurening	11
Miljørigtigt byggeri	11

Lokalplanforslag

§ 1. Formål	13
§ 2. Område	13
§ 3. Anvendelse	13
§ 4. Vejforhold	13
Lokalplantegning	14
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 6. Områdets og bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 7. Ubebyggede arealer	17
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	17
§ 9. Retsvirkninger	17
Generelle bestemmelser	17

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005	20
Byplaner og lokalplaner i området	20
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	21
Miljøforhold	22
Tilladelse i henhold til anden lovgivning	22

Hvad er en lokalplan? **24**

Mindretalsudtalelser **25**

Forsidefoto: Rumlig tegning af parken ved Toldkammerbygningen.



Luftfoto af lokalplanområdet set mod nordvest. (JW Luftfoto april 2007).

Formål

Lokalplanen skal danne grundlag for etablering af en havnepark med alsidige muligheder for udfoldelse, publikumsorienterede funktioner samt mulighed for skibsanløb. Parken skal medvirke til at fremme bylivet og de rekreative kvaliteter i Indre By. Den skal desuden forbedre tilgængeligheden og kontakten mellem byen og vandet ved anlæg af promenade og cykelsti som en del af et sammenhængende system af offentligt tilgængelige promenader langs Københavns vandfronter.

Lokalplanen skal også fastlægge kvalitative rammer for parkens udformning, der lever op til områdets særlige beliggenhed i det historiske byområde ved Nyhavns udmunding i den centrale del af havneløbet og langs den markante bygningsfront langs Havnegade med fredet og bevaringsværdig bebyggelse.

Lokalplanen skal desuden sikre bevaringsværdierne i området: Toldkammerbygningen og det fredede bolværk mod Nyhavn samt fastlægge rammer for et mindre nybyggeri i områdets nordlige del. Det skal ske under hensyn til indpasning i parkanlægget, den omkringliggende bevaringsværdige bebyggelse og den markante beliggenhed ved havneløbet og Nyhavn.

Baggrund

Anlæg af en park med promenade i Havnegade mellem Niels Juels Gade og Nyhavn har været en intention i kommuneplanlægningen siden 1993. Efter ophør af færgeselskabet Pilen's sejlads til Malmø og Ørestadsselskabets brug af dele af arealet til arbejdsplads for Metro-byggeriet, godkendte Bygge- og Teknikudvalget i 2001 et forslag til helhedsplan for området. Helhedsplanens væsentligste

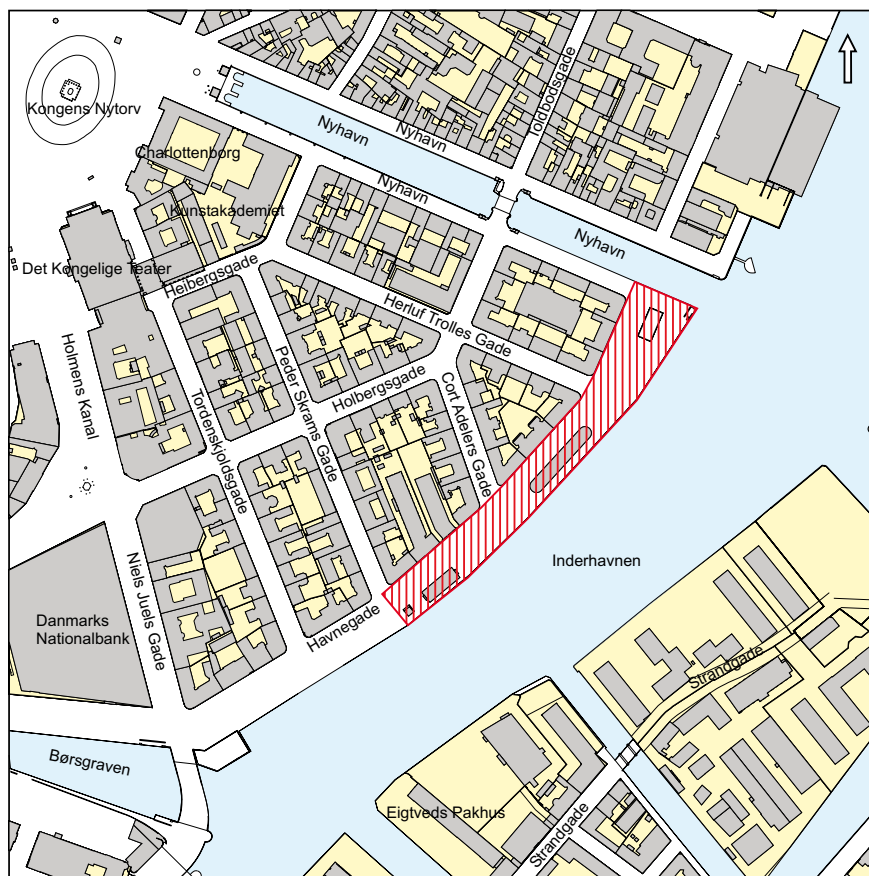
mål var at forbedre trafik- og parkeringsforhold samt skabe mulighed for en smuk og oplevelsesrig havnepromenade. Udvalget har efterfølgende besluttet at igangsætte projektudvikling, der er sket i samarbejde med blandt andet lokale beboere, handelsforeningen og Nyhavnsforeningen. Projektudviklingen har resulteret i et dispositionsforslag udarbejdet af Algren & Bruun, Landskabsarkitekter ApS.

Borgerrepræsentationen har i april 2007 besluttet at igangsætte 1. etape af parkanlægget, som omfatter den tidligere arbejdsplads for Metro-byggeriet. Dette område er omfattet af lokalplan nr. 280. Det er samtidig besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan for den resterende del af området som grundlag for de efterfølgende etaper. Lokalplanen skal også fastlægge rammerne for en mindre bebyggelse til publikumsorienterede erhverv på en privat ejendom i den nordlige del af parken. Bebyggelse kan dog først opføres efter supplerende lokalplan og efter afholdelse af en arkitektkonkurrence.

Kvarteret og lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter en strækning af Havnegade, herunder kajarealer, mellem Peder Skrams Gade og Nyhavn. Havneafsnittet har tidligere rummet færgetrafik til Malmø, og på arealet ligger den tidligere Toldkammerbygning og en terminalbygning for færgeselskabet Pilen, der begge anvendes til café/restaurant.

Lokalplanområdet udgør et godt 300 m langt og mellem 40 og 60 m bredt



Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

Baggrund for lokalplanen

Havnegade set fra "Krøyers Plads" på Christianshavn. Facaderækken på Gammelholm udgør en markant front mod vandet, hvor tværgaderne skaber åbninger mellem vandet og Indre By. Disse vigtige byarkitektoniske træk skal bevares. På billedet ses terminalbygningen for færgeselskabet Pilen som forudsættes nedrevet.



Havnegade afsluttes ved Nyhavn med dens charmerende kanalmiljø med gamle skibe og smukke fredede og bevaringsværdige bygninger. Gammelholm-bebyggelsen afsluttes fint af en tårnbygning, der markerer skiftet mellem Nyhavns 1600-tals bebyggelse og Gammelholms 1800-tals bydel.



areal med status som vejareal bortset fra en mindre ejendom, matr. nr. 373, Øster Kvarter, der ejes af CenterPlan A/S. Havnegades kørebane har en bredde på 15-18 m. De øvrige arealer rummer foruden de to nævnte bygninger rester fra den tidligere havneanvendelse og dele af arealerne er indrettet til midlertidig parkering. Områdets nordlige del er en delvis afspærret tomt efter nedrivning af den tidligere flyvebådsterminal. Mellem Peder Skrams Gade og Toldkammerbygningen er der en træække af middelstore lindetræer langs kørebanens sydside. Bolværket mod havneløbet er udført med lodret kajmur og bolværkshammer i granit, som er den karakteristiske bolværkstype i Inderhavnen. Mod Nyhavn er der anlagt et forsænket anløbsplateau med trappe. Bolværket i Nyhavn er udført med spuns og bolværkshammer i træ.

Lokalplanområdet afgrænses af Gammelholms markante bygningsfront med 4½-5½ etages bebyggelse fra 1860-80. Kvarteret udgør et af Indre Bys store boligområder med ca. 1.000 boliger. Fronten mod havnen rummer foruden boliger to hoteller og enkelte kontorrevier.

Lokalplanområdet ligger ca. 500 m fra kongens Nytorv og Metro. Der er desuden stoppested for Havnebussen ved havneløbet på Nyhavns nordside.

Den tidligere Toldkammerbygning anvendes i dag til restaurant. Toldkammerbygningen ligger markant langs kajen, og vil indgå smukt i den nye park. Billedet viser også hvor markant og dominerende Toldkammerbygningen er i forhold til den bagvedliggende Gammelholm-bebyggelse. Tilføjelse af yderligere bygninger langs kajstrækningen vil derfor fordre, at disse underordner sig Toldkammerbygningen og Gammelholm-bebyggelsen.



Byarkitektoniske træk og bevaringsværdier



Illustration fra Byskabsatlas København 2003.

Planforhold

Havnerummet mellem Børsgården og Nyhavn udgør Inderhavns mest markante byrum. Mod syd er det afgrænset af Knippelsbro og markante historiske bygninger på Slotsholmen samt Nationalbanken. På Christianshavnsiden er rummet præget af en karakteristisk fliget bygningsfront med store gavlvendte bygninger. Mod nord dominerer de store nye markante bygningsværker: Operaen og Det Kgl. Teaters nye skuespilhus. Bygningsfronten mod Havnegade udgør en fint sammenhængende husrække med fredet og bevaringsværdig bebyggelse. På selve arealet ligger den tidligere Toldkammerbygning, som for nylig er istandsat og indrettet til restaurant. Bygningen er i Bydelsatlas Indre By vurderet med høj bevaringsværdi. Den tidligere terminalbygning for færge-selskabet Viking forudsættes nedrevet i forbindelse med parkanlægget.

I Byskabsatlas København er Gammelholm karakteriseret som et kvarter med et regelret system af karréformer og markante bygningsfronter både mod havnen og Nyhavn. Gadeforløbene danner vigtige sigtelinier mod havnen og bebyggelsen på Christianshavn, ligesom Nyhavn indgår i den markante akse mellem middelalderbyen og Frederiksstad. Overgangen mellem kanal og havn ved Nyhavn udgør et af havnens fineste udsigtspunkter. Nyhavns vandarealer og bolværker er fredet, ligesom næsten hele den omkransende bebyggelse.

I Københavns Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet fastlagt til O1*-område. Området må anvendes til parker, herunder blandt andet legepladser og sport-sanlæg, samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner. Området kan desuden anvendes til anløbsplads for passagerbåde med tilhørende terminalanlæg. Det er et vigtigt mål at skabe adgang til og fremme sammenhængen mellem de rekreative kvaliteter langs kyst- og havne-strækninger. Det skal blandt andet ske ved etablering af et sammenhængende forløb af offentligt tilgængelige promenader på begge side af havneløbet og et net af grønne cykelruter, hvoraf en vigtig rute skal forløbe langs Inderhavns vestside

gennem lokalplanområdet. Det er endvidere et vigtigt mål at udvikle havneområderne for fritidsanvendelse og oplevelser, herunder ved muligheder for maritime aktiviteter som skibsanløb og eventuelt fiskeri.

For O1-områder gælder, at der kun må opføres de for arealets anvendelse nødvendige bygninger. Bebyggelsesstruktur, bebyggelsesprocent og krav til friarealer og parkering m.m. fastsættes i fornødent omfang i lokalplan.

Dispositionsforslag for parkanlægget

Dispositionsforslaget udarbejdet af Algren og Bruun, Landskabsarkitekter ApS, omfatter hele havneparken fra Christian IV's Bro til Nyhavn. Forslaget bygger blandt andet på et program, som forvaltningen har udviklet i samarbejde med en lokal arbejdsgruppe i 2002-03. Intentionen i forslaget er at omdanne Havnegade til et markant nyt urbant byrum, der kan give området nyt liv og integrere det i den øvrige by. Byrummet låner sin karakter fra havnepladsen med belægninger, belysning og inventar, der er inspireret af havnekajen. Hovedelementet er en langsgående promenade, hvis sammenhæng styrkes gennem brug af ensartede belægningsmateriale. Promenaden afbrydes ud for tværgaderne af pladser med forskelligt indretningsmotiv. Den nuværende kørebanes bredde mindskes, og for at reducere gennemkørende trafik etableres modsat ensretning. På strækningen ud for Toldkammerbygningen indrettes hele gaden som lege- og opholdszone. På hele strækningen nærmest kørebanen etableres en dobbeltrettet cykelsti, der mod parken flankeres af en træække. Træækken er afbrudt ud for torvepladserne for at fastholde visuel kontakt fra tværgaderne til havneløbet. Arealerne mellem cykelstien og den befæstede havnepromenade nærmest bolværket indrettes med mulighed for ophold, leg, sport og afholdelse af forskellige arrangementer. Omkring Toldkammerbygningen vil der blive mulighed for udeservering.

Der er ikke i dispositionsforslaget forudsat bebyggelse ud over containerskjul, toiletbygning el. lign. Opførelse af en pavillon til café og lignende på matr. nr. 373 Øster Kvarter vil nødvendiggøre en omdisponering af denne del af parkanlægget under særligt hensyn til promenaden og udsigtsmulighederne.

Udsigt fra Havnegade med det nye Skuespilhus og Operaen i baggrunde. De to markante kulturinstitutioner lukker sammen med pakhuset på Nyhavnsiden næsten af for havneløbet og danner hermed rumlig afgrænsning for parkens nordlige del.



Dispositionsforslag



Rumlig tegning af parken set ved Toldkammerbygningen, hvor skiftende belægninger og blomstrende træer er rumskabende elementer i parken.



Vandelement i parken.



ETAPE 2

ETAPE 1

Dispositionsforslaget er udarbejdet af Algren og Bruun, Landskabsarkitekter ApS. Lokalplanen omfatter parkens 2. etape.

Belysning og begrønning i parken.



Rumlig tegning af parken set ved enden af Havnegade. Illustrationen viser parken uden cafébebyggelse af matr.nr. 373, men med en udsigts- og opholdsfunktion på matriklen.

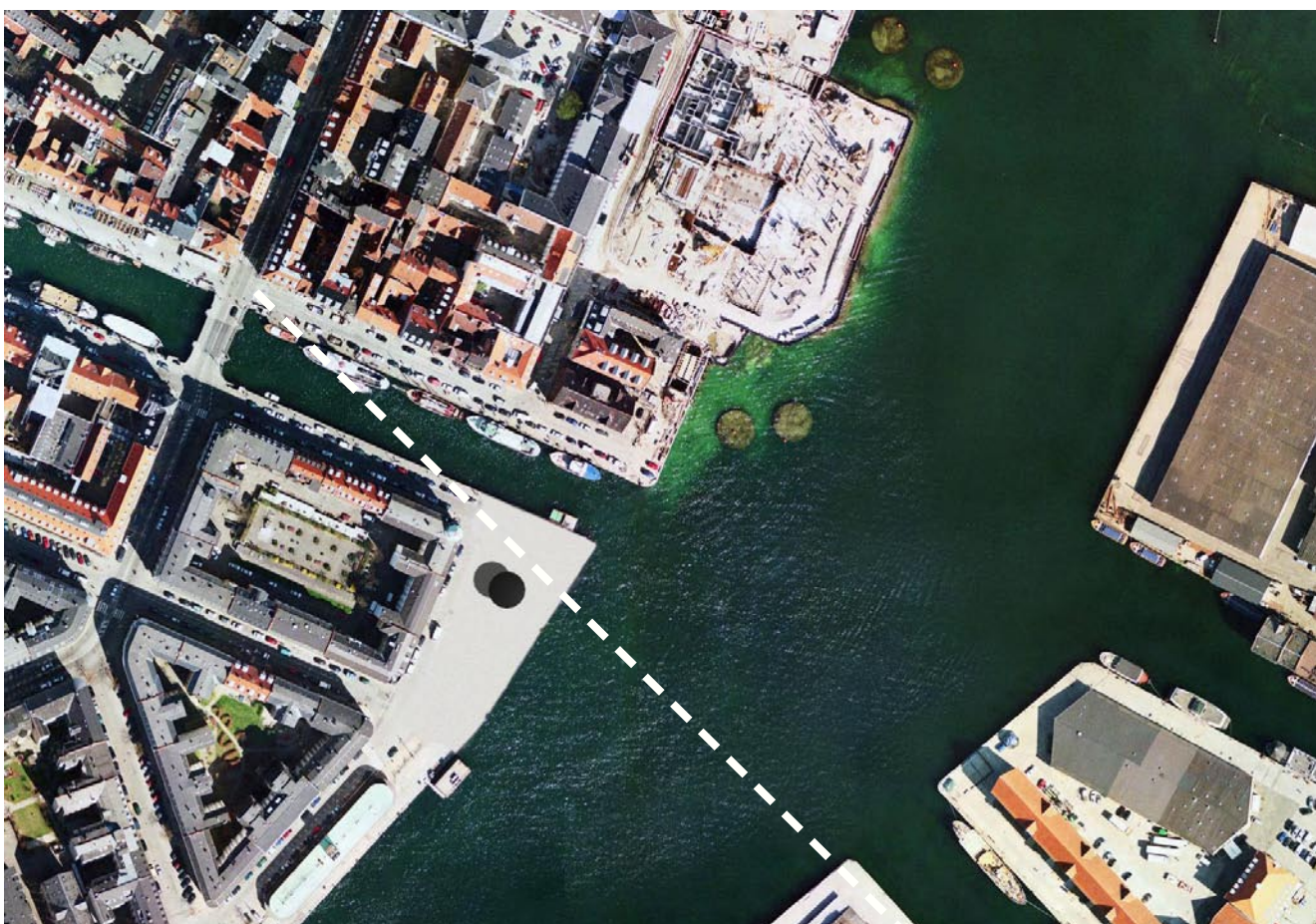


Volumenstudie

Volumenstudier over café ved Havnegade. Studiet viser en let, transparent pavillon i 2 etager placeret på matrikel nr. 373. Som det ses bevarer udsyn til og fra Nyhavn, og pavillonen er af en størrelse og placering, der indpasses fint i parken og underordner sig Toldkammerbygningen og den bagvedliggende bygningsfront af Gammelholm.



Volumenstudiet viser en mindre pavillon placeret på matrikel nr. 373. Forvaltningen vurderer, at en mindre bygning i maksimalt 2 etager vil kunne indpasses fint i parken, uden at bygningen tager ind- og udsyn til Nyhavns smukke gamle facader og skibe, og uden at den konkurrerer med Toldkammerbygningen. På oversigtsbilledet ses sigtelinien mellem Nyhavn og Krøyers Plads. Toldkammerbygningen er i 2 etager med skrå taghældning. En ny bygning på matrikel nr. 373 skal underordne sig Toldkammerbygningens volumen og arkitektur. En mindre bygning vurderes ikke at være til større gene for beboernes udsyn fra bebyggelsen langs Havnegade.



Vurdering af byggemuligheder for pavillonbygning



Referencefotoet viser at parken skal kunne rumme rekreation og sidderum



Referencefotoet viser at parken skal kunne rumme muligheder for torvedage eller lignende

Byarkitektonisk vurdering

Ejendommen matr. nr. 373 Øster Kvarter har et areal på 255 m² og ejes af CenterPlan A/S, der ønsker at opføre en pavillon med café/restaurant på grunden. Ejendommen har en markant beliggenhed i havnerummet yderst på pynten ved Nyhavn, der i dispositionsforslaget er tiltænkt en vigtig opholds- og udsigtsfunktion. Området rummer også betydelige kulturhistoriske værdier, særligt Nyhavns bebyggelse og bygningsfronten mod Havnegade, der vil danne væg til den nye park. Den nyligt renoverede Toldkammerbygning fremstår markant og dominerende langs Havnegades kaj og fortæller historie om stedets tidligere havneanvendelse. Mod nord domineres denne del af havnen af Skuespilhuset og Operaen, hvis facader visuelt næsten mødes over havneløbet set fra kajen af Havnegade. Den kommende bebyggelse på den modstående Krøyers Plads må ligeledes forventes at blive markant.

Det er på denne baggrund vurderet, at et eventuelt nyt byggeri i parken må underordne sig disse elementer og ikke overbyde dem i vigtighed. Det er analyseret, at bebyggelsen skal udføres efter følgende hovedkriterier:

- Bygningen skal være af beskeden størrelse. Bebyggelsesprocenten må derfor ikke overstige 100, svarende til et muligt etageareal på 255 m²
- Bygningen skal placeres, så den ikke hindrer udsyn fra Nyhavn mod havneløbet. Byggefeltet er derfor trukket ca. 10 m tilbage i forhold til Nyhavns sydlige vejlinie.
- Bygningen skal være til mindst mulig gene for den bestående bebyggelse i Havnegade. Bygningen kan derfor ikke placeres nærmere end 20 m herfra, og højden må ikke overstige 7 m.
- Bygningen må ikke konkurrere med Toldkammerbygningen som det vigtigste og særligt dominerende træk i parken, og den skal indordne sig dispositionsforslagets arkitektoniske hovedgreb. Bebyggelsen skal derfor have en let, pavillonagtig karakter, bygningens fodaftryk må ikke overstige 150 m², og friarealerne skal indrettes som en integreret del af parken.

De overordnede rammer for bebyggelsen er tilsigtet fastlagt med en fleksibilitet, der muliggør en alsidig belysning af bygningens arkitektoniske udformning gennem en konkurrence. Detaljerede krav til bygningen forudsættes fastlagt i en supplerende lokalplan.

Omdannelse af Havnegade til en park med promenade vil tilføre området væsentlige kvaliteter. Det vil være et af de sidste manglende led i et sammenhængende promenade-, plads- og parkforløb langs hele Inderhavnen fra Sydhavnen til Langelinie. Det er hermed også et væsentligt bidrag til intentionen om "byen til vandet" og er med til at skabe rammer for et alsidigt byliv med rekreation, sport og caféliv for kvarterets beboere og byens borgere og besøgende. Dispositionsforslaget giver mulighed for det alsidige byliv og fastlægger samtidig høje kvalitetskrav til anlæggets indretning og udførelse, der lever op til områdets særlige kvaliteter. Mulighederne for skibsanløb giver reference til de tidligere havnefunktioner og medvirker til at fylde havnerummet ud og skabe liv og aktivitet. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der skal fastholde disse kvaliteter.

Lokalplanens sikring af bevaringsværdierne i området og fastlæggelsen af rammerne for et mindre nybyggeri i områdets nordlige del, tager hensyn til indpasning i parkanlægget, den omkringliggende bevaringsværdige bebyggelse og den markante beliggenhed ved havneløbet og Nyhavn.

Opførelse af en ny bebyggelse til café eller lignende kan styrke områdets attraktivitet. Udarbejdelse af den herfor nødvendige supplerende lokalplan vil først ske, når den arkitektoniske udformning af bygningen og dens tilpasning til stedet er belyst gennem en arkitektkonkurrence.

Trafikstøj og støj fra virksomheder

Området betjenes udelukkende af lokalgader, der for størstedelens vedkomende er ensrettede. Det er forvaltningens vurdering, at trafikstøjniveauet ikke vil være til væsentlig gene for beboerne i Havnegade.

Restauranter og cafeer vil kunne medføre en del støjgener på begge sider af havnen. Ligeledes vil restauranter og cafeer i selve parkanlægget kunne medføre støjgener. Men disse vil kunne reguleres i henhold til Miljøbeskyttelsesloven.

Jordforurening

Det umatrikulerede areal Havnegade er det tidligere værftsområde kaldet Bremerholm. I forbindelse med metrobyggeri var der tunnelarbejdsplads på Havnegade, hvor en nyere forurening fra 1997 er blevet oprenset. En olietank på 6.000 l, nedgravet i 1953, er afblændet. Det umatrikulerede areal er ikke kortlagt. Havnegade 44-50 matr. nr. 373 Øster Kvarter, København, er kortlagt på vidensniveau 2. Indtil 2002 var der færgeterminal på arealet med brændstofpåfyldning til færgerne. Som følge heraf blev der i 2001 konstateret en kraftig olieforurening i jord og grundvand. Olien i grundvandet blev fjernet, men der blev efterladt en uafgrænset restforurening i jorden. På matr. nr. 373 samt de tilgrænsende arealer er der oplysninger om følgende nedgravede tanke: Spildolie 5.900 l, fyringsolie 2.500 l, olieprodukter 2.500 l, diesel 30.000 l og olieprodukter 2.500 l.

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, indeklime 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.centerforbydesign.dk eller fås ved henvendelse til Center for Miljø eller Center for Bydesign.



*Den tidligere Toldkammerbygning
anvendes i dag til café og restaurant.*

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

at fremme bylivet og de rekreative kvaliteter i Indre By ved at muliggøre anlæg af en havnepark med alsidige muligheder for udfoldelse og oplevelser, herunder med publikumsorienterede funktioner som cafeer og restauranter samt mulighed for skibsanløb.

at fastlægge kvalitative rammer for parkens udformning, der lever op til områdets markante beliggenhed i det historiske byområde ved Nyhavn, den centrale del af havneløbet og langs den markante bygningsfront mod Havnegade med fredet og bevaringsværdig bebyggelse.

at forbedre tilgængeligheden og kontakten mellem byen og vandet ved etablering af promenade og cykelsti som en del af et sammenhængende forløb langs Inderhavnen via en eventuel stibro over Nyhavn.

at sikre den bevaringsværdige Toldkammerbygning samt fastlægge overordnede rammer for et mindre nybyggeri i områdets nordlige del, hvis gennemførelse dog forudsætter supplerende lokalplan efter tilvejebringelse af et projekt, der tilgodeser den meget markante beliggenhed ved havneløbet.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegningen og omfatter umatrikuleret vejareal i Havnegade mellem Peder Skrams Gade, Havnegades nordvestlige vejlinie, Nyhavn og Havneløbet, Øster Kvarter, København, matr. nr. 373 ibid., samt alle parceller, der efter den 1. maj 2007 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

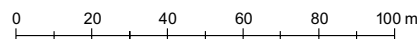
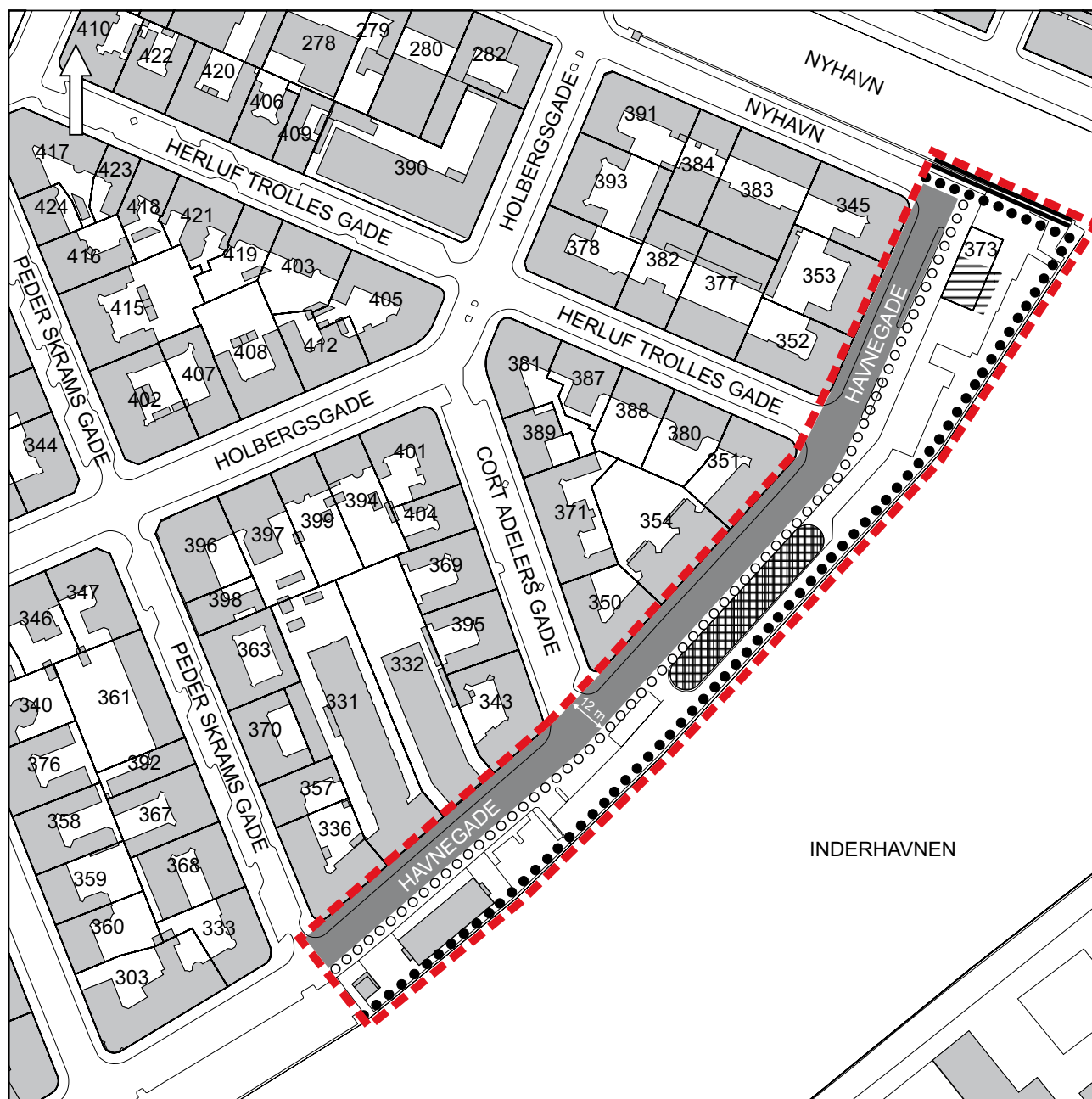
Stk. 1. Området fastlægges til offentlige formål, park, med mulighed for legepladser, sportsanlæg, publikumsorienterede servicefunktioner såsom café, restaurant, kiosk og lignende. Parken kan desuden benyttes til kulturelle arrangementer, marked og lignende. Kajen kan anvendes som anløbsplads for mindre passager- og lystbåde, og der kan etableres hertil hørende tekniske funktioner som containerskjul samt vand- og elforsyning.

Stk. 2. Kajen må ikke anvendes til permanent oplæg af skibe.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1. Det på tegningen med gråtone viste område med en bredde på 12 m skal oprettholdes som vej med fortov og kørebane med langsgående parkeringsbånd.

Stk. 2. På strækningen mellem Cort Adlers Gade og Herluf Trolles Gade kan kørebanearealet anlægges som opholds- og legegade.



- Grænse for lokalplanområde
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Fredet bolværk
- Byggefelt
- Vejareal, der skal opretholdes
- Principiel placering af cykelsti
- Principiel placering af promenade

§ 4. Vejforhold

- Stk. 3.** Parkanlægget anlægges med en dobbeltrettet cykelsti langs med kørebanearealet samt en 8 m bred promenade langs kajkanten som vist på tegningen. Promenaden anlægges med mulighed for servicekørsel til anløbende skibe.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1.** Der kan opføres mindre bygninger i én etage såsom toiletbygninger, container-skjul og lignende, der er nødvendige for parkanlæggets drift og skibsanløb.
- Stk. 2.** Den på tegningen viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse. Opførelse af ny bebyggelse til erstatning for den bevaringsværdige bebyggelse forudsætter supplerende lokalplan.
- Stk. 3.** For ejendommen matr. nr. 373 Øster Kvarter, København, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100. Bebyggelse skal opføres inden for det på tegningen viste byggefelt. Bebyggelsen skal være i to etager, og bygningshøjden må ikke overstige 7 m. Det bebyggede areal må ikke overstige 150 m². Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra det nævnte byggefelt. Opførelse af ny bebyggelse i byggefeltet kan kun ske efter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.
- Stk. 4.** Mod Nyhavn kan der etableres brofæste til en cykel- og forgængerbro.

Kommentar Det er hensigten at sikre, at spørgsmålet om udformning af en ny bebyggelse på den meget markante beliggenhed ved Nyhavns udmunding i havneløbet vurderes gennem en arkitektkonkurrence. Byggefeltet er fastlagt, så der er fleksible rammer for placering af byggeriet, men under hensyn til, at bygningen ikke begrænser udsynet fra Nyhavn mod havnen. Udnyttelse af dele af byggefeltet vil forudsætte magelæg af arealer.

§ 6. Områdets og bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1.** Parkanlægget skal etableres som et urbant anlæg i sammenhæng med den syd for beliggende del af parken og under hensyn til områdets markante og attraktive beliggenhed ved havneløbet, nær cityområdet og ved den helstøbte bygningsfront ved Gammelholm. Der gælder følgende principper for udformningen:
- Belægninger på cykelsti og promenade skal ved materialevalg og udførelse understrege et sammenhængende forløb.
 - Ud for Cort Adlers Gade og Herluf Trolles Gade skal der etableres åbne pladser uden beplantning og med særlige belægninger og indretningsmotiv.
 - Lege- og opholdsgaden jf. § 4, stk. 2, skal med hensyn til belægning, udstyr m.v. udføres som en integreret del af parken.
 - Belysning på kørebane og cykelsti, ved kajkant samt punktvis stemningskabende belysning skal udføres med dæmpet belysning, der ikke fremhæver parken som et dominerende element i havnerummet.

e) Der skal etableres en sammenhængende opstammet træække mellem cykelsti og parken. Træækken afbrydes ud for de i pkt. b) nævnte pladser og den i pkt. c) nævnte lege- og opholdsgade.

f) Pladsens tekniske udstyr og inventar til leg og ophold mv. skal modsvare de høje kvalitetskrav til anlægget i øvrigt. Maritimt udstyr på kajen til fortøjning m.v. skal bevares i videst muligt omfang.

Kommentar

Det er intentionen, at parken, som forventes gennemført over flere etaper, skal fremstå som et helstøbt anlæg med alsidige rekreative funktioner og opholdsmuligheder både for beboerne i kvarteret, byens borgere og gæster. En sammenhængende opstammet træække langs cykelstien skal formidle skift i skala og karakter fra bebyggelsen på Gammelholm og park og promenade som en del af havneløbet. Den visuelle kontakt til havnerummet skal fastholdes ved etablering af de åbne pladser ved sidegaderne uden beplantning. På parkarealet i øvrigt forudsættes etableret stedvis rumskabende beplantning. Belysning etableres som et særligt arkitektonisk element i parken som retningsgivende eller som understregning af et særligt forløb eller et særligt rum i parken

Stk. 2.

Den i § 5, stk. 3, nævnte bebyggelse skal med hensyn til proportionering og materialer fremstå som en markant selvstændig bygning, der respekterer den omkringliggende bebyggelse på Gammelholm, langs Nyhavn og i havnerummet. Bygningen skal udføres med en åben og let karakter.

Stk. 3.

For området gælder:

a) Ombygning eller ændring af bebyggelsen må ikke ske uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.

b) Der må ikke placeres antenner, paraboler og lignende på bygningerne.

c) Skiltning, reklamering og facadebelysning, samt opsætning af markiser, solafskærmning, udhængsskabe og andet facadeudstyr, må ikke ske uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farve, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter i bybilledet.

d) Facadebelysning, reklameskilte og lignende må ikke ved blænding og reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes signboards, lysaviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt.

e) Tekniske installationer skal udformes som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

Stk. 4.

Kajsætning mod havneløbet skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse udføres på en måde og med materialer, der svarer til den nuværende med lodrette sider, som muliggør skibsanløb, samt kajkant og bolværkshammer i granit. Kajen må ikke udstyres med løstsiddende fendere eller med foranliggende flydende pontoner eller lignende.

§ 6. Områdets og bebyggelsens ydre fremtræden

Kommentar

Skiltning og reklamering mv. kan under hensyn til bygningernes markante beliggenhed kun forventes tilladt i meget begrænset omfang og med helt særlige krav til god helhedsvirkning.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

Området skal være offentligt tilgængeligt, og der må ikke foretages hegning på arealerne. Ubebyggede arealer på ejendommen matr. nr. 373 Øster Kvarter, København, skal anlægges som en integreret del af parken, eventuelt med mulighed for udeservering.

Stk. 2.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til erhverv. Parkering må ikke etableres på terræn.

Stk. 3.

Der skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse etableres cykelparkering i fornødent omfang.

Stk. 4.

Området skal udformes, så det tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

§ 8. Foranstaltninger mod forureninggener

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal udføres og indrettes således, at beboerne i lokalplanområdet skærmes mod støj og anden forurening fra trafik og virksomheder.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning 3/1984 "Trafikstøj i boligområder". Restauranter og cafeer vil kunne reguleres i henhold til Miljøbeskyttelsesloven.

§ 9. 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 kan blive liggende, og at den hidtidige anvendelse kan fortsætte. Lokalplanens bestemmelser vil således kun gælde i de tilfælde, hvor ejeren ønsker at gennemføre ændringer af ejendommen.

Generelle bestemmelser

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- 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) Det på tegningen viste bolværk mod Nyhavn er fredet i henhold til naturfredningsloven ved deklaration tinglyst den 16. juni 1966 og må ikke ændres, før der er opnået tilladelse hertil fra Fredningsnævnet for København.
- e) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- f) Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring mv. af ledninger.
- g) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Center for Miljø og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.
- h) Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurderinger af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.

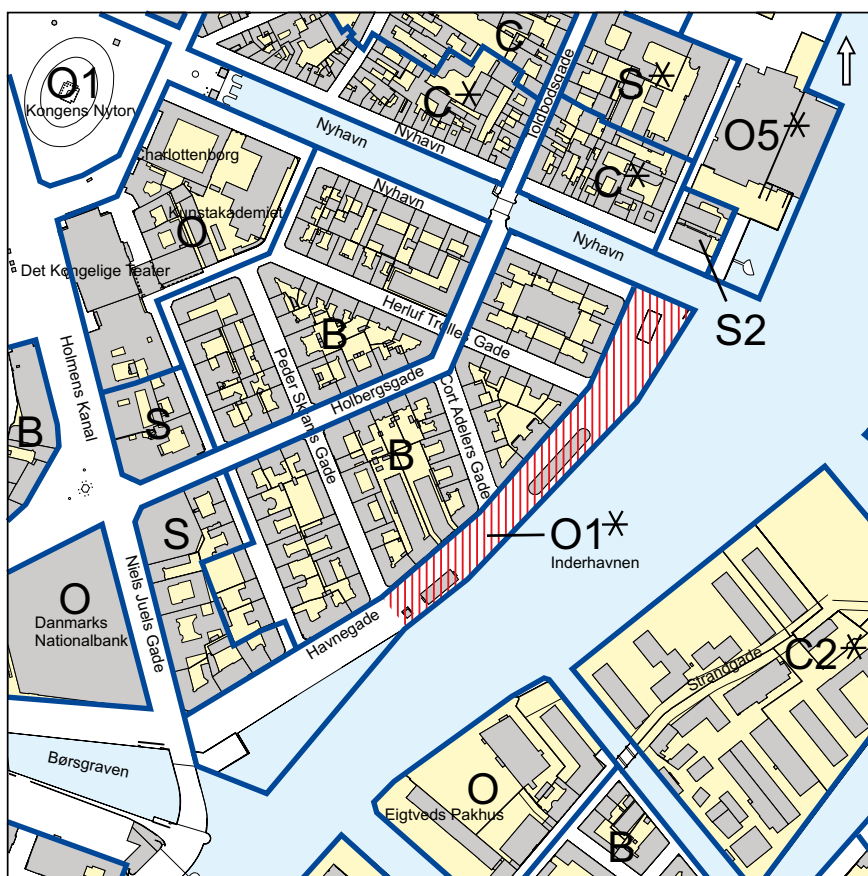
Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er strækningen af Havnegade mellem Peder Skrams Gade og Nyhavn og de tilgrænsende havnearealer fastlagt som område til fritidsformål (O1*-område) med særlig bemærkning om, at området kan anvendes til anløbsplads for passagerbåde med tilhørende terminalanlæg. O1-områder må anvendes til parker, herunder blandt andet legepladser og sportsanlæg, samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner. I rammerne for lokalplanlægningen i Indre By inden for Voldgaderne er der ikke fastlagt standardiserede rammebestemmelser for bebyggelsesprocent, etageantal og friarealer. Der stilles i stedet ekstraordinære krav til den arkitektoniske udformning af bebyggelse og anlæg på grund af områdets betydelige kulturhistoriske værdier og særlige bevaringshensyn. Sikring af disse hensyn skal blandt andet ved nybyggeri ske gennem udarbejdelse af en lokalplan, der fastlægger retningslinier for bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. Det er et vigtigt mål at skabe adgang til rekreative kvaliteter langs kyst- og havnestrækninger. Det skal blandt andet ske ved etablering af et sammenhængende forløb af offentligt tilgængelige promenader på begge side af havneløbet.

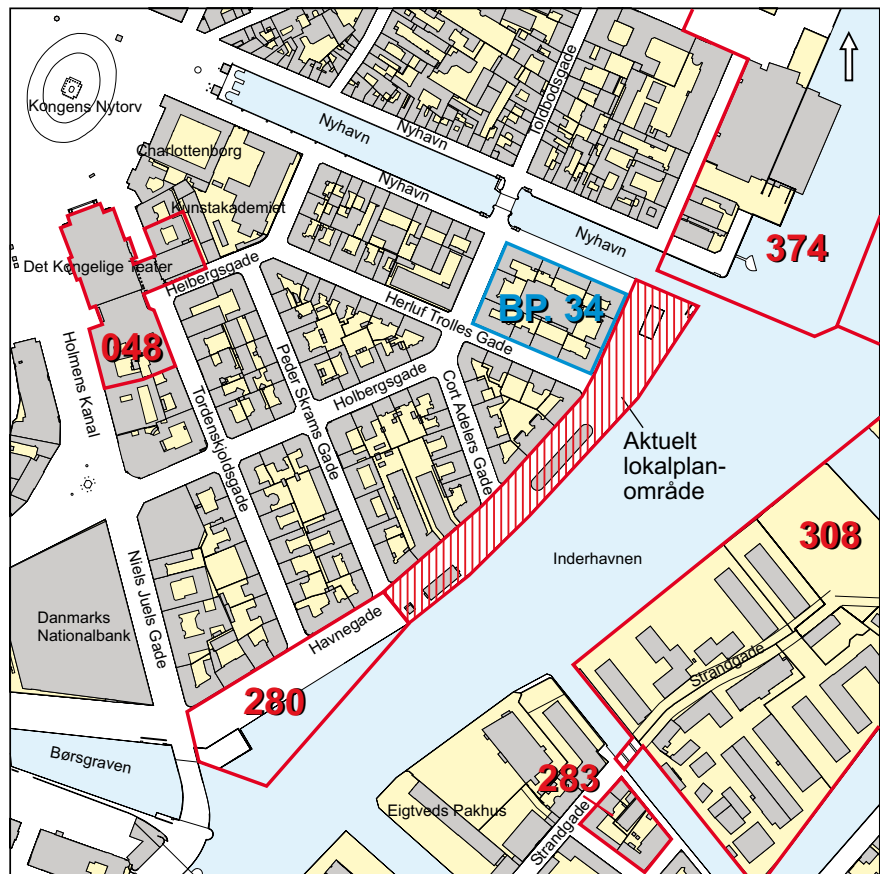
Byplaner og lokalplaner i området

Byplan nr. 34: Karreen fastlægges til boliger. Der kan desuden indrettes forretnings- og kontorlokaler, som efter forvaltningens skøn har naturlig tilknytning til boligbebyggelsen, i de to underste etager.

Lokalplan nr. 280: Planen har dannet grundlag for midlertidig brug af arealet



Rammer for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005. S er områder fastlagt til serviceerhverv, C er områder fastlagt til boliger og serviceerhverv, O er områder fastlagt til institutioner, og B er områder fastlagt til boliger.*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



Gældende byplaner og lokalplaner i området.

til Metro-arbejdsplads. Efter arbejdets ophør skal landarealer og muliggjorte opfyldninger anvendes til offentlige rekreative formål med mulighed for anløb af mindre passagerbåde. Der kan opføres de hertil hørende terminalanlæg på kajarealet. Arealernes afgrænsning mod vandarealer skal kajsættes med lodrette sider og udføres med materialer, der svarer til den øvrige kaj langs Havnegade. Lokalplanen danner grundlag for etableringen af 1. etape af parkanlægget.

Lokalplan nr. 308: Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Fredede og bevaringsværdige bygninger fastlægges som bebyggelsesplan. Nybyggeri på Krøyers Plads forudsætter supplerende lokalplan.

Lokalplan nr. 374: Planen danner grundlag for opførelse af Det Kongelige Teaters nye skuespilhus. Kajarealet langs Nyhavn fastlægges som vejareal. Ubebyggede arealer må ikke hegnes og skal anlægges som offentligt tilgængelige promenader for fodgængere og cyklister. Promenaden skal fra Nyhavn mod nord forløbe øst om skuespilhuset og etableres som en bro på pæle.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forslaget til lokalplan vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Baggrunden er, at planen alene muliggør etablering af et parkanlæg med hertil hørende publikumsorienterede funktioner, etablering af cykelsti og omlægning af kørebanearealer samt fastlægger rammer for en minder pavillon. Pavillonen

kan først opføres efter afholdelse af en arkitektkonkurrence og udarbejdelse af supplerende lokalplan. Parkanlægget udformes, så det tager karakter fra havnepladsen med belægnings, belysning og inventar, der inspireret af havnekajen og under hensyn til beliggenheden i havnerummet, herunder den markante bygningsfront mod Havnegade. Lokalplanforslaget sikrer desuden, at kvaliteter og karakteristiske træk for den bevaringsværdige Toldkammerbygning opretholdes.

Kulturarvsstyrelsen, Københavns Bymuseum, Vej & Park samt Miljøkontrollen har været hørt i spørgsmålet om eventuel miljøvurdering af lokalplanen. Der er ikke i høringssvarene fremsat synspunkter, som medfører at det er vurderet, at planen har væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen bekendtgøres i Cityavisen sammen med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Miljøforhold

Trafik: I henhold til Kommuneplan 2005 må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (rekreative formål) i områder, der eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end 55 dB(A) fra vejtrafik. Det skal sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) for boliger og 35 dB(A) for erhverv. Såfremt dette støjniveau ikke kan sikres ved trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1094 "Trafikstøj i boligområder". Området betjenes udelukkende af lokalgader, der for størstedelens vedkommende er ensrettede. Det er forvaltningens vurdering, at trafikstøjniveauet ikke vil være til væsentlig gene for beboerne i Havnegade.

Erhverv: Center for Miljø vurderer, at restauranter og cafeer vil kunne medføre en del støjgener på begge sider af havnen. Ligeledes vil restauranter og cafeer i selve parkanlægget kunne medføre støjgener. Men disse vil kunne reguleres i henhold til Miljøbeskyttelsesloven.

Jordhåndtering: Hvis der ved gravearbejde stødes på forurenede jord, skal gravearbejdet standses, og der skal rettes henvendelse til Center for Miljø.

Tilladelse i henhold til anden lovgivning

I lokalplanforslaget gøres der opmærksom på følgende forhold:

- Det på tegningen viste bolværk mod Nyhavn er fredet i henhold til naturfredningsloven ved deklaration tinglyst den 16. juni 1966 og må ikke ændres, før der er opnået tilladelse hertil fra Fredningsnævnet for København.
- Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring mv. af ledninger.
- Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Center for Miljø og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.

e) Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurderinger af et konkret projekt for nedsivning af uforurenet regnvand til uforurenet undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxx 2007 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Havnegade II.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xxx 2007 til den xx. xxx 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. xxx 2007 til den xx. xxx 2007 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plancherne er placeret på xxxxxxxxxxxxxxxx.



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene på xxxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxxsdag den xx. xxx 2007 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside

www.tmf.kk.dk/xxx har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.

Adresse



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

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk

tlf: 33 66 12 90

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