

Forslag til lokalplan "Christiania" med kommuneplantillæg

Bilag 4



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2008

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2008 vedtaget forslag til lokalplan "Christiania" med kommuneplantillæg
Lokalplanområdet ligger i bydelen Christianshavn..

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

lokalplanens baggrund.....	3
Lokalplanområdet	4
Christiania - en eksperimenterende oase	4
Iværksætttermiljø - erhverv, butikker og kultur	5
Det sociale miljø	6
Det dynamiske bymiljø	6
Ekspreimenterende nybyggeri	7
Nybyggeriets ydre fremtræden	7
Byggeprincipper- indragende byggeri	8
Miljørigtigt byggeri	9
Rummelige boformer og fleksible boligtyper	9
Ny bebyggelse på Christiania	10
Byggefelter uden for beskyttelseslinien.....	10
Byggefelter til byggeri på fortidsmindet eller indenfor beskyttelseslinien	13
Bilfrit bykvarter	13
Grøn cykelrute	14
Belysning	15
Parkering	15
Grønne friarealer	16
De grønne områder	16
De åbne haverum	17
De bygningsnære zoner	17
Kulturlag.....	18
Skyggediagrammer	22
Kommuneplanlægning	23
Kommuneplantillæg	23
Miljø	24
Virksomheder	24
Affaldshåndtering	24
Fjernvarme.....	25
Lavenergibebyggelse.....	25
Trafikstøj.....	25
Spildevand og vandkvalitet i Stadsgraven	26
Jordforurening	26
Grundvand	26
Miljømæssige påvirkninger.....	26
Literaturliste.....	27

Lokalplanforslag

§ 1. Formål	29
§ 2. Område	29
§ 3. Vandarealer	30
§ 4. Anvendelse	30
§ 5. Vej- og stiferhold samt broer.....	32
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	34

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	36
§ 8. Ubebyggede arealer og magasindamme	37
§ 9. Tekniske anlæg	39
§ 10. Ledningsforhold.....	39
§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener	39
§ 12. Udstykning	39
§ 13. Særlige fællesanlæg.....	40
§ 14. Retsvirkninger.....	40
§ 15. Ophævelse af lokalplan.....	40
Kommentarer af generel karakter.....	41
Tegning 1-7	43-49

Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005..... 50

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Gældende lokalplan for Christiania	52
Lov om ændring af lov om anvendelse af Christianiaområdet	52
Kommuneplan 2005.....	52
Forslag til kommuneplantillæg	52
Lokalplaner i området	53
Boligpolitik.....	54
Museumsloven.....	54
Beskyttelseslinie ved fortidsminde	54
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	54
Miljøforhold.....	54
Tilladelser i henhold til anden lovgivning	55

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?..... 58

Mindretalsudtalelser..... 59

Praktiske oplysninger

Forsidefoto: Udvalg af billeder fra Christiania.

Christiania indgår som en væsentlig del af Københavns fæstningsring, hvor kulturhistorie, rekreation og økologi går op i en højere enhed.



Lokalplanens baggrund

Christianialoven fra 2004 har til formål at sikre udvikling af Christiania som et grønt og bilfrit kvarter i København, der fungerer som et åbent og rekreativt område for christianitter, københavnere og den øvrige befolkning. Herudover er det hensigten, at der opføres byggeri til bolig og erhverv under hensyntagen til områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. Christianialoven tilsigter, at der tilvejebringes de nødvendige planmæssige forudsætninger herfor. Den 24. august 2007 indgik Christiania og staten en aftale, der indebærer, at der i dialog mellem parterne inden for rammerne af aftalen og christianialoven udarbejdes et forslag til lokalplanmæssige rammer.

Grundlaget for lokalplanen er udarbejdet af Slots- og Ejendomsstyrelsen i dialog mellem parterne. Arbejdet er foregået i arbejdsgruppen Lokalplan PLUS med deltagelse af Slots- og Ejendomsstyrelsen, Christianias lokalplangruppe, Realdania, Kuben, KAB, advokat Knud Foldschack, Københavns Kommune, byplan-konsulenterne Hasløv & Kjærsgaard og Christianshavns Lokalråd. Særligt for

delområde I og II har Slots- og Ejendomsstyrelsen lagt vægt på de synspunkter, der er blevet fremført i arbejdsgruppen fra de i aftalen forudsatte fremtidige grundejere og lejere.

Lokalplanområdet



Christianias mangfoldighed og særlige identitet skal være med til at bære København ind i fremtiden.

Christiania – en eksperimenterende oase



Christianias særlige kulturmiljø er et dynamisk miks af blandede funktioner, grønne områder og eksperimenterende arkitektur.



Billedet viser en minimalbolig – en ombygget skurvogn.

Christiania ligger i bydelen Christianshavn - midt i hjertet af København. Christianshavn ligger som en by i byen mellem Havneløbet og Christianshavns Voldanlæg og omfatter - sammen med Indre By - de ældste kvarterer i byen. Christianshavn er et kollektivt velbetjent, attraktivt byområde, hvor Christiania udgør en af attraktionerne.

Lokalplanområdet omfatter den tidligere Bådsmadsstrædes Kaserne, det tidligere ammunitionsarsenal, og søminedepotet. Området udgør knap halvdelen af det samlede historiske voldanlæg, der strækker sig fra Langebro i syd til Kvinti Lynette i nord og afgrænser Christianshavn mod øst.

Christianshavns Voldanlæg er et af landets største fortidsminder. Det historiske miljø med samspillet mellem den lange fæstning, byen og Holmen er for en stor del stadig intakt. Voldanlægget er fredet.

Lokalplanområdet omfatter et areal på godt 40 ha, eksklusiv vandarealerne. Heraf udgør Christiania godt 32 ha. Voldanlægget dækker næsten 2/3 af Christianias areal. Området har 820 beboere.

Christiania skal være en visionær legeplads for nye tankemåder og endnu ubeskrevne muligheder i forhold til byrum og arkitektur, rekreative rum, byggeprocesser, boformer, social ansvarlighed, bæredygtighed, uddannelse og forskning i vekselvirkning mellem land og by, natur og kultur, lys og mørke.

Et åndehul hvor tid, foranderlighed og behovsstyret udvikling karakteriserer og er vigtige dynamiske parametre i den store skala såvel som i den lille.

Lokalplanen for Christiania skal understøtte områdets fortsatte udvikling som et eksperimenterende byområde. Christianias særlige kulturmiljø trives i et dynamisk miks af boliger, kultur, sociale væresteder, institutioner, værksteder, erhverv og butikker. De blandede funktioner giver "liv imellem husene".

De historiske militærbygninger, hvor nogle er transformeret og ændret gennem lag på lag af senere ombygninger, tilføjelser og nye funktioner, spiller sammen med den yngre Christiania bebyggelse (selvbyggerhusene). Det har afsat et helt særligt kulturmiljø, hvor løbende variation og foranderlighed er med til at formidle forholdet til de oprindelige bygninger. Det er visionen, at lokalplanens rammer skal understøtte en fortsat udvikling med transformering og nybyggeri, der lægger nye lag til kulturmiljøet.

Voldområdet kulturmiljøet og naturværdier fungerer side om side med bosætninger, rekreative og kulturelle aktiviteter.

Alt fra individuelle boliger, hus- og nabofællesskaber til egentlige kollektiver findes her, og det er visionen, at Christiania også fremover skal kunne udvikle fleksible, behovsstyrede boformer. Nye og anderledes botilbud til alle aldre, med stor variation i forhold til boligstørrelser og anvendelser, som kombinerer privatliv, fællesskab, arbejde, fritid og kreativitet, som kan rumme socialt udsatte, og som går imod social udstødelse.



Volden er på samme tid et enestående fortidsminde, et rekreativt åndehul for Københavnerne og bosted for Christianitter.

Iværksætttermiljø - erhverv, butikker og kultur



Kvindesmedien er en af Christianias virksomheder



Christiania rummer et væld af kulturelle tilbud og aktiviteter



Integration mellem forskellige funktioner er normalt på Christiania. Grønsagen er både spisested og grønthandel.

Det vil være gunstigt for udvikling af Christianias kultursteder, virksomheder og andre udadvendte aktiviteter, at der gives vide rammer til eksistensen og udviklingen af disse aktiviteter.

De planmæssige rammer skal understøtte den lokalforankrede proces i forhold til projektudvikling, byggemetoder, valg af materialer og fleksible rammer for opførelsen ved fx selv- og medbyg.

Det er visionen, at Christiania også fremover skal udvikles på et eksperimenterende og bæredygtigt grundlag i forhold til miljø og forsyning, forskning i alternative forsyningssystemer og byggematerialer, samt at Agenda 21 målsætninger søges indarbejdet i strategier og planlægning af Christianias udvikling.

Christianias særlige kultur udspringer af en mangfoldighed af virksomheder; butikker, bygge- og genbrugsmarked, produktions-, håndværks-, design-, kunst- og multimedieværksteder, væresteder, spillesteder, spisesteder, biograf, teatre, cafeer, værtshuse, institutioner, forsamlingshuse, foreninger, klubber, produktion, idræt, natkirke, servicefunktioner og meget mere.

Viften af kulturelle tilbud og muligheder tiltrækker, sammen med Christianias øvrige rekreative værdier, mennesker fra alle kulturer og miljøer. Nybyggeri vil skabe mulighed for en fremtidig udvikling af Christiania med udbygning af bymiljøet i form af fx gæsteboliger, uddannelses- og forskningsfaciliteter, mulighed for sociale og sundhedsmæssige aktiviteter, udstillingslokaler, delebilordning med autoværksted, mindre turistovernatningsanlæg, hamam, økologisk supermarked, bog- og lektiecaféer, værksteder mm, og kan blive en væsentlig platform for fremtidige kultur møder.

Christianias umiddelbare sammenhæng mellem boliger og arbejdspladser bør styrkes ved aktiv prioritering af nye erhvervs muligheder også i nybyggeriet, hvor bebyggelsernes underetager kan reserveres til publikumsrettede aktiviteter. Ligeledes er det målet, at der kan udvikles nye boformer med integrerede arbejdspladser. Erhverv kan placeres som 'buffer' mellem boliger og støjende aktiviteter. Anvendelsen af bygningerne på Christiania er baseret på skiftende idéer og projekter. Denne foranderlighed og fleksibilitet er væsentlig for videreførelsen og udviklingen af Christianias særlige kulturmiljø. Placering af aktiviteter skal med-



Spiseloppen er en restaurant i Loppebygningen

virke til at skabe liv og åbne Christiania mod den omgivende by. Det skal fortsat være muligt at blande bolig og erhverv inden for den enkelte bygning.

Det sociale miljø

Institutioner og væresteder er også integreret med fristadens øvrige funktioner og boliger. Christiania rummer adskillige børneinstitutioner, sociale væresteder og boliger for socialt udsatte, fælles bade- og sundhedshus, vaskeri, beboerrådgivning og kontor for opsøgende socialarbejdere – alle integreret i det øvrige bolig- og virksomhedsmiljø.

Børnehaven på Børneengen ligger omkranset af boliger. Legepladsen fungerer med en glidende og skiftende overgang imellem børneområde og bolignært område. Fritidsklubben ligger på voldanlægget ved søen. Det er børneområde om dagen og offentligt område udenfor åbningstiden.

Christianias beboere er en social mangfoldig gruppe af bl.a. arbejdsløse, kunstnere, håndværkere, akademikere, socialt udstødte, cirkusartister, børn, gamle og førtidspensionister, som bor tæt sammen. Det stærke sociale netværk skal fortsat understøttes og udvikles. Det kan fx ske ved at placere sociale institutioner som en integreret del af byområdet og give plads til fællesskaber imellem husene og i bygningerne.



Børnene lever livet på Christiania



Christiania er rummelig og socialt udstødte finder et hjem på Christiania.

Det dynamiske bymiljø

En væsentlig kvalitet på Christiania er den fysiske sammenblanding af områdets mange forskelligartede funktioner. Der er i princippet ingen monokulturer, ingen rene bolig-, rekreative - eller erhvervsområder. Det giver stemning på gadeplan - en krydsning og et møde mellem mennesker i forskelligt ærinde - liv mellem husene.

Det skal være muligt at oprette og nedlægge boliger og erhverv i en dynamisk proces således at udskiftning og bevægelighed af beboerne og indretningsmuligheder er styret af det faktiske behov, under hensyntagen til boligreguleringslovens bestemmelser.



Huset på Børneengen er udbygget over tid fra en oprindelig skurvogn til et rigtigt Pippi Langstrømpe-hus.

De oprindelige kasernebygninger og øvrige historiske bygninger er over tid blevet ombygget og omdannet til egentlig beboelse. Gennem tiden har Christiania vist og afprøvet mange nye veje indenfor transformering og ombygning af bygninger.

Dette skal fortsat være muligt og understøttes af åbne bestemmelser for materialebrug og arkitektonisk udtryk.

Eksisterende bygninger skal fortsat kunne påbygges med kviste, tårne, spir, tagterrasser, udskiftning af vinduer etc. Hele etager skal kunne påbygges ovenpå egnede bygninger og påbygninger af "stærekasser" eller tilbygning af større bygninger i fx gavlene af et givent hus

Eksperimenterende nybyggeri

Christiania vil være et levende bylaboratorium. Byggeriet skal fortsat vise nye veje inden for eksperimenterende byggeri, hvor personligt engagement og initiativ kan være en del af stedets udvikling.

Det kan være eksperimenterende etagehusbyggeri, række- og sammensatte huse. Det kan være varierende bebyggelsesformer, hvor den enkelte bygning kan variere i etageantal, bygningshøjde og facadeudtryk. Der kan indarbejdes byøkologiske tiltag og metoder for foranderlighed.

Billeder af referencebyggeri viser eksempler på byggeri af eksperimenterende karakter. Referencerne angiver det arkitektoniske spænd, der nærmere skal konkretiseres i forbindelse med udarbejdelse af byggeprojekter for de angivne byg-

Agenda 21

Christiania har udnævnt sig som Agenda 21 område (eksperimentarium) og arbejder med bæredygtige initiativer bl.a. inden for følgende punkter:

- energi - opvarmning.
- vand – forbrug og rensning
- affaldshåndtering – fraktionering og lokal kompostering
- fødevarerforsyning - udsalg
- trafik - delebilsordning
- biologisk mangfoldighed
- formidling, kampagne og undervisning
- rummelige arbejdspladser
- ressource minimering ift. forbrugsmønstre - virksomheder og boliger
- visioner, forskning og praksis
- borgerinddragelse og lokal forankring
- kulturel mangfoldighed

Nybyggeriets ydre fremtræden

Nybyggeriet kan fremstå rigt og mangfoldigt, med fx haver på etagedæk eller tage, applikationer af altaner og andre udsparringer, fremspring i facaderne, porte, vekslende materialer og farver.

Det er visionen, at nybyggeriet kan have udvendige klimazoner af fx glas. Disse kan være bæredygtige energitilskud til bygningerne, men det kan også være funktionszoner som atelierer, værksteder eller vinterhaver.

Bygningernes materialer kan fx være træ, tegl, natursten, metal (som ikke giver



Eksempel på grøn facade af Jean Nouvel, Paris

Byggeprincipper - inddragende byggeri

miljømæssige gener), kompositmaterialer, beton eller glas. Men det kan også være nye uprøvede, bæredygtige materialer eller genbrugsmaterialer. Hovedparten af materialerne skal dog komme fra rigelige eller fornybare ressourcer og kunne indgå i en genbrugscyklus eller bortskaffes med mindst mulig skadelig effekt på miljøet.

Tage kan beklædes med fx skifer, tagpap, vingetegl eller spåner (shingels). Tage kan også udformes som "grønne levende tage" med græstager, blomstertage (sedum-belægning) eller som taghaver. Tag- og facadebeklædning skal vælges ud fra, at de ikke ved udvaskning skader miljøet eller hæmmer den naturlige flora og fauna.

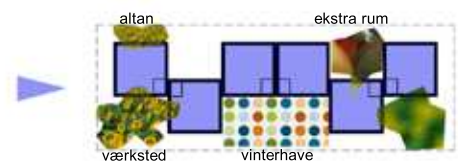
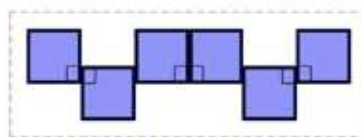
Der er skitseret 3 modeller for nybyggeriet med inddragelse og foranderlighed:

- "Minimalboligen", hvor boligen er færdig men senere kan udvides eller tilføjes fx med altaner, udestuer, karnapper mv. Boligen kan tænkes i forskellige størrelser, fra en mikrobolig, der over tid bliver "overvokset" af en ny, ydre skal, til en ældregnet minibolig eller almindelig familiebolig.
- "Skallen", en tom klimaskærm der kan opføres først hvorefter indholdet udfyldes og færdiggøres over tid. Skallen indeholder toilet og minimumskøkken. Alle øvrige rum, vægge og indvendige overflader tilføjes evt. over tid.
- "Kagebundene", hvor etagedæk med forsyningsinstallationer bygges først. Facaderne og resten bygges færdigt over tid af beboerne. Princippet kunne fx være en åben søjle/dæk-konstruktion/ en 3-dimensionel struktur, som udfyldes af beboerne.

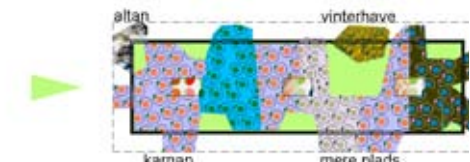
Alle 3 modeller tænkes som dynamiske byggeklodser, der vokser og ændres over tid. De skal være åbne overfor ombygninger og tilføjelser som vinterhaver, karnapper, taghaver, nye vinduer, nye adgangsveje mv.

Det er tanken, at kommende brugere inddrages i alle byggeriets faser – fra programmering, fastlæggelse af bygningsdesign til udførelse. Selv- og medbyg kan, alt efter omfang og karakter af byggeopgaverne, udføres af de enkelte beboere eller af byggefællesskaber/byggeföreninger, hvor der kan samarbejdes med professionelle håndværkere/rådgivere.

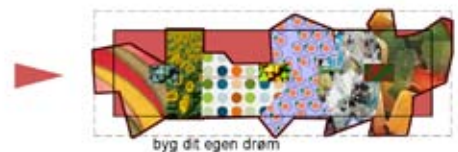
Minimalboligen kan være en færdig bolig, hvor beboeren over tid kan påbygge altaner og udestuer, efterhånden som økonomi og behov opstår.



Skallen er en bolig, hvor facaden er lukket, og hvor der kun er nødvendige, minimale installationer.



Lagkagen er i princippet kun basiskonstruktioner og overordnede forsyninger. Konstruktionen står åben indtil beboerne "fylder den ud".



Miljørigtigt byggeri

Det er Københavns Kommunes målsætning, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med bl.a. nybyggeri, byfornyelse og anlægsarbejder. Det er et ønske, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges og, at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne. Kommunen har udgivet publikationen "Miljø i byggeri og anlæg", der berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand, afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen. Publikationen kan ses på www.bydesign.dk under "Byøkologi" eller fås ved henvendelse til Center for Miljø eller Center for Bydesign i Københavns Kommune.

I forbindelse med genopretningen af de bygninger, der skal indgå i den almene boligorganisation på Christiania kan Teknik- og Miljøforvaltningen fravige fra kravene om miljø i anlæg og byggeri for støttet byggeri i det omfang, det er nødvendigt for at gennemføre genopretningen indenfor Christianiaaftalens rammer.

Rummelige boformer og fleksible boligtyper

Lokalplanen skal muliggøre udvikling af alle typer for boligformer lige fra "Mikroboligen" på 25 m² til "Multiboligen" på eksempelvis 250 m² eller større for at sikre målsætningen om boliger, der kan dække en mangfoldighed af funktionelle behov og et socialt perspektiv samtidig med, at de hver for sig er fleksible og kan ændres over tid.

Disse boligstørrelser skal give mulighed for at indrette eksperimenterende boligtyper og boformer, der over tid kan tilpasse sig de aktuelle behov. Det skal således fortsat være muligt at udvikle boformer, der kan inspirere til nye måder at indrette beboelse, hvor standard og miljøforhold udfordres.

Mikroboligen skal kunne fungere som solistbolig for unge og beboere, der ønsker at deltage i lokalefællesskaber udenfor den egentlige bolig (eksempelvis storkøkkener, badehus/hamam-baderum, værksteder, vaskeri, hjemmearbejdspladser, fællesopholdsrum mv.). Mikroboligen vil over tid kunne udvides/sammenlægges, omdannes til "fælles beboerarealer" eller anvendes som supplementsrum.

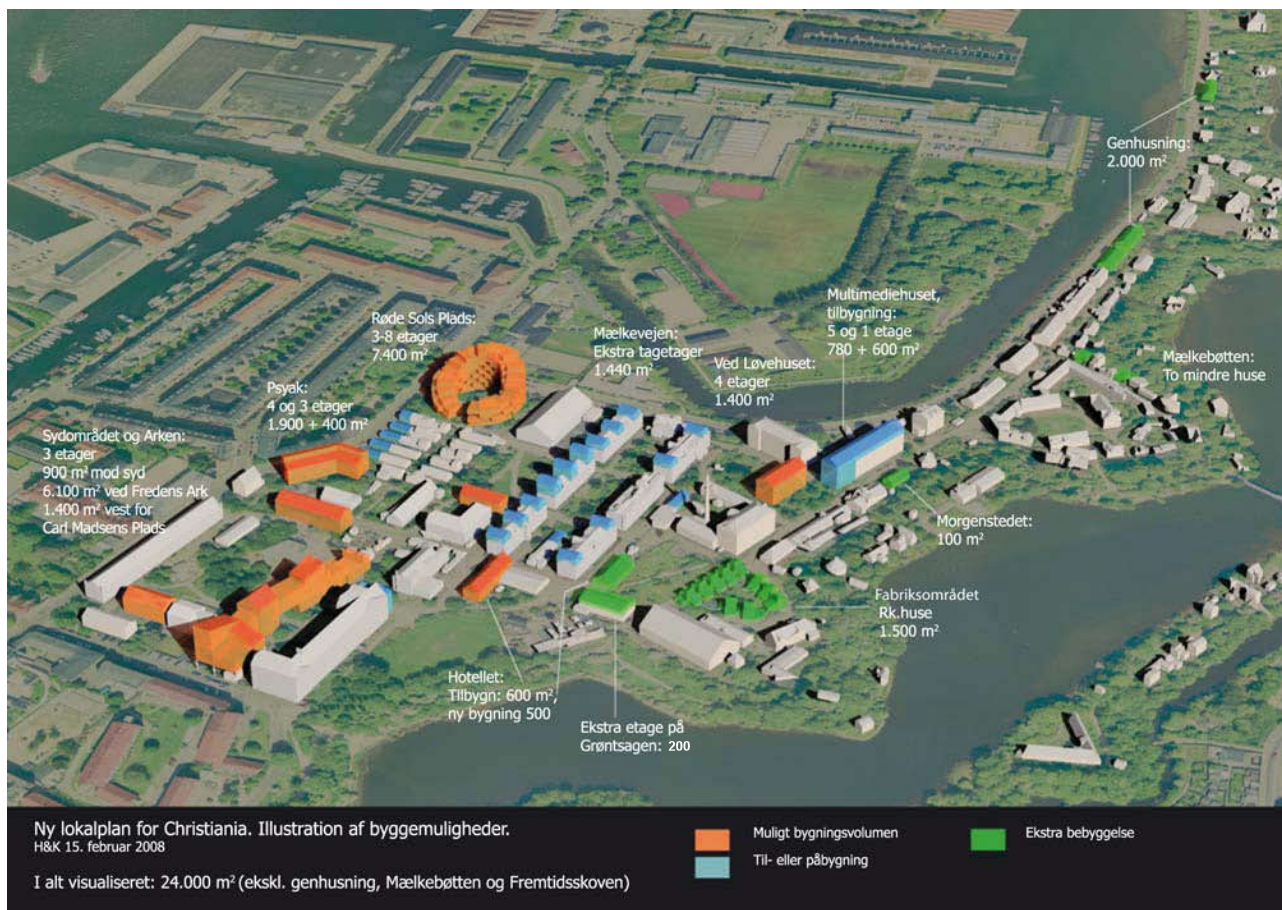
Multiboligen kan fungere som bolig for bofællesskaber, kollektiver, familiebolig og solistbolig. Boligen vil kunne anvendes til kombineret beboelse og erhverv. Multiboligen vil over tid kunne opdeles til to eller flere mindre boliger.

Taghaver og nye etager kan etableres på eksisterende bygninger.



Ny bebyggelse på Christiania

Lokalplanen åbner muligheder for byggeri indenfor byggefelter og udlægger særlige områder med mulighed for til- og påbygning af eksisterende bebyggelse.

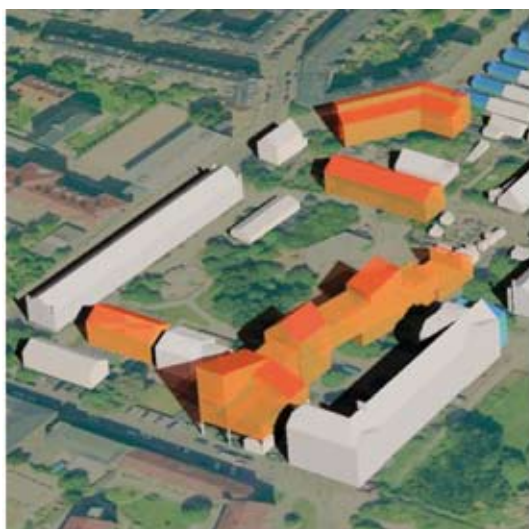


Byggefelter udenfor beskyttelseslinien

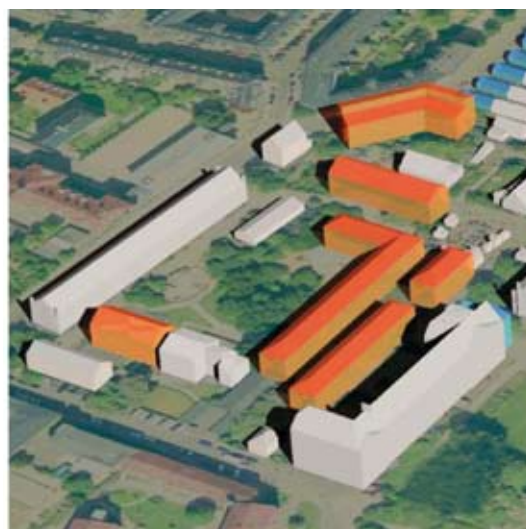


Legepladsen på Prærien har fået en kunstnerisk udformning.

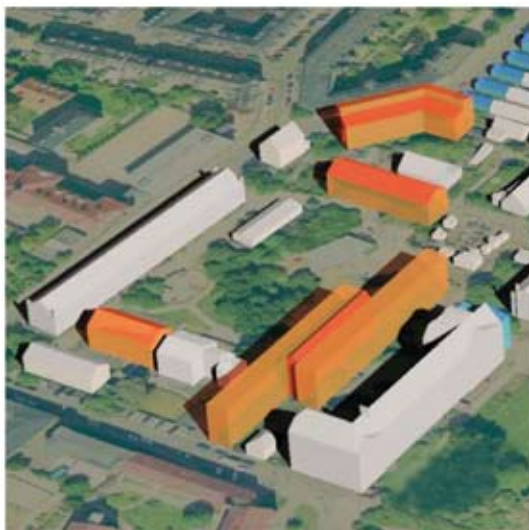
Præriekvarteret karakteriseres af Loppen og Fredens Ark – 2 store vægge omkring et stort grønt rum med en høj grad af offentlighed. Loppebygningen med alle aktiviteterne, Optimisten, skater-rampen og Genbrugspladsen. Prærien som friareal er et vigtigt historisk rum, både fra militærhistorien og fra Christianias historie. Prærien skal fortsat være et aktivt grønt by- og haverum, hvor den nuværende legeplads, skaterbanen og basketbanen, kan opretholdes. Større bygninger kan placeres inden for byggefeltet mellem Fredens Ark og Bådsmadsstræde og op til Gaden. Inden for byggefeltet kan der opføres 7.400 m² i op til 6 etager. Dele af bygningen mod Fredens Ark kan få større højde i form af fx spir, tårne, vinterhaver ol. Stueetagerne kan anvendes til butikker, værksteder og offentlige funktioner. Det er muligt at etablere parkering i konstruktion med direkte indkørsel fra Bådsmadsstræde. Byggefeltet rummer også mulighed for at placere en bygning langs Gaden i 3 etager, der kan videreføre og styrke Gadens forløb mellem Bageriet og Indgangen. Nogle af boderne på Carl Madsens Plads kan på sigt indgå i nybyggeriet i området, eller de kan opretholdes, som den vigtige del af gadens udadvendte byliv, de er. Vest for In-fohuset udlægges et byggefelter på 900 m² i op til 3 etager.



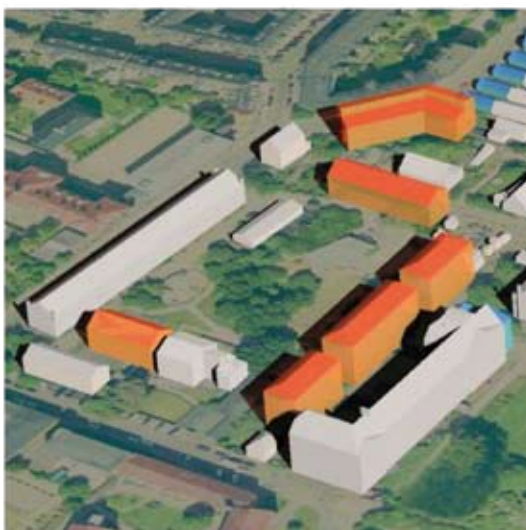
Sydområdet / Arken: Bebyggelseseksempel 1



Bebyggelseseksempel 2



Bebyggelseseksempel 3



Bebyggelseseksempel 4

Den nye bebyggelse langs Fredens Ark kan eksempelvis opføres som en dyb bygning med et stort ovenlys, der giver lys og luft til fællesarealer centralt placeret i bygningen. Der kan også opføres 2-3 lænehuse evt. med udbygninger ud mod Prærien. Der kan også opføres 2 små lænehuse i færre etager eller en bebyggelse der i mere organiske former illustrerer en mulig bygningsstruktur for selv- og medbyg. Eksemplerne illustrerer bygningsvolumener.

Der er udlagt et byggefelt nord for Alrunes Have mod Prinsessegade på 1.900 m² for et byggeri op til 4 etager. Der kan etableres taghaver.

Nord for Operaen kan der etableres en mindre bebyggelse på op til 500 m² i 2 etager.

I tilknytning til Hotellet kan der etableres op til 600 m² ny bebyggelse i 2 etager.

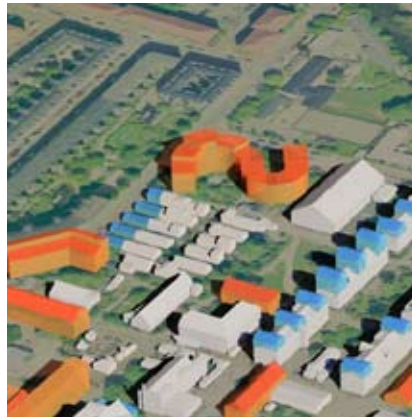
På Røde Sols Plads udlægges et byggefelt på 7.400 m² med mulighed for stor fleksibilitet i den fremtidige bebyggelsesform og placering. Det er muligt at dele af bygningen kan opføres i op til 8 etager. På Røde Sols Plads er der mulighed for at kunne etablere parkering i konstruktion. Nybyggeri på Røde Sols Plads

kan opføres som en blanding af boliger og erhverv eller som rent erhverv og kan indgå i et samspil med Christianias øvrige arkitektur og funktioner.

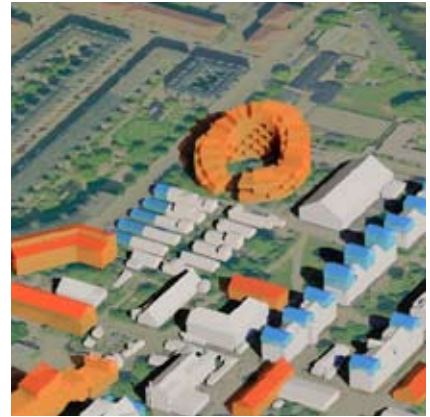
Det er et ønske at integrere friarealet Palmehaven i den nye udformning af Røde Sols Plads.



Røde Sols Plads: Bebyggelseseksempel 1



Bebyggelseseksempel 2



Bebyggelseseksempel 3

En ny bebyggelse kan fx opføres som karré. En anden mulighed er at opføre en mere varieret bebyggelse, der snor sig på grunden i varierende højder, eller der kan opføres en hesteskoformet bygning, der åbner sig mod syd og trapper ned i højde mod Psyk. Bebyggelsen mod Den Grå Hal vil med særlig omtanke kunne medvirke til at danne støjskærm. Eksemplerne illustrerer bygningsvolumener.

Der er udlagt et byggefelt til beboelse/erhverv nord for Sundhedshuset med mulighed for at opføre i alt 1.400 m². Det kan enten være i form af en 4 etagers bebyggelse mod Langgaden, bag legepladsen eller en bebyggelse, der placeres i vinkel- eller u-form omkring det grønne område foran Løvehuset. Det er vigtigt, at det bolignære friareal syd for Løvehuset i videst mulig omfang opretholdes. Christiania ønsker at udvide Badehusets aktiviteter med et svømmeanlæg og/eller et helsethus.



Eksempel på byggeri efter princip om åbne etagedæk.



Eksempel på innovativt boligprojekt med præfabrikerede blokke fra Tokyo, Japan.



Eksempel på mulig bebyggelse på Røde Sols Plads.

Byggefelter til byggeri på fortidsmindet eller inden for beskyttelseslinien



Genhusningsboligerne kan evt. opføres som 'stablede' skurvogne eller containere.



Eksempel på varieret nybyggeri.



Denne bebyggelse illustrerer variation og mangfoldighed i farver, materialer og udtryk.



Langs Refshalevej er der opført knopskydninger på de eksisterende bygninger.

Bilfrit kvarter

Ny bebyggelse på fortidsmindet forudsætter godkendelse af konkret projekt iht. museumslovens kapitel 8a.

I tilknytning til Grønsagen et der udlagt en byggemulighed på 200 m² i max. 2 etager.

Ved Energiværkstedet i Fremtidsskoven er der udlagt et byggefelt til en ny bebyggelse på 500 m² og med en max. højde på 11 m.

Der udlægges et byggefelt i Fabriksområdet øst for Langgaden på op til 1.500 m² med en max højde på 6.5 m med mulighed for at etablere en rækkehusbebyggelse omkring et bolignært grønt område.

Ved Morgenstedet udlægges et areal til en mulig udvidelse på 100 m² i en etage, med en max. højde på 6.5 m.

På arealet kaldet 'Kolonihaverne' og på et areal nord for - langs Refshalevej samt på Grønnegade er det samlet set muligt at opføre en bebyggelse til erstatningsboliger på i alt 2.000 m² med en højde på max. 6,5 m. Arealet er principielt fordelt med 300 m² på Refshalevej, 1.200 m² på kolonihaven og 3-500 m² på Grønnegade. Bebyggelsen på kolonihaverne og langs Refshalevej kan opføres som en lang bygning, eller den kan bestå af flere.

Paradishaven er placeret på 1. Redan og er Dyssens nordligste boliggruppe. Redanen indeholder ikke, som de andre Redaner en vinkelgård, men i stedet ligger Okkulte Skole ud mod vandet og en mindre træbygning mod voldanlægget. Det vil blive undersøgt om det er muligt at placere en ny bebyggelse på dette sted. Særlige områder med mulighed for til- og påbygning af eksisterende bebyggelse Der er anvist områder for til- og påbygning på eksisterende byggeri (ca. 3.000 af i alt 4.000 m²).

Det er et ønske at etablere adgang fra Fredens Arks trapperum til Fredens eng, samt at opføre altaner/vinterhaver på facaden mod Fredens Eng, der forbedrer boligkvaliteten og brandsikkerheden. Derudover kan der opføres en bebyggelse mellem Fredens Ark og Tinghuset på pæle i op til husets fulde højde eller evt. som tilbygning på Fredens Ark, i alt 800 m².

Psyakhusene kan fortættes i zonen mod Prinsessegade, der kan til- og påbygges i 2 etager, der kan tilbygges i gavlene eller husene kan opretholdes, som de er i dag med små grønne haverum. Der er opstillet en samlet rummelighed på 400 m² for på- og tilbygninger.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres tagboliger på Mælkevejens 6 bygninger samt til- og påbyg på Woodstock og Skraldemandens Hus. Sydfacaderne kan udvides med glasudestuer, som kan bidrage med passiv solvarme. Der kan etableres op til 1.400 m² til- og påbygninger.

Der udlægges et byggefelt i forlængelse af cykelsmeden med mulighed for til- og påbyg på i alt 90 m² mod nord.

Der kan påbygges en ny tagetage og en tilbygning i gavlene på Multihuset i alt 1380 m².

Det er en væsentlig kvalitet, at ankomsten til og overgangen mellem Christiania og Christianshavn giver en tydelig oplevelse af at træde igennem en port ind



Christiania er bilfrit område. Det dannede inspiration til udvikling af Christianiacyklen.

Grøn cykelrute



En mulig fremtidig udformning af Dyssebroen med adskillelse af stående, gående og cyklende.

Byrum og stier



Foran Indkøberen er der altid et livligt byliv.



Smalle grusstier på volden.

i en oase. Der er et andet tempo og spændende og eksperimenterende belysningsniveau, byrummene og bygningerne ser anderledes ud. Et af de forhold, der medvirker til at give stemningen af oase er, at området er bilfrit.

Trafikmål

- Bilfrit område
- Mange indgange for cykler og gående
- Fodgængere, cykler - og servicekørsel sammen
- Få indgange for biler
- Parkering placeres i randen af området
- Service- og redningskørsel er tilladt
- Det samlede område får status som opholds- og legeområde

Den grønne cykelrute "Christianshavnsruten" føres igennem Christiania. Linieføringen fra Kløvermarksvej til Refshalevej er fastlagt i Kommuneplan 2005. Den endelige placering af ruten mellem Kløvermarksvej og Refshalevej vil blive fastlagt i forbindelse med den konkrete etablering. Det forudsættes, at cykelruten gennem Christiania placeres og udformes i dialog med områdets beboere med udgangspunkt i de svageste trafikanters forhold og med hensyn til et ønske om at bevare og udvikle den særlige karakter langs ruten. Cykelruten skal ikke være ekstraordinært belyst.

Såfremt cykelruten bliver placeret over Dyssebroen forudsættes det, at Dyssebroen ombygges for at muliggøre cykelruten. For at fastholde Dyssebroens rekreative kvaliteter skal opholdsøerne opretholdes ved en ombygget bro.

Lokalplanen fastlægger tre kategorier af færdselsarealer:

- Byrumsforløb (stier og veje)
- Gang- og cykelsti
- Gangsti

Færdselsarealer på Christiania har forskellig karakter og benyttelse. Byrumsforløbet er Christianias hovedgade og livsnerve. Langs byrumsforløbet ligger flere af de udadvendte aktiviteter herunder restauranter, cafeer, spillesteder og butikker. Gangstien har en mere intim karakter og tilpasser sig de lokale forhold ved boliger, arbejdspladser og i de grønne friarealer. Gang- og cykelstien fungerer også som service-, ærende- og brandvej.

Færdselsarealerne tilpasses i bredde og udformning de eksisterende forhold. De skal have en fast belægning med grus eller lignende, som kan være forskellig alt efter beliggenhed og funktion.

Færdselsarealer opretholdes og tilpasses i videst muligt omfang gangbesværede og andre personer med funktionsnedsættelser.

Indgangen, som i dag er placeret imellem Rosenhuset og Loppen overvejes flyttet til den anden side af Rosenhuset. Som begyndelse på Gaden kan der etableres et lille torv i overgangen til Prinsessegade. Alternativt kan nuværende indgang opretholdes.

Belysning

På naturarealerne kan belysning primært have karakter af pejlemærker, der respekterer måne, stjerner og værdien i mørket. Belysning af færdselsarealer tilpasses funktion og udformes med respekt for oplevelseskvaliteter.

Parkering

Miljøministeriet offentliggjorde i 1991 den første lokalplan for Christiania. Lokalplanen forudsætter, at beboerne parkerer deres egne biler indenfor Christianiaområdet. Lokalplanen udlagde areal til parkering ved Bådsmadsstræde og Refshalevej. Det er fortsat udgangspunktet for planlægningen af Christiania, at parkering løses på Christianias egen grund.

Christianialoven fra 2004 har som formål, at Christiania skal udvikles som et grønt og bilfrit kvarter i København, der fungerer som et åbent og rekreativt område for christianitterne, københavnere og den øvrige befolkning. Målsætningen tilgodeses ved at etablere parkering i Christianias randområder ved Bådsmadsstræde, Refshalevej og Forlandet, samt for nybyggeriets vedkommende en så stor del som muligt i konstruktion.

Eksisterende parkering



Langs Refshalevej holder bilerne tæt. En ny profilering af vejen kan tilvejebringe flere parkeringspladser.

Københavns Kommune har opgjort, at der i dag er registreret ca. 140 beboerlicenser til parkering for beboere med adresse på Christiania. Det indebærer, at det nuværende arealudlæg til parkering har brug for at blive suppleret. Det forudsættes, at der indgås en aftale med staten om omlægning af Bådsmadsstræde og Refshalevej frem til nr. 6 for at udvide antallet af parkeringspladser til eksisterende biler i det væsentligste på Christianias egen grund. Det vurderes, at det ved udvidelse af de to veje ind mod Christiania umiddelbart vil være muligt at øge antallet af parkeringspladser fra 69 til 142 pladser.

Etablering af ovennævnte parkeringspladser sker ved omlægning af eksisterende vejarealer og arealer, der udlægges til vej. Efter anlæg af parkeringspladserne på terræn forudsættes det, at arealerne overgår til offentlig vej, hvorefter de vil indgå i parkeringszonen på Christianshavn. Refshalevej og Bådsmadsstræde forudsættes omlagt af grundejeren i forbindelse med matrikuleringen af området.

Parkering ved nybyggeri

Parkeringspladser til nybyggeri skal anvises i lokalplanen og anlægges i takt med at nybyggeriet etableres. Der fastsættes et særligt krav til parkering på 1 parkeringsplads pr. 200 m² i forbindelse med nybyggeri på Christiania. Parkeringskravet er begrundet i christianialovens mål om udvikling af Christiania som et grønt og bilfrit kvarter i København, samt aftalen mellem staten og Christiania om rammerne for områdets fortsatte udvikling. Dette betyder, at der samlet set skal etableres godt 130 parkeringspladser i forbindelse med det nybyggeri, som lokalplanen åbner mulighed for. 50 % af disse pladser skal etableres i konstruktion ved byggerierne på Røde Sols Plads og i Sydområdet. Det kan være i form af fx parkering i kælderetage eller stueetage, som et egentligt parkeringshus og/eller en automatisk parkerings-silo. De resterende parkeringspladser skal etableres på terræn i kanten af lokalplanområdet - og anlægges af grundejerne, i takt med at nybyggeriet etableres. En del af nybyggeriet (2.000 m²) er genhusningsbyggeri og indgår som sådan i beregningen af den eksisterende bilpark. Fra Refshalevej nr. 6 og nordpå er der mulighed for på baggrund af et konkret

projekt at etablere parkering i sammenhæng med evt. ny bebyggelse langs Refshalevej. Det forudsætter tilladelse fra Kulturarvstyrelsen efter bestemmelserne i museumslovens kapitel 8a, da det vil berøre det fredede fortidsminde.

Der planlægges en delebilordning - ChristianiaFællesbil. Delebilordningen vil blive drevet af ChristianiaFonden. Ordningen forventes at nedbringe antallet af biler for nuværende såvel som for kommende beboere.

Såfremt det efter den første fase af nybyggeri viser sig, at bilejerskabet her ikke svarer til parkeringsnormen, kan kommunen regulere parkeringskravet for det efterfølgende nybyggeri på baggrund af et tillæg til kommuneplanen og lokalplanen.

Grønne friarealer

Christiania fungerer i dag som åndehul og rekreativt område. Besøgende tiltrækkes af områdets differentierede grønne byrum og voldanlæggets bevoksning og vand. Der er variation i de grønne pladsers karakterer og kvaliteter. Overgangene imellem friareal og boliger er ofte flydende og mangfoldige. Arealerne imellem husene og på voldanlægget er fælles og som udgangspunkt offentligt tilgængelige.

Lokalplanen fastlægger 3 kategorier af friarealer:

- De grønne områder
- De åbne haverum og
- De bygningsnære zoner

De grønne områder

De større grønne byrum og fortidsmindet på Christiania har på samme tid en historisk oprindelse, en nuværende rekreativ og boligmæssig funktion samt er levested for planter og dyr. Områderne skal fortsat kunne bruges til en række pladskrævende kulturelle, rekreative og idrætsrelaterede aktiviteter. Områdernes udformning skal understøtte mulighederne herfor.

Christianias grønne områder skal fortsat bevares, plejes og udvikles i forhold til eksisterende flora, fauna, træbevoksning mv. Områdets landskabelige variation, rekreative kvaliteter og biologiske diversitet skal øges ved at gennemføre forskellige pasningsformer og en differentieret plejeindsats i Christianias forskel-



lige områder. Slots- og Ejendomsstyrelsen udgav i 2006 en udviklingsplan for Christianiaområdetets voldanlæg, som er grundlaget for den langsigtede pleje og udvikling af voldanlægget. Trapper, overgange og stier skal vedligeholdes og tilpasses i overensstemmelse med rammerne i udviklingsplanen. Inden for rammerne af Christianialoven og lovens forarbejder er Slots- og Ejendomsstyrelsen villig til dialog med Christianias beboere og andre interessenter om styrelsens udviklingsplan for genopretningen af volden.

Staten har i overensstemmelse med Christianialoven afgjort, at en række bygninger opført indenfor fortidsmindeafgrænsningen skal afvikles. Dette er pt. genstand for en retssag, der skal afgøre spørgsmålet endeligt. Afhængig af retssagens udfald vil der på sigt ske en reduktion i bebyggelsen i delområde III.

De åbne haverum



De åbne haverum rummer fælles opholds- og legeområder for de tilstødende bebyggelser her på Børneengen og Mælkebøtten.

I tilknytning til de større bebyggelser ligger åbne haverum. Det er arealer, som primært rummer fælles lege- og opholdsfunktioner for de tilstødende bebyggelser. Områderne kan også anvendes til mindre kulturelle arrangementer. Områderne skal henligge uindhegnede. En nænsom indhegning med venligtsindet udtryk kan blive nødvendig i særlige tilfælde til beskyttelse af den rekreative funktion, eller omkring fx børneinstitutioner så længe grænsedragningen tilstræber balance med det offentlige hensyn.

Nødvendig grænsedragning kan være:

- Afskærmning af offentligt tilgængelig legeplads, have eller boldbane udenfor fortidsmindeafgrænsningen.
- Afskærmning af sårbar vegetation mod slitage.
- Markering af grænse til boliger i områder med megen aktivitet.

De bygningsnære zoner

Omkring enhver bolig og bebyggelse kan området anvendes til opfyldelse af basale bygningsnære behov som brændestak, cykler, barnevogne og andet, som ligger i naturlig forlængelse af en beboelse eller en virksomhed.

Arealerne er en del af de fælles friarealer men benyttes af beboeren, og administreres og holdes af beboeren i samklang med naboskaberne og under hensyn til offentlighedsprincippet.



Stierne har forskelligt udtryk efter funktion og beliggenhed. Her er det smalle grusstier på volden



De bygningsnære zoner tilfører byrummene en kvalitativ mangfoldighed.

Kulturlag

Fæstningsringen

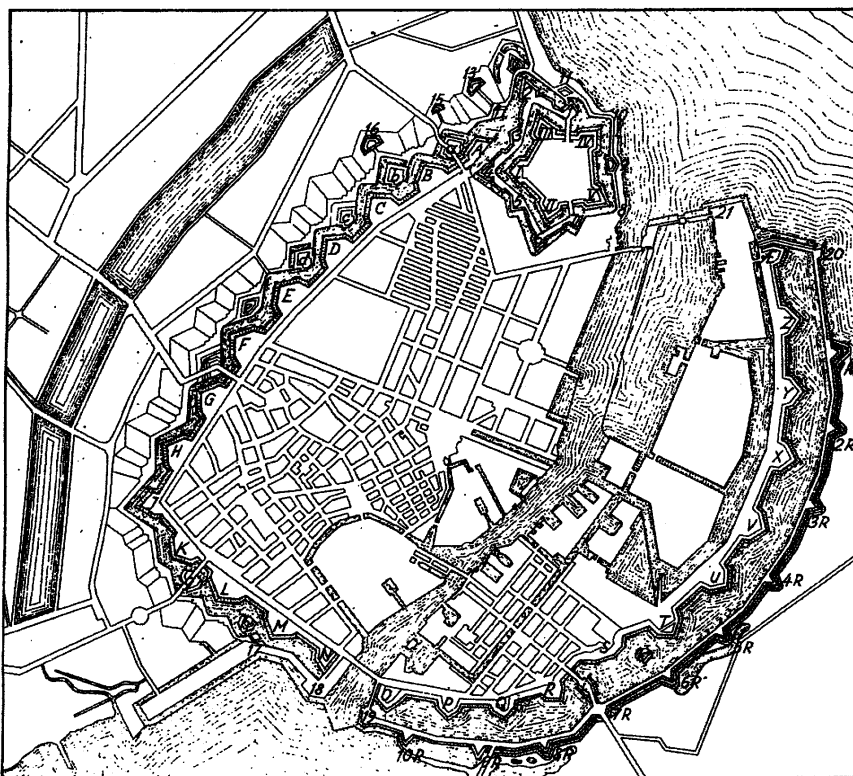
Christianiaområdets historie går helt tilbage til moderniseringen og udvidelsen af Københavns befæstning og grundlæggelsen af Christianshavn i 1600-tallet. Christianshavn blev anlagt efter hollandsk mønster på et opfyldt terræn i farvandet mellem byen og Amager. Befæstningen med voldanlæg og 5 bastioner stod færdigt i 1623.

1682-92 blev fæstningsringen fra Christianshavn forlænget mod nord med en søbefæstning ved anlæg af Nyværk, og Københavns befæstning omkransede nu hele byen. Nyholm blev anlagt yderst på Nyværk, og inden for søbefæstningen havde flåden sit leje. Over de næste 100 år etableres der omfattende opfyldninger og bebyggelse til flåden i dette område.

Nyværk omfattede 7 bastioner med en voldgrav foran. Omkring 1780 blev der uden for voldgraven anlagt en smal fæstningsvold med 6 redaner – Enveloppen – ud mod Amager. Foran denne vold blev der 1810-13 gravet en ydre voldgrav. Uden for fæstningsringen lå demarkationsarealet, hvor der ikke måtte opføres permanent bebyggelse.

I bastionerne og redanerne blev der opført krudtmagasiner - voldanlæggets ældste bygninger, som endnu eksisterer i redanerne og i de to nordligste bastioner, samt i Charlotte Amalies Bastion uden for området. På volden blev der plantet træerækker, som skulle vanskeliggøre fjendens sigte ind over byen, og tjørnehække, som skulle danne en ugennemtrængelig forhindring og standse nedskridende jord ved beskydning.

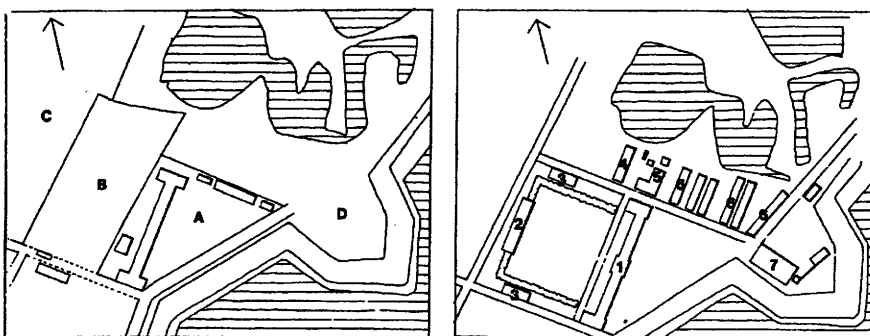
Kort over København ca. 1840



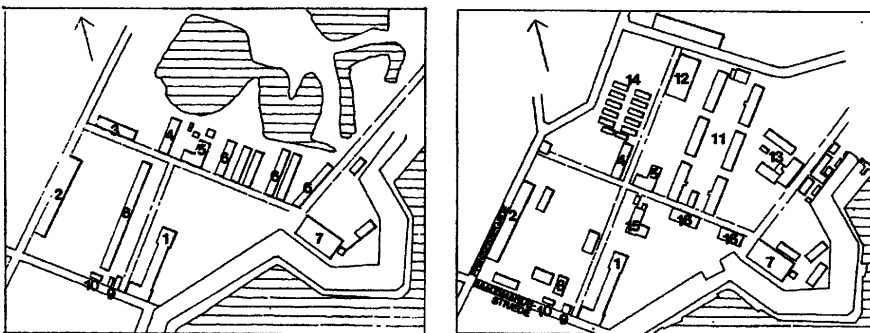
Kaserne og ammunitionsfabrik

Fra Bådsmadsstræde bag volden fortsatte opfyldninger og inddæmninger med natrenovation og med dagrenovation og bygningsaffald, herunder fra brandene i 1795 og 1807. Først i 1800-tallet var området øst for Bådsmadsstræde stadig vådt, sumpet og ubebygget. De tørlagte dele blev inddraget til øvelsesplads for borgervæbningen. I 1836 blev en ny artillerikaserne indviet på dette areal – Bådsmadsstrædes Kaserne. Kun halvdelen af hovedfløjen blev opført – Fredens Ark. I de følgende år blev kasernearealet udvidet med inddragelse af Ulrichs og Sophie Hedevigs Bastioner - Mælkebøtten - og udbygget med Landetatens Laboratorium, hvor der blev produceret ammunition og sprængstoffer. Størstedelen af kasernebygningerne eksisterer stadig, herunder de gamle ridehaller – Den grå Hal og Den grønne Hal.

I de næste 135 år skete der en række ændringer og tilføjelser til det militære anlæg. Da voldene mistede deres forsvarsmæssige betydning, byggede forsvaret på grund af pladsmangel inden for voldene magasinbygninger og andre bygninger både på og foran voldene.



Det var jomfruelig jord på det nordlige Christianshavn, som man tog i brug, da Bådsmadsstrædes Kaserne opførtes i 1830'erne. *Til venstre* ses den første plan fra 1833 med den meget store og lange hovedbygning ved trekant A ud mod Ulriks Bastion. Bemærk, at Prinsessegade dengang ophørte ved Bådsmadsstræde, således at Søkvæsthusets have (C) nåede helt op til kasernegrunden. *Til højre* ses situationen omkring 1860, da man endnu håbede at gennemføre den store kaserne, og nu havde forlænget Prinsessegade og anlagt den nye eksercerplads langs gaden og også udvidede bebyggelsen mod nord og ud på bastionen.



Til venstre: Efter den tabte krig i 1864 opgav man at fuldføre den store hovedbygning, men i stedet for udvide man med spredt bebyggelse mod nord og på bastionen. *Til højre*: Det fuldt udbyggede og nu helt udtørrede kaserneområde, som det tog sig ud, da kaserne blev nedlagt omkring 1970. Området omfattede 18 tdr. land, som fristaden Christiania annekterede i 1971.

København før og nu - og aldrig, bind 7.

Fæstningsanlægget nedlægges

Med nedlæggelse af Københavns befæstning fra 1852 skete der også gradvist ændringer på Christianshavns Vold. Refshalevej blev åbnet og udvidet ved opfyldning i Tømmergraven, således at der kunne blive adgang til Refshaleøen, der i 1872 blev solgt til B&W. I 1909 blev arealet uden for Amagerport Ravelin (ved den nuværende Christmas Møllers Plads) frikøbt for demarkationsklausulen med henblik på bebyggelse.

Hæren anvendte fortsat området aktivt med en betydelig produktion af ammunition og opbevaring af materiel. Flåden anvendte den nordlige del til opbevaring i krudtmagasiner og bunkere. Selve kasernen blev nedlagt i 1953, og militærets aktiviteter blev endeligt afviklet i 1969-71.

Volden syd for Torvegade blev opgivet som militært område i 1916, og i 1925 overtog Københavns Kommune ejerskabet til hele voldområdet fra Langebro til Bådsmadsstrædes Kaserne (bortset fra Panterens Bastion). I 1927 var hele voldområdet renoveret og åbnet som offentlig park. Renoveringen var hårdhændet, men sigtede heller ikke mod en retablering til det oprindelige udseende, men derimod på en omdannelse til rekreativt område efter datidens parkæstetik.

Fristaden Christiania

Plankeværket ind til den gamle kaserne blev forsøgt væltet flere gange af både christianshavnerne, slumstormere, eventyrere og andre. Den sidste gennembrydning skete i september 1971. Herefter blev Fristaden Christiania en realitet. I løbet af efteråret rykkede slumstormere ind. Tanken var at skabe et selvstyrende samfund, hvor økonomien var baseret på genbrug og bæredygtighed.

Først blev de militære bygninger taget i brug og nødtørftigt ombygget og indrettet til beboelse, værksteder, fællesfaciliteter, spisesteder, spillesteder, købmand etc. Senere fulgte skurvogne og nybyggeri. Byggeriet var eksperimenterende og af midlertidig karakter. Nogle af bygningerne findes i dag på Louisiana, mens andre er forgået.

Med tiden blev byggeriet mere permanent, skurvognene blev stationære og udbyggede, og nybyggeriet mere udviklet med inspiration fra genbrugsmaterialer og egen formåen. Pionerånden og samlivsformen blev omsat til et særligt fysisk kulturmiljø, der afspejlede den samfundsmæssige udvikling.

Den oprindelige bebyggelse og kasernestruktur er bevaret og ombygget igennem en transformering og applikation i respekt for bygningernes historie, som et nutidigt eksempel på en genanvendelse af en gammel kaserne der tilstræber et nyt formsprog i konfrontation og respekt med det bestående.

Voldanlægget blev i begyndelsen betragtet som en del af naturen og først i løbet af 70'erne blev der etableret beboelser i den nordlige del af Christiania og på Dyssen.

Christiania som helhed har i dag sit helt egenartede arkitektoniske udtryk, et unikt møde imellem flere historiske lag. De bevaringsværdige historiske, ombyggede og selvbyggede bygninger og friarealer bør ses som en samlet kulturhistorie.



NAVNE PÅ OMRÅDER, VEJE, PLADSER OG BYGNINGER, DER ER NÆVNT I LOKALPLANEN

Skyggediagrammer



21. marts Kl 9.00



21. marts Kl 12.00



21. marts Kl 16.00

21. juni
Kl. 9.00



21. juni
Kl. 12.00



21. juni
Kl. 16.00



21. juni
Kl. 19.00



Kommuneplanlægning

I Kommuneplan 2005 er Christiania-området opdelt i et O1*- og et C* - område, som på grund af områdernes særlige kulturmiljø og historie er friholdt for standardiserede rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og friarealprocent. For de 2 områder under et er der fastlagt særlig bestemmelse om, at "Den sydlige del anvendes til boliger, værksteder og servicefunktioner, såsom butikker og restauranter samt institutioner mm. Voldterrænet anvendes til offentlige rekreative formål med mulighed for, at særligt i lokalplan udpegede boliger og andre bygninger kan bibeholdes."

Den nordligste del af Christianshavns voldterræn - Quintus/Charlotte Amalies Bastion og Søminedepotet - er i Kommuneplan 2005 fastlagt til et O1*-område med særlig bestemmelse om, at der "I området kan indrettes boliger og erhverv i eksisterende bebyggelse, samt opføres mindre bebyggelser til brug bl.a. herfor".

Christiania indgår ikke i et centerområde i Kommuneplan 2005, men der kan etableres mindre butikker, som betjener et nærområde. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 og 200 m².

Der er i Kommuneplan 2005 fastlagt en cykelrute fra det nordlige Amager til Indre By, som krydser Christianshavns voldterræn og Christiania.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen for Christiania forudsætter ændring af kommuneplanens retningslinier for detailhandel, boligstørrelser, parkeringsnorm, muligheden for at etablere erhverv over boliger, samt rammerne for lokalplanlægningen i samme område. Der er derfor udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2005, som indeholder fig.: Det nuværende C*- område og O1*-område ændres til et C1*-område (Christiania) med særlige bestemmelser om forøgelse af bebyggelsen, om bebyggelsens placering og højde, om boligstørrelser samt om detailhandel i området, samt et O1*-område (Christianshavns voldterræn) med særlig bestemmelse om mulig anvendelse og bebyggelse. Inddelingen er ikke i overensstemmelse med inddelingen i Christianialoven, men er fastlagt for at få en god planlægningsmæssig afgrænsning af områderne.

For C1* Christiania med særlige bestemmelser åbnes der mulighed for, at bebyggelsen i området kan øges med 28.500 m² til omkring 91.000 m² - svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 80. Der åbnes endvidere mulighed for en bebyggelse på op til 8 etager på Røde Sols Plads ved hjørnet af Prinsessegade og Refshalevej samt mulighed for en bebyggelse mellem Bådsmadsstræde og Gaden på op til 6 etager. For at fastholde Christianias særlige funktionsblandede miljø kan erhverv, i særlige tilfælde placeres over boliger.

Med henblik på at give mulighed for eksperimenterende boligbyggeri i respekt for områdets særlige værdier og med ønsket om særlige bo - og byggeformer i henhold til Christianiaaftalen, er der fastlagt følgende særlige bestemmelse for C1*-området – Christiania, at den gennemsnitlige boligstørrelse skal mindst være 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. Der kan i lokalplan optages bestemmelser, der fraviger kravet om gennemsnitlige boligstørrelser ved eksperimenterende boligprojekter og boligopdelinger, når hensynet til

særlige bo - og byggeformer tilsiger dette. Der må ikke indrettes boliger under 25 m².

Der fastsættes et særligt krav til parkering på 1 parkeringsplads pr. 200 m² nybyggeri på Christiania. Parkeringskravet er begrundet i christianialovens mål om at udvikle Christiania som et bilfrit, grønt kvarter, samt aftalen mellem staten og Christiania om rammerne for områdets fortsatte udvikling. Såfremt det efter den første fase af nybyggeri viser sig, at bilejerskabet her ikke svarer til parkeringsnormen kan kommunen regulere parkeringskravet for det efterfølgende nybyggeri på baggrund af et tillæg til kommuneplanen og lokalplanen.

Den særlige bestemmelse for O1*-området - Christianshavns voldterræn giver mulighed for, at der kan indrettes boliger og erhverv i eksisterende bebyggelse samt opføres mindre bebyggelser til brug herfor.

På Christiania er der i dag ca. 2.500 m² butiksareal. Heraf udgør dagligvare- og udvalgswarebutikker ca. halvdelen, mens den anden halvdel omfatter Den Grønne Hal, der primært fungerer som byggemarked - en butik med særligt pladskrævende varegrupper.

For at fremme Christianias udvikling som et område med et kreativt og mangfoldigt byliv fastlægges specielle bestemmelser for Christiania, som giver mulighed for at opret- og holde Den Grønne Hal som en butik med særlig pladskrævende varer med et butiksareal på op til ca. 1.200 m². Butiksarealet i det øvrige område må ikke overstige 2.500 m². Butiksarealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 og 200 m².

Miljø

Christiania skal udvikles som et bæredygtigt område, hvor der kan eksperimenteres med alternativ energi, varme og forsyning, og afprøves nye teknologier. Den kommende planlægning af området skal muliggøre, at der kan eksperimenteres med alternative energiformer og varme, genanvendelse af vand mv.

Virksomheder

På Christiania findes der en række håndværksprægede virksomheder, som f.eks. Kvindesmedjen, spisesteder, spillesteder, butikker og markedsboder. Center for Miljø vurderer ikke, at disse virksomheder vil kunne medføre gener for nuværende eller kommende beboere i området. Der vil dog blive gennemført en undersøgelse af støjniveauet fra spillestederne og værksteder i den bynære del af Christiania som grundlag for at fastlægge den endelige placering og udformning af nybyggeriet indenfor de angivne byggefeltet i lokalplanen.

Affaldshåndtering

Københavns Kommune har fokus på behovet for nærgenbrugsstationer i byen. Det er i den sammenhæng ønskeligt, at den eksisterende nærgenbrugsstation på Christiania fastholdes i den kommende udvikling af området. Den synliggør områdets ressourceforbrug og inddrager bydelens beboere i løsningen af affaldshåndteringen. Det nødvendige arealbehov vurderes at være 750 m². Vejledende afstandskrav til boliger er 20 m. Det vil blive afklaret i den kommende omdannelsesproces, hvorvidt nærgenbrugsstationen kan forblive på sin nuværende placering eller flyttes, evt. til Røde Sols Plads eller til pladsen bag Multihuset.

Fjernvarme

Hele Københavns Kommune er i fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan i henhold til Lov om varmforsyning, herunder også Christiania. Borgerrepræsentationen har samtidigt vedtaget, at der er tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri og for bygninger, der får installeret nyt centralvarmeanlæg. I henhold til Varmeforsyningsloven skal forsyningsselskabet udarbejde et projektforslag, som beskriver mulighederne for varmforsyning i området. Her vil mulighederne for et samspil mellem de nuværende og evt. fremtidige varmeproducerende anlæg på Christiania og fjernvarmenettet blive vurderet, herunder muligheden for indpasning af lokale løsninger.

Lavenergibebyggelse

Det vil i den kommende udvikling af nybyggeriet blive undersøgt, om det er muligt at udlægge Christiania som lavenergi-område.

I henhold til bekendtgørelse nr. 31 af 29/01/2008 skal Borgerrepræsentationen give dispensation fra tilslutningspligten og elvarmeforbuddet for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebygninger i henhold til Bygningsreglementets gældende klassificeringskrav. Lavenergibebygninger vil kunne få sit varmebehov dækket ved f.eks. lavtemperatur fjernvarme, eldreven varmepumpe, jord/vandvarme, luftvarme, brændselsceller, strøm fra havmøllepark eller andet. Solceller og solfangere skal kunne opsættes på nye og eksisterende bygninger.

Trafikstøj

Kommuneplan 2005 fastlægger retningslinier for trafikstøj. Heraf fremgår, at der som hovedregel ikke må etableres nye boliger eller daginstitutioner, hvis trafikstøjen overstiger 65 dB(A) ved facaden. Boliger og daginstitutioner skal have mindst én facade, hvor trafikstøjbelastningen er under 55 dB(A). Samme støjgrænse gælder for de primære udendørs opholdsarealer. Bestemmelserne tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om "Trafikstøj i boligområder".

Prinsessegade er en bydelsgade på Christianshavn. Der er gennemført en tælling i december 2007, som viser ca. 6000 køretøjer pr. døgn forbi lokalplanområdet. Der er gennemført en hastighedsmåling på Prinsessegade, der viser at den trafikens hastighed ligger på gennemsnitlig 33 km/t. Der er foretaget en støjberegning ud fra ovennævnte forudsætninger, som viser at vejstøjniveauet er 65 dB(A). Det skal ved placering, udførelsen, indretningen og anvendelsen af de udlagte byggefeltet nord for Alrunes Have mod Prinsessegade og ved Røde Sols Plads sikres, at beboere i fornødent omfang skærmes mod vejstøj i overensstemmelse hermed, jf. lokalplanens bestemmelser om foranstaltninger mod forureninggener.

Miljøstyrelsen har udgivet en ny vejledning "Støj fra veje" nr. 4/2007, hvor der anvendes en ny beregningsmodel. Forvaltningen overvejer for nærværende implementeringen af den nye vejledning, der forventes en politisk stillingtagen hertil i løbet af foråret 2008. Det forventes ikke at ville påvirke grundlaget for lokalplanen for Christiania, men der vil i givet fald ske en evt. konsekvensrettelse af lokalplanforslaget på dette punkt i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Spildevand og vandkvalitet i Stadsgraven

I den overordnede Spildevandsplan 2008 for Københavns Kommune vil det for Christiania gælde, at udstrækning af den offentlige kloakering vil blive fastlagt ud fra en teknisk, økonomisk og miljømæssig vurdering.

Vandkvaliteten i Stadsgraven har igennem de seneste år været af skiftende kvalitet. Vandkvaliteten skal i overensstemmelse med Københavns Agende 21 forbedres af hensyn til flora og fauna, så Stadsgraven kan bruges til badning, maritime og andre rekreative formål.

Jordforurening

Der er gennemført en kortlægning af jordforurening på Christiania i 2007-08. Undersøgelsen viser, at tidligere tiders brug af opfyldningsmaterialer, forsvarets produktion af ammunition og værkstedsaktiviteter og de senere års afbrænding af byggeaffald og værkstedsaktiviteter har sat sine spor. Region Hovedstaden forventes at fastlægge vidensniveauet for området i henhold til Lov om forurennet jord, lov nr. 370 af 2. juni 1999 i løbet af foråret 2008.

Ifølge lovens § 8, stk. 1 skal der søges om tilladelse inden ændring til mere følsom anvendelse og ved bygge- og anlægsaktiviteter. Følsom anvendelse er f.eks. beboelse eller børneinstitutioner.

Center for Miljø vil stille krav om, at den øverste ½ meter på ubefæstede fri- og opholdsarealer skal bestå af dokumenterbart uforurenede materialer (jord, sand, grus o. lign.). Hvis der på legepladser etableres pukler eller småbakker med stort slid, skal disse bestå af 1m uforurenede materialer.

Grundvand

Grundvandet under lokalplanområdet er salt og har derfor ingen drikkevandsinteresse. Grundvandsspejlet ligger højt i området - i kote 0.0 til 0.5. Jf. i øvrigt de generelle kommentarer under lokalplanens bestemmelser.

Miljømæssige påvirkninger

Bestemmelserne i lokalplanen for Christiania vil bidrage til at sikre et fortsat foranderligt og levende kulturmiljø på Christiania. Lokalplanens bestemmelser om ny bebyggelses ydre udformning åbner mulighed for en varieret og eksperimenterende bebyggelse, der vil bidrage til at styrke og videreudvikle det eksisterende kulturmiljø i tæt samspil med stedets særlige historie og beliggenhed. Den fortætning og omdannelse af lokalplanområdet, lokalplanen åbner mulighed for, vil påføre lokalområdet en miljøbelastning i form af øget forbrug af ressourcer og mere trafik. Den søges reduceret gennem bl.a. etablering af en delebilordning, samt miljømæssige tiltag i forbindelse med ny-byggeri og genopretning af den eksisterende bygningsmasse.

Lokalplanen åbner mulighed for samlet set 28.500 m² nybyggeri - heraf 2000 m² genhusningsbyggeri - primært i den bynære del af Christiania. Der lægges op til eksperimenterende byggeri og særlige boformer, der ligger i forlængelse af det særlige kulturlag, som Christiania selv har udviklet gennem de sidste årtier. Der kan ske til- og påbygninger på eksisterende bygninger i området. Der er således skabt et fundament for en fortsat dynamisk udvikling, der tilpasser sig de ønsker og behov, som Christiania

Lokalplanområdet fastholdes som et blandet byområde. Nybyggeri etableres over tid i respekt for kulturmiljøet og i og samspil med områdets forskellige kul-

turhistoriske lag og naturkvaliteter. Den tidsmæssige dimension er vigtig i den kommende udvikling af Christiania, hvor et nyt kulturlag kan udvikles løbende i tæt samspil med den eksisterende bebyggelse og på den måde tage farve af om-rådet.

Den kommende udvikling af Christiania, med opførelse af eksperimenterende nybyggeri, har fokus på bæredygtighed i bred forstand - herunder mulighed for etablering af lavenergibebyggelse. Side-løbende med opførelsen af nybyggeri vil der ske en genopretning af de bygninger, der fremover skal indgå i den almene boligorganisation, der påtænkes etableret på Christiania. Det vurderes, at Christiania fortsat vil være et socialt mangfoldigt område, idet nybyggeri forventes at udvikles med blandede ejerformer.

Den sydligste del af Christianiaområdet er stationsnært, da det ligger inden for en afstand af 600 meter til nærmeste metrostation på Christianshavns Torv. Lokalplanens bebyggelsesgrad er tilpasset Christianias eksisterende kultur- og arkitekturmiljø. Bebyggelsesgraden er derfor reduceret til 80 mod de 110, der i henhold til Kommuneplan 2005 normalt fastsættes for stationsnære områder i København.

Christianias grønne friarealer fastholdes og udvikles for at sikre og udvikle Christianias karakter som et grønt rekreativt byområde for christianitterne, københavnere og den øvrige befolkning. Tilgængeligheden øges og områdets åbne karakter fastholdes. Lokalplanen regulerer ikke den frem-tidige pleje og udvikling af voldanlægget. Der foreligger et oplæg til en udviklingsplan for Christianiaområdetets voldanlæg udarbejdet af Slots- og Ejendomsstyrelsen i 2006. Planen angiver de over-ordnede rammer for den langsigtede pleje og udvikling af voldanlægget. Der kan være behov for at udarbejde en mere specifik plejeplan for området.

Den planlagte cykelforbindelse mellem Indre By og Christianshavn og Amager skaber et alternativ til biltrafikken og i den henseende har cykelruten en positiv indvirkning på miljøet. Christiania skal fortsat være bilfrit med parkering i kanten af lokalplanområdet.

Litteraturliste

Christiania Guide, 4. udgave, 2004.

CHRISTIANIA som et AGENDA 21 område - et eksempel til efterfølgelse. Folder, udarbejdet af Netværket for Bevarelse af Christiania som Grøn Bybiotop, 2007

Christianiaområdets fremtid – helhedsplan og handlingsplan, Christianiaudvalget, marts 2004.

Christianias Kulturforening, diverse skrifter 2007/08

Christianias Udviklingsplan, 2006.

Christianshavner Cykel Ruten. Folder, udarbejdet og udgivet af Grøn Agenda Christianshavn, 2007

Foreningen til Bevarelse og Udvikling af Christianias Frie Natur, www.christianias-frie-natur.dk

Fremtidige organisationsformer på Christianiaområdet, Slots- og Ejendomsstyrelsen, maj 2005.

Fæstningsringen. Pleje- og Udviklingsplan for de kommunale parker 2002-2007, Vej & Park 2002.

Helhedsplan for Christianiaområdet, Christianiaudvalget, marts 2004.

<http://cabyg.christiania.org>

Høringsreferatet fra Høring om statens planlagte tilbageføring af Christianias Voldanlæg, 25. nov. 2006

Lokalplan for Christiania, Miljøministeriet, januar 1991.

Lov om anvendelse af Christianiaområdet, lov nr.399 af 7. juni 1989.

Lov om ændring af lov om anvendelse af Christianiaområdet, lov nr. 431 af 9. juni 2004

Registrering af Kulturmiljøer og bygninger på Christiania, Christianiaudvalget, august 2003.

Udkast til lokal Agenda 21 for Christiania. Udarbejdet af Hanne Leni Andersen, Agendaforeningen Sundby, i samråd med: Grøn Agenda Christianshavn, Foreningen for Bevarelse af Christianias Frie Natur og Christianias Kulturforening, 2007

Udviklingsplan – Christianiaområdets voldanlæg, Slots- og Ejendomsstyrelsen, september 2006.

www.christiania.org

www.christianiaudvalget.dk

www.KUAS.dk

www.ses.dk

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Prinsessegade, Refshalevejs nordlige vejlinie, Erdkehlgraven, Refshalevej fra Kongebrovej til Forlandet, Forlandet, kvartergrænsen mellem Christianshavn og Amagerbro, en linie over Stadsgraven fra 5. Redan til Bådsmadsstæde og Bådsmadsstrædes sydlige vejlinie.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for, at Christiania kan udvikle sit særkende som tidligere kaserneområde omdannet til blandet bolig- og erhvervsområde, hvor det militære anlæg indgår i samspil med nyt byggeri. Begreber som byøkologi og bæredygtige værdier indgår som en del af et socialt og kulturelt by-eksperiment, hvor bygninger og rum anvendes i en vekselvirkning mellem boliger, erhverv og kulturscener med plads til forskellige udtryk og mennesker. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Christiania ønskes udviklet som et byområde med forskellige byrum, hvor boliger, butikker, institutioner, grønne pladser, sociale væresteder, virksomheder, mindre produktion og kulturaktiviteter fortsat kan udfolde sig i et integreret samspil med områdets forskellige kulturhistoriske lag og naturkvaliteter.
- De rekreative værdier skal sikres, så både områdets beboere, lokale brugere og besøgende kan få en oplevelse af områdets historie og aktiviteter. Områdets differentierede byrum, hvor den sammensatte struktur af gaderum, voldtærræn, boligområder og grønne pladser udgør en integreret struktur, skal sikres og udvikles.
- Der skal muliggøres byggeri, som indgår i tæt sammenhæng med eksisterende bebyggelse og områdets karakter. Byggeri skal have mulighed for at være eksperimenterende i forhold til arkitektonisk udtryk, herunder selv- og medbyg og materialevalg samt bæredygtighed. Der tilstræbes mangfoldighed og fleksibilitet i forhold til boligtyper og boformer, herunder boligstørrelser.
- Det skal sikres, at områdets karakter som bilfri bydel fastholdes. Områdets interne trafikforsyning skal ske ad stier og byrumsforløb samtidig med, at ærindekørsel og brandredning er tilladt. Stierne på volden skal ligeledes forbeholdes gående og cyklister. Områdets rekreative stier skal forbindes med tilstødende områder nord og øst for Christiania, så den funktionelle sammenhæng med den øvrige del af København forbedres. Der fastlægges en overordnet cykelrute -"Christianshavnsruten"- gennem området.
- Der skal åbnes mulighed for at etablere parkering i periferien af Christiania og langs Refshalevej og Bådsmadsstræde.
- Voldområdet kulturhistoriske værdier og naturkvaliteter skal sikres under hensyntagen til områdets øvrige funktioner med bo-områder og kulturformidling.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendom-

§ 2. Vandarealer

mene matr. nr. 314 b, 314 c, 314 d, 397, 397 b, 419, 571 og 612, samt umatrikulerede arealer Christianshavns Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. februar 2008 udstykkes i området.

Stk. 2.

Lokalplanen opdeles i underområderne I, II, III og IV, som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Vandarealer

Vandarealer opretholdes som sådanne.

§ 4. Anvendelse

Stk. 1.

For områderne I og II gælder:

a) Områderne fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, hoteller, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværks-, værksteds-, mindre produktions- og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, mindre sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse, grundskoleundervisning og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger og serviceerhverv. Indtil 10 boliger må indrettes til gæsteboliger uden helårsstatus.

Kommentarer

Liberale erhverv dækker over en lang række erhverv som f.eks. bogcafé, kafehuse, tegnestuer mv., mens værksteder f.eks. kan være glaspusteri, bryghus og kunsthåndværk. Materielgård og genbrugsstationer hører til områdets miljømæssige servicefunktioner.

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

b) Mellem 60 og 75 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger beregnet for områderne under ét.

c) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét. Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende fravigelse af bestemmelsen ved opførelsen af eksperimenterende boligprojekter, når hensynet til særlige bo- og byggeformer tilsiger det. Det samme gælder ved nyindretning af eksisterende bebyggelse. Ingen bolig må være mindre end 25 m². 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.

Boliger, der opføres som genhusningsbyggeri for boliger, som fjernes i område III, kan opføres med boliger af samme størrelse og er ligeledes undtaget fra bestemmelsen om boligstørrelser.

§ 4. Anvendelse

Kommentar

Med bestemmelsen er der mulighed for en række boligformer og levemåder som beskrevet i redegørelsen. Dette sikre, at Christiania også i fremtiden vil have en blandet boligsammensætning.

d) 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 (miljøstation).

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende. Eksisterende fællesanlæg samt eksisterende miljøstation kan indgå i opfyldelse af kravene.

e) Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse. Der kan dog efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i særlige tilfælde tillades erhverv over beboelse, når det ikke er til gene for beboerne.

Kommentar

Indretning af erhverv over beboelse forudsætter dispensation. Det vil være en forudsætning, at erhvervet efter forvaltningens skøn ikke er til gene for den underliggende beboelse.

f) Langs det på tegning nr. 4 markerede byrumsforløb skal stueetagen overvejende anvendes til butikker og andre publikumsorienterede servicefunktioner, såsom restauranter, cafeer og lignende. Derudover kan der etableres butikker i stueetagen mod Bådsmandsstræde, Prinsessegade og Refshalevej. Den Grønne Hal kan opretholdes til en butik med særlig pladskrævende varer med et butiksareal på op til 1.200 m². Det samlede bruttoetageareal i andre butikker i området må ikke overstige 2.500 m², og i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må bruttoetagearealet ikke overstige henholdsvis 500 og 200 m².

Kommentarer

Opmærksomheden skal henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetagearealet til butiksformål. Ved en butik med særligt pladskrævende varegrupper forstås f.eks. "tømmerhandlere og bygge-markeder, forhandlere af biler, motorcykler og campingvogne, planter- og havebrugsmaterialer, særlige bygningsartikler samt møbelbutikker".

Stk. 2.

For område III gælder:

- a) Området fastlægges til offentlige, rekreative formål såsom parker og andre grønne anlæg, sportsanlæg, legepladser samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området.
- b) Uanset pkt. a kan eksisterende, lovlig bebyggelse anvendes til helårsboliger samt offentlige formål, såsom museer, teatre, fælleshuse, kulturhuse, studier, atelier, værksteder, cafeer, kursusvirksomhed, mindre turistovernatningsanlæg

§ 4. Anvelse

samt institutioner og lignende, som er foreneligt med områdets status som fortidsminde og dets særlige kulturmiljø. For boligstørrelser gælder for området under ét samme bestemmelser som angivet i stk. 1, pkt. c.

Kommentar

Området kan i øvrigt bruges til f.eks. naturlegeplads og primitiv teltpladser, som er forenelig med områdets særlige karakter af fortidsminde. Nye anlæg forudsætter tilladelse fra fredningsmyndighederne.

De to krudthuse i Carls og Frederiks Bastioner må ikke anvendes til boligformål.

Kommentarer

Enhver ændring, der berører fortidsmindet, forudsætter en tilladelse fra fredningsmyndighederne.

Stk. 3.

For område IV gælder:

a) Området fastlægges til offentlige rekreative formål i form af park eller grønt anlæg, maritimt fritidsanlæg eller andre sportsanlæg, legeplads samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området.

b). Uanset pkt. a) må der i eksisterende bebyggelse (Søminedepotet) indrettes helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hotel, restaurant, udstillingsvirksomhed og andre kulturelle formål, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Kommentarer

Enhver ændring, der berører fortidsmindet, forudsætter en tilladelse fra fredningsmyndighederne.

Stk. 4.

For hele lokalplanområdet gælder:

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).

§ 5. Vej -og stiforhold samt broer

Stk. 1.

De eksisterende vejlinier mod Forlandet og Prinsessegade opretholdes.

Stk. 2.

Refshalevej og Bådsmadsstræde fastlægges med profiler i princippet som vist på tegninger og snit.

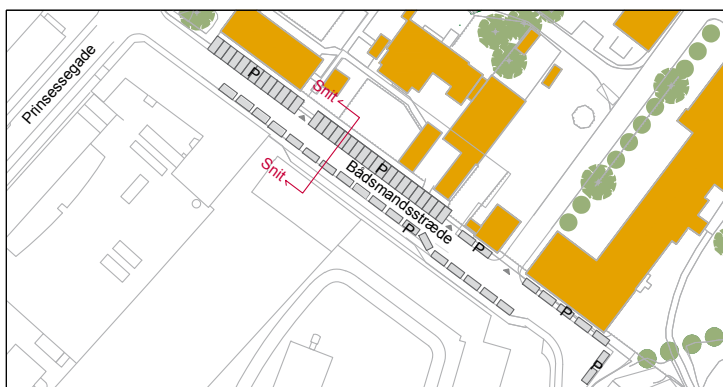
Kommentar

Den viste parkering på de 2 veje skal medvirke til at opfylde parkeringsbehovet for den eksisterende bebyggelse.

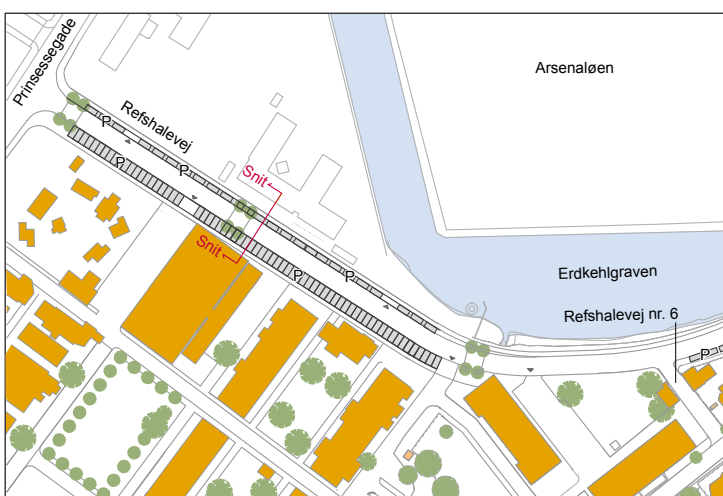
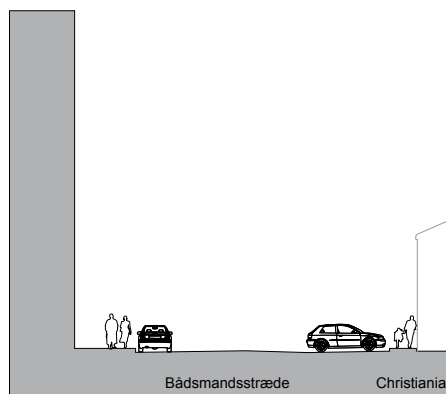
Stk. 3.

Der etableres adgang til terrænparkering som vist på tegning nr. 3 og for cyklende og gående samt for ærindekørsel som vist på tegning nr. 4. Adgang til parkering i konstruktion kan etableres direkte fra Bådsmadsstræde og Refshalevej.

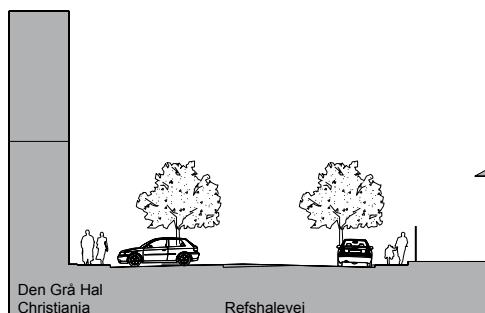
§ 5. Vej- og stiforhold samt broer



Principel udformning af vej anlæg - Bådmandsstræde med snit.



Principel udformning af vej anlæg - Refshalevej med snit.



Stk. 4.

Der kan udlægges private fællesveje og fællesstier normalt i en bredde på mellem 4 og 6 m. Bredden kan indskrænkes, hvor det er nødvendigt i forhold til bygningsbevaring m.v. Stier forbeholdt fodgængere fastlægges normalt i en bredde på 2,8 m. Veje og stier fastlægges med udgangspunkt i de eksisterende færdselsarealer. Stier på volden fastlægges med udgangspunkt i det eksisterende profil. Private fællesveje og fællesstier må ikke anvendes til kørsel med motorkøretøjer bortset fra rednings-, ærinde- og servicekørsel.

Kommentar

Ønsker om udstykning kan medføre krav om udlæg af veje og stier, Desuden foretrækker ledningsmyndighederne at placere forsyningsledninger i udlagte veje og stier.

Krav til de private fællesvejes og fællesstiers belægning, belysning, beplantning og inventar stilles med hjemmel i vejlovgivningen. Stier kan gives en fast belægning med f.eks. asfalt, brosten, beton støbt på stedet, grus eller lignende. Se principsnit af stisystem på tegning nr. 7.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 5. Anlæggene skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel.

Kommentar Af hensyn til bevaring af voldanlæggenes historiske profil er bevægelseshæmmedes adgang til og på tværs af hovedvolden ikke gennemførlig overalt.

Stk. 6. Som led i kommunens overordnede cykelrutenet fastlægges der et stiudlæg gennem området i princippet som vist på tegning nr. 3. Stien udlægges som offentlig sti i et profil, som er tilpasset området. Som led i cykelruten fastlægges en ny gang- og cykelbro ligeledes over Ydre Voldgrav. Der kan etableres yderligere nye gang- og cykelbroer over Ydre Voldgrav i princippet som vist på tegning nr. 3.

Kommentar Enhver ændring der berører fortidsmindet kræver en tilladelse fra fredningsmyndighederne.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For område I og II gælder:

- For områderne under ét må etagearealet ikke overstige 91.000 m².
- Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår tekniske anlæg og åbne fælles terrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, kan etableres ud over det anførte etageareal, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Det samme gælder, parkeringsarealer i parkeringsetager, der indgår som led i opfyldelse af det i henhold til § 8, stk. 9 fastsatte parkeringskrav.
- Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 2 viste principielle byggefelter efter følgende bestemmelser, hvor de maksimale etagearealer gælder for nybyggeri:

Byggefelt A ("Barakken") Det maksimale etageareal er 7.400 m². Nybyggeri må opføres i højst 5 etager samt udnyttet tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 19 m og bygningshøjden ikke 24 m. Maksimalt etageantal og bygningshøjde må overskrides med indtil 2 etager, hvor det arkitektonisk eller funktionelt er begrundet som f.eks. ved et tårnmotiv. Langs byggefeltets nordlige grænse må nybyggeri opføres i højst 3 etager samt udnyttet tagetage. Der kan etableres parkering i konstruktion, herunder i kælder og i de dele af stueetagen, der ikke har facade mod sydøst.

Byggefelt B ("Vest for Infohuset") Det maksimale etageareal er 900 m². Nybyggeri opføres i højst 3 etager samt udnyttet tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 12 m og bygningshøjden ikke 17 m.

Byggefelt C ("Alrunes Have") Det maksimale etageareal er 1.900 m². Nybyggeri må opføres i højst 4 samt udnyttet tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 16 m og bygningshøjden ikke 21 m. Byggeriet skal udformes, så det tilgodeser den markante placering ved indgangen til Christiania og relaterer sig til Prinsessegade.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Byggefelt D ("Røde Sols Plads")	Det maksimale etageareal er 7.400 m ² . Nybyggeri må opføres i højst 8 etager incl. udnyttet tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 30 m og bygningshøjden ikke 33 m. Byggeriet skal variere i såvel bygningshøjde som facadeudtryk. Der kan etableres parkering i konstruktion, herunder i kælder og i del af stueetagen, der ikke har facade mod vej. Byggeri mod Den Grå Hal må opføres i højst 3 etager og mod Psyak i højst 2 etager bortset fra bebyggelsen placeret i vejlinien mod Prinsessegade.
Byggefelt E ("Operaen")	Det maksimale etageareal er 500 m ² . Nybyggeri må opføres i højst 2 etager samt udnyttet tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 9 m og bygningshøjden ikke 14 m.
Byggefelt F ("Hotellet")	Det maksimale etageareal er 600 m ² . Nybyggeri kan opføres i højst 2 etager samt udnyttet tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 9 m og bygningshøjden ikke 14 m.
Byggefelt G ("Grønsagen")	Det maksimale etageareal er 200 m ² . Nybyggeri kan opføres i højst 2 etager incl. udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.
Byggefelt H ("Fremtidsskoven")	Det maksimale etageareal er 500 m ² . Nybyggeri kan opføres i højst 2 etager samt udnyttet tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 9 m og bygningshøjden ikke 11 m.
Byggefelt I ("Fabriksområdet")	Det maksimale etageareal er 1.500 m ² . Nybyggeri kan opføres i højst 2 etager incl. udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.
Byggefelt J ("Badehuset/Løvehuset")	Det maksimale etageareal er 1.400 m ² . Nybyggeri kan opføres i højst 4 etager samt udnyttet tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 16 m og bygningshøjden ikke 21 m.
Byggefelt K ("Morgenstedet")	Det maksimale etageareal er 100 m ² . Nybyggeri kan opføres i højst 1 etage samt udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.
Byggefelt L og M ("Kolonihaverne og Refshalevej")	Det maksimale etageareal er 1.600 m ² (Kolonihaven 1.300 m ² , og Refshalevej 300 m ²). Nybyggeri kan opføres i 1 etage samt udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

Kommentar

Byggefelterne I, K, L og M ligger på det fredede fortidsminde Christianshavns Vold. Nybyggeri og enhver ændring i øvrigt, der berører fortidsmindet, kræver Kulturarvestyrelsens godkendelse efter Museumslovens kap. 8 a.

d) For underområde I og II gælder, at den samlede ramme for til- og påbygninger er 4.000 m².

Indenfor følgende områder, jf. tegning nr. 2, kan der foretages til- og påbygninger af større omfang efter følgende bestemmelser, hvor de maksimale etagearealer gælder for nye til- og påbygninger:

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

"Psyak"	Det maksimale etageareal er 400 m ² . Nybyggeri må opføres i højst 2 etager samt udnyttet tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 7 m og bygningshøjden ikke 11 m. Bebyggelse kan opføres med facade mod Prinsessegade eller i forlængelse af eksisterende bygninger.
"Fredens Ark"	Det maksimale etageareal er 800 m ² . Højden må ikke overstige de eksisterende bygnings- og facadehøjder. Stueetagen skal udføres åben med offentlig adgang.
"Mælkevejen"	Det maksimale etageareal er 1.400 m ² . Der må ske til- og påbygninger på tagetagen af eksisterende bygninger med 1 etage, dog i 2 etager på "Novahuset" samt til- og påbygninger på "Woodstock" og "Skraldemandens Hus" med 1 etage.
"Cykelsmeden"	Det maksimale etageareal er 90 m ² i 1 etage.
"Multihuset"	Det maksimale etageareal er 1.380 m ² . Der må ske til- og påbygninger på gavle og på tagetager af eksisterende bygning svarende til eksisterende bygningshøjde plus 1 etage.

Kommentar Fredens Ark og Multihuset er under fredning. Tilladelse til til- og påbygninger forudsætter tilladelse henhold til museumslovens kap. 8 a.

e) Der kan mellem eksisterende, mellem nye og mellem nye og eksisterende bebyggelser foretages sammenbygninger f.eks. i form af gangbroer placeret i 1. sals højde.

Stk. 2. For område III gælder.

Der er i særlige tilfælde en begrænset mulighed for mindre til- og påbygninger af eksisterende lovlige bygninger samt mindre nybyggeri under hensyntagen til fortidsmindet, herunder indtil 400 m² i byggefelt N ("Grønnegade").

Kommentar Der må ikke igangsættes arbejder, der gå ud over almindelig vedligeholdelse på bygninger eller anlæg der er fredet eller er under fredning før der er givet tilladelse fra Kulturarvstyrelsen.

Stk. 3. For område IV gælder
Der må opføres de for områdets anvendelse fornødne bygninger.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal med et varieret og kreativt udtryk bidrage til at understøtte kulturmiljøets fortsatte udvikling, gerne som led i eksperimenterende byggeri. Der kan anvendes forskellige arkitektoniske udtryk i såvel bebyggelsesformer som i materialevalg.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 2.** Der må ske påbygning på facader og tagflader eksempelvis udvendige trapper, elevatorer, kviste, ovenlys, altangange, karnapper, åbne og lukkede altaner, tagterrasser, installationer (skorstene, solenergi-paneler, installations-skakte mv.)
- Stk. 3.** Der kan benyttes forskellige tagformer og -materialer herunder blomstertage (sedum-belægning og lignende). Det tilstræbes, at vandrette tagflader indrettes, så de kan benyttes til ophold.
- Stk. 4.** Bygningerne må forsynes med solfangere og/eller solceller og andre lokale forsyningsinstallationer f.eks. integreret i tag og/eller i bygningsfacader.

Kommentar Der må ikke igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse på bygninger eller anlæg der er fredet eller er under fredning uden godkendelse af Kulturarvstyrelsen efter museumslovens kap. 8 a.

§ 8. Ubebyggede arealer og magasindamme

- Stk. 1.** De på tegning nr. 5 viste arealer udlægges til grønne områder, åbne haverum og vandarealer.
- Stk. 2.** For område I og II gælder:
- Friarealet skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet og 15 pct. af erhvervsetagearealet for områderne under ét.
 - Friarealer skal anlægges med opholdsarealer, herunder legepladser for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Til friarealet medregnes de dele af det interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Friarealet tilvejebringes på egen grund og ved andel af fællesarealer.
- Stk. 3.** I område III skal friarealerne 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 reetablering af anlægget.
- Stk. 4.** De grønne områder, jf. kortbilag 5, skal fremstå som åbne, rekreative områder, der er alment tilgængelige. Voldanlægget skal reetableres som et samlet rekreativt område under hensyntagen til fortidsmindets historiske udformning.
- Stk. 5.** De åbne haverum, jf. kortbilag 5, skal fremstå som opholdsarealer for beboere og brugere.
- Stk. 6.** De bygningsnære zoner er opholdsarealer omkring bygningerne for husets brugere. Anvendelsen af området kan ske til opfyldelse af basale bygningsnære behov.

§ 8. Ubebyggede arealer og magasindamme

Stk. 7. Bevaringsværdige træer samt strukturerende og rumskabende beplantning skal bevares, reableres eller etableres, jf. tegning nr. 5.

Stk. 8. Ubebyggede arealer - herunder de åbne haverum og bygningsnære zoner - skal som udgangspunkt henligge uindhegnede. Eksisterende hegning mod Prinsessegade og Refshalevej er kun tilladt på de steder, som er markeret på tegning nr. 5. Derudover kan der hegnes mod kolonihaverne, beliggende øst for lokalplanområdet.

Eventuel yderligere hegning må kun finde sted i særlige tilfælde f.eks. omkring børneinstitutioner samt som afskærmning af offentligt tilgængeligt legeplads, have eller boldbane udenfor fortidsmindeafgrænsningen. Endvidere kan hegning ske som markering mod særligt trafikerede arealer eller for at skærme særlige sårbar vegetation.

Stk. 9. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Højest 50 pct. af parkeringsdækningen i område I og II beregnet for områderne under ét må indrettes på terræn med placering i princippet som vist på tegning nr. 3. Parkering i konstruktion skal etableres i byggefelt A og D, jf. § 6, stk. 1.

Nybyggeri, der opføres som genhusningsbyggeri er fritaget for kravet om parkeringsdækning. Parkering kan være fælles for flere ejendomme. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen.

Kommentar

Den fastsatte parkeringsnorm er bl.a. begrundet i Christianshavns overordnede formål om udvikling af Christiania som et grønt og bilfrit kvarter i København. Bestemmelsen indebærer, at mindst 50 pct. af parkeringsdækningen til nybyggeri skal indrettes i konstruktion. Det kan være parkering i kælderetage, p-hus og/eller en automatisk p-silo-løsning. Såfremt det efter den første fase af nybyggeriet viser sig, at bilejerskabet her ikke svarer til parkeringsnormen, kan kommunen regulere parkeringskravet for det efterfølgende nybyggeri på baggrund af et tillæg til kommuneplanen og lokalplanen.

Stk. 10. Adgangs- og opholdsarealer skal, hvor det er muligt og under hensyntagen til fortidsmindet, udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

Kommentar

Af hensyn til bevarelse af voldanlæggets historiske profil er bevægelseshæmmedes adgang til og på tværs af hovedvolden ikke gennemførlig overalt.

Stk. 11. Færdselsarealer (veje og stier) må ikke anvendes til kørsel med motorkøretøjer, bortset fra rednings-, ærinde- og servicekørsel.

Stk. 12. Magasindammene omkring krudthusene på Frederiks og Carls Bastioner skal fremstå med blankt vandspejl, jf. tegning nr. 5. Magasindammene skal friholdes for bebyggelse.

§ 9. Tekniske anlæg

Transformerstationer og andre nødvendige tekniske anlæg kan kun opføres i område I og må ikke have en størrelse på over 6 m² og en højde over 2,5 m. Transformerstationer og andre tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygningerne eller i terræn, så de ikke er synlige i området.

§ 10. Ledningsforhold

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

§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej. For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke 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).

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområdet" og Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

§ 12. Udstykning

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

Kommentar

Bestemmelsen skal sikre, at staten kan gennemføre ejendomssalg som forudsat i lov om anvendelse af Christiania samt, at der skabes de nødvendige ejendomsretlige forudsætninger for etablering og finansiering af de i samme lov forudsatte blandede ejerformer til boliger på Christiania. Det er hensigten, at staten fortsat skal varetage ejerskabet til Christiania med undtagelse af de ejendomme, der overdrages, hvorfor det er forudsat, at udstykningen, som udgangspunkt skal ske i form af sokkelnær udstykning, hvor det er muligt. Ved sokkelnær udstykning forstås en udstykning, der fastholder mest muligt areal i statens ejerskab samtidig med, at den nødvendige fleksibilitet i forhold til bygningens anvendelse og udformning tilgodeses herunder at bygningsreglementets krav vedrørende brandsmitte, brandveje og ledningsforhold kan overholdes. Ved implementeringen af aftalen mellem Christiania og staten af 24. august 2007 er det bestemt, at der skal stiftes en almen boligorganisation, der skal overtage de eksisterende boliger, dels på egen, dels på lejet grund, ligesom der skal etableres en fond, der skal varetage byggeri på området, dels på egen, dels på lejet grund. Dette giver

§ 12. Udstykning

behov for, at lokalplanens bestemmelse om matrikulære arbejder skal være så fleksibel som muligt, og give mulighed for en flerhed af løsninger på det matrikulære område.:

- Ejerlejlighedsopdeling af boligerne til den almene boligorganisation med henblik på tilbageoverdragelse af eksisterende erhverv i boligejendommene til staten
- Overdragelse af ejendomme på lejet grund i medfør af særreglen i christianialovens § 8 til den almene boligorganisation
- Udstykning af byggefeltet, jfr. dog ovenfor om sokkelnær udstykning
- Udlæg af adgangsvej på matrikelkortet fra offentlig vej og frem til hvert enkelt nyt matrikelnummer som udstykkes
- Matrikulering af vejareal til brug for forsyningsnettet.

§ 13. Særlige fællesanlæg

Der skal indrettes fælles genbrugsstation på 750 m² med henblik på sortering af affald for hele området, i princippet med placeringer som vist på nedenstående tegning.

Mulige placeringer af genbrugsstation.



§ 14. Retsvirkninger

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. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan for Christiania, Miljøministeriet, januar 1991, godkendt af miljøministeren den 29. januar 1991 ophæves i sin helhed. Lokalplanen ophæver den del lokalplan nr. 331 med tillæg 1 og 2

bekendtgjort den 26. Juni 2007, som er omfattet af lokalplanen.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne 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 midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden 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 eller anlæg, der er fredede eller indstillet til fredning i henhold til lov om bygningsfredning, før der er opnået tilladelse hertil fra Kulturarvstyrelsen.
Bygninger, der pr. 1. marts 2008 er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, samt bygninger, som er indstillet til fredning, er angivet med henholdsvis mørkerød og lyserød signatur på tegning nr. 6.
- f) Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsmindet Christianshavns Voldanlæg, der er omfattet af museumslovens kap. 8 a om beskyttelseslinier, før fredningsmyndighederne meddeler tilladelse hertil eller ændrer grænsen. Københavns Kommune ved Center for Byggeri har dispensationskompetencen, men Miljøcenter Roskilde har kompetencen til at ændre grænsen.
- g) Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. 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 (Center for Miljø), 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 (Center for Miljø). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelser skal ske, før jorden flyttes.
Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Center for Miljø 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 Center for Miljø, som herefter tager stilling til, om der kræves tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der med Center for Miljø's tilladelse forurenede jord, skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legepladser 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.

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

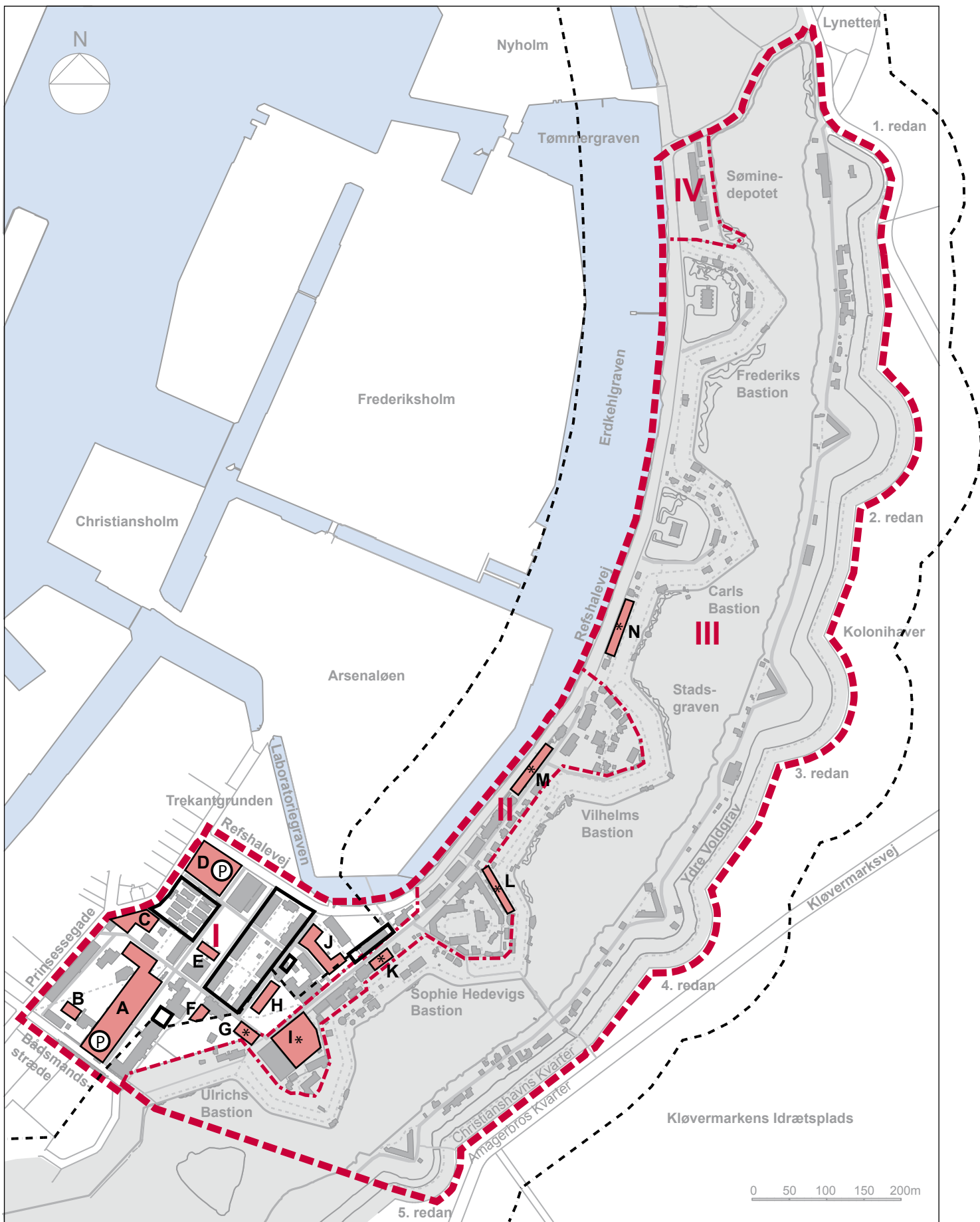
- h) Der tillades ikke permanent grundvandssænkning i "Indre By og Christianshavn" inden for Voldgaderne. Der kan dog gives tilladelse til midlertidig grundvandssænkning, men på særlige vilkår som for eksempel reinfiltrering af det oppumpede vand. jf. Borgerrepræsentationens beslutning af 21. marts 1991 om sikring af del af Indre By mod grundvandssænkninger i forbindelse med nybyggeri i henhold til Byggelovens § 12. Blandt andet kan der stilles krav om, at grundvandsmagasinet skal tilføres vand i takt med, at der sker oppumpning, for herved at imødegå sænkning af grundvandstanden uden for byggegruben. Der kan stilles krav om, at der udarbejdes en risikovurdering i forhold til at påføre skader på andre bygninger i området.



LOKALPLANENS AFGRÆNSNING OG UNDEROMRÅDER









TEGNING NR. 1

- ■ ■ Lokalplanområdet
- - - Grænse mellem underområder



BYGGEFELTER










TEGNING NR. 2

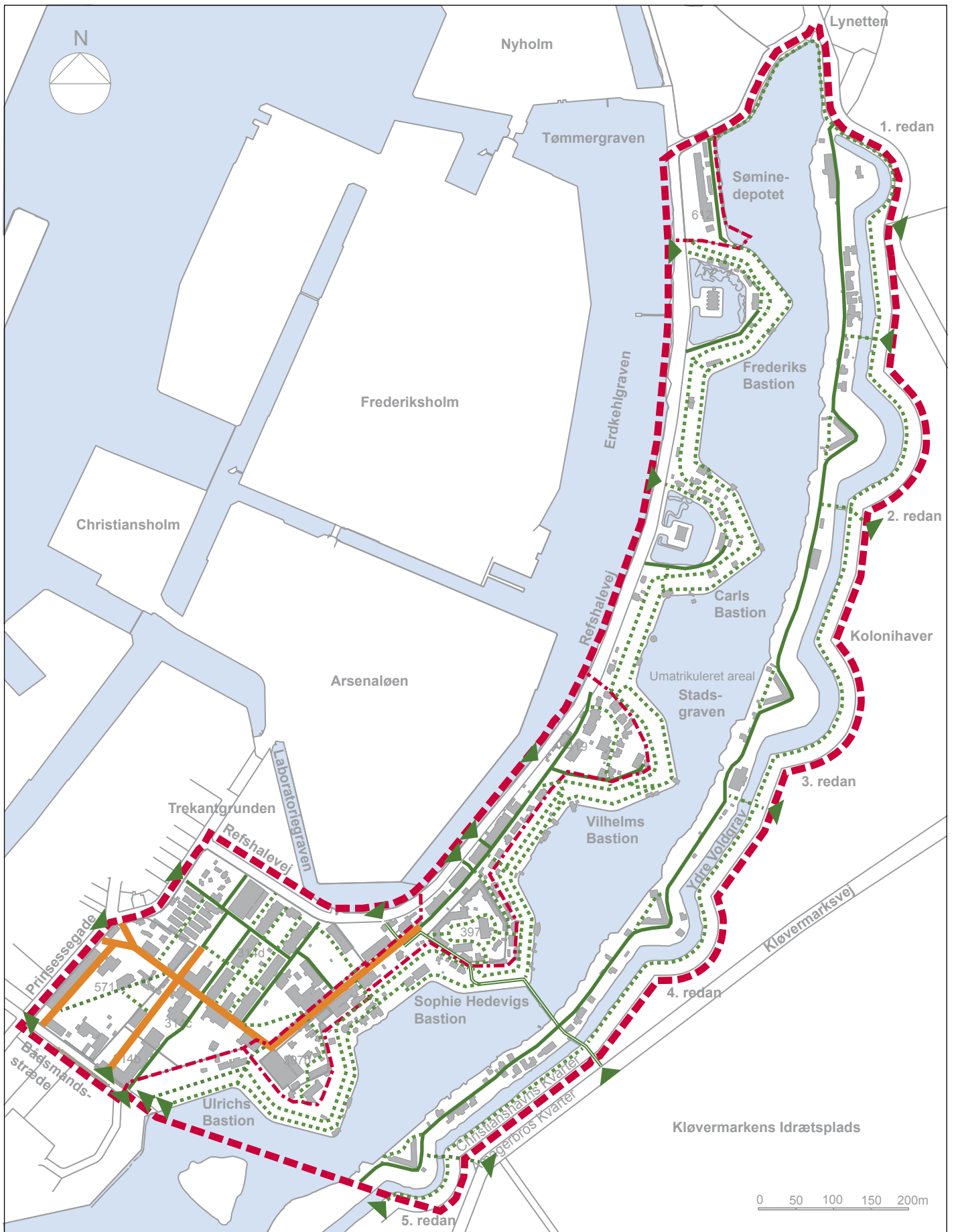
- | | | |
|---|--|--|
|  Lokalplanområdet |  Byggefelt |  Byggefelt
Byggeri forudsætter tilladelse efter regler i museumslovens kap. 8a |
|  Grænse mellem underområder |  Særligt udpeget område for til- og påbygninger |  Parkering i konstruktion |
|  Fortidsminde | | |
|  Beskyttelseslinie omkring fortidsminde | | |



ADGANGE, PARKERING OG GRØN CYKELRUTE

TEGNING NR. 3

- | | | |
|---|--|--|
|  Lokalplanområdet |  Adgang til terrænparkering |  Parkering på terræn |
|  Grænse mellem underområder |  Grøn cykelrute |  Etablering af parkering i konstruktion med adgang fra Refshalevej og Bådsmåndsstræde |
|  Adgang for gående, cyklister og ærindekørsel |  Eks. stibro | |
| |  Ny stibro | |



BYRUMSFORLØB, ADGANGE OG STIER











TEGNING NR. 4

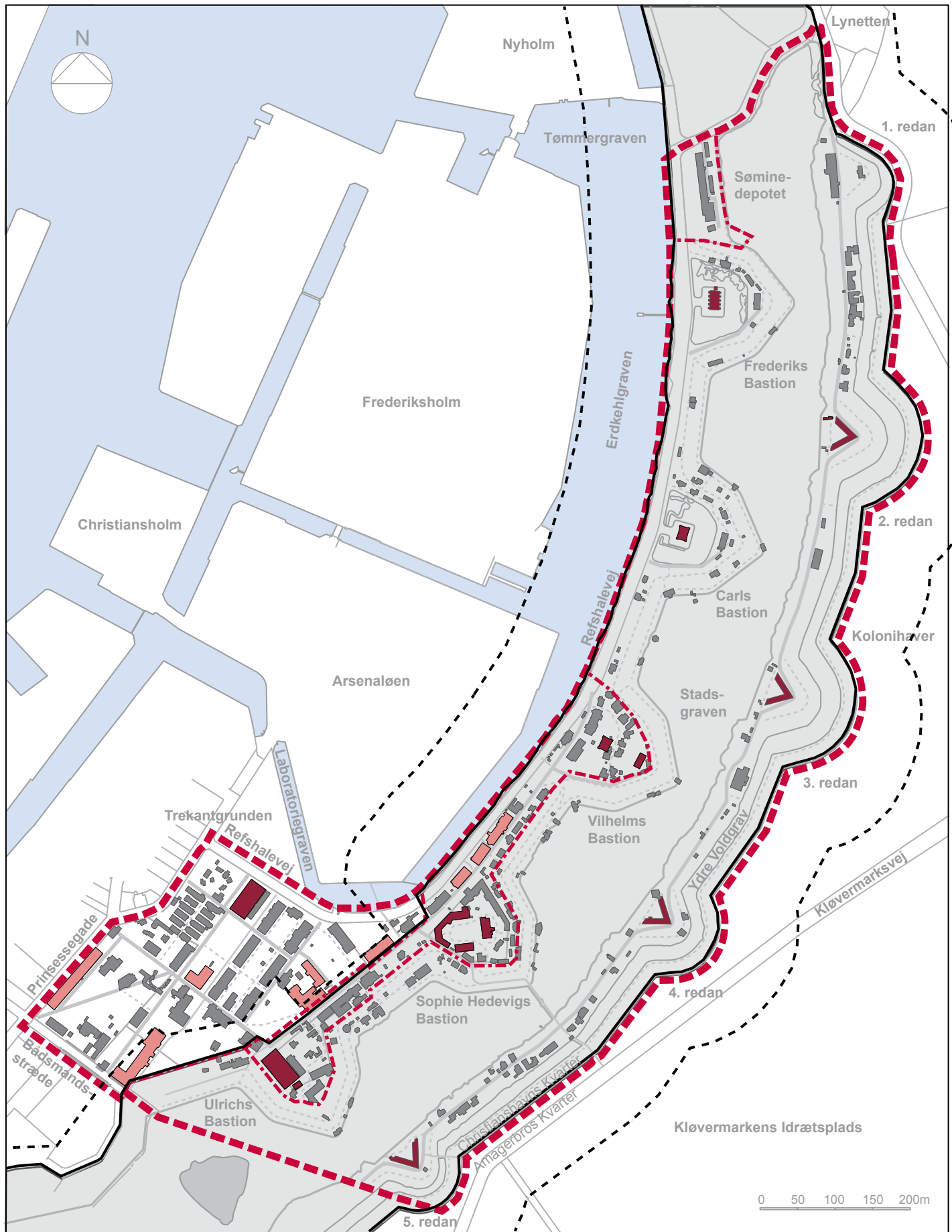
- Lokalplanområdet
- Grænse mellem underområder
- Byrumsførøb, færdselsarealer med ærindekørsel tilladt
- Gang- og cykelstier, ærindekørsel tilladt
- Grøn cykelrute
- Gangstier
- Adgang for gående og cyklister



UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG MAGASINDAMME

TEGNING NR. 5

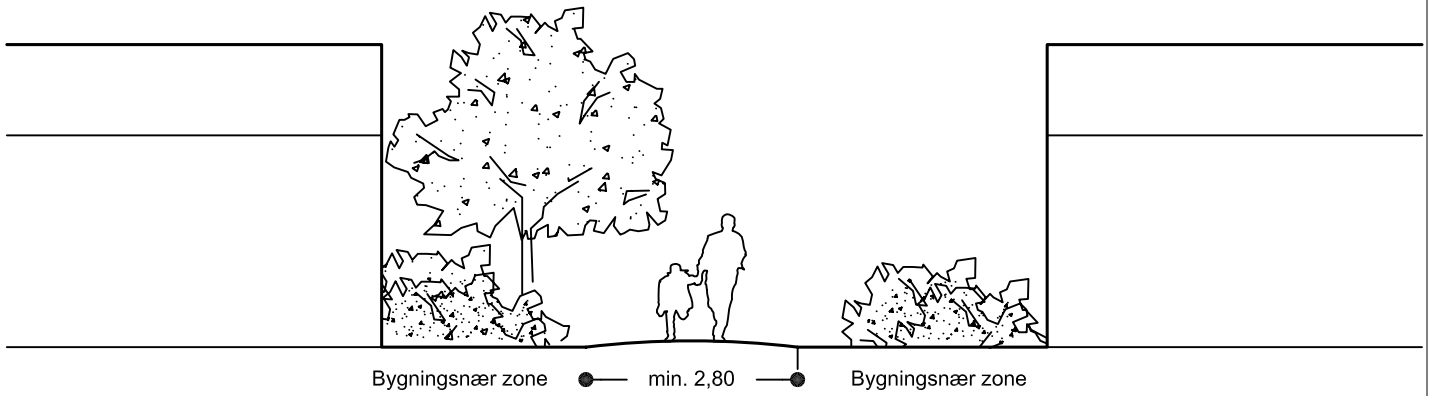
- | | | |
|--|--|--|
|  Lokalplanområdet |  Institutions friareal |  Hegning der kan bevares |
|  Grænse mellem underområder |  Magasindam, Stadsgraven og Ydre Voldgrav | <u>Træer i underområde I:</u> |
|  Grønne områder |  Ny stibro |  Bevaringsværdigt træ |
|  Åbne haverum | |  Strukturskabende beplantning |



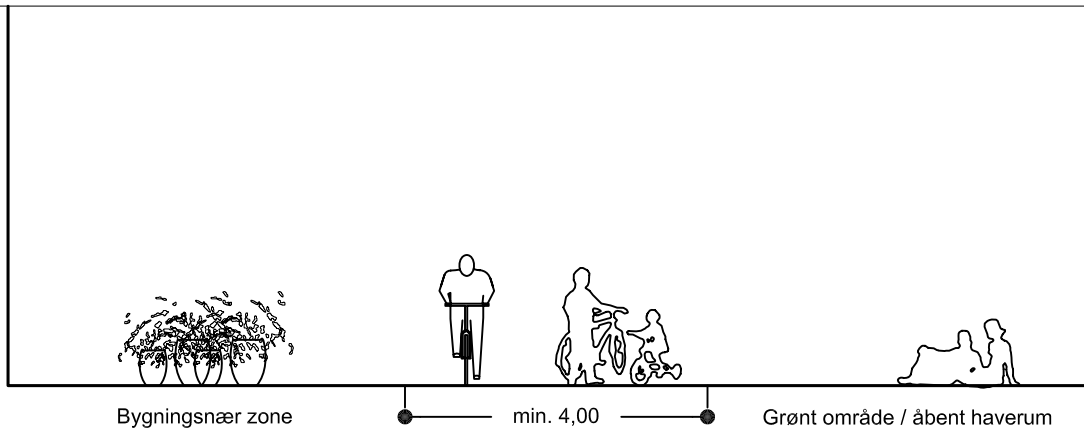
FREDEDE BYGNINGER, FORTIDSMINDE OG BESKYTTELSESLINIER

TEGNING NR. 6

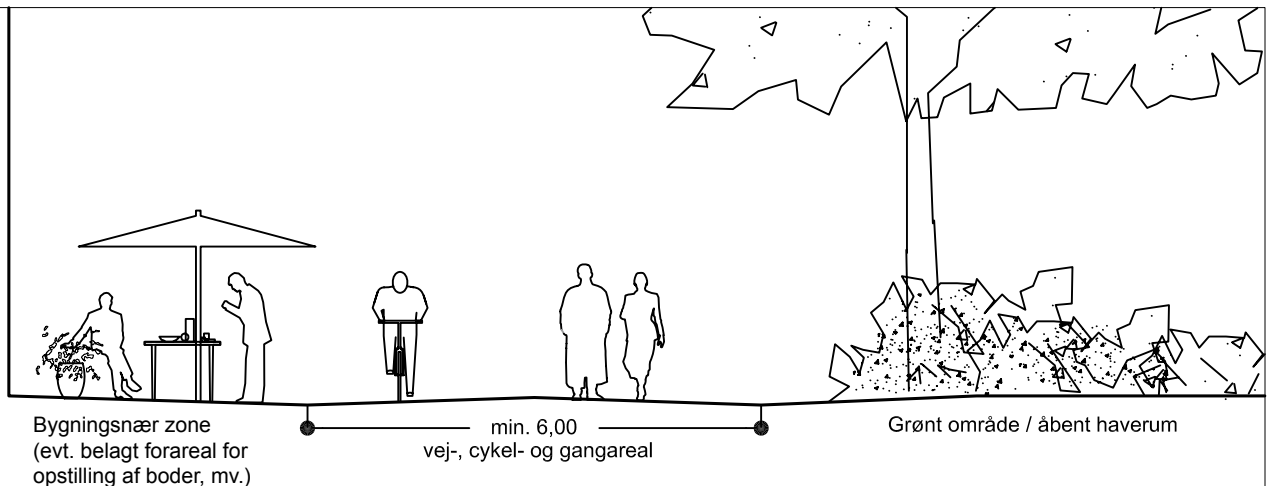
- Lokalplanområdet
- Grænse mellem underområder
- Fredede bygninger pr. 1.3.2008
- Bygninger indstillet til fredning
- Eksisterende bygninger
- Fortidsminde
- Beskyttelseslinie omkring fortidsminde



snit 1, gangsti



snit 2, gang- og cykelsti



snit 3, byrumsforløb

Principsnit af stisystemer

TEGNING NR. 7



I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) ændres rammerne for Christiania og dele af Christianshavns voldterræn i bydelen Christianshavn.

Rammer for arealanvendelse og bebyggelse

Med udgangspunkt i Christianialoven og den eksisterende anvendelse af områderne foreslås det nuværende C*-område og O1*-område (Christiania) ændret til:

C1*-område med følgende særlige bestemmelser:

C1*-Christiania. Der kan etableres 28.500 m² nybyggeri i området. Der kan udpeges ét byggefelt ved hjørnet af Prinsessegade og Refshalevej og ét mellem Bådsmadsstræde og Gaden til bebyggelse med op til henholdsvis 8 og 6 etager.

Den gennemsnitlige boligstørrelse skal mindst være 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. Der kan i lokalplan optages bestemmelser, der fraviger kravet om gennemsnitlige boligstørrelser ved eksperimenterende boligprojekter og boligopdelinger, når hensynet til særlige bo- og byggeformer tilsiger dette. Der må ikke indrettes boliger under 25 m². Erhverv kan i særlige tilfælde placeres over boliger, når det ikke skønnes at være til gene for beboerne. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads til 200 m² etageareal.

O1*-område med følgende særlige bestemmelse:

O1*-Christianshavns voldterræn. I området kan indrettes boliger og erhverv i eksisterende bebyggelse samt opføres mindre bebyggelser til brug bl.a. herfor.

Detailhandel

Der foreslås endvidere fastlagt følgende særlige bestemmelse om detailhandel på Christiania:

Christiania. Den Grønne hal kan opretholdes til en butik med særlig pladskrævende varer med et butiksareal på op til ca. 1.200 m². Det samlede bruttoetageareal i andre butikker i området må ikke overstige 2.500 m², og i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må bruttoetagearealet ikke overstige henholdsvis 500 og 200 m².

Vedtaget af borgerrepræsentationen den xx. xx 2008

Økonomiforvaltningen og Center for Byudvikling

Gældende lokalplan for Christiania

Den 29. januar 1991 godkendte miljøministeren en lokalplan for Christiania. Lokalplanen har som formål, at fastlægge rammerne for områdets og bebyggelsens anvendelse og fremtidige bygnings-ændringer. Christiania fastlægges som et åbent, offentligt tilgængeligt, bilfrit område med boliger og aktiviteter, der er forenelige med områdets særlige karakter. Lokalplanen ophæves i sin helhed med vedtagelsen af den ny lokalplan for Christiania.

Lov om ændring af lov om anvendelse af Christianiaområdet

I 2004 vedtog Folketinget Lov om ændring af lov om anvendelse af Christianiaområdet. Christianialoven har til formål at sikre udvikling af Christiania som et grønt og bilfrit kvarter i København, der fungerer som et åbent og rekreativt område for christianitter, københavnere og den øvrige befolkning. Herudover er det hensigten, at der opføres byggeri til bolig og erhverv under hensyntagen til områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. Christianialoven tilsigter, at der til-vejebringes de nødvendige planmæssige forudsætninger herfor. Den 24. august 2007 indgik Christiania og staten en aftale, der indebærer, at der i dialog mellem parterne inden for rammerne af aftalen og christianialoven udarbejdes et forslag til lokalplanmæssige rammer. Aftalen fastlægger, at Københavns Kommune senest den 1. maj 2008 skal tilkendegive, hvorvidt der kan vedtages en lokalplan, der opfylder forudsætningerne i aftalen.

Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er Christianiaområdet opdelt i et O1*- og et C*- område, som på grund af områdernes særlige kulturmiljø og historie er friholdt for standardiserede rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og friarealprocent. For de to områder under et er der fastlagt særlig bestemmelse om, at "Den sydlige del anvendes til boliger, værksteder og servicefunktioner, så som butikker og restauranter samt institutioner mm. Voldterrænet anvendes til offentlige rekreative formål med mulighed for, at særligt i lokalplanen udpegede boliger og andre bygninger kan bibeholdes". Den nordligste del af Christianshavns Voldterræn - Quintus/Charlotte Amalies Bastion og Søminedepotet - er i Kommuneplan 2005 fastlagt til et O1*-område med særlig bestemmelse om, at "I området kan indrettes boliger og erhverv i eksisterende bebyggelse samt opføres mindre bebyggelser til brug bl.a. herfor".

Christiania indgår ikke i et centerområde i Kommuneplan 2005, men der kan etableres mindre butikker, som betjener et nærområde. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 og 200 m². Der er fastlagt en cykelrute fra det nordlige Amager til Indre By, som krydser Christianshavns voldterræn og Christiania.

Forslag til kommuneplantillæg

Lokalplanen for Christiania forudsætter ændring af kommuneplanens retningslinier for detailhandel, boligstørrelser, parkeringsnorm, muligheden for at etablere erhverv over boliger, samt rammerne for lokalplanlægningen i samme område. Der er derfor udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2005, som indeholder flg.: Det nuværende C*- område og O1*-område ændres til et C1*-område (Christiania) med særlige bestemmelser om forøgelse af bebyggelsen, om bebyggelsens placering og højde, mulighed for erhverv over boliger i særlige tilfælde,

om boligstørrelser, parkeringsnorm samt detailhandlen i området, samt et O1*-område (Christianshavns voldterræn) med særlig bestemmelse om mulig anvendelse og bebyggelse i området. Inddelingen er ikke i overensstemmelse med inddelingen i Christianialoven, men er fastlagt for at få en god planlægningsmæssig afgrænsning af områderne.



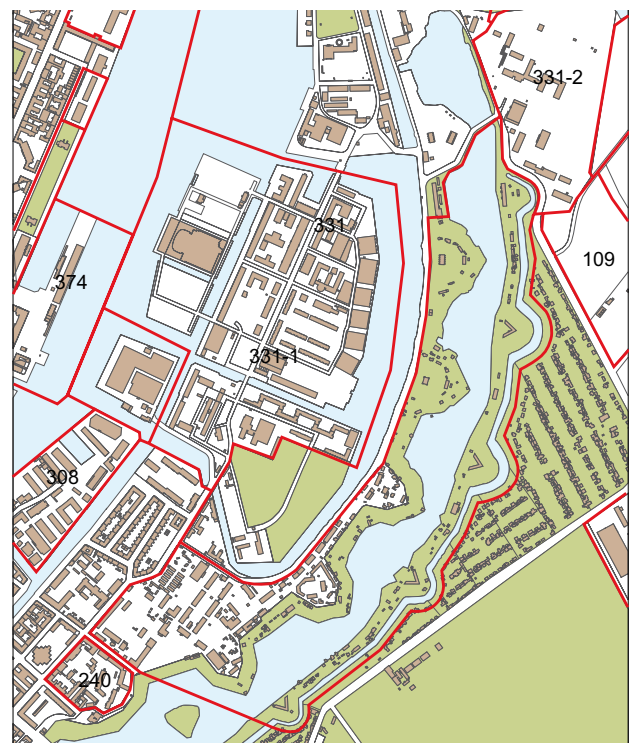
Tegningen viser de pågældende rammer i Kommuneplan 2005.

Tegningen viser rammeændringen i forslaget til kommuneplantillæg. Grøn viser detailhandelsområdet.

Lokalplaner i området

Lokalplan nr. 109 "Forlandet": Området fastlægges til offentlige tekniske anlæg og rekreative arealer.

Lokalplan nr. 240 "Prinsessegade": Området fastlægges til boligformål og ser-



viceerhverv

Lokalplan nr. 308 "Wilders Plads": Området fastlægges til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 374 "Kvæsthusbroen": Området fastlægges til offentlig, kulturelle formål, såsom teater-, musik- og kulturhus med tilhørende servicefunktioner og administration

Lokalplan nr. 331 med tillæg nr. 1 og 2: Området fastlægges til helårsboliger og offentlige formål. Lokalplanen ophæver den del lokalplan nr. 331 med tillæg 1 og 2 bekendtgjort den 26. juni 2007, som er omfattet af lokalplanen.

Boligpolitik

Det er et boligpolitisk mål at udvikle København som en alsidig og attraktiv boligby med et bolig-udbud, der modsvarer københavnernes behov og ønsker nu og i fremtiden. København skal have et varieret boligudbud i bykvartererne med et aktivt, sundt og mangfoldigt byliv. Københavns Kommune arbejder for at sikre et bredt og varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med den øvrige Hovedstads- og Øresundsregion. Endvidere arbejdes der på at skabe flere store og fleksible boliger via nybyggeri, omdannelse og sammenlægning af boliger. Desuden skal der sikres et tilstrækkeligt antal tidssvarende boliger til såvel familier, som unge, voksne, ældre og særligt udsatte grupper.

Museumsloven

Christianshavns Vold er omfattet museumslovens kapitel 8a om bevaring af sten- og jorddiger og fortidsminder. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af fortidsmindet, foretages udstykning, matrikulering, arealoverførelse, der fastlægger skel gennem fortidsminder. Evt. ændringer forudsætter godkendelse af konkret projekt. Kulturarvstyrelsen er myndighed.

Beskyttelseslinier ved fortidsminder

Som tidligere forsvarsanlæg er Christianshavns Vold omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18 om fortidsminder. Der må således ikke foretages ændring af tilstanden i arealet indenfor 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. Københavns Kommune er myndighed.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Københavns Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer foretaget en vurdering af, hvorvidt lokalplanen kan forventes at få en væsentlig virkning på miljøet. Det er kommunens opfattelse at lokalområdet i kraft af sin særlige beliggenhed i tilknytning til og på et fredet fortidsminde og med et særligt kulturhistorisk miljø alene af den grund bør gøres til genstand for en miljøvurdering. Miljørapporten er vedlagt lokalplanforslaget til offentliggørelse.

Miljøforhold

I henhold til trafikstøjretningslinierne i Kommuneplan 2005 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 55 dB(A) ved facaderne. Kan dette ikke sikres ved afstandsdæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgenerne, såfremt det er muligt, som

beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder". Trafikstøjniveauet mod Prinsessegade er beregnet til XX og på Refshalevej til XX.

Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Arbejder der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen 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.

Der må ikke igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger eller anlæg, der er fredede eller indstillet til fredning i henhold til lov om bygningsfredning før der er opnået tilladelse hertil fra Kulturarvstyrelsen. Bygninger, der pr. 1. marts 2008 er fredet i henhold til Lov om bygningsfredning, samt bygninger, som er indstillet til fredning, er angivet med henholdsvis mørkerød og lyserød signatur på tegning nr. 6.

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsmindet Christi-anshavns Voldanlæg, der er omfattet af museumslovens kap. 8 a om beskyttelseslinier, før fredningsmyndighederne meddeler tilladelse hertil eller ændre grænsen. Københavns Kommune ved Center for Byggeri har dispensationskompetencen, men Miljøcenter Roskilde har kompetencen til at ændre grænsen.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. 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 (Center for Miljø), 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 (Center for Miljø). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelser skal ske før jorden flyttes.

Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Center for Miljø 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 Center for Miljø, som herefter tager stilling til, om der kræves tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der med Center for Miljø's tilladelse forurenede jord, skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legepladser 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.

Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund

give tilladelse til nedsivning af regnvand.

Der tillades ikke permanent grundvandssænkning i "Indre By og Christianshavn" inden for Voldgaderne. Der kan dog gives tilladelse til midlertidig grundvands-sænkning, men på særlige vilkår som for eksempel reinfiltrering af det oppumpede vand. jf. Borgerrepræsentationens beslutning af 21. marts 1991 om sikring af del af Indre By mod grundvandssænkninger i forbindelse med nybyggeri i henhold til Byggelovens § 12. Blandt andet kan der stilles krav om, at grundvandsmagasinet skal tilføres vand i takt med, at der sker oppumpning, for herved at imødegå sænkning af grundvandstanden uden for byggegruben. Der kan stilles krav om, at der udarbejdes en risikovurdering i forhold til at påføre skader på andre bygninger i området.

Lokalplan	<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>
Lokalplanforslagets retsvirkninger	<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>
Lokalplanens endelige	<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>
Kommuneplantillæg	<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>
Kommuneplantillægget	<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 rækkefølgebestemmelser.</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 2006 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Indertof-ten".

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2005 til den xx. xx 2006.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsfor-
slag 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 2006 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plan-
cherne er placeret i xxx xxx, xxx

xxx

Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget
i xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2006 kl. 19.00-21.00.

Debatforum

På Plan & Arkitekturs hjemmeside
www.planogarkitektur.kk.dk har du mulighed for at
komme med din mening i debatforum eller sende en ind-
sigelse.

Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger
til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget kan endvi-
dere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan & Arkitektur
Njalsgade 13
2300 København S
e-mail: planogarkitektur@tmf.kk.dk
tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller æn-
dringsforslag er den xx. xx 2006.