

FORSLAG TIL LOKALPLAN „NYBODER SKOLE“



Borgerrepræsentationen har på mødet den 11. juni 2003 vedtaget forslag til lokalplan „Nyboder Skole“. Offentlighedsperioden løber fra den xx. xxx til den xx. xxx 2003.

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Forsidefoto: Lokalplanområdet set fra sydvest, Øster Voldgade. Til venstre er den offentlige sti med forbindelse til Oslo Plads og Østerport Station mod nord, samt til boldbanen midt i området. I forgrunden ses det offentlige grønne anlæg, der er delvis indhegnet og benyttet af det bagvedliggende fritidshjem Villaen.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN	04
KVARTERET OG LOKALPLANOMRÅDET	06
NYBODER SKOLE	06
DEN FRIE UDSILLINGS BYGNING	07
PLANFORHOLD	08
FORTIDSMINDE OG SØBESKYTTELSE	08
HELHEDSPANSKITSEN FOR NYBODER SKOLE	08
CAFÉ TIL DEN FRIE UDSILLING	09
OVERORDNET VURDERING	11
JORDFORURENING	12
MILJØRIGTIGT BYGGERI	13
FORSLAG TIL LOKALPLANTILLÆG	15
§ 1. FORMÅL	15
§ 2. OMRÅDE	15
§ 3. ANVENDELSE	15
LOKALPLANTEGNING 1	16
§ 4. VEJFORHOLD	16
§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	16
§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	17
§ 7. UBEBYGGEDE AREALER	20
LOKALPLANTEGNING 2	21
§ 8. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSGENER	22
§ 9. RETSVIRKNINGER	22
KOMMENTARER AF GENEREL KARAKTER	23
FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	25
KOMMUNEPLANLÆGNING	25
LOKALPLANLÆGNING	25
MILJØFORHOLD	26
VARMEPLANLÆGNING	26
BYDELSATLAS	26
MINDRETALSUDTALELSER	27
PRAKTISKE OPLYSNINGER	28

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN



Lokalplanområdet og den tilstødende del af kvarteret set fra sydøst.

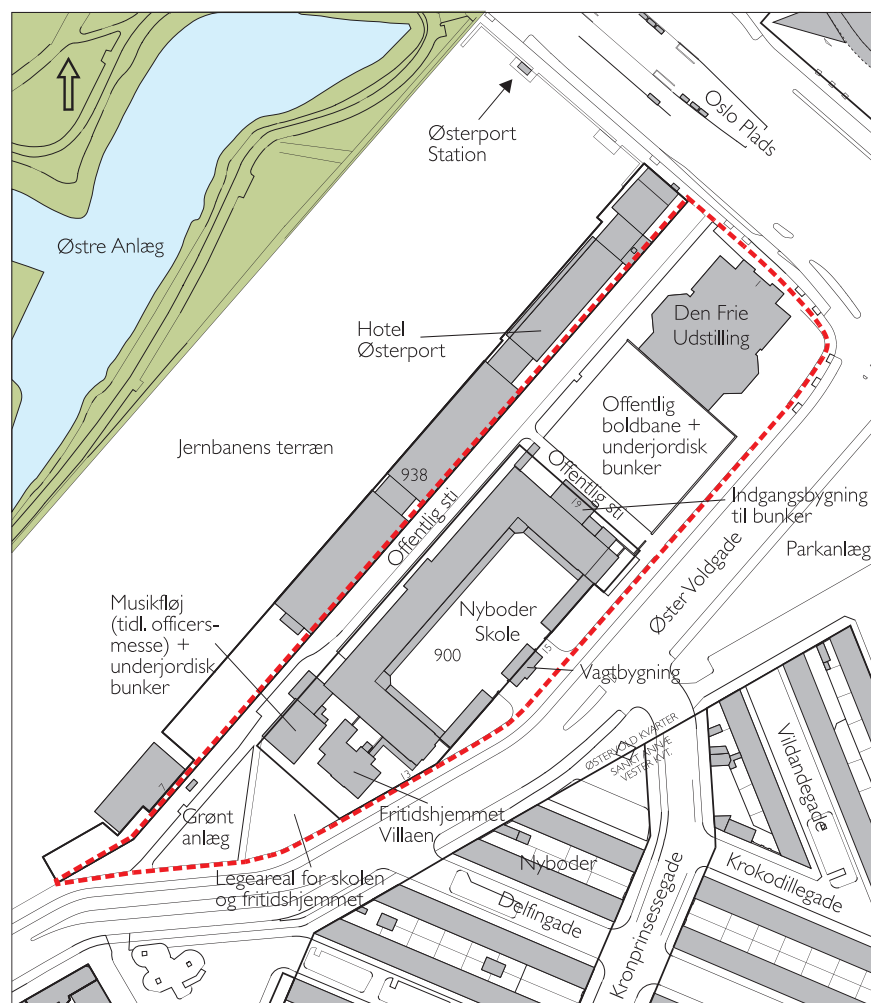
JW Luftfoto november 2001

Uddannelses- og Ungdomsudvalget har truffet beslutning om om- og udbygning af Nyboder Skole og fritidshjemmet Villaen samt ændring af udearealerne omkring skolen. Formålet med udbygningen er, at rammerne for undervisningen så vidt muligt lever op til nutidige pædagogiske mål, samt at der skaffes kapacitet til en udvidelse af skolen. Endvidere ønskes et supplement til friarealerne for det eksisterende fritidshjem Villaen. Der er i den forbindelse udarbejdet en Helhedsplanskitse for Nyboder Skole.

Herudover har Den Frie Udstilling ønsker om at placere en mindre cafébygning ved udstillingsbygningen.

Da området har en særlig strategisk og synlig placering i denne del af Indre By og rummer såvel fredet (Den Frie Udstilling) som bevaringsværdig (skolebygningerne) bebyggelse, forudsætter en udbygning af skolen mv. tilvejebringelse af en lokalplan.

Udbygningsplanerne vil kunne gennemføres inden for kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanlægningen (O5-område).



Oversigtskort over lokalplanområdet med de nære omgivelser.

Kvarteret og lokalplanområdet

Lokalplanområdet er mod nordvest afgrænset af Hotel Østerports 2-3-etagers bebyggelse bag skråningen ned mod jernbaneterrænet ved Østerport Station. Mod nord og øst afgrænses området af trafikknudepunktet Oslo Plads med Ring II, Øster Voldgade/Folke Bernadottes Allé, samt af det store fredede parkområde ved Kastellet. Øst for lokalplanområdet ligger et mindre parkanlæg, „Søsterplænen“, som rumligt relaterer sig til lokalplanområdet, og danner overgang til det fredede Nyboders 2-etagers boligbebyggelse fra 1700-tallet.

Lokalplanområdet, som har et grundareal på ca. 13.300 m², ejes af Københavns Kommune, idet dog udstillingsbygningen for Den Frie Udstilling ejes af den selvejende institution Den Frie Udstilling.

Området er karakteristisk ved fritliggende enkeltbygninger, placeret tilbage trukket fra vejen og omgivet af beplantning. Området bærer således præg af at ligge som parklignende bindeled mellem Østre Anlæg og Kastellet – de tilbageværende spor af byens tidligere sammenhængende fæstningsring. Gennem lokalplanområdet forløber en offentlig stiforbindelse med tilhørende grønne arealer og en offentlig boldbane. Stien langs Hotel Østerport forbinde Oslo Plads i nord og Øster Voldgade i syd. Herudover er der en tværforbinding til Øster Voldgade og fodgængerovergangen ud for skolens indgang.

Nyboder Skole

Skolen og den tilhørende villa mod syd – oprindelig inspektørbolig, nu fritidshjem – er bygget i 1920 på det tidligere voldanlæg, hvor Dronningens Mølle stod indtil 1895. Voldanlægget blev her sløjft bl.a. for at skaffe plads til Boulevardbanen. Skolebygningen er opført i røde mursten og tegltag, hovedbygningen i 4½ etage og villaen i 1½ etage. Bebyggelsens arkitektur er typisk for den tids skolebyggeri, monumental klassicistisk stil med fine detaljer og proportioner. Bebyggelsen er i kommunens registrering af bevaringsværdig bebyggelse registreret med høj bevaringsværdi (kategori 3). Skolens samlede bebyggelse har et etageareal på ca. 7.600 m².

Under II. Verdenskrig etablerede den tyske værnemagt hovedkvartersanlæg på og ved Nyboder Skole, ved om- og tilbygninger på skolens bebyggelse. Der blev bygget et anlæg med to bunkere. Den største – hovedkvartersbunkeren – er beliggende under boldbanen nord for hovedbygningen. En mindre bunker – kommunikationsbunkeren – ligger bag villaen, delvis under den 1-etages bygning, der blev opført som tysk officersmesse, men som nu anvendes til musikal for skolen. Den lille 1-etages bygning mellem Øster Voldgade og skolegården er opført som vagtbygning. Da Civilforsvaret efter krigen overtog den største bunker til distriktshovedkvarter, blev den forsynet med den nuværende indgangsbygning, placeret langs nordsiden af skolens hovedbygning. I dag har bunkeranlægget status af et såkaldt KOB-anlæg (Kombineret Offentligt Beskyttelsesrum), der administreres af Københavns Brandvæsen, Beredskabssektionen. Den store bunker benyttes til Brandvæsenets UngdomsKlub (BUK), mens den mindre bunker udlånes til De Frivillige i beredskabet (tidligere Civilforsvaret).

Den offentlige sti set fra nord. Til venstre ses hjørnet af Den frie Udstillingsbygning. Den nye idrætshal tænkes opført på den bageste del af boldbanen, langs stien mellem udstillingsbygningen og skolens hovedbygning.



Lokalplanområdet set fra nordøst. I forgrunden ses Den Frie Udstillingsbygning, der er fredet. Bag denne ses Nyboder Skole.



Den Frie Udstillings bygning

Den oprindelige del af bygningen er tegnet af J. F. Willumsen og blev opført i 1898 i den daværende Aborreparken ved Jarmers Plads. I forbindelse med etablering af Boulevardbanen blev den i 1914 flyttet til sin nuværende placering mod Oslo Plads, hvor bygningen senere er blevet om- og tilbygget. Bygningen, som har et etageareal på ca. 1.000 m², er fredet. Den er opført udelukkende i træ i 1 og 2 etager med forskudte planer på det let skrånende terræn, og har lukkede, hvidmalede facader over en sort, lidt skrånende sokkel, samt et indgangsparti med udsmykninger i stærke farver. Det arkitektoniske udtryk er en blanding af jugendstil samt asiatiske og klassiske stilarter.

Planforhold

I Københavns Kommuneplan 2001 er området fastlagt til offentlige formål (O5-område). Området må anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, kulturelle formål, samt administration. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 150 og den maksimale bygningshøjde til 24 m. I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, friarealets størrelse og om parkeringsforhold. Øster Voldgade er fastlagt til regional vej og Oslo Plads indgår i en fordelingsgade.

Fortidsminde og søbeskyttelse

En del af lokalplanområdet er omfattet af beskyttelseslinier omkring Kastellet som jordfast fortidsminde og omkring Kastellets vandarealer. Inden for lokalplanområdet har disse to beskyttelseslinier samme forløb (se lokalplantegning nr. 1). Projektet for skolens udbygning ligger uden for disse beskyttelseslinier. En evt. cafébygning ved Den Frie Udstillings bygning vil ligge inden for beskyttelseslinierne, og gennemførelse heraf forudsætter derfor, at kommunen giver en dispensation.

Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsen (nu Kulturarvsstyrelsen), har i 1998 udarbejdet en rapport om II. Verdenskrigs Kulturspor, hvor 20 forsvarsanlæg i Danmark er skønnet bevaringsværdige, idet det overvejes at finde en form for fortidsmindebeskyttelse, der sikrer deres bevaring, indtil de vil blive omfattet af Naturbeskyttelseslovens bestemmelser. Bunkeranlægget ved Nyboder Skole er et af disse 20 anlæg (se beskrivelse i afsnittet "Nyboder Skole"). Anlægget er således endnu ikke omfattet af fortidsmindebestemmelserne.

Helhedsplanskitsen for Nyboder Skole

Om- og tilbygningerne på skolen indgår i en større udvikling og omdisponering af skolens forskellige funktioner.

På en del af den eksisterende, offentlige boldbane mellem skolen og Den Frie Udstillings bygning ønskes opført en idrætshal/multisal, der kan opdeles i to gymnastiksale til erstatning for eksisterende gymnastiksale i skolens sidefløje. Efter udarbejdelsen af Helhedsplanskitsen har BBP Arkitekter viderebearbejdet projektet. Multisalen udformes som en fritliggende bygning, delvis oven på den underjordiske bunker. Omklædningsfaciliteter er placeret i en ny kælderetage under multisalen, langs den underjordisk bunker. Bygningen har et etageareal på ca. 650 m², og et kælderareal på ca. 280 m², samt en bygningshøjde over terræn på knap 9 m.

I de eksisterende gymnastiksale i skolens to sidefløje laves nye vinduesåbninger i stueplan og der indskydes et etagedæk, og arealerne indrettes til nye formål. Den lille 1-etages bygning bag villaen, benævnt Musikfløjen, forhøjes med en ekstra etage på ca. 260 m². Ved om- og udbygningerne tilføjes skolen således ca. 1.320 m² etageareal til et samlet etageareal på ca. 8.920 m².

Skolen og fritidshjemmet ønsker mulighed for at disponere over dele af de offentligt tilgængelige grønne arealer, boldbanen og en del af det grønne areal mod syd, hvilket indebærer behov for en form for indhegning af dele af arealerne.

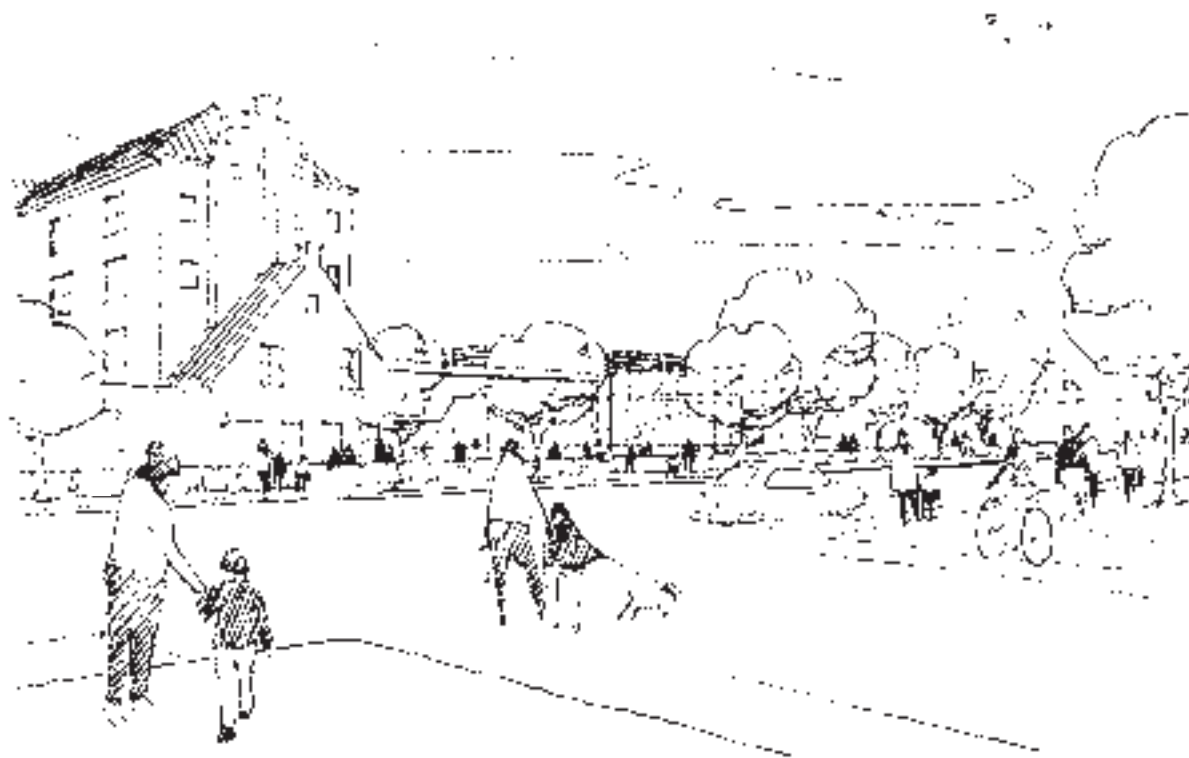
Gennemførelse af tilbygningerne indebærer en tilpasning samt eventuel om-lægning af en del af bunkeranlæggets eksisterende nødudgange og luftkanaler. Den offentlige sti bag områdets bebyggelse opretholdes.

Café til Den Frie Udstilling

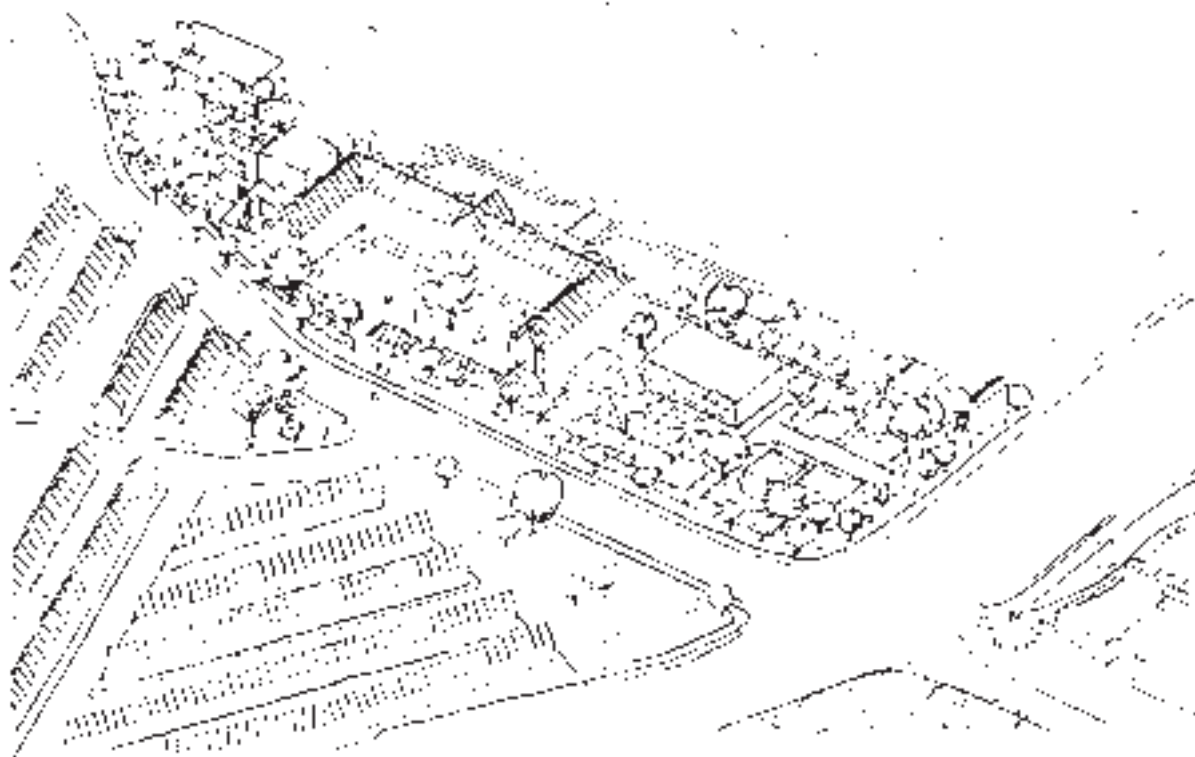
Den Frie Udstilling har ønsket om at placere en fritliggende, 1-etages træbygning på ca. 40 m² til café for udstillingsbygningen. Cafébygningen tænkes placeret på den sydlige del af arealet mellem udstillingsbygningen og Øster Voldgade. Der foreligger ikke et egentligt forslag til udformning og placering af cafébygningen.



Skitseprojektet til om- og udbygning af Nyboder Skole samt ændring af udearealerne omkring skolen. Tilbygningen på Musikfløjen og den nye multisal er vist med rød signatur. De tilstødende boldbure er vist med en åben krydskravering.



Perspektivtegning af området set fra sydøst med den fremtidige multisal med boldbur midt i billedet.



Rejst plan af området med skolens fremtidige til- og nybygninger.

Overordnet vurdering

Områdets placering som bindeled mellem store parkområder (Østre Anlæg og Kastellet) betyder, at hele områdets karakter med fritstående bygninger beliggende i et åbent, grønt område bør fastholdes og understreges. Det har derfor været nærmere overvejet i hvilket omfang og på hvilken måde, der vil kunne opføres nybyggeri i området.

Det anses for væsentligt, at det sydlige areal, der på en „blød“ måde formidler forsætningen af Øster Voldgade på dette sted, fastholdes som et åbent, grønt område. Dette sikrer samtidig, at den bagvedliggende sti er synlig og tilgængelig. Den foreslåede forhøjelse af Musikfløjen med 1 etage vurderes ikke at have væsentlig betydning i denne sammenhæng.

Placering af nybyggeri til multisal på boldbanearealet stiller særlige krav til placering, omfang og udformning af bebyggelsen. Et nybyggeri med det skitserede volumen vil blive et meget synligt element i området. Det er imidlertid vurderingen, at denne placering er mest hensigtsmæssig, og den foreslåede bebyggelse vil være acceptabel under forudsætning af, at højden gøres mindst mulig, samt at bygningen i princippet åbner sig mod alle sider med overvejende transparente glasfacader, således at der opnås en visuel sammenknytning af inde- og udearealerne. Nybyggeriet vil endvidere kunne medvirke til en meget ønskelig renovering og forskønnelse af boldbanearealet.

En cafébygning ved udstillingsbygningen må med hensyn til placering, udformning og ydre fremtræden vurderes ud fra hensynet til den fredede udstillingsbygning, samt ønsket om at fastholde områdets karakter med fritstående bygninger beliggende i et åbent grønt område. Et projekt må i øvrigt ses i sammenhæng med mulighederne for at renovere og omdanne arealerne omkring udstillingsbygningen. Cafébygningen bør på denne baggrund gives en selvstændig udformning af høj arkitektonisk kvalitet samt begrænses til den mindst mulige udstrækning og højde.



Den 1-etages bygning i forgrunden, benævnt Musikfløjen, tænkes forhøjet med en etage og indrettet med endnu en sal for skolen. Bebyggelsen bliver udformet med åbninger mod stien.

Ændringen af skolens eksisterende gymnastiksale med indskudt dæk nødvendiggør etablering af nye vinduer i stueetagen. Der stilles derfor krav om, at disse facadeændringer udføres med respekt for den bevaringsværdige bebyggelse.

Vedrørende de ubebyggede arealer skal disse indrettes og udformes således, at områdets sammenhængende parkkarakter sikres opretholdt med størst mulig offentlig adgang, idet arealerne samtidig udgør et supplement til naboligområdets få nærrereative arealer. De offentlige stiforbindelser gennem området fastholdes i princippet som i dag, og de skal indrettes og udformes, så de fremstår åbne og indbydende med en god belysning, ligesom den tilstødende bebyggelse så vidt muligt skal fremtræde åben herimod.

Jordforurening

På legepladsen ved daginstitutionen Villaen, Øster Voldgade 13, er der konstateret diffus forurening med bly, benz(a)pyren og PAH-forbindelser (tjærestoffer).

Derudover er der i 1951 blevet nedgravet en olietank på 6.000 liter. Denne tank findes i 4 m dybde i forbindelse med Civilforsvarets kommandocentral. Desuden blev der i 1962 nedgravet en olietank på 30.000 liter. Tanken blev afblændet i 1982. Det er muligt, at der herfra kan være sket forurening af undergrunden.

Ved etablering af legeplads og andre ubefæstede arealer skal den øverste ½ meter bestå af rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Denne øverste ½ meter skal adskilles fra forurenede jord med signalnet.

Hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden skal arbejdet standses i henhold til § 71 i lov om forurenede jord (lov nr. 370 af 2. juni 1999) og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen) i henhold § 21 i „Lov om miljøbeskyttelse“ (lov nr. 698 af 22. september 1998). Forpligtigelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. Ved flytning af jord indenfor området skal der indhentes tilladelse fra Miljøkontrollen. Forurenede jord må ikke flyttes til et mindre forurenede område. Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune som trådte i kraft 1. marts 2003. Dette indebærer blandt andet krav om udtagning af jordprøver til karakterisering af jorden.

Hvis forurenede jord ønskes genanvendt, skal det forinden forelægges Miljøkontrollen. En eventuel tilladelse til genanvendelse vil indeholde en række krav og vilkår efter Miljøbeskyttelseslovens § 19.

Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, der kan bestilles på Internettet eller rekvireres hos Miljøkontrollen eller Plan & Arkitektur.

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af pjecen "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri". Baggrunden for pjecen er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.

Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Inden for hvert emne opstilles en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet byggeri samt kommunalt byggeri, mens private opfordres til at hente ideer herfra. Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger i forbindelse med miljøorienteret nybyggeri.

§ 1. FORMÅL

Det er lokalplanens formål,

at muliggøre en udbygning af Nyboder Skole ved bl.a. opførelse af en halbebyggelse til idrætsformål på arealet mellem skolen og Den Frie Udstillings bygning,

at sikre, at områdets karakter med fritstående bygninger beliggende i et åbent, grønt område fastholdes og understreges,

at sikre, at nybyggeri i et samspil med den fredede og bevaringsværdige bebyggelse danner en bebyggelsesmæssig helhed af høj arkitektonisk kvalitet ,

at sikre, at områdets bevaringsværdige bebyggelse bibeholdes, og at den enkelte bygning kan gives en nutidig brug, dog således, at istandsættelser, moderniseringer, om- og tilbygninger og lignende sker med den størst mulige respekt for bygningernes bygningskultur, herunder de historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter, som bebyggelsen repræsenterer,

at de ubebyggede arealer udformes med friarealer for områdets forskellige funktioner, herunder friarealer for skole og institutioner mv., samt offentlig park og stiforbindelse gennem lokalplanområdet, således at områdets sammenhængende parkkarakter sikres opretholdt med størst mulig offentlig tilgængelighed og med funktionel og visuel tilknytning til de offentlige grønne områder beliggende på modsatte side af Øster Voldgade og med videre forbindelse til Kastellet.

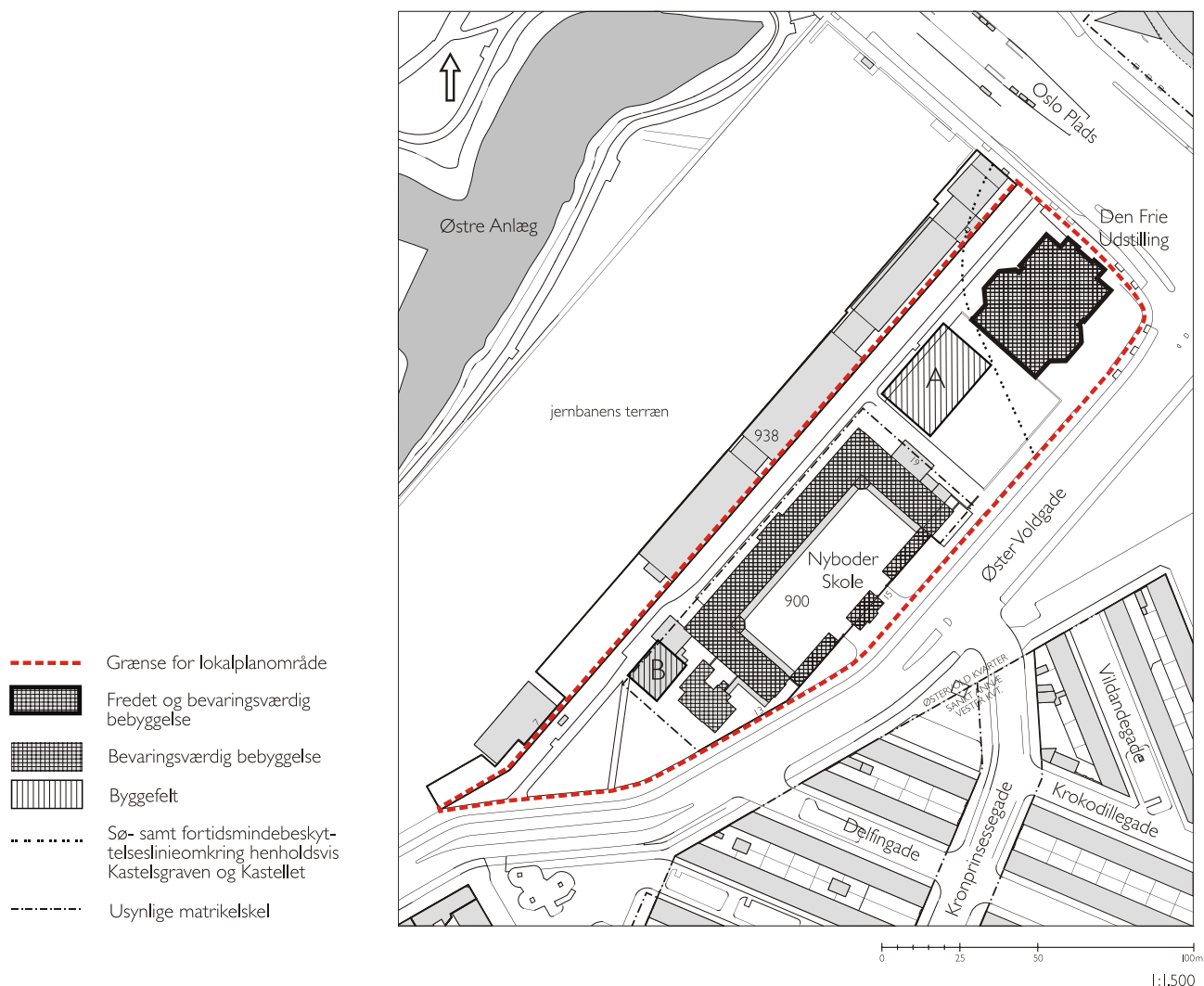
Endvidere tilstræbes det, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, og at Københavns Kommunes retningslinier for miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri følges.

§ 2. OMRÅDE

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 900 og umatrikuleret vejareal Østervold Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. august 2003 udstykkes i området.

§ 3. ANVENDELSE

Området må anvendes til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, såsom skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, grønne anlæg, institutioner og andre sociale formål, sundhedsmæssige formål, kulturelle formål, samt tilhørende administration. I tilknytning til og som en naturlig del af kulturelle formål kan der indrettes publikumsorienterede serviceerhverv i begrænset omfang.



§ 4. VEJFORHOLD

De eksisterende vejlinier opretholdes.

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1.

Den på tegning nr. 1 med krydsskravering viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives.

Bevaringsværdig bebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure" situation, vil kunne erstattes af tilsvarende bebyggelse med samme placering og volumen samt en ydre fremtræden som den eksisterende bebyggelse, idet dog væsentligt nybyggeri forudsætter udarbejdelse af en supplerende lokalplan.

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING fortsat

Kommentar

Skolens hovedbygning med tilhørende toiletbygninger og portbygning, skolens villa samt Den Frie Udstillings bygning er hver især bevaringsværdige, og de skal som sådan sikres. Den Frie Udstillings bygning er endvidere fredet. Såfremt hele eller væsentlige dele af en eller flere af disse bygninger skal erstattes, bør nye muligheder imidlertid vurderes. Disse muligheder forudsættes belyst gennem udarbejdelse af en lokalplan.

Stk. 2.

Nybyggeri skal opføres inden for de på tegning nr. 1 viste byggefelter:

a) I byggefelt A må bebyggelse opføres med placering i byggefeltets grænse mod nordvest. Bygningens højde må ikke overstige 9 m.

Kommentar

Højden på idrætshallen/multisalen er defineret af en nødvendig mindste indvendig frihøjde på 7 m over idrætsbanerne samt de nødvendige konstruktionshøjder, idet bygningen søges gjort lavest mulig af hensyn til den nye bygningens indpasning mellem de omgivende bevaringsværdige bygningers forskellige volumener.

b) I byggefelt B må bebyggelse opføres i højst 2 etager. Facadehøjden må ikke overstige 8 m og bygningshøjden må ikke overstige 10 m. Bebyggelsens placering skal relateres til beliggenheden mod den offentligt tilgængelig stiforbindelse.

Stk. 3.

Udover de i stk. 2 nævnte bebyggelser kan Bygge- og Teknikudvalget tillade opførelse af en fritliggende cafébygning for Den Frie Udstilling. Bygningen skal med hensyn til placering, udformning og højde fremstå så diskret som muligt således, at den underordner sig udstillingsbygningen. Endvidere skal en cafébygning placeres og udformes således, at områdets karakter med fritstående bygninger beliggende i et åbent grønt område fastholdes. Bygningen må opføres med et etageareal på højst 40 m².

Kommentar

Det er hensigten, at en cafébygning skal tage størst muligt hensyn til den bevaringsværdige og fredede udstillingsbygning. Bestemmelsen er formuleret således, at gennemførelse af et konkret projekt, der endnu ikke foreligger, forudsætter en dispensation meddelt af Bygge- og Teknikudvalget.

Stk. 4.

Udover de i stk. 2 og 3 nævnte bebyggelser kan der opføres nødvendige småbygninger, herunder mindre skure eller halvtage til cykler og lignende med omfang og placering efter Bygge- og Teknikforvaltningens anvisning.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1.

Bebyggelse skal med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter,

og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

Stk. 2. Ombygning eller ændring af den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke ske uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.

Stk. 3. Uanset stk. 1 kan der foretages facadeændringer med nye vinduer i skolebygningens stueetagefacader i forbindelse med etablering af indskudte dæk i de oprindelige gymnastiksale. Facadeændringerne skal med hensyn til udformning, materiale- og farvevalg udføres med respekt for den bevaringsværdige bebyggelse således, at facadeændringerne sker i overensstemmelse med bebyggelsens facadegeometri, sprosseinddeling, detaljering og lignende.

Kommentar

De to gymnastiksale har i dag en højde svarende til hovedbygningens stueetage og 1. sal, med vinduer placeret i samme højde som hovedbygningens vinduer på 1. sal. Ved indskydning af dæk i de to gymnastiksale kan der etableres nødvendige vinduer på højde med hovedbygningens vinduer på stueetagen. Dette vurderes at kunne udføres med respekt for den bevaringsværdige bebyggelse.

Stk. 4. I byggefelt A skal ny bebyggelse fremtræde med et nutidigt arkitektonisk udtryk som en enkel og transparent bygning, der er let og spinkel i sin konstruktion. Taget skal udformes i princippet som et fladt tag. Bygningen skal åbne sig i princippet mod alle sider med lette, overvejende transparente glasfacader således, at der opnås en visuel sammenknytning af inde- og udearealerne samt en kontakt med den bagvedliggende offentlige stiforbindelse. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Kommentar

Ved placering af omklædningsfaciliteter i kælderetagen er det muligt at udforme bygningen med overvejende åbne facader mod alle sider.

Stk. 5. I byggefelt B skal ny bebyggelse fremstå som en selvstændig ny bygning med respekt for den omkringliggende bevaringsværdige bebyggelse. Bebyggelsen må udformes med tilsvarende materialer, som præger den bevaringsværdige bebyggelse, såsom røde teglsten, og/eller med træ, glas og lignende til facader samt sort tagpap eller ikke-reflekterende, sort eller grå metalplade til tag. Bebyggelse skal udformes med åbninger mod den offentligt tilgængelige stiforbindelse samt i videst muligt omfang mod de øvrige sider. Taget skal udformes med sadeltag med lav taghældning i princippet svarende til det eksisterende tag.

Ved forhøjelse af den 1-etages eksisterende skolebygning skal tilføjelsen udformes således, at den samlede bygning fremstår som en harmonisk helhed. Bygningens udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Kommentar

Hvad enten der opføres en helt ny bygning eller den eksisterende bygning tilføjes en ekstra etage, er det hensigten, at bebyggelsen her skal fremstå med en egen identitet og samtidig være i samklang med den bevaringsværdige skolebebyggelses arkitektoniske karakter.

Stk. 6.

Cafébygningen for Den Frie Udstilling skal gives en selvstændig udformning af høj arkitektonisk kvalitet, og bygningen skal med hensyn til udformning af facader og tag samt materialer fremstå med en arkitektonisk samhørighed med udstillingsbygningen. I modsætning til udstillingsbygningen skal caféen fremstå åben med store vinduespartier mv. mod vej og offentligt tilgængelige arealer.

Kommentar

Det er hensigten, at cafébygningen skal fremtræde som et lille, moderne aneks til udstillingsbygningen og i arkitektonisk henseende være på højde med denne, men i størrelse dog væsentligt mindre.

Stk. 7.

Tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

Stk. 8.

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

Stk. 9.

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

Stk. 10.

Udendørs belysning i forbindelse med bebyggelsen skal udføres med afskærmende armaturer med glødelamper eller anden lyskilde med tilsvarende lys, som harmonerer med bebyggelsen, og som indgår i en samlet plan for belysningen for hele området, jf. § 7, stk. 1, g).

Stk. 11.

Placering og udformning af antenner, paraboler og lignende skal ske så diskret som muligt (ved tagfladen, i tilknytning til skorsten, kviste eller lignende) og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

Kommentar

Med hensyn til skiltning og reklamering mv. henvises til, at Bygge- og Teknikudvalget i 2001 har tiltrådt publikationen "Facader og skilte i København", der indeholder retningslinier og anbefalinger for ændringer på bevaringsværdige bygninger samt for skilte og facadeudstyr generelt. Retningslinierne vil blive lagt til grund for forvaltningens administration af bestemmelserne i lokalplanen.

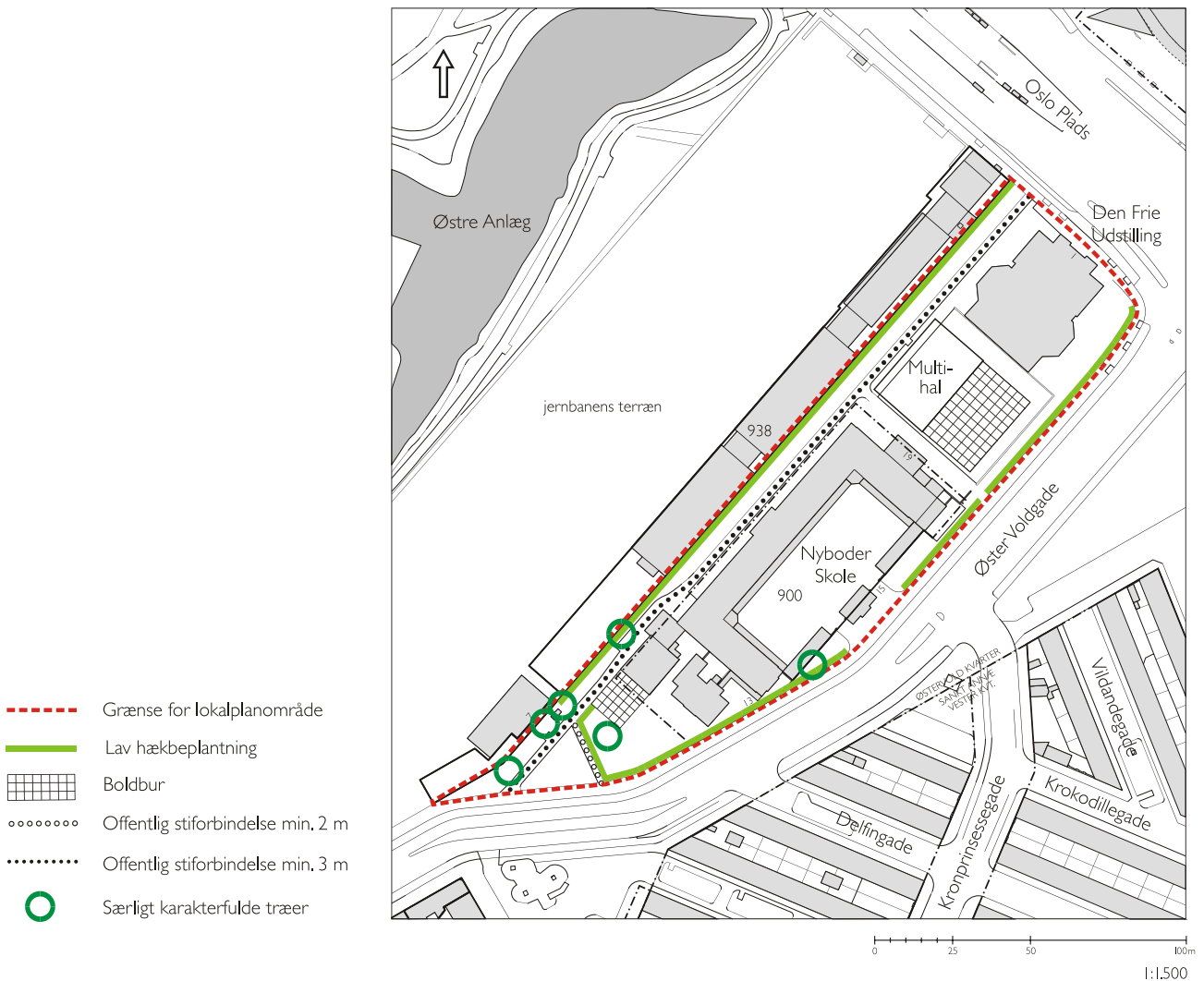
§ 7. UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1.

De ubebyggede arealer skal med hensyn til beplantning, møblering, belysning mv. udformes således, at der opstår en helhed i området samtidig med, at de enkelte dele indrettes med friarealer for områdets forskellige funktioner samt således, at områdets sammenhængende parkkarakter sikres opretholdt med størst mulig offentlig tilgængelighed og med funktionelle og visuelle forbindelser gennem hele området. Indretningen af de ubebyggede arealer skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

For indretning af friarealerne gælder:

- a) Ubebyggede arealer skal bortset fra skolegården og legearealerne ved villaen henligge åbent og uden hegn. Boldarealer skal i videst muligt omfang være tilgængelige for offentligheden.
- b) Uanset a) skal området mod Øster Voldgade og omkring skolens/fritidshjemmets friareal ved villaen, samt mod naboejendommen matr.nr. 938 Østervold Kvarter, København, afgrænses af en klippet hækbeplantning som vist på tegning nr. 2. Hækbeplantningens højde må ikke overstige 1,2 m, og bredden kan variere dog mindst ½ m.
- c) Uanset a) kan der etableres et indtil 2 m højt transparent hegn om skolens/fritidshjemmets legearealer ved villaen, når hegnet placeres bag hækken, efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.
- d) Uanset a) kan der etableres to boldbure i forbindelse med henholdsvis byggefelt A og B med placering som vist på tegning nr. 2. Boldburene skal udføres i transparent gitter med dimensioner, der svarer til bebyggelsen i henholdsvis byggefelt A og B. Boldburene skal begrønnes med slyngplanter eller lignende.
- e) Der fastlægges offentligt tilgængelige stiforbindelser i området. Den på lokalplantegning 2 med tæt priksignatur viste forbindelse skal anlægges i mindst 3 m bredde, og den med åben priksignatur viste forbindelse skal anlægges i mindst 2 m bredde.
- f) Arealet syd for legearealerne ved villaen skal omkring den todelte sti udformes som et åbent græsareal.
- g) I hele området kan der, bortset fra arealet mellem den todelte sti, opretholdes og nyplantes fritstående træer, evt. opstammede, og de på tegning nr. 2 viste særligt karakterfulde træer må ikke fjernes uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.



h) På de offentligt tilgængelige arealer, herunder langs den i e) nævnte stiforbindelse, skal der etableres tilstrækkeligt og ensartet inventar, såsom belysning, siddemuligheder og affaldsbeholdere. Belysningen skal overvejes og etableres med parklamper eller konsollamper (vægghængte) med en højde på 3-4,5 m og skal forsynes med glødelamper eller anden lyskilde med tilsvarende lys. Belysningen skal etableres efter en samlet plan for hele området, jf. § 6, stk. 10.

Stk. 2.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads på 100 m² etageareal. Parkeringen, der ikke må indrettes på terrænet, skal etableres i underjordiske anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse.

§ 7. UBEBYGGEDE AREALER fortsat

Kommentar	Det forudsættes, at parkeringsomfanget ved ibrugtagning af bebyggelsen nærmere vurderes i forhold til de aktuelle behov.
Stk. 3.	Der skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse indrettes cykelparkering i fornødent omfang.
Stk. 4.	Ubebyggede arealer og cykelparkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg.
Stk. 5.	Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

§ 8. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSENER

Bebyggelse, primære opholdsarealer og offentlige rekreative arealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes således, at brugere skærmes mod støj og anden forurening fra trafik og virksomheder i området. Det indendørs støjniveau i institutioner må ikke overstige 30 dB(A), i lokaler til administration, undervisning og lignende må det ikke overstige 35 dB(A).

Kommentar	Miljøkontrollen har beregnet trafik og jernbanestøj i området: Øster Voldgade er en regionalvej, hvor det ækvivalente trafikstøjniveau langs grundgrænsen er beregnet til 68 dB(A) i 2001. Støjniveauet fra togtrafikken er på denne strækning ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 1, 1997 „Støj og vibrationer fra jernbaner“ beregnet til $L_{Aeq, 24 h}$ lig 74 dB(A) og L_{pAmax} lig 94 dB(A) 10 meter fra spor. Da jernbanen ligger nedgravet og i øvrigt skærmes af Østerport Hotel er lokalplanområdet i et vist omfang skærmet mod støj fra jernbanen. Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Trafikstøj i boligområder“.
------------------	--

§ 9. RETSVIRKNINGER

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

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002.
- b) Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.
- d) 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 må anses for nødvendige til gennemførelse af en hensigtsmæssig ordning af bebyggelses- og friarealforholdene.
- e) Uanset foranstående bestemmelser må der ikke for bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsmyndighederne.
- f) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 27. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- g) Inden for søbeskyttelseslinien omkring Kastelsgraven må der i henhold til § 16 i lov om naturbeskyttelse ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet, med mindre Københavns Kommune meddeler dispensation i henhold til lovens § 65.
- h) Inden for beskyttelseslinien omkring fortidsmindet Kastellet må der i henhold til § 18 i lov om naturbeskyttelse ikke foretages ændringer i arealets tilstand eller etableres hegn, placeres campingvogne eller lignende, med mindre Københavns Kommune meddeler dispensation i henhold til lovens § 65.
- i) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.
- j) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.
- k) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurderinger af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.



Kommuneplan 2001

Området er i Københavns Kommuneplan 2001 fastlagt til offentlige formål (O5-område). Området må anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ældreboliger, kollegier samt administration. Det kan tillades, at der til hver institution/anlæg opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 150 og den maksimale bygningshøjde til 24 m. I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, friarealets størrelse og om parkeringsforhold. Øster Voldgade er fastlagt til regional vej og Oslo Plads indgår i en fordelingsgade.

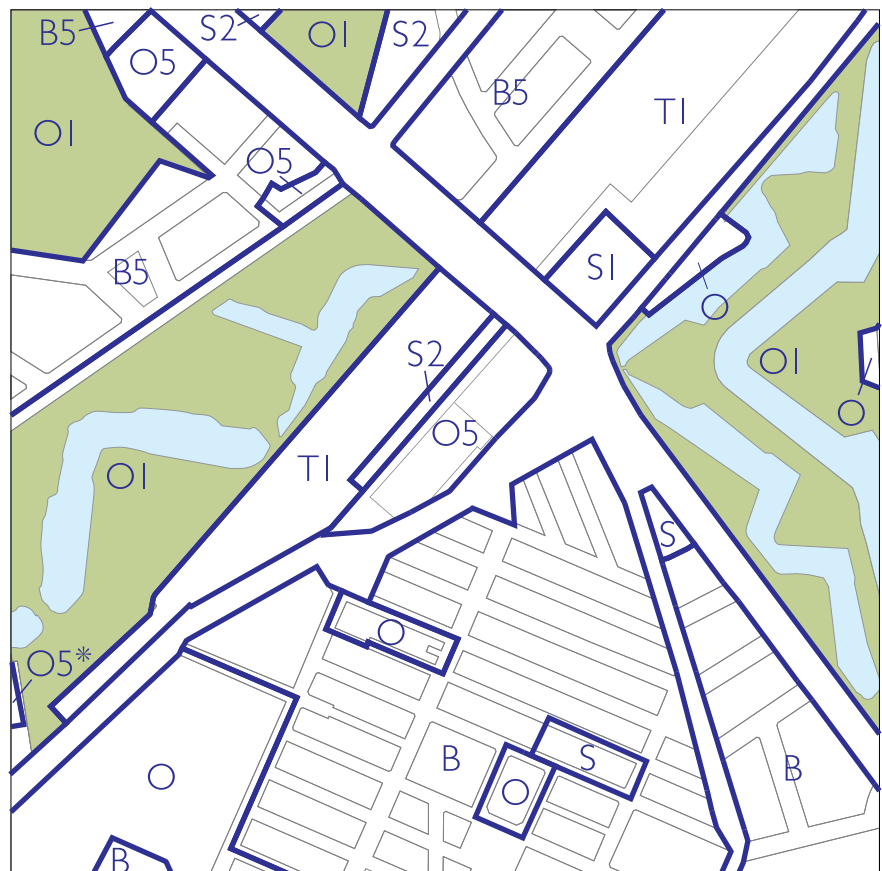
Byplaner og lokalplaner

For de umiddelbart omkringliggende områder gælder følgende lokalplaner, som vist på tegningen på side 24.

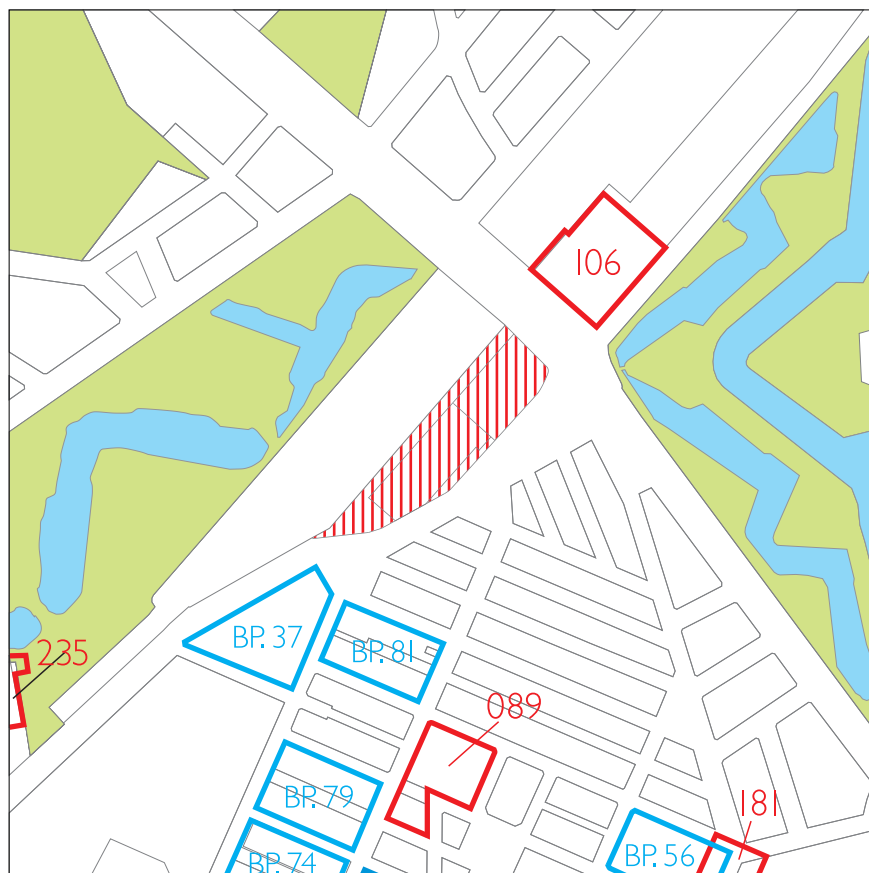
I byplan nr. 37 fastlægges karreen til boliger.

I byplan nr. 81 fastlægges området til boliger.

I lokalplan nr. 106 fastlægges området til serviceerhverv.



På kortet er vist rammerne for lokalplanlægningen i lokalplanområdet samt de omgivende arealer. B og B5 er områder fastlagt til boliger. S, S1 og S2 er områder fastlagt til serviceerhverv med mulighed for at anvende indtil 25 pct. af etagearealet til boliger. O og O5 er til offentlige formål, O1 er offentligt grønt område og T1-områder er fastlagt til offentlige tekniske anlæg.



Gældende lokalplaner omkring det af lokalplanen omfattede område er vist med rød kontur, byplaner med blå og det aktuelle lokalplanområde er vist med skravering.

Miljøforhold

Vedrørende miljøforhold henvises til afsnittene „Jordforurening“ og „Miljørigtigt byggeri“ i Baggrund for lokalplanen.

Varmeplan

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri. I henhold til projektet må større ejendomme med en varmekapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi må kun anvendes efter dispensation fra Energistyrelsen. For mindre ejendomme tillades sædvanligvis alternativ varmforsyning. Der er ført fjernvarme til området.

Bydelsatlas

I „Bydelsatlas Indre By/Christianshavn“, der er udarbejdet af Skov- og Naturstyrelsen og Københavns Kommune i 1996, er stort set hele Nyboder Skoles bebyggelse klassificeret med høj bevaringsværdi. Den Frie Udstillings bygning er tillige fredet. I lokalplanen er der for disse bebyggelser fastlagt bevaringsbestemmelser.

MINDRETALSUDTALELSER



OFFENTLIGHEDSPERIODE

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxx 2003 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan „Nyboder Skole“.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xxx til den xx. xxx 2003.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget.

Alle skriftlige henvendelser om forslaget vil indgå i den videre behandling.



UDSTILLING

Der vil i offentlighedsperioden være en udstilling, der illustrerer planforslagets indhold. Udstillingen er placeret i xxx Bibliotek, xxx xxx fra den xx. xxx til den xx. xxx 2003 indtil den xx. xxxx 2003.



BORGERMØDE

xxxxdag den xx. xxx 2003 kl. 19.00 til 21.00 afholdes et borgermøde om lokalplanforslaget. Mødet foregår i xxx, xxx xxx.



DEBATFORUM

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



ADRESSE

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

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

Sidste frist xx. xxx 2003