

# KØBENHAVNS KOMMUNE PLANORIENTERING



## Lokalplan nr. 347

Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur

### „Pakhusvej“

Indre Østerbro

Omdannelse af DanLink-arealerne m.v.

Boliger og serviceerhverv m.v.

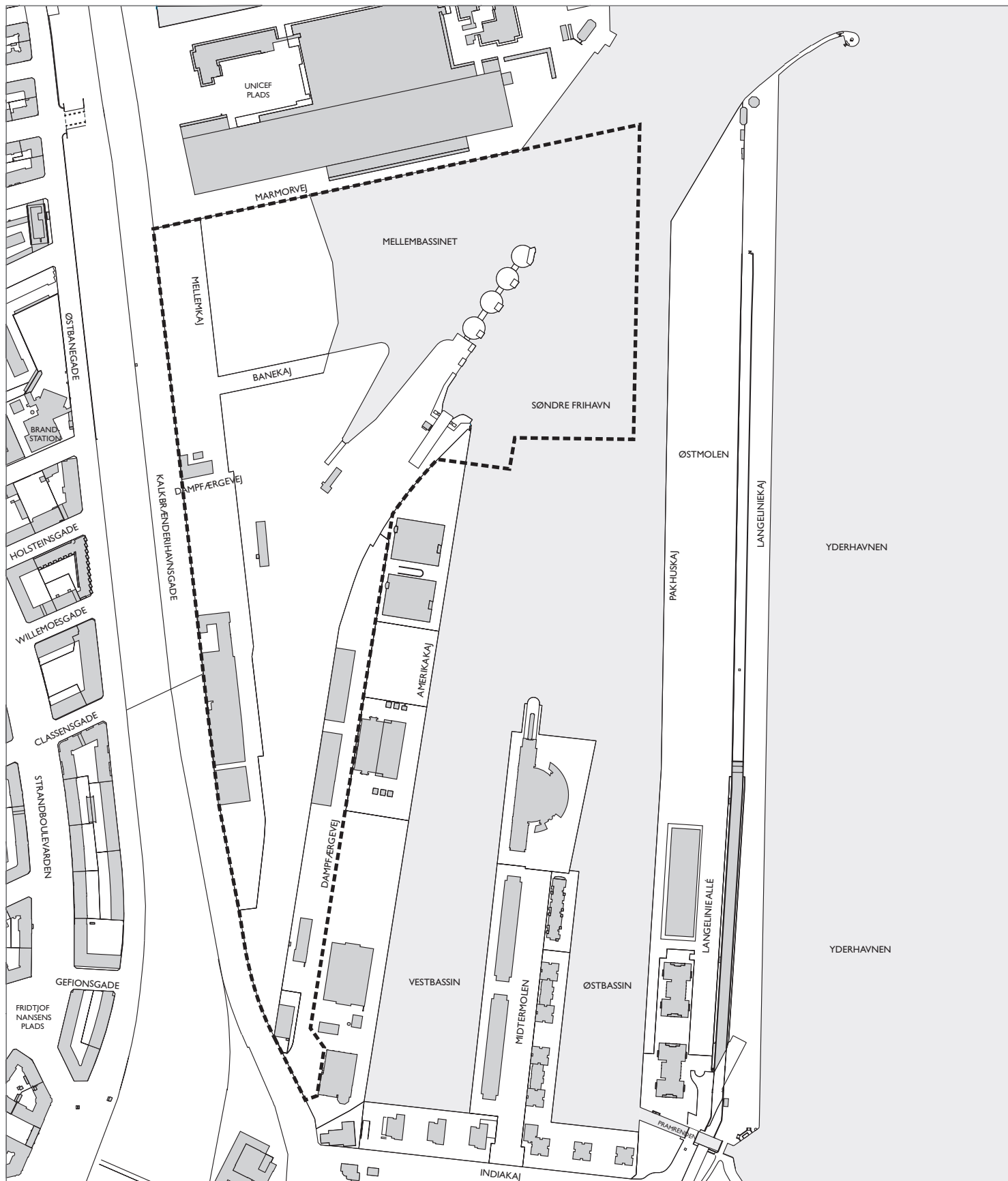
December 2001

# Københavns Kommune

## Planorientering



### Lokalplan nr. 347



# Københavns Kommune

## Lokalplan nr. 347

Lokalplan for området begrænset af Kalkbrænderihavnsvej, Marmorvej, en linie i forlængelse heraf mod øst, en linie parallelt med Østmoen, en linie vinkelret herpå mod vest, en linie parallelt med Amerikakaj, en linie vinkelret herpå mod vest, det vestlige skel af ejendommen matr.nr. 946 Østervold, København, samt af Dampfærgevej („Pakhusvej“).

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

### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er,

*at* muliggøre en omdannelse af det tidligere

DanLink-areal m.v. til et nyt, funktionsblandet byområde af høj standard, der udnytter den attraktive beliggenhed ved havnefronten, den trafikale tilgængelighed ved Kalkbrænderihavnsvej samt nærheden til Nordhavn og Østerport stationer,

*at* knytte området til det bagvedliggende byområde på Østerbro, gennem fastsættelse af principper for etablering af fodgænger- og cyklistforbindelser fra Østerbro, der sikrer direkte adgang til området og til havnefrontens promenader,

*at* muliggøre området udbygget med boliger og en bred vifte af serviceerhverv, publikumsorienterede, kulturelle og fritidsprægede funktioner m.v. i fortsættelse af den igangværende udvikling i den øvrige del af Søndre Frihavn,

*at* fastsætte retningslinier for bebyggelsens omfang, placering og udformning med henblik på skabelse af et intenst urbant bymiljø, som mod omgivende, åbne arealer danner klare bygningsfronter,

*at* sikre at der ved placering og indretning af støjfølsomme funktioner tages fornødent hensyn til miljøbelastninger i området, specielt støjgener fra den muliggjorte færgeterminal, *at* tilstræbe, at området fremstår med en varieret bebyggelse, herunder med varierede arkitektoniske udtryk og med en blanding af funktioner inden for de enkelte enheder i området,

*at* sikre bevaringsværdig bebyggelse,

*at* muliggøre etablering af en ny færgeterminal i Mellembassinet med tilhørende faciliteter og bygningsanlæg, der skal placeres og udformes under hensyntagen til de bagvedliggende bebyggelsers udsyn mod vandet,

*at* muliggøre begrænsede opfyldninger og afgravninger i forbindelse med anlæg af færgeterminalen,

*at* fastlægge principper for områdets vej mæssige betjening, samt

*at* der gennem prioritering af fodgængere og cyklister ved udformning af infrastrukturen samt ved træbeplantninger, ved bevaring af eksisterende bebyggelser, ved brug af naturlige, genanvendelige materialer og ved krav om kollektiv varmforsyning og miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by\*).

\*Borgerrepræsentationen har i mødet den 3. december 1998 tilrådt forslaget „Miljøprioriteret byfornyelse og nybyggeri“ med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

## § 2. Område

*Stk. 1.* Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.456 og omfatter matr.nr. 942, 948, del af 941 og del af 946 samt umatrikulerede land- og vandarealer Østervold Kvarter, København og alle parceller, der efter den 1. november 2000 udstykkes i området.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II, som vist på tegningen.

## § 3. Afgravede og opfyldte arealer samt zonestatus

*Stk. 1.* De på tegning 27.456 med mørk priksignatur viste arealer i område II kan afgraves og etableres som vandarealer.

*Stk. 2.* De på tegningen med lys priksignatur viste vandarealer i område II kan opfyldes.

*Stk. 3.* Opfyldte arealer overføres til byzone. Afgravede arealer og øvrige vandarealer opretholdes som vandarealer.

## § 4. Anvendelse

*Stk. 1. For område I gælder:*

- a) Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, undervisning, håndværk, hotel og hotellignende virksomhed, butikker, restauranter og andre publikumsorienterede funktioner samt kulturelle og fritidsprægede aktiviteter samt offentlige institutioner, der naturligt hører hjemme i området, og andre virksomheder og aktiviteter, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører ubetydelig forurening.
- b) I området som helhed skal helårsboliger udgøre mindst 40 pct. og højst 60 pct. af etagearealet. For nybyggeri gælder, at helårsboliger skal udgøre mindst 50 pct. af etagearealet, når bortses fra det i § 6, stk. 2 a) særligt nævnte mindste etageareal i bebyggelsens stueetage. Helårsboliger og erhverv skal overvejende placeres i bebyggelsen som vist på tegning nr. 27.458, idet der skal tilstræbes en blanding af boliger og erhverv. Bygge- og Teknikudvalget kan, såfremt det er miljømæs-

sigt forsvarligt, forlange, at helårsboligerne indrettes i dele af de tre øverste etager i de bebyggelser, der er anført med en anvendelse til erhverv. Der må ikke indrettes erhverv over etager med helårsboliger.

- c) Helårsboliger skal indrettes med varierende størrelse. Helårsboliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 100 m<sup>2</sup>, og må ikke være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Indtil 10 pct. af boligerne kan dog indrettes som særlige boliger mindre end 75 m<sup>2</sup> til boliger for unge og ældre.
- d) Stueetagen i den på tegning 27.458 med fed streg markerede strækninger af bebyggelsen skal anvendes til butikker, restauranter og andre publikumsorienterede funktioner, kulturelle formål, informationsbutikker og lignende offentligt orienterede virksomheder samt atelierer, tegnestuer og workshops for mindre værkstedsprægede virksomheder inden for de innovative, kreative brancher, såsom designere, grafikere, IT-udviklere og lignende. Inden for rammerne i kommuneplanen må maksimalt 2.000 m<sup>2</sup> indrettes til dagligvare- og udvalgswarebutikker. Bruttoarealet af den enkelte dagligvarebutik og udvalgswarebutik må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>. Stueetagen i de øvrige strækninger af den til overvejende erhverv anvendte bebyggelse skal derudover indrettes til sådanne virksomhedsfunktioner, såsom lobby, kantine, showroom, mødelokale og lignende, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker til at skabe et levende og varieret miljø i området. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at stueetagen i ovennævnte strækninger af bebyggelsen indrettes til boliger.
- e) De i § 6, stk. 2 a) særligt muliggjorte 2.000 m<sup>2</sup> etageareal, skal indrettes til kulturelle formål, såsom museum, teater, biograf, galleri og lignende, overvejende placeret i bebyggelsens stueetage langs de på tegning 27.458 med fed streg markerede strækninger af bebyggelsen.
- f) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at der indrettes indtil 7.500 m<sup>2</sup> boliger i nybyggeriet uden helårstatus. Sådanne tilladte boliger kan placeres under erhverv, men kan ikke indregnes i den under b) fastsatte boligandel.
- g) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at der opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, der anses for forenelige med beliggenheden i området.

*Stk. 2. For område II gælder:*

Området fastlægges til havneformål og må kun anvendes til færgedrift med trailer-, lastbil-, personbil-, og passagertrafik samt sådanne funktioner, der indgår i driften heraf.

## **§ 5. Vej- og stiforhold**

*Stk. 1.* På arealet nord for de på tegning 27.457 viste byggefelt A, B og D skal anlægges en vej med fortov og cykelsti i begge sider samt dobbeltrettede kørebaner og midterrabat. Den sydlige del af vejen skal desuden etableres med en mindst 1,5 m bred træbeplantet rabat mellem kørebane og cykelsti, og fortovsarealet skal her have en fri bredde på mindst 5 m, hvoraf højst halvdelen kan etableres under bygningerne med en frihøjde på mindst 4,2 m.

*Stk. 2.* På arealet mellem de på tegningen viste byggefelt H og I skal anlægges en vej med fortov og cykelstier i begge sider samt dobbeltrettede kørebaner.

*Stk. 3.* Senest i forbindelse med ibrugtagning af bebyggelse i byggefelt G og H skal der etableres en forbindelse for fodgængere og cyklister til Østbanegade. Forbindelsen skal udformes på en sådan måde, at den ved materialer, dimensioner og lignende arkitektonisk indgår i områdets helhed, samt at forbindelsen når terrænet på det på tegning nr. 27.458 angivne endepunkt for stiforbindelsen.

*Stk. 4.* Veje, stier, interne adgangsarealer m.v. skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

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

*For område I gælder:*

*Stk. 1.*

- a) Den på tegning nr. 27.456 med krydsskravering viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.
- b) Den på tegningen med \* angivne bygning (Pakhus D) kan rekonstrueres til sit oprindelige udseende ved påbygning af én etage samt tagetage.

- c) Den på tegningen med \*\* angivne bygning (Frihavns Station) kan flyttes til en ny placering inden for lokalplanområdet. Placeringen skal ske på eller i tilknytning til de offentligt tilgængelige arealer og skal indgå på en arkitektonisk acceptabel og i øvrigt hensigtsmæssig måde i relation til den omgivende bebyggelse. Placeringen skal godkendes af Bygge- og Teknikudvalget. Såfremt Bygge- og Teknikudvalget skønner, at en placering inden for lokalplanområdet ikke kan opfylde ovenstående kriterier, kan anden placering tillades inden for Søndre Frihavnsområdet.
- d) De på tegningen med krydsskravering viste eksisterende, ikke-bevaringsværdige bygninger indgår som led i den samlede bebyggelsesplan og forudsættes opretholdt. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade nybyggeri til erstatning af disse, når dette sker med samme placering og i princippet med samme omfang som den nuværende bebyggelse, samt med en ydre fremtræden i overensstemmelse med bestemmelserne i § 7, stk. 1-8.

*Stk. 2.*

- a) Nybyggeri skal placeres inden for de på tegning nr. 27.457 viste byggefelt benævnt A-I, jf. stk. 3. Det samlede etageareal inden for området, inklusive eksisterende bebyggelse, må ikke overstige ca. 141.000 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf mindst 8.000 m<sup>2</sup> placeret i bebyggelsens stueetage skal anvendes i overensstemmelse med § 4, stk. 1 d). Derudover kan der placeres 2.000 m<sup>2</sup> etageareal, der skal anvendes og placeres i overensstemmelse med § 4, stk. 1 e).
- b) Når det er arkitektonisk forsvarligt, og det jf. a) fastlagte maksimale etageareal i området ikke overskrides, kan Bygge- og Teknikudvalget tillade begrænsede forskydninger af etagearealer imellem de enkelte byggefelt, såfremt den forholdsmæssige fordeling af etagearealer i byggefeltene ikke ændres væsentligt.
- c) Husdybden må ved boligbebyggelse til helårsboliger ikke overstige 12 m, idet der dog kan ske overskridelser heraf, såfremt lysforholdene skønnes tilfredsstillende.

- d) Faste bygningsdele, såsom karnapper, altaner, baldakiner og lignende, må normalt række indtil 1,2 m ud over de fastlagte byggefeltet, jf. dog § 7, stk. 6.
- e) Nybyggeri inden for det enkelte byggefelt, jf. stk. 3, må ikke etapedeles. Bygge- og Teknikudvalget kan dog tillade etapedeling inden for et byggefelt, såfremt det sker på baggrund af et samlet, godkendeligt projekt, der godtgør at der opnås en facademæssig helhed.
- f) I boliger placeret i stueetage skal gulvkoten ligge mindst 60 cm over terrænniveauet på eventuelle offentligt tilgængelige arealer langs facaden.
- g) Stueetager skal fremtræde med en etagehøjde på mindst 4,20 m.

*Stk. 3.*

- a) Inden for byggefelt A må opføres maksimalt 13.000 m<sup>2</sup> etageareal. Bebyggelsen skal opføres i byggefeltets grænse; mod nord og vest som sluttet bebyggelse og mod syd og øst som overvejende sluttet bebyggelse. Langs byggefeltets nordlige grænse skal bebyggelsens gesimshøjde være 25 m og bygningshøjden højst 32 m, langs den vestlige grænse henholdsvis 22 m og højst 29 m og langs den sydlige og østlige grænse henholdsvis 18 m og højst 25 m.
- b) Inden for byggefelt B må opføres maksimalt 13.000 m<sup>2</sup> etageareal. Bebyggelsen skal opføres som en massiv bebyggelse i hele byggefeltets udstrækning. Gesimshøjden skal være 18 m, og bygningshøjden må højst være 25 m. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at der inden for den på tegning nr. 27.457 med kraftigt omrids viste del af byggefeltet opføres et højhus i indtil 60 m højde, når det er arkitektonisk begrundet. Højhuset skal med hensyn til hovedform, dimensionering og højde vurderes i sammenhæng med det i c) muliggjorte højhus, således at der opnås en acceptabel byprofil i relation til denne del af havneområdet og i relation til byens profil i øvrigt.
- c) Inden for byggefelt C må maksimalt påføres 11.500 m<sup>2</sup> etageareal. Bebyggelsen skal opføres i byggefeltets grænse; mod øst, syd og vest som sluttet bebyggelse, og mod nord som overvejende sluttet bebyggelse. Gesimshøjden skal være 18 m, og bygningshøjden må højst være 25 m. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at der inden for den på tegningen med kraftigt omrids viste del af byggefeltet opføres et højhus i indtil 40 m højde, når det er arkitektonisk begrundet. Højhuset skal fremstå slankt og tårnagtigt og skal med hensyn til dimensionering og højde vurderes i sammenhæng med det i b) muliggjorte højhus, således at der opnås en acceptabel byprofil i relation til denne del af havneområdet og i relation til byens profil i øvrigt.
- d) Inden for byggefelt D må maksimalt opføres 10.500 m<sup>2</sup> etageareal. Bebyggelse skal opføres i byggefeltets grænse; mod vest, nord og øst som sluttet bebyggelse, og mod syd som overvejende sluttet bebyggelse. Langs byggefeltets nordlige grænse skal gesimshøjden være 25 m og bygningshøjden højst 32 m, langs den østlige grænse henholdsvis 22 m og højst 29 m og langs den sydlige og vestlige grænse henholdsvis 18 m og højst 25 m.
- e) Inden for byggefelt E må maksimalt opføres 11.000 m<sup>2</sup> etageareal. Bebyggelse skal opføres i byggefeltets grænse; mod vest og øst som sluttet bebyggelse, og mod nord og syd som overvejende sluttet bebyggelse. Gesimshøjden skal være 18 m, og bygningshøjden må være højst 25 m.
- f) Inden for byggefelt F må maksimalt opføres 6.500 m<sup>2</sup> etageareal. Bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse i hele byggefeltets grænse. Gesimshøjden skal være 15 m, og bygningshøjden må være højst 22 m.
- g) Inden for byggefelt G må opføres maksimalt 10.500 m<sup>2</sup> etageareal. Bebyggelse skal opføres i byggefeltets grænse; mod vest og syd som sluttet bebyggelse, og mod nord som overvejende sluttet bebyggelse. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade bebyggelsen sammenbygget med de bevaringsværdige bebyggelser. Gesimshøjden skal være 22 m, og bygningshøjden må være højst 29 m.
- h) Inden for byggefelt H må opføres maksimalt 16.000 m<sup>2</sup> etageareal. Bebyggelse skal opføres i byggefeltets grænse; mod øst, nord og vest som sluttet bebyggelse, og mod syd som overvejende sluttet bebyggelse. Gesimshøjden skal være 22 m, og bygningshøjden må være højst 28 m.
- i) Inden for byggefelt I må opføres maksimalt 14.000 m<sup>2</sup> etageareal. Bebyggelse skal opføres i byggefeltets grænse; mod vest og syd

som sluttet bebyggelse, og mod øst og nord som overvejende sluttet bebyggelse. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade bebyggelsen sammenbygget med den bevaringsværdige bebyggelse. Langs byggefeltets sydlige og vestlige grænse skal gesimshøjden være 22 m, og bygningshøjden må være højst 28 m, og langs den nordlige og østlige grænse henholdsvis 18 m og højst 25 m.

#### *Stk. 4.*

I området kan der, som angivet med skrå skravering på tegning nr. 27.457, etableres underjordisk parkeringsanlæg i een etage. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade anlægget etableret i flere etager, når det sikres, at der ikke er risiko for skader på nærliggende bygninger eller bygninger i Indre By og sikres, at der ikke er risiko for forøget forurening fra nærliggende forureningskilder. Ved etablering af et delvis nedgravet parkeringsanlæg må koten af det hævdede overfladeareal inklusive belægning ikke overstige 1,2 m i forhold til omgivende terræn. Herudover kan der etableres parkering i konstruktion inden for byggefelterne, jf. dog § 11, stk. 2.

#### *For område II gælder:*

##### *Stk. 5.*

- a) Nybyggeri skal placeres inden for de på tegning nr. 27.457 viste byggefelter benævnt J-K. Det samlede etageareal inden for området må ikke overstige ca. 8.000 m<sup>2</sup>.
- b) Inden for byggefelt J må opføres maksimalt 6.000 m<sup>2</sup> etageareal til brug for en større terminalbygning. Bygningshøjden må være maksimalt 15 m, idet Bygge- og Teknikudvalget kan tillade en større højde, dog højst 20 m, når det er arkitektonisk begrundet.
- c) Inden for byggefelt K må opføres maksimalt 3.000 m<sup>2</sup> etageareal. Bygningshøjden må være maksimalt 7 m.
- d) Herudover må opføres de for områdets funktion nødvendige landgangs anlæg og lignende konstruktioner, der skal udformes således, at højden - når der ikke ligger færger i terminalen - ikke overstiger de under henholdsvis b) og c) angivne maksimale højder. Placering og omfang af sådanne anlæg skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

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

*Stk. 1.* Bebyggelsen skal udformes på en sådan måde, at der med hensyn til materialer, farve og øvrige ydre fremtræden skabes et byområde med varierede arkitektoniske udtryk, som indgår i en god helhedsvirkning i samspil med omgivelserne efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn. Ændringer af eksisterende bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn respektere den pågældende bebyggelses arkitektoniske udtryk.

#### *For område I gælder:*

*Stk. 2.* Bebyggelsen skal fremstå i naturlige, genanvendelige materialer, hovedsagelig som tegl i form af blank mur eller overfladebehandlet murværk, natursten og lignende. Farveholdningen i områdets bebyggelse skal overvejende være i mørke farvetoner. De i § 5, stk. 3 b) og c), nævnte højhuse skal med hensyn til ydre fremtræden vurderes i sammenhæng med hinanden og kan gives en anden materialekarakter og farveholdning, når der derved opnås en god relation til byprofilen såvel i det omgivende havneområde som i byen i øvrigt.

*Stk. 3.* Tage kan udformes som fladt tag, med skrå tagflader eller andre tagformer, når der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i nybyggerierne indbyrdes og i forhold til den eksisterende bebyggelse i området.

Tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende.

*Stk. 4.* Permanent fritstående gavle skal gives en facademæssig karakter med vinduer og eventuelt altaner og lignende samt med overflader, der svarer til eller harmonerer med bygningens facader.

Gavlpartier og lignende i forbindelse med spring i bebyggelsens højde skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremstå med en tilfredsstillende udformning, herunder med hensyn til materialevalg.

*Stk. 5.* Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

*Stk. 6.* Boliger skal så vidt muligt forsynes med opholdsaltaner.

Altaner i bebyggelse mod omgivende veje skal udføres som overvejende indeliggende altaner, idet der kan etableres mindre udkragninger på indtil 0,5 m, såfremt det virker arkitektonisk tilfredsstillende efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn.

*Stk. 7.* Opgange i bebyggelse fastlagt til overvejende boliger, jf. tegning nr. 27.458, skal forsynes med adgang til begge facader.

I bebyggelse med publikumsorienterede og erhvervsprægede funktioner i stueetagen skal etableres adgangsmulighed for boligerne til begge facader på en efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn tilfredsstillende måde.

*Stk. 8.* For de i § 6, stk. 1 a), fastlagte bevaringsværdige bebyggelser gælder, at ombygninger, ændringer og vedligeholdelse skal ske efter følgende retningslinier:

- a) Ændringer skal tage udgangspunkt i den pågældende bygnings stilart og byggeskik, således at der opnås en god helhedsvirkning.
- b) Facader i blank mur må ikke overfladebehandles. Pudsbehandlede facader skal oprettholdes som sådan. Underfacaders kvaderpuds skal bibeholdes.
- c) Vindues- og dørhuller må etableres inden for murværkets blændingsfelter eller med anden placering, der respekterer facadens inddeling. Vinduer skal udføres i materialer, dimensioner, inddeling, herunder sprosseinddeling, oplukkemåde og farver som oprindeligt, alternativt udskiftes til lignende type, som efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn er tilpasset bygningens arkitektur.
- d) Tagbeklædning skal være tegl eller naturskifer som oprindeligt.
- e) Karnapper og tårne skal bevares i deres oprindelige udformning.
- f) Facadeudsmykning i form af gesimser, indfatninger og forsætninger, bånd og andre facadedetaljer skal bevares.
- g) Tagrender, nedløb, inddækninger m.v. skal udføres i zink som oprindeligt.

*For område II gælder:*

*Stk. 9.* Bebyggelsen skal fremstå i genanvendelige materialer, såsom tegl, beton, metal, glas og

lignende. Den ydre fremtræden af den samlede bebyggelse, herunder de i § 6, stk. 5 d), nævnte landgangs anlæg m.v., skal udføres med et arkitektonisk helhedspræg, som tager udgangspunkt i stedets funktion som maritimt anlæg.

*For område I og II gælder:*

*Stk. 10.* I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelser og i bebyggelser, der både omfatter boliger og erhverv, må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelser kan herudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas i en nuance, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn harmonerer med den pågældende bygning og omgivelserne. Vinduesglas må ikke fremstå med kraftig spejlvirkning.

*Stk. 11.* Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Facade- og reklamebelysning, lysskilte og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke ved blænding, reflekser, farve eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må ikke finde sted.

*Stk. 12.* Tekniske installationer samt tagterrasser må ikke overstige de i § 6 fastlagte maksimale bygningshøjder og skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

*Stk. 13.* Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

Antenner, herunder paraboler, må alene op sættes på tage eller gårdfacader og skal placeres og udformes så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

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

*Stk. 1.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal - i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav - placeres, jf. dog § 6, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødens omfang beskyttes mod støj og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik samt fra gen-givende funktioner og aktiviteter i og uden for området\*\*\*). Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A)\*\*\*\*).

## **§ 9. Kollektiv varmforsyning**

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

## **§ 10. Ledningsforhold**

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

## **§ 11. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* I område I skal ubebyggede arealer i gårde anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse og må ikke anvendes til parkering og tilkørsel.

I område II skal indrettes opholdsarealer for de beskæftigede efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

*Stk. 2.* I område I skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering kan være fælles for flere ejendomme. Mindst ¾ af parkeringspladserne, indtil 1.500 pladser, skal etableres i underjordiske anlæg eller i konstruktion og resten skal etableres på terræn eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse. I forbindelse med etablering af underjordiske p-anlæg, skal det omgivende terræn hæves mod p-anlægget med en stigning, der ikke må overskride 3 pct. Der må ikke inden for området etableres egentligt parkeringshus.

I område II skal der indrettes parkering for de beskæftigede efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse.

*Stk. 3.* De på tegning 27.458 i princippet viste pladser mv. inden for område I skal udformes med en bymæssig karakter og skal med hensyn til belægningsanlægges med naturmaterialer, overvejende granit. På pladsarealerne må foregå af- og pålæsning samt korttidsparkering for områdets bebyggelse. Pladsarealerne skal sammen med de øvrige ubebyggede arealer med hensyn til øvrig indretning, belysning, inventar, beplantning m.v. udformes efter en helhedsplan, som skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

*Stk. 4.* Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg i område I skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

*Stk. 5.* Opfyldte arealer samt kanter efter afgravninger skal kajsættes efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse. Kajsætninger skal udføres med lodrette kajsider.

\*\*\*) Lokalplanområdet er opfyldt areal, der tidligere har været anvendt til erhvervs- og havneformål, hvilket erfaringsmæssigt kan betyde, at undergrunden kan være forurennet. I henhold til § 71 i „Lov om forurennet jord“ (lov nr. 370 af 2. juni 1999) skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen) i henhold til § 21 i „Lov om miljøbeskyttelse“ (lov nr. 698 af 22. september 1998). Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. I § 50 i „Lov om forurennet jord“ bestemmes det, at opgravning og flytning af forurennet jord og jord fra en kortlagt ejendom, en kortlagt del af en ejendom eller et areal, som anvendes til offentlig vej, skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten til at anmelde påhviler den, der flytter jorden, dvs. ejer, bruger, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske inden jorden kan flyttes.

\*\*\*\*) Jf. „Mellembassinets og DanLink-arealerne - VVM-redegørelse for færgeterminal og parkeringsanlæg, HUR, februar 2001“.

\*\*\*\*\*) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, „Trafikstøj i boligområder“ samt Miljøstyrelsens vejledning 1/1997 om „Støj og vibrationer fra jernbaner“.

*Stk. 6.* Pladsarealer samt opholds- og adgangsarealer skal udformes på en måde, der tilgodeser bevægelseshæmmedes adgang til og færdsel på arealerne

*Stk. 7.* I område I skal arealerne uden for byggefeltene og den eksisterende, bibeholdte bebyggelse henligge uindhegnede.

*Stk. 8.* Som overordnede retningslinier for placering af træbeplantninger langs veje og stier gælder de på tegning nr. 27.458 viste principper.

For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede, skal bedets størrelse være mindst 10 m<sup>2</sup>.

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

For træer på de i stk. 3 fastlagte pladsdannelser anlagt oven på dæk skal etableres plantehuller med tilstrækkelige dimensioner og eventuelt med kunstig vanding, så der sikres tilfredsstillende vækstbetingelser efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Træer skal bevares i videst muligt omfang.

## **§ 12. Tilladelser fra andre myndigheder**

*Stk. 1.* Uanset foranstående bestemmelser må der ikke:

- a) Foretages opfyldning inden for havnens søområde uden Trafikministeriets godkendelse, jf. lov om Københavns Havn A/S, § 7, stk. 2.
- b) Opfyldes med forurenede materiale uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5.
- c) Optages havbundsmateriale med henblik på at bortskaffe det andetsteds på havbunden uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse i henhold til bekendtgørelse nr. 976 af 19. december 1986 om dumpning af optaget havbundsmateriale. Deponeres det

optagne materiale på land, skal der indhentes godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, såfremt materialet er forurenede.

- d) Ske påvirkning af forurenede havnesediment uden tilladelse fra miljømyndighederne (Miljøkontrollen), jf. miljøbeskyttelseslovens § 27, stk. 2.
- e) Foretages ændringer af det inden for beskyttelseslinien omkring Kastellet på tegning nr. 27.405 viste areals tilstand eller etableres hegn m.v. i henhold til § 18 i Lov om naturbeskyttelse, med mindre kommunen meddeler dispensation i henhold til lovens § 65.

*Stk. 3.* Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til § 26 i lov om museer m.v. (beskyttelse af jordfaste fortidsminder)\*\*\*\*\*).

## **§ 13. Matrikulære forhold m.v.**

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

## **§ 14. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 15.

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

\*\*\*\*\*) Opmærksomheden skal henledes på, at der på Midtermolen, i forbindelse med dennes anlæggelse, er konstateret kulturlag fra stenalderen af stor arkæologisk interesse. Københavns Bymuseum bør derfor som repræsentant for Rigsantikvaren kontaktes i god tid, forinden jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

### **§ 15 Påtaleret**

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

### **§ 16. Dispensationer**

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

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

### **§ 17. Ophævelse af lokalplaner**

Lokalplan nr. 239 („Mellembassinnet“), tinglyst 10. august 1994 ophæves.

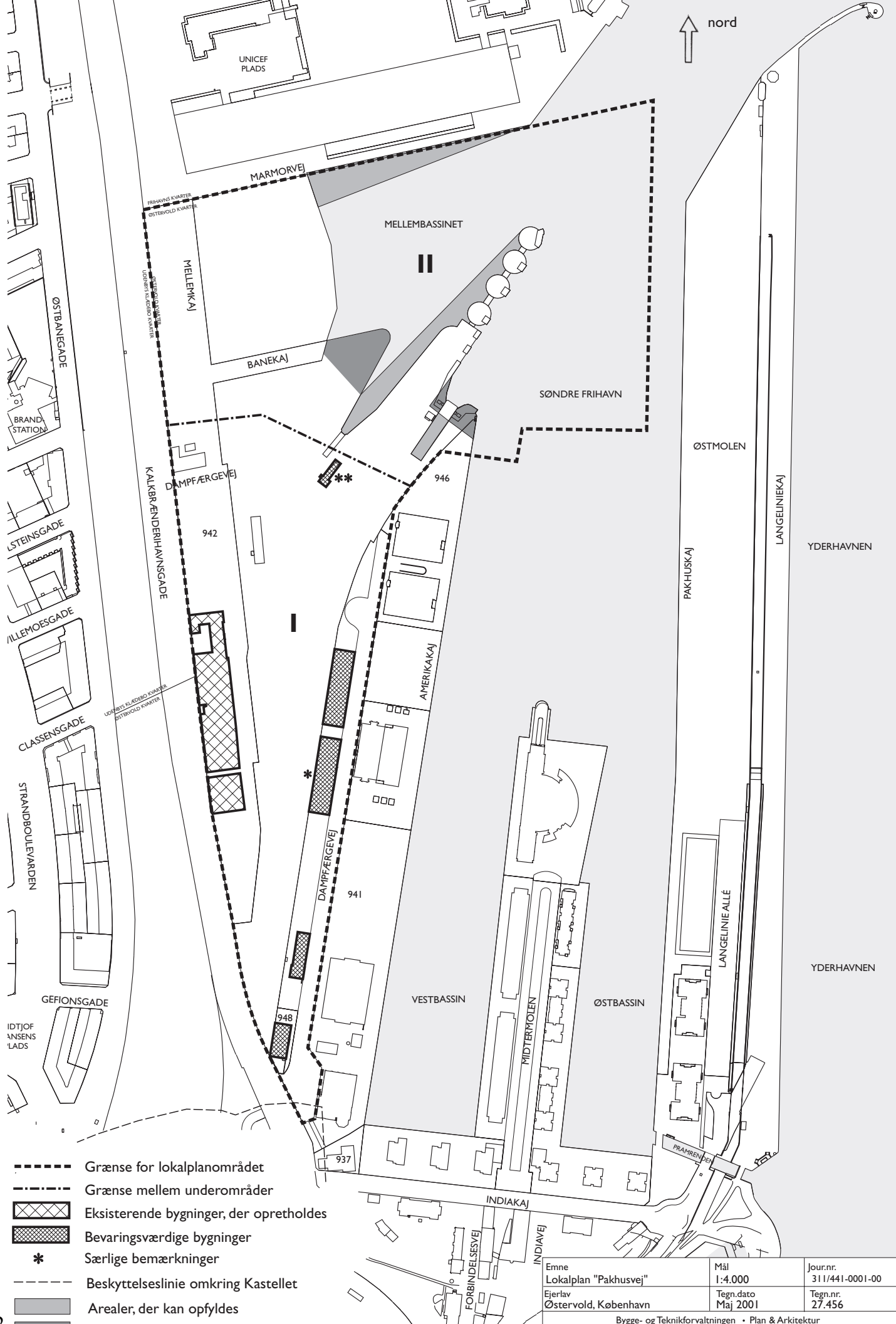
Lokalplan nr. 177 („Københavns Havn“) tinglyst den 17. september 1991 og lokalplan nr. 265 („Dampfærgevej“), tinglyst 31. juli 1996 ophæves, for så vidt angår den del, der er beliggende inden for nærværende lokalplans område.

Nærværende lokalplan med indhæftede tegning nr. 27.456, 27.457 og 27.558 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 6. december 2001 og endeligt bekendtgjort den 19. december 2001.

*Bygge- og Teknikforvaltningen, den*

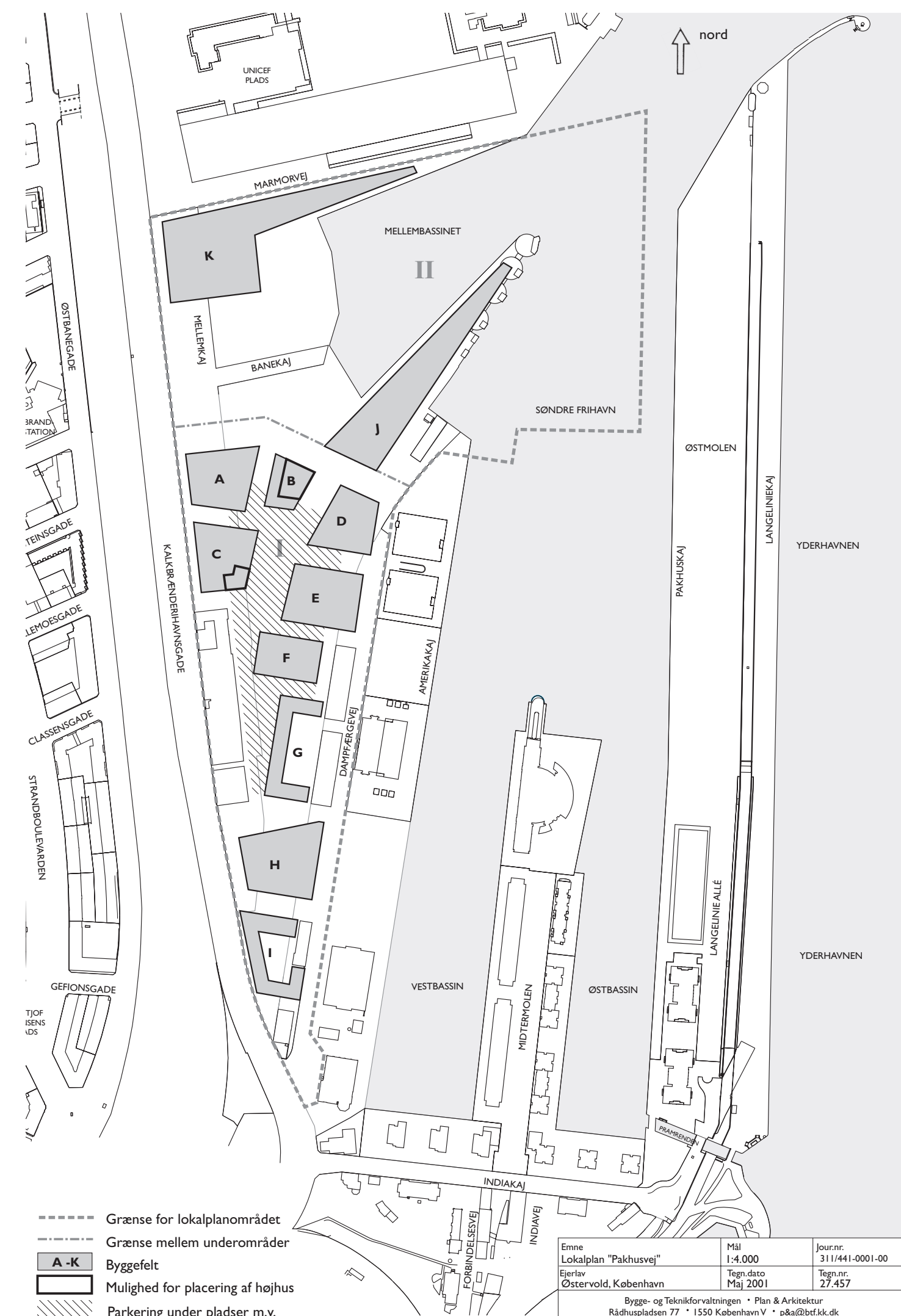
**Søren Stenz**  
kontorchef

/Kim Brodersen  
fuldmægtig



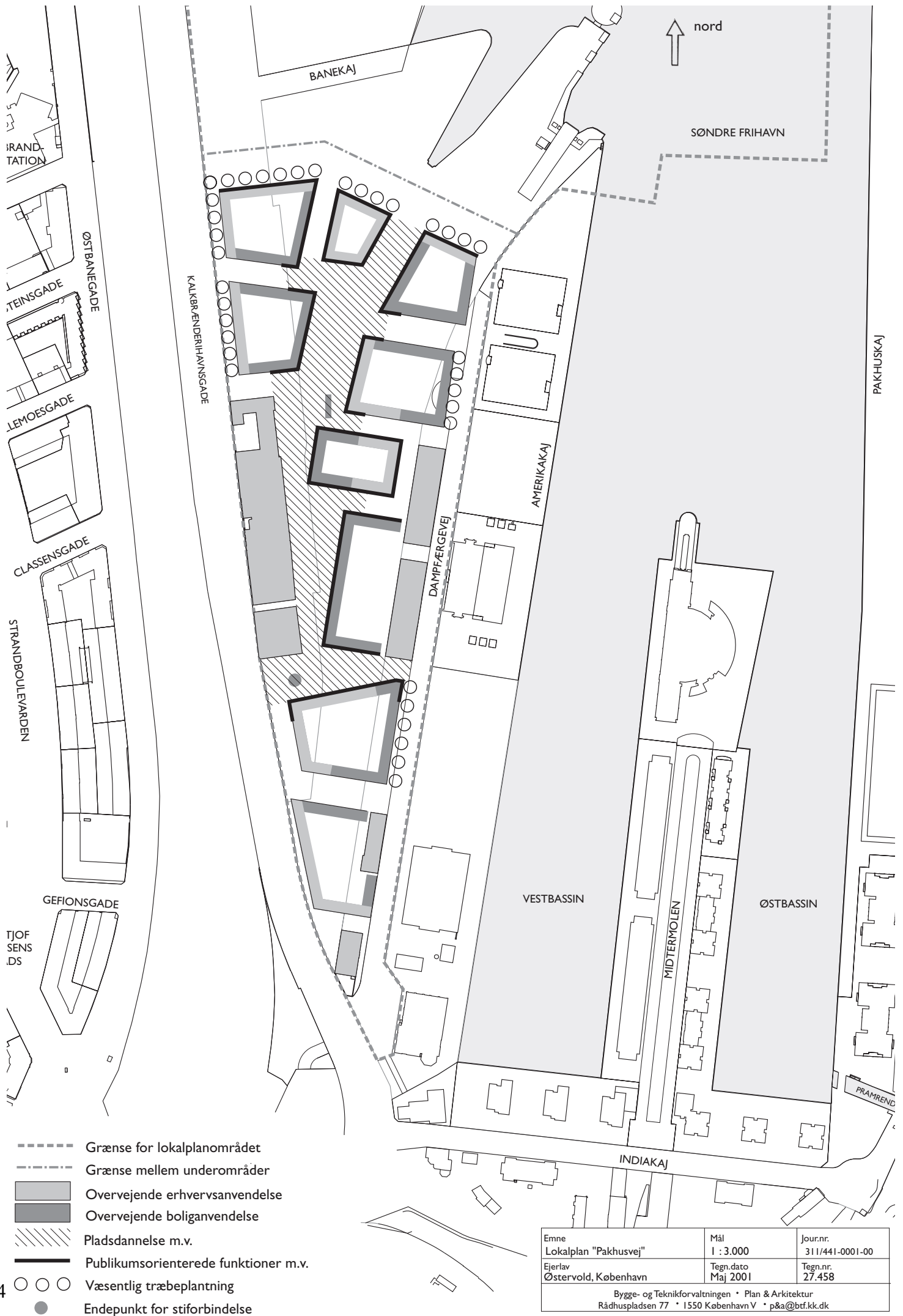
- Grænse for lokalplanområdet
- Grænse mellem underområder
- ▨ Eksisterende bygninger, der opretholdes
- ▧ Bevaringsværdige bygninger
- \* Særlige bemærkninger
- Beskyttelseslinie omkring Kastellet
- Arealer, der kan opfyldes
- Arealer, der kan afgraves

Emne Lokalplan "Pakhusvej"	Mål 1:4.000	Jour.nr. 311/441-0001-00
Ejerlav Østervold, København	Tegn.dato Maj 2001	Tegn.nr. 27.456
Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur Rådhuspladsen 77 • 1550 København V • p&a@btf.kk.dk		



- Grænse for lokalplanområdet
- Grænse mellem underområder
- A-K Byggefelt
- Mulighed for placering af højhus
- Parkering under pladser m.v.

Emne Lokalplan "Pakhusvej"	Mål 1:4.000	Jour.nr. 311/441-0001-00
Ejerlav Østervold, København	Tegn.dato Maj 2001	Tegn.nr. 27.457
Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur Rådhuspladsen 77 • 1550 København V • p&a@btf.kk.dk		



Emne Lokalplan "Pakhusvej"	Mål 1 : 3.000	Jour.nr. 311/441-0001-00
Ejerlav Østervold, København	Tegn.dato Maj 2001	Tegn.nr. 27.458
Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur Rådhuspladsen 77 • 1550 København V • p&a@btf.kk.dk		

- Grænse for lokalplanområdet
- - - - - Grænse mellem underområder
- Overvejende erhvervsanvendelse
- Overvejende boliganvendelse
- ▨ Pladsdannelse m.v.
- Publikumsorienterede funktioner m.v.
- ○ ○ Væsentlig træbeplantning
- Endepunkt for stiforbindelse