

KØBENHAVNS KOMMUNE PLANORIENTERING

Lokalplan nr. 197

Med tillæg I

Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur



„Søndre Frihavn“

Indre Østerbro

Omdannelse af havneområdet

Boliger og serviceerhverv

Nr. 197 delvist ophævet - Se nr. 197-1

August 1992/Maj 1997

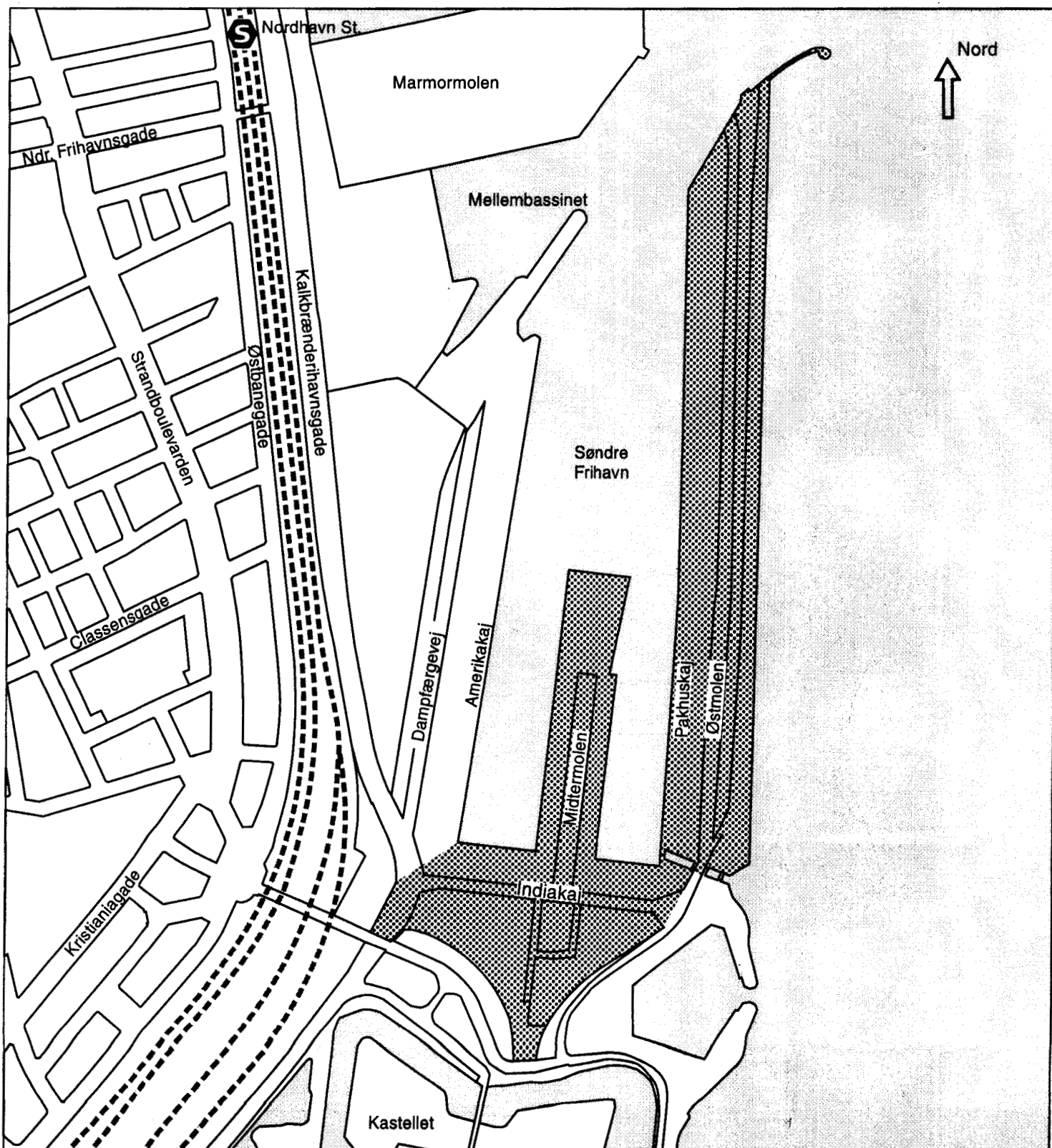
Københavns Kommune

Planorientering



Lokalplan nr. 197

med tillæg nr. 197-I



Københavns Kommune

Lokalplan nr. 197

Lokalplan for størstedelen af den af Københavns Frihavn udskilte del af Søndre Frihavn samt Langeliniekaj som begrænset af Langeliniekaj, Pramrenden, den gamle kvartersgrænse mod Østervold Kvarter, Hovedvej, Hjørnevej, Capellakaj, Kornkaj og forlængelsen heraf, en linie i en afstand af 60 m parallelt med Midtermolens nordlige kaj, en linie i en afstand af 20 m parallelt med Silokaj samt Indiakaj og Pakhuskaj („Søndre Frihavn“).

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

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at* muliggøre omdannelse af størstedelen af den af Frihavnen udskilte del af Søndre Frihavn fra havneanvendelse til andre bymæssige formål, såsom boliger og serviceerhverv, med henblik på skabelsen af et nyt, alsidigt bykvarter,
- at* den fremtidige bebyggelse udformes på en sådan måde, at den understreger områdets markante beliggenhed ved havnefronten og Kastellet og ved sin karakter respekterer havnemiljøets særlige kvaliteter og udnytter de rekreative muligheder,
- at* bebyggelsen ved sin struktur viderefører Frihavnens oprindelige bebyggelses hoveddisponering og dermed relationerne til området omkring Dampfærgevej,
- at* muliggøre opfyldninger i begrænset omfang langs Midtermolens nord- og østside,
- at* muliggøre, at der på Midtermolen og i området omkring Hovedvej opføres bebyggelse til boliger og serviceerhverv med nærmere fastsættelse af fordelingen mellem boliger og erhverv,

- at* muliggøre, at der på Østmolen opføres bebyggelse til serviceerhverv, såsom hotel- og kongresvirksomhed, forskellige publikumsorienterede funktioner samt kontorvirksomhed, foruden en mindre andel boliger,
- at* opretholde Langeliniekaj med tilhørende promenade som offentligt rekreativt område med mulighed for fortsat havnemæssig udnyttelse af kajen til anløb af krydstogtskibe og til flådebesøg samt med mulighed for publikumsorienteret virksomhed, der knytter sig til områdets funktion som turist- og udflugtsmål,
- at* fastlægge adgangsforholdene i området,
- at* åbne mulighed for en eventuel gennemførelse af den i kommuneplanen omtalte videreføring af Gittervej i en tunnel under havneløbet med forbindelse til Refshaleøen,
- at* fastlægge bebyggelsens principielle placering,
- at* sikre, at nybyggeriet gives en høj arkitektonisk kvalitet, herunder at nybyggeri i området syd for Hovedvej udformes under særlig hensyntagen til det nuværende bygningsmiljøets kvaliteter samt voldterrænet,
- at* opretholde bevaringsværdig bebyggelse og
- at* sikre, at der etableres en sammenhængende promenade med offentlig adgang langs samtlige kajstrækninger i området, samtidig med at der gives mulighed for skibsanløb.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 26.274 og omfatter umatrikulerede arealer i Frihavnskvarteret og Østervold Kvarter, København, foruden umatrikulerede vandarealer langs Midtermolens nord- og østside i Frihavnskvarteret, København, samt alle parceller, der efter 1. oktober 1990 udstykkes i området.

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

§ 3. Vandarealer og zonestatus

Stk. 1. I område I kan der inden for det på tegningen med særlig signatur viste vandareal i indtil 60 m fra Midtermolens nordside og i indtil 20 m fra Midtermolens østside foretages opfyldninger omfattende maksimalt 6.500 m², jf. i øvrigt § 13, stk 1.

Stk. 2. Opfyldte arealer overføres til byzone.

§ 4. Anvendelse

Stk. 1. For område I gælder:

- a) Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, undervisning, håndværk samt andre virksomheder, der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører ubetydelig forurening.
- b) Fordelingen af boliger og serviceerhverv skal være af størrelsesordenen 40/60 pct. af etagearealet i hvert af områderne henholdsvis nord og syd for Hovedvej.
- c) Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes med boliger af varierende størrelse efter Magistratens nærmere godkendelse, og boligerne skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 75 m².
- d) Der skal efter Magistratens nærmere godkendelse opføres eller indrettes kollektive anlæg og institutioner eller andre sociale og kulturelle servicefunktioner, der naturligt finder plads i området. Etagearealet til sådanne funktioner skal udgøre mindst 5 pct. af bolig-etagearealet.

Stk. 2. For område II gælder:

- a) Området fastlægges til serviceerhverv. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til hotel- og kongresvirksomhed med tilhørende servicefunktioner samt publikumsorienterede og kulturelle funktioner, såsom butikker, restauranter, udstillings- og sportsfaciliteter, teater, biograf, undervisning og lignende. Endvidere må opføres eller indrettes bebyggelse til administration og liberale erhverv foruden andre virksomheder, der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører ubetydelig forurening.

Bebyggelse til hotel- og kongresvirksomhed med tilhørende servicefunktioner skal udgøre mindst 25 pct. af etagearealet og skal placeres som vist på tegning nr. 26.350.

Bebyggelse til publikumsorienterede funktioner skal være af størrelsesordenen 35 pct. af etagearealet og skal overvejende indrettes i stueetagen.

- b) Magistraten kan tillade, at der opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, der af Magistraten anses for forenelige med beliggenheden i heromhandlede erhvervsområde.
- c) Uanset pkt. a) skal der i området opføres eller indrettes bebyggelse til boliger svarende til mindst 5 pct. af etagearealet. Herudover kan Magistraten tillade, at der på hver enkelt ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

Stk. 3. For område III gælder:

Området fastlægges til rekreative formål.

Bestemmelsen skal ikke være til hinder for fortsat havneudnyttelse af kajen i forbindelse med skibsanløb, fortrinsvis af turistmæssig og repræsentativ karakter.

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til publikumsorienteret virksomhed, herunder butikker i de hidtidige lagerrum under den hævdede promenade, samt til anden virksomhed, der efter Magistratens skøn knytter sig til områdets funktion som turist- og udflugtsmål.

Den i § 6, stk. 2 fastlagte bebyggelse kan dog anvendes i overensstemmelse med bestemmelserne i stk. 2.

§ 5. Vejforhold

Det i område I eksisterende interne færdselsareal benævnt Hovedvej fastlægges som vej med de på tegning nr. 26.274 angivne vejudlægslinier.

Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer som vist på tegningen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For område I gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150.

- b) I den del af området, der ligger nord for Hovedvej, må bebyggelsen opføres i højst 6 etager inklusive tagetage, såfremt denne er udnyttelig.

Uanset denne bestemmelse må der - i overensstemmelse med den på tegning nr. 26.350 viste bebyggelsesplan - på den yderste del af Midtermolen opføres bebyggelse i indtil 7 etager inklusive tagetage, såfremt denne er udnyttelig, samt bebyggelse med en højde på indtil 45 m.

Bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 26.350 viste bebyggelsesplan. Magistraten kan dog godkende afvigelser, når den karakter af området, lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres.

- c) I den del af området, der ligger syd for Hovedvej, må bebyggelse opføres i højst 3 etager og udnyttet tagetage.

Nybebyggelse må kun opføres inden for det på tegning nr. 26.350 angivne byggeområde og skal efter Magistratens nærmere godkendelse placeres under hensyntagen til eksisterende, bevaringsværdige bygninger og voldterrænet.

Stk. 2. For område II gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150.

- b) Bebyggelsen må opføres i højst 6 etager inklusive tagetage, såfremt denne er udnyttelig. Uanset denne bestemmelse kan der i overensstemmelse med den i pkt. c) nævnte bebyggelsesplan opføres et tårn med en højde på indtil 100 m målt i forhold til eksisterende kajniveau.

- c) Bebyggelsen skal i princippet opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 26.350 viste bebyggelsesplan. Magistraten kan dog godkende afvigelser, når den karakter af området, lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres.

Ved de viste udbygninger over kajareal såvel inden for området som i område III skal der efter Magistratens nærmere godkendelse ved placering af søjler m.v. samt ved frihøjden tages fornødent hensyn til færdselsforholdene på disse arealer, samt i øvrigt tages fornødent hensyn til muligheden for skibsanløb.

Udbygningerne over område III medregnes i

etagearealet ved beregning af bebyggelsesprocenten i område II.

Stk. 3. For område III gælder:

Udover bestående bebyggelse under den hævede promenade samt de i stk. 2., pkt. c) muliggjorte udbygninger over området må kun opføres mindre, 1-etages bebyggelse, der efter Magistratens nærmere godkendelse skal placeres under hensyntagen til omgivelserne.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Magistratens tilladelse.

I området syd for Hovedvej skal bebyggelsen udformes med sadeltag eller anden form for tagopbygning, der efter Magistratens skøn harmonerer med tagformerne på den omgivende bebyggelse.

Stk. 2. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden Magistratens godkendelse.

Stk. 3. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Magistratens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Magistraten - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

§ 8. Bevaring af bebyggelse

Den på tegning nr. 26.350 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Magistratens særlige tilladelse.

§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener *)

Bebyggelse skal efter Magistratens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 6, stk. 1 og 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra skibs-, bil- og togtrafik samt mod forurening og andre ulemper fra virksomheder uden for området.

§ 10. Kollektiv varmemforsyning

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

§ 11. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) i områderne I og II skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet og skal efter Magistratens nærmere godkendelse indrettes med opholdsarealer for beboere og brugere.

Stk. 2. Parkeringsdækningen i områderne I og II skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Mindst 2/3 af parkeringspladserne i hvert af områderne skal etableres i underjordiske anlæg eller inden for bygninger. Magistraten kan tillade, at parkeringspladser til brug for området syd for Hovedvej overvejende indrettes på terræn.

Stk. 3. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 4. Opfyldte arealer, jf. § 3, stk. 1, forudsættes kajsat efter Magistratens nærmere godkendelse. Eksisterende kajer på de øvrige strækninger forudsættes i princippet opretholdt.

Stk. 5. Langs kajerne skal der anlægges sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader for fodgængere og cyklister med en bredde på mindst 7 m, bortset fra passage under bygning yderst på Midtermolen. Promenadernes udformning med hensyn til belægninger, belysning, inventar, beplantning m.v., skal ske efter Magistratens nærmere anvisning. Promenaderne skal henligge uindhegnede.

Promenaderne kan efter Magistratens nærmere bestemmelse forlanges etableret i flere niveauer forbundet med trappeløb eller lignende.

Magistraten kan herunder forlange, at der etableres offentlige passagemuligheder fra Langeliniekaj til promenaden langs vestsiden af Østmolen, eventuelt via ny bebyggelse.

Forbindelser mellem promenadearealer anlagt i forskellige niveauer skal efter Magistratens nærmere godkendelse i videst muligt omfang udformes på en måde, der tilgodeser bevægelsesbættedes adgang til og færdsel på arealerne.

Den eksisterende hævdede promenade på Langeliniekaj skal i princippet opretholdes, idet der efter Magistratens nærmere godkendelse kan tilføjes sådanne ændringer, der anses for hensigtsmæssige i forbindelse med etablering af sammenhængende promenader langs havnefronten.

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

Stk. 6. Træer skal bevares i videst muligt omfang.

Stk. 7. Etablering af marina og lignende samt henlægnings af permanent karakter af skibe ved bolværkerne kræver Magistratens godkendelse, og Magistraten kan i den forbindelse stille krav til friarealernes indretning m.v. samt om etablering af nødvendige faciliteter.

§ 12. Ledninger

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

§ 13. Tilladelse fra andre myndigheder

Stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der i forhold til Kastellet ikke fremtidigt foretages arbejder, der er omfattet af naturfredningslovens § 53 (100 m fortidsminde-beskyttelseslinie), før Fredningsnævnet meddeler tilladelse hertil eller ændrer grænsen.

^{*)} Opmærksomheden skal henledes på, at dele af lokalplanområdet er tidligere erhvervsgrunde, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. I henhold til § 19 i lov nr. 420 af 13. juni 1990 om affaldsdepoter skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller en forurening af jorden, underrette kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- eller jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller en forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives af Miljøministeren. Forpligtelsen til at standse et bygge- eller jordarbejde påhviler ejeren af den pågældende ejendom og den, som er ansvarlig for det pågældende arbejde.

Stk. 2. Uanset foranstående bestemmelser må der i forhold til Kastelsgraven ikke fremtidigt foretages arbejder, der er omfattet af naturfredningslovens § 47a (150 m søbeskyttelseslinie), før Fredningsnævnet meddeler tilladelse hertil, eller grænsen ændres af Skov- og Naturstyrelsen.

Stk. 3. Uanset foranstående bestemmelser må der inden for området - i henhold til luftfartslovens § 67a - ikke påbegyndes bebyggelse, som agtes opført i en højde af 100 m eller mere over terræn, før der af luftfartsvæsenet er udstedt attest om, at hindringen ikke skønnes at ville frembyde fare for lufttrafikkens sikkerhed.

Stk. 4. 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.**)*)

§ 14. 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 Magistratens skøn anses for nødvendige til gennemførelse af en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene.

§ 15. Eksisterende forhold

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

§ 16. Påtaleret

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

§ 17. Dispensationer

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

Nærværende lokalplan med indhæftede planer nr. ne 26.274 og 26.350 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 5. december 1991 og endeligt bekendtgjort den 12. december 1991.

Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den 17. august 1992.

p.o.v.

Per Krogh

/ Jesper Thorkildsen
Vicekontorchef

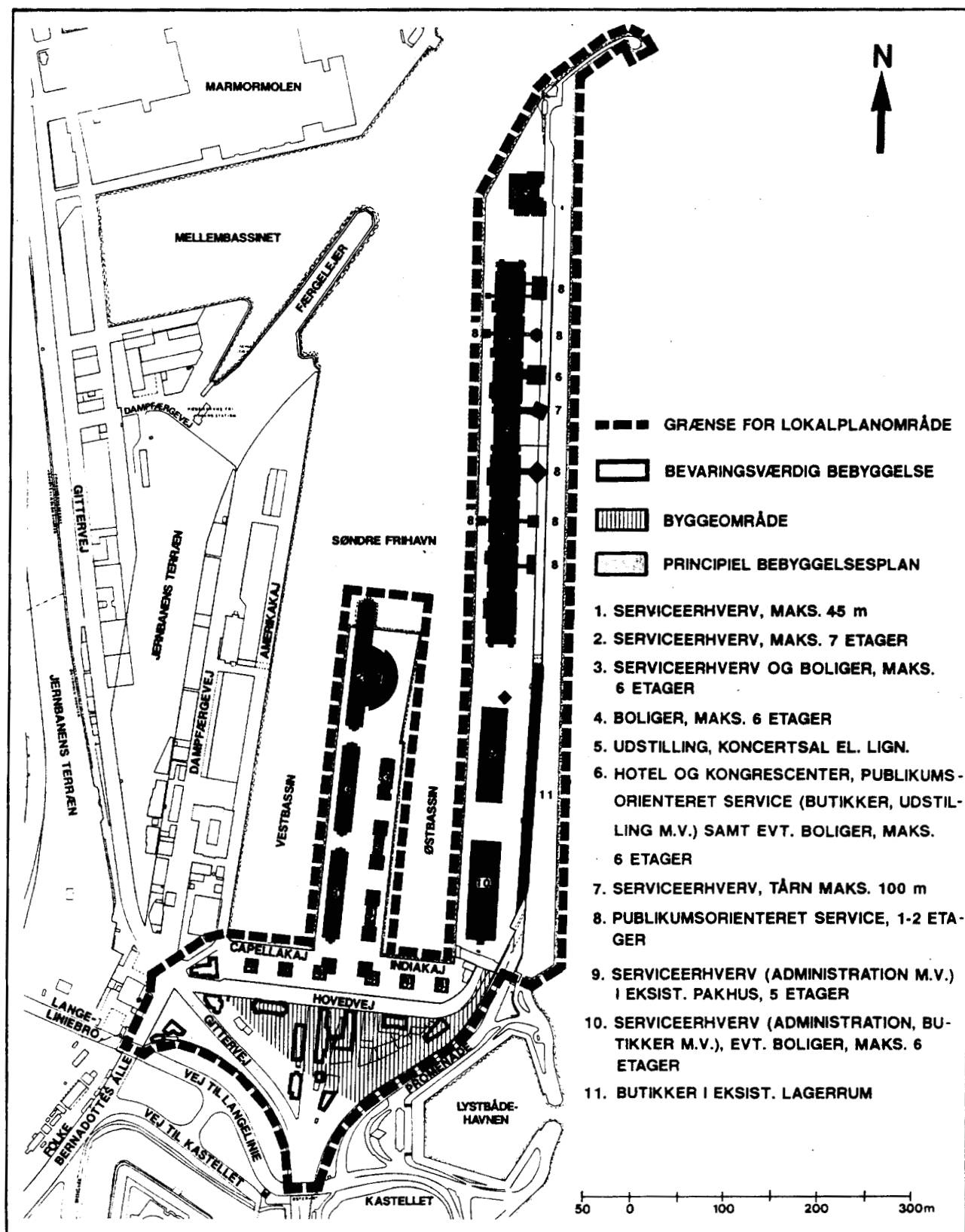
KØBENHAVNS BYRET

Indført den 17/8-1992

lyst under nr. 59485

E. Hougaard

**) 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 et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.



EMNE	MÅL	JOUR. NR.
PRINCIPIEL BEBYGGELSESPLAN	1 : 6000	PD 1168
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
FRIHAVNSKVARTERET, KØBENHAVN	OKT. 1990	26.350
ØSTERVOLD KVARTER, KØBENHAVN		
OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET		
RÅDHUSET · 1599 KØBENHAVN V		

Københavns Kommune

Tillæg nr. I til lokalplan nr. 197

Lokalplantillæg for området begrænset af Pakhuskaj, Promenaden og en linie i flugt med Dahlerups Pakhus' nordgavl. I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål

Lokalplantillægget har til formål

- at* sikre udbygningen af området med en blandedt anvendelse, i form af serviceerhverv, kulturelle formål og boliger,
- at* skabe et varieret og levende miljø ved at fastlægge stueetagen mod promenaden og pladسدannelserne til bl.a. publikumsorienterede funktioner,
- at* opstille retningslinier for bebyggelsens omfang, placering og udformning, således at der skabes en god helhedsvirkning og et samspil med den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse i området, og således at nybyggeriet respekterer og understreger områdets helt særlige udformning,
- at* sikre, at der på den yderste del af Østmolen opnås en bebyggelse, som ved sin skulpturelle udformning og særlige arkitektoniske kvaliteter markerer denne betydningsfulde placering ved indsejlingen til København, samt
- at* sikre boliger placeret under fornøden hensyntagen til forureningsgener.

§ 2. Område

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.128 og omfatter del af ejendommen matr.nr. 931 Østervold Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. januar 1996 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller og undervisning, håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, samt til kulturelle formål, såsom udstillings-, museums-, teater- og anden kulturel virksomhed. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til serviceerhverv. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening.

Stk. 2. Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 1.500 m².

Bruttoetagearealet til den enkelte butiksenhed må ikke overstige 250 m².

Stk. 3. Uanset stk. 1, skal mindst 10 pct. af det samlede muliggjorte etageareal i henhold til § 4, stk. 2, anvendes til boliger.

Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes med boliger af varierende størrelse efter Magistratens nærmere godkendelse, og boligerne skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m².

Mindst 3 pct. af boligetagearealet skal indrettes til fælleslokaler for beboerne.

Boligerne skal fortrinsvis placeres i den sydlige del af området.

Stk. 4. Større kulturelle funktioner, jf. stk. 1, må kun placeres i byggefelt E.

Stk. 5. Stueetagen i bebyggelse langs havnepromenaden og pladسدannelserne skal indrettes til publikumsorienterede, kulturelle eller fritidsprægede funktioner, beboerlokaler eller sådanne virksomhedsfunktioner, såsom foyer, lobby, kantine og lignende, der efter Magistratens skøn medvirker til at skabe et varieret og levende miljø i området.

Magistraten kan dog tillade indretning af enkelte boliger, under forudsætning af, at intentionerne om et varieret og levende miljø oprettholdes.

Stk. 6. Der må ikke indrettes erhverv over etager med boliger.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelse skal opføres inden for de på tegningen viste byggefelt A-E.

Herudover kan der efter Magistratens nærmere godkendelse opføres enkelte mindre skure og lignende i én etage.

Stk. 2. Det samlede etageareal må ikke overstige ca. 52.000 m². Mindst 1/10 af det samlede etageareal skal placeres inden for byggefelt E.

Stk. 3. For byggefelterne A-D gælder:

- a) Inden for det enkelte byggefelt skal bebyggelsen opføres som en sammenhængende bebyggelse i hele byggefeltets nord-sydgående udstrækning. Bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse i hele byggefeltets grænse, idet der dog inden for den midterste trediedel på begge sider af det enkelte byggefelts øst- og vestside er mulighed for mindre tilbagerykninger efter Magistratens godkendelse. Magistraten kan godkende mindre afvigelser i byggefelternes afgrænsninger i nord-sydgående retning, såfremt dette sker på baggrund af en bebyggelsesmæssig helhedsbetragtning for hele området, og når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.
- b) I byggefelt C skal der etableres en portåbning ud for den nordlige gennemgang i den hævede promenade med placering i princippet som vist på tegningen. Portgulvet skal være i niveau med havnepromenaden, og porten skal udføres med en bredde og højde på henholdsvis ca. 5 m og ca. 8 m.

Stk. 4. For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Gesimshøjden, målt fra nuværende niveau, skal være ca. 19 m, og bygningshøjden må ikke overstige ca. 24 m.

- b) Nybyggeri inden for det enkelte byggefelt må ikke etapedeles.

Bebyggelse kan dog tillades opført i etaper, såfremt etaperne efter Magistratens skøn fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper, således at der opnås en facademæssig helhed.

- c) Magistraten kan godkende mindre afvigelser fra den i pkt. a) fastlagte bygningshøjde, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes, jf. dog § 5, stk. 2, pkt. d).

§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. For byggefelterne A-D gælder:

- a) Facader skal udføres i blank mur, natursten, indfarvet puds eller lignende med en karakter og farveholdning, der harmonerer med den omgivende oprindelige Søndre Frihavns bebyggelses karakteristiske, overvejende mørke farvetone.
- b) Ydervægge skal behandles som facader.
- c) I stueetagen mod havnepromenaden og pladsdannelserne skal vinduesåbningerne udføres med en størrelse og placering, således at der opnås en direkte visuel kontakt fra promenaden til funktionerne i stueetagen. Denne bestemmelse gælder ikke, hvor der indrettes boliger.
- d) Bebyggelsen skal udformes med tagopbygning med fald til alle sider, der efter Magistratens skøn harmonerer med de eksisterende tagformer på Østmolen, eller med penthouse, der er tilbagetrasket fra alle sider, eventuelt med fladt tag. Tage må ikke udføres med trempel. Tagopbygninger skal beklædes med mørktfarvede teglsten, naturskifer eller andre materialer med tilsvarende visuelle kvaliteter, som harmonerer med de eksisterende tagmaterialer i området. Penthousekonstruktioner skal udføres i materialer og med en farveholdning, der harmonerer med de underliggende facader.
- e) Bebyggelsen kan forsynes med franske altaner og opholdsaltaner. Eventuelle opholdsaltaner må ikke gå ud over byggefeltets grænse.

f) Uanset pkt.erne a)-e), kan Magistraten tillade anden facade- og tagudformning samt andre materialer og anden farveholdning, såfremt der - ud fra en samlet vurdering - efter Magistratens skøn opnås helt særlige arkitektoniske kvaliteter.

Stk. 2. For byggefelt E gælder:

- a) Bebyggelsen skal - på grund af beliggenheden yderst på Østmolen - udformes med særlige arkitektoniske kvaliteter og skal fremstå som en selvstændig bygningsenhed i forhold til den øvrige bebyggelse i området.
- b) Bebyggelsen skal udføres med en skulpturel udformning i et volumen, som fremhæver den betydning, der tillægges en bebyggelse med denne fremtrædende placering.
- c) Bebyggelsen skal med hensyn til ydre fremtræden udføres efter bestemmelserne i stk. 1, pkt.erne a)-d). Magistraten kan dog, med henvisning til udformningen, jf. stk. 2, pkt.erne a) og b), tillade, at bebyggelsens ydre fremtræden adskiller sig fra den øvrige bebyggelse på Østmolen.
- d) Bebyggelsens samlede fremtræden, jf. ovenstående, skal særligt godkendes af Magistraten, og Magistraten kan uanset bestemmelsen i § 4, stk. 4, pkt. a) - såfremt særlige arkitektoniske kvaliteter efter Magistratens skøn opnås - tillade bebyggelsen opført med en bygningshøjde på op til ca. 35 m i forhold til nuværende terræn.

Stk. 3. For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Vinduesglas skal have en gennemsigtig karakter og må ikke uden Magistratens tilladelse udføres med spejlvirkning.
- b) Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Magistratens godkendelse og skal udformes således, at der efter Magistratens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske karakter. Facade- og reklamebelysning, lysskilte og lignende må ikke ved blænding, refleks, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

c) Tekniske installationer, placeret oven på bygninger, skal udformes således, at de efter Magistratens skøn fremtræder som en integreret del af bebyggelsen.

§ 6. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Mindst 60 pct. af parkeringspladserne skal etableres i underjordiske anlæg eller inden for bygninger.

Stk. 2. Kajen må kun anløbes af lystfartøjer og lignende, dog må der - i området nord for en linie i flugt med byggefelt C's sydlige grænse - ske anløb med krydstogtfartøjer, flådefartøjer, statsskibe og lignende op til 10 dage årligt.

Stk. 3. Ubebyggede arealer, bortset fra opholdsarealer til boligbebyggelse, skal henligge åbne og uindhegnede.

Stk. 4. Ubebyggede arealer mellem bebyggelse inden for de fastlagte byggefelter skal med hensyn til belægninger, belysning, inventar, beplantning m.v. efter Magistratens nærmere godkendelse være samstemmende med promenadearealernes udformning.

Stk. 5. Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

§ 7. Delvis ophævelse af lokalplan

Lokalplantillægget ophæver § 1, 6. at, § 4, stk. 2, pkt.erne a) og c), § 6, stk. 2 og § 11, stk. 2, afsnit 2, for så vidt angår lokalplantillægsområdet, i lokalplan nr. 197 (bekendtgjort den 12. december 1991 og tinglyst den 17. august 1992).

Nærværende lokalplantillæg med indhæftede tegning nr. 27.128 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. februar 1997 og endeligt bekendtgjort den 19. marts 1997.

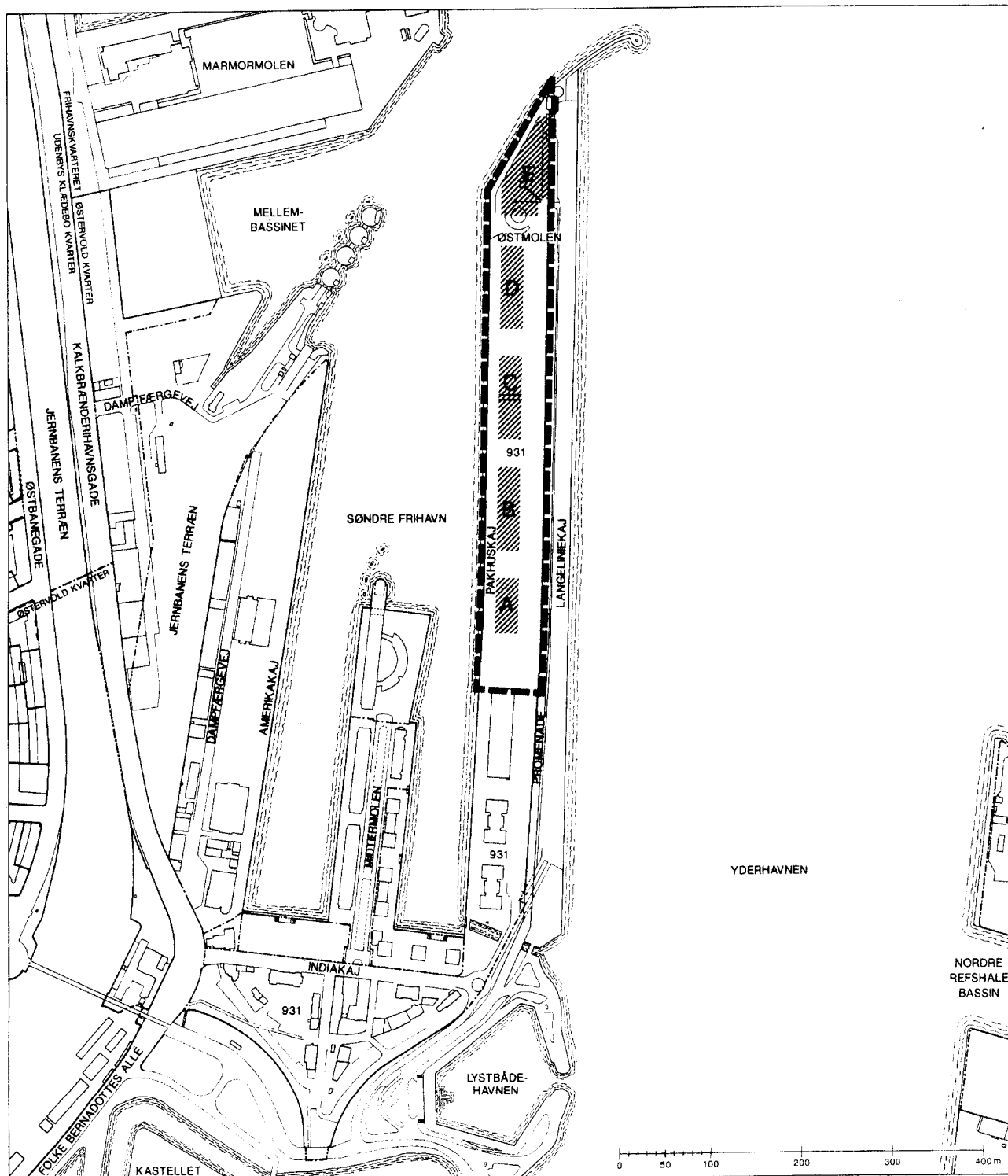
Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den 28. maj 1997

p.o.v.

Søren Stenz
kontorchef

/Kim Brodersen
fuldmægtig

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 29.5.1997
Lyst under nr. 67983
Lene B. Håkansson



- GRÆNSE FOR LOKALPLANTILLÆGSOMRÅDE
 ■ BYGGEFELTER
 = PORTÅBNING

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN SØNDRE FRIHAVN	1:6500	PD. 1168
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
ØSTERVOLD KVARTER, KØBENHAVN	APRIL 1996	27.128
OVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		