

# Strandgade Nord

Krøyers, Wilders og Grønlandske Handels Plads

Lokalplanforslag

Bilag





# Lokalplanplanforslag 'Strandgade Nord - Wilders, Krøyers og Grønlandske Handels Plads' med tilhørende kommuneplantillæg

## Indholdsfortegnelse

### I. Redegørelse for tillægget til/lokalplanen og kommuneplantillægget

Baggrund .....	3
Byggeønsker .....	3
Lokalplanområdet og omgivelserne .....	4
Udbygningsaftale, M .....	4
Miljøforhold, S .....	4
Kystnærhedszonen, M.....	4
Skyggediagrammer, M.....	11

### II. Lokalplanens/lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regionale udviklingsplaner S .....	14
Kommuneplan 2009, S.....	14
Lokalplaner i kvarteret, S.....	14
Miljø i byggeri og anlæg, S .....	14
Regnvand, S.....	14

### III. Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Jordforurening, S

Museumsloven, S

Anlæg på søterritoriet, M

Andre tilladelser henhold til anden lovgivning, M

### Lokalplan/tillæg nr.....til lokalplan nr..... "navn"

§ 1 Formål, S

§ 2 Område, S

§ 3 Anvendelse, S

§ 4 Vej-, sti-, plads- og baneforhold, byggelinjer m.fl., M

§ 5 Vandarealer og zonestatus, M

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering, S

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden, S

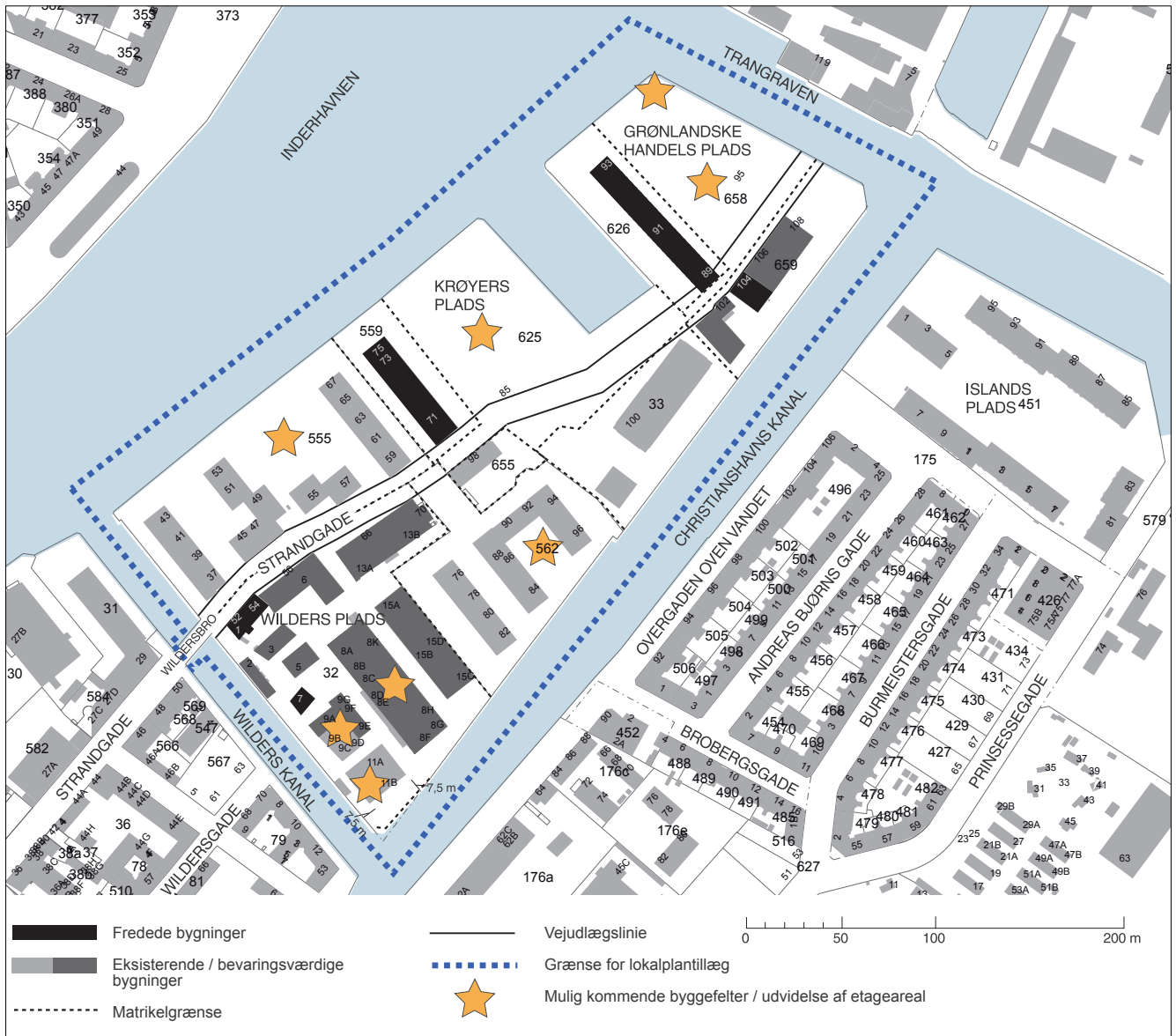
§ 8 Byrum, M

§ 9 Ubebyggede arealer, parkering og vandarealer, S

§ 10 Ledningsforhold og tekniske anlæg, M

Forsideillustration: Lokalplanområdet set mod nord (JW Luftfoto, sept. 2011)

**SAMMEN  
OM BYEN**



Lokalplanområdet med opland

## Baggrund

Den eksisterende lokalplan nr. 308 'Wilders Plads' foreslås erstattet af en ny lokalplan, idet der er projektønsker på flere ejendomme i området markeret med stjerne som vist på ovenstående tegning. Den nye lokalplan supplerer lokalplan nr. 446 'Stibroerne over Inderhavnen og kanalerne'. En mindre del af bebyggelsen er på sit højeste sted 30 m, hvilket medfører udarbejdelse af tillæg af kommuneplanen.

De konkrete byggeønsker for området er med til at skabe gode muligheder for varieret byliv med blanding af boliger, erhverv og publikumsorienterede serviceerhverv.

Denne startredegørelse viser projektet for Krøyers Plads og byggeønsker for de andre ejendomme.

## Byggeønsker

### NCC / Strandgade 85 / Krøyers Plads

20.000 m<sup>2</sup> fordelt med 70 pct. erhverv og 30 pct. boliger.

### STATEN / Strandgade 95 / Grønlandske Handels Plads

5.000 m<sup>2</sup> blandet bolig og erhverv. I forbindelse med stibroerne ønskes mulighed for opførelse af kontroltårn/udsigtspunkt.

### LEJERBO / Strandgade 37-67 / 'Det Hvide Snit'

2.510 m<sup>2</sup> boligetageareal.

### LEJERBO / Strandgade 76-96 / 'Den Gule Misundelse'

250 m<sup>2</sup> beboerhus.

### WILDERS PLADS

Ønsker reserveret areal og til bebyggelsesprocent 150 til senere udnyttelse.



Kort fra 1824



Kort fra 2011

### Lokalplanområdet og omgivelserne

Kendetegnende for øen er lange kig, som skabes af de langs- og tværgående gavlbygninger, promenader langs kajkanten samt kig på tværs af øen mellem havnen og kanalerne.

Hovedsageligt består bygningerne af gavlhuse i 3-5 etager. Husene står vinkelret mod Inderhavnen og mod Christianshavns Kanal og gavlmotivet er således et gennemgående karaktertræk. Mod syd består bebyggelsen af en mere tilfældigt sammensat bebyggelse med mindre bygninger mod Christianshavns Kanal. Grønlandske Handels Plads for enden af Strandgade har for nuværende kun adgang fra Strandgade. Der er således ikke en naturlig gennemstrømning af mennesker, og besøges kun af folk, der enten bor, arbejder eller har

andet ærinde i området. Med etableringen af sti- og cykelbroerne over Inderhavnen, Trangraven og Christianshavns Kanal ændres dette, og der vil blive en gennemstrømning i området mellem Indre By og Christianshavn.

Krøyers Plads afgrænses mod øst af Kriminalforsorgens store bygning, Standgade 100, som skiller sig markant ud mellem kanalen og havnebassinet. Havnebassinet på Krøyers Plads danner sammen med de ældre pakhuse et særligt havnerum.

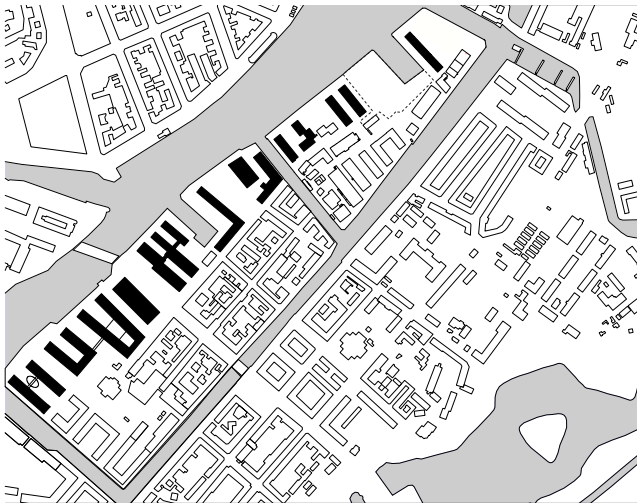
Den midlertidige anvendelse af Krøyers Plads til Aftenshowet skal ifølge dispensation fra lokalplan nr. 308 ophøre senest, når området skal bebygges eller senest efter to år.



Havnefronten set fra syd med Udenrigsministeriet i forgrunden

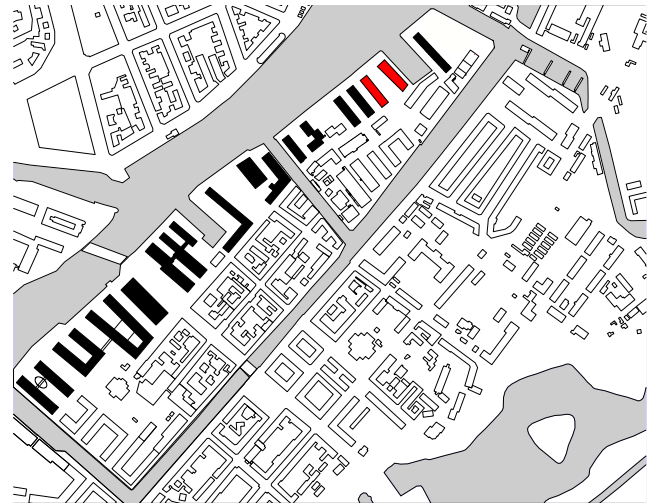


## Placering af de tre nye bygninger på Krøyers Plads i forhold til omgivelserne



### Pakhuse

Christianshavns havnefront er i dag præget af en serie pakhuse, der alle ligger vinkelret på kajkanten med meget karakteristiske gavle i varierende højder ud mod havnen. De udgør en stærk egenart, hvis karakter videreføres i den nye bebyggelse på Krøyers Plads.



### Bebyggelse på tværs

De første to bygningers (markeret med rødt) placering på Krøyers Plads tager afsæt i havnefrontens karakteristiske pakhustypologi og sikrer projektets forankring i stedet. Denne typologi viderefører desuden den stærke visuelle forbindelse mellem Strandgade og Havnen.



### Strandgade

Strandgadekarreerne og de større bygninger danner tilsammen et sammenhængende gadeforløb fra Christians Kirke til Krøyers Plads. Med placering af den tredje bygning på langs af Strandgade og for enden af bassinet, dannes Krøyers Plads på ny sammen med de to nye bygninger og de omkringliggende bygningers gavle.

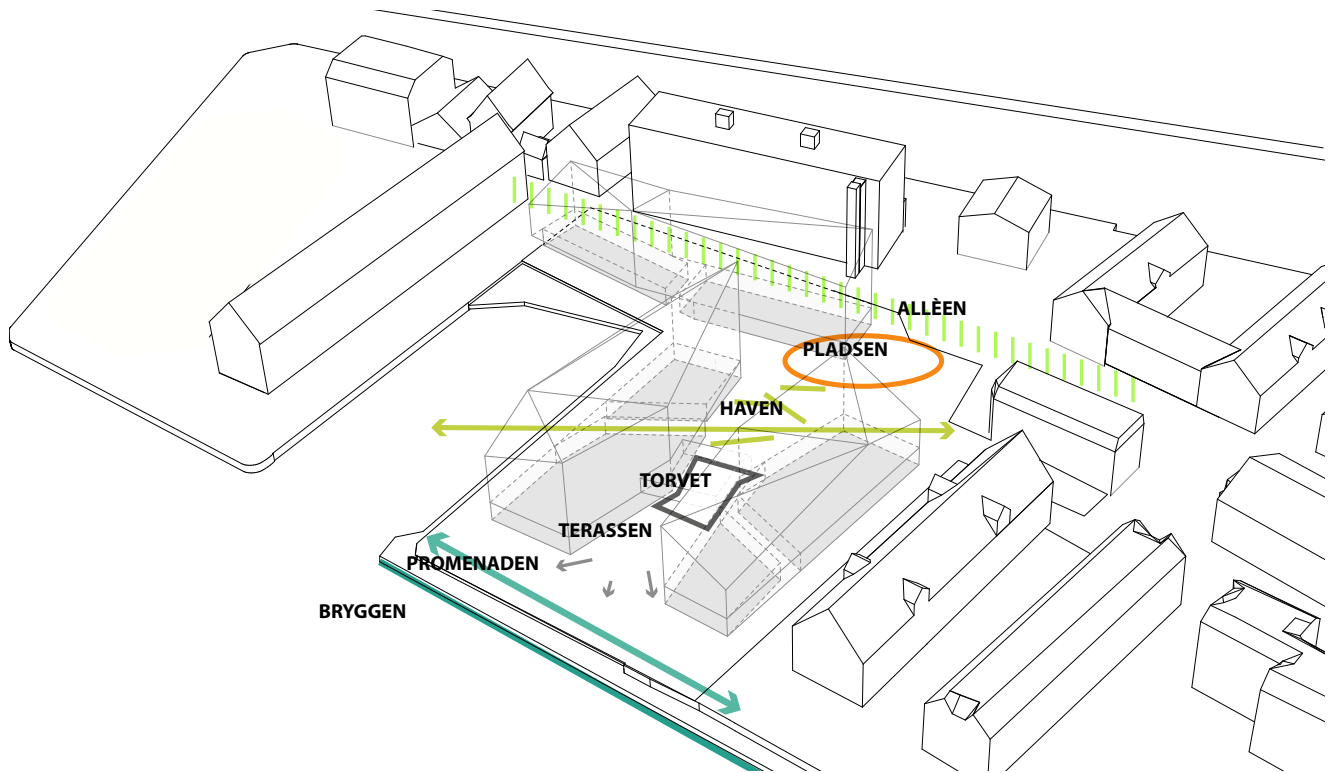


### Pejlemærke

Den nye Krøyers Plads ligger som pendant til Christians Kirke og som en del af afslutning på Strandgade mod nord. Pladsen bliver den anden offentligt tilgængelige plads på Christianshavn ud over Christianshavns Torv.



*Krøyers Plads set fra nord*



Fugleperspektiv af hovedgrebet for de syv byrum

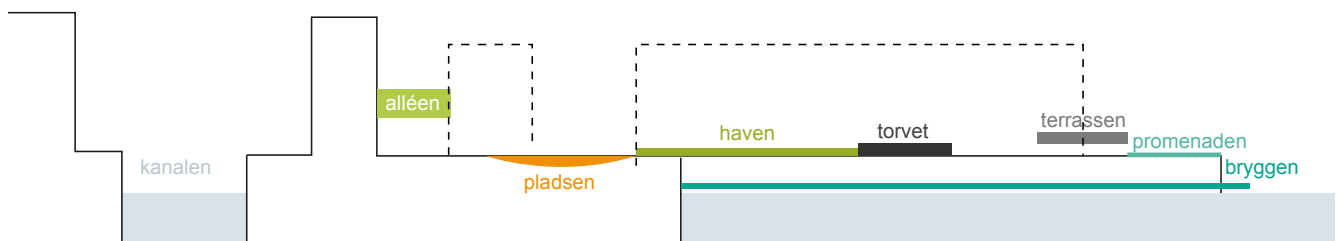
## Landskab og byrum

På baggrund af workshoppen med byrum med forskellige karakter og rolige aktiviteter for alle aldre og liv omkring vandet. Adgang til og fra vandet er en vigtig del af stedets historiske maritime miljø. Grønne områder gives en maritim identitet nær vandet og en mere bymæssig midt i området. Udsigter og kig på tværs af øen og til den modsatte side af havnen er vigtige at bevare.

GHB Landskabsarkitekter har udarbejdet syv forskellige typer af byrum: Alleén, Pladsen, Haven, Torvet, Terrassen, Promenaden og Bryggen.

Byrummene ligger i forhold til de tre nye bygninger samt de omkringliggende bygningers placering og varierer i størrelse, oplevelse, karakter og stemning.

Der arbejdes videre med de offentlige funktioner i stueetagen, inviterende stueetagefacader, overgangene mellem ude og inde og de forskellige byrum samt private og offentlige zoner.



Principsnit for hovedgreb af de syv byrum



### Alléen

er den grønne gade, der binder nyt og gammelt sammen. Et gaderum, som danner Strandgades forlængelse mod nord og fører mod indløbet til Christianshavns Kanal og Papirøen. Alleén er den bymæssige skov, opstammede træer, der danner tag og giver en grøn bundplante mellem husene.

### Pladsen

er ankomsten og mødestedet for enden af Strandgade. Fra pladsen er der kontakt til både Christianshavns Kanal og havneløbet. Pladsen er Christianshavns nye plads, og bydelens eneste rigtige plads med åbenhed, sol og læ og mulighed for kunst og vand.

### Haven

er det frodige åndehul, hvor planter myldrer frem af sprækker. Haven er tæt og intim. Den kan rumme en stor variation mellem høje og lave planter, stedsegrønne og blomstrende, og skiftende farver gennem årstiderne. Havens bede danner et labyrintisk rum med mulighed for ophold i læ for vinden fra vest.

### Torvet

er et overdækket offentligt byrum mellem de to nye bygninger, hvor der er ly for regn og mulighed for markeder og events: catwalk, udstillinger, koncerter, teater. Torvet har mulighed for en fleksibel indretning.

### Terrassen

er højdepunktet med mulighed for at komme op og få den visuelle kontakt til havnen og byen. Terrassen henvender sig til havnen og udsigten. På terrassen kan man få vind i håret og overskue Inderhavnen. Terrassen er som en skibsstævn, højt hævet over vandet.

### Promenaden

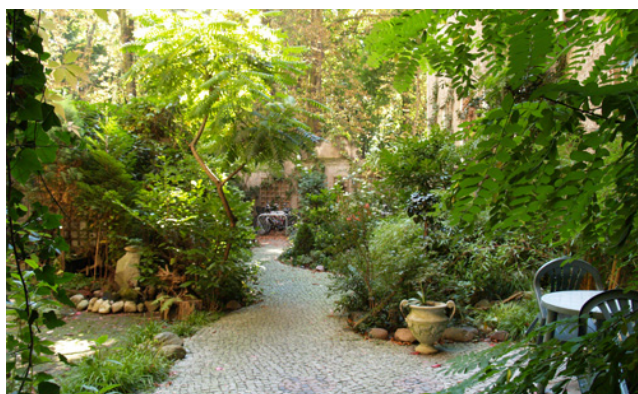
Promenaden er sammenhængen mellem Københavns Havn og de lange, lige kig langs kajkanten. Promenaden defineres af den præcise kajkant på den ene side og bygningen på den anden side. Minimumsbredden på promenaden er på 7,5 meter. Promenaden er til spadsereturen langs kajen, hvor himmelrum og vand bliver nærværende.

### Bryggen

er den tætte kontakt til vandet og skibene. Bryggen er en del af det store havnerum, men samtidig intimt med mulighed for at sidde op ad bolværket eller med fødderne i vandet med udsigt til Nyhavn.



*Eksempel på et grønt byrum*



*Eksempel på intime og tætte haverum*



*Skitse til den nye Krøyers Plads*



*Eksempel på en kombineret promenade og brygge med direkte adgang til vandet*



## Projekt Krøyers Plads

### Strandgade 85, Krøyers Plads

I 2010 generhverver NCC Property Development Krøyers Plads med henblik på at opføre et byggeri på ejendommen Strandgade 85-87, matr. nr. 625 Christianshavns Kvarter, København.

Kommunen har gennemført et samarbejde med NCC om borgerinddragelse for Krøyers Plads inden udarbejdelse af et nyt projekt og nye lokalplanbestemmelser. I den forbindelse har NCC i fællesskab med Lokaludvalget for Christianshavn gennemført tre workshops med fokus på henholdsvis byliv, byrum og byggeri, som forudsat i forvaltningens notat af 10. januar 2011 til Teknik og Miljøudvalget om procesplan ved udarbejdelse af lokalplanforslaget.

NCC har siden fået GHB Landskabsarkitekter, Vilhelm Lauritzen Arkitekter (VLA) og COBE arkitekter til at udvikle projektet. Samtidig har NCC oprettet en ekstern følgegruppe med repræsentanter fra borgere og lokaludvalget, som skal følge projektet og den følgende realisering. Information og referat fra møderne kan læses på hjemmesiden: [www.krøyersplads.dk](http://www.krøyersplads.dk)

#### Projektets visioner

- at byggeriet skal være af høj kvalitet med bæredygtige løsninger på bl.a. klimaområdet

- at projektet skal være med til at løfte udviklingen af København og Christianshavn
- at arkitekturen skal dimensioneres, så den svarer til det omkringliggende bybillede
- at der er stor fokus på adgang til og udnyttelsen af vandet bl.a. til badning, kajområder mv.
- at det er et projekt, der er udviklet i tæt dialog med borgerne

Projekt til Krøyers Plads tilbyder både erhvervslejemål og boliger og vil på den måde tilbyde aktiviteter i løbet af hele dagen. De to af bygningerne, som ligger parallelt og i forlængelse af de eksisterende pakhuse, indeholder erhverv, publikumsorienteret serviceerhverv og parkering.

Den tredje bygning ligger for enden af havnebassinets og vender ud mod Inderhavnen og gavl mod nordenden af Strandgade, hvor den nye Krøyers Plads er placeret. I bygningen kommer der boliger som med en åben glasfacade får udsigt til vandet. I stueetagen kommer der delvis publikumsorienteret serviceerhverv. Badning kan muliggøres i den inderste del af havnebassinets, hvor borgerne har ytret ønske om et aktivt maritimt byliv.





*Ny byggeri på Krøyers Plads set fra Nyhavn*

De syv nye byrum vil med deres forskellighed kunne rumme de mange mennesker, som vil opholde sig i og omkring den nye bebyggelse og som vil passere stedet, når de nye stibroer bliver etableret.

De åbne stueetager og passager i bebyggelsen vil skabe det lidt labyrintiske miljø, som kendetegner Christianshavn og bygningernes tage vil tilpasse sig de omkringliggende bygningers højde. Mod Strandgade rejser det ene tag sig og markerer slutningen af Strandgade som i den anden ende afsluttes af Christians Kirke.

Tagene vil med deres former blive skulpturelle og på samme tid vil de ligne de store tage, der kendetegner flere pakhuse langs havnen. Projektet er på en og samme tid både et projekt, der tilpasser sig området og samtidig et moderne byggeri, som er den centrale placering bevidst.

### **Det moderne pakhuis**

Det kommende byggeri på Krøyers Plads har pakhuset som forbillede og inspiration. De tre nye bygningers arkitektur er en moderne fortolkning af de historiske pakhuse, som præger området ved Krøyers Plads.

Tagene og bygningernes tyngde er vigtige arkitektoniske virkemidler, som er med til at skabe en

dialog mellem nyt og gammelt og på én og samme tid en moderne og indlevet fortolkning af pakhusenes arkitektoniske egenart.

### **Bæredygtighed**

Der fokuseres på kompakthed, energioptimering og optimerede dagslysforhold, der er ligeledes mulighed for at supplere med solpaneler, der integreres i tagkonstruktionens arkitektur, grønne tiltag som beplantning på facader og tage integreres ligeledes i bygningsarkitekturen.

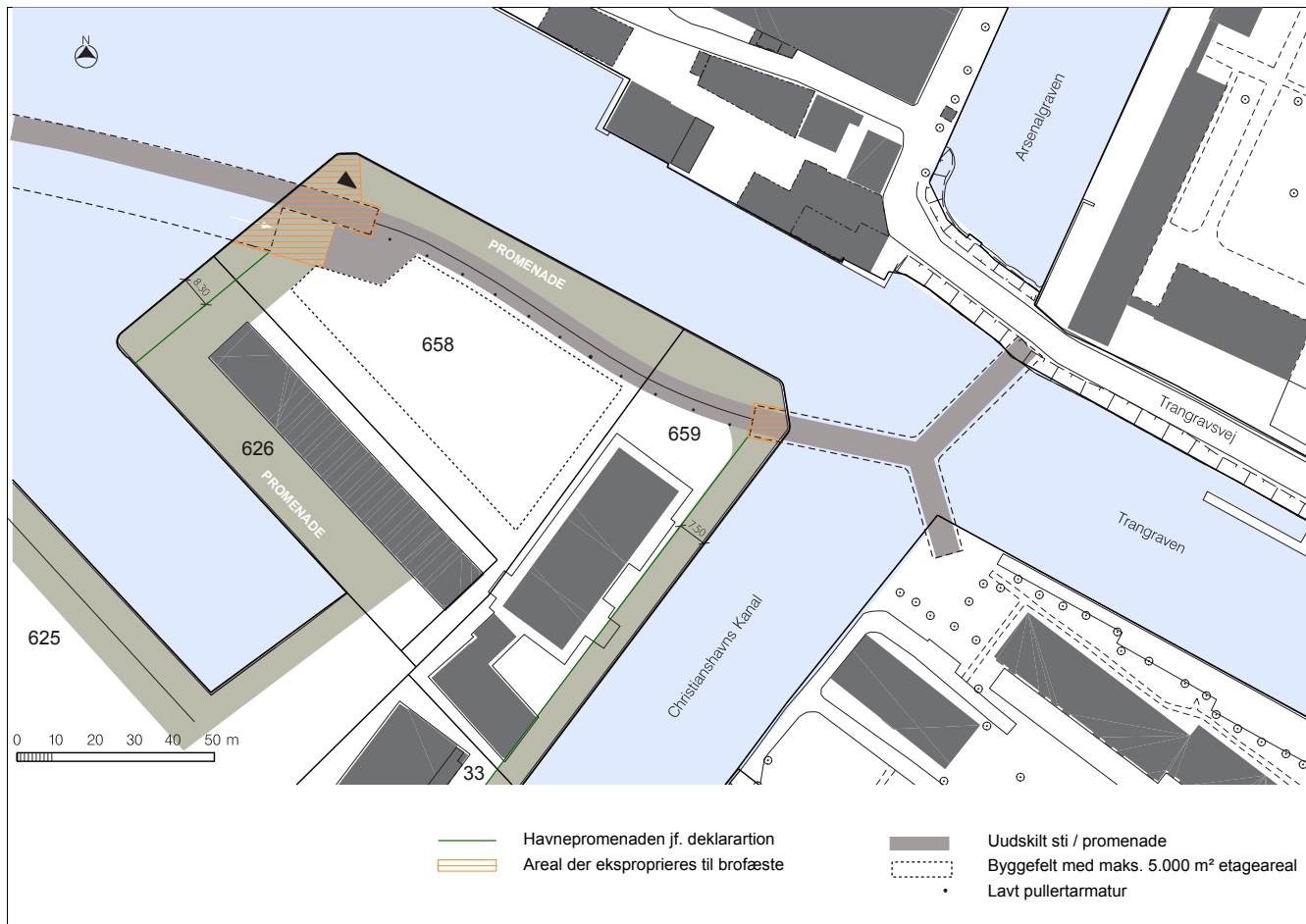
Energikonceptet for bygninger tager udgangspunkt i enkle og velafprøvede løsninger. Der arbejdes eksempelvis med havvand til køling, varmegenvinding, en højisoleret klimaskærm, samt naturlig ventilation.

Regnvand fra taget separeres fra det øvrige regnvand i separat system, så det vil kunne anvendes til toiletskyl mv. Såfremt at dette tiltag ikke gennemføres, planlægges det at aflede regnvand lokalt. Levetid, vedligehold og Carbon footprint er faktorer, der indgår på lige fod med arkitektur og økonomi i design af boliger og i valg af byggematerialer.

## Facader og byrum



## Skyggediagrammer



Grønlandske Handels Plads og stibroer over Inderhavnen og kanalerne

## Byggeønsker / Staten

**Strandgade 95, Grønlandske Handels Plads**  
 Staten ejer følgende tre ejendomme: Matrikelnumrene 33, 658, 659 Christianshavns Kvarter, København.

På ejendommen matr.nr. 658 Christianshavns Kvarter, Grønlandske Handels Plads er den hidtidige bygning nedrevet for gennemførelse af byggeplads for 'Stibroerne over Inderhavnen og kanalerne'. Når arbejdet med broerne er tilendebragt overvejer Staten at sælge arealet med et byggefelt på 5.000 m<sup>2</sup> etageareal som eksemplificeret på nedenstående volumenstudie.

Ejendommene Grønlandske Handels Plads og Nordatlantens Brygge, matr.nr. henholdsvis 658 og 626 Christianshavns Kvarter er omfattet af deklaration tinglyst i 2005 om, at bebyggelsen på de to ejendomme skal ses som én ejendom. Ejendommene under ét har en fælles bebyggelsesprocent på under 150 (ca. 106) i overensstemmelse med bestemmelserne i nuværende lokalplan nr. 308 'Wilders Plads'. Forvaltningen foreslår, at der muliggøres maksimalt 5.000 m<sup>2</sup> bebyggelse på Grønlandske Handels Plads

ud fra en arkitektonisk/byplanmæssig vurdering af byrum og byliv. Der fastlægges bevarende bestemmelser for bebyggelsen på Strandgade 102 -108.

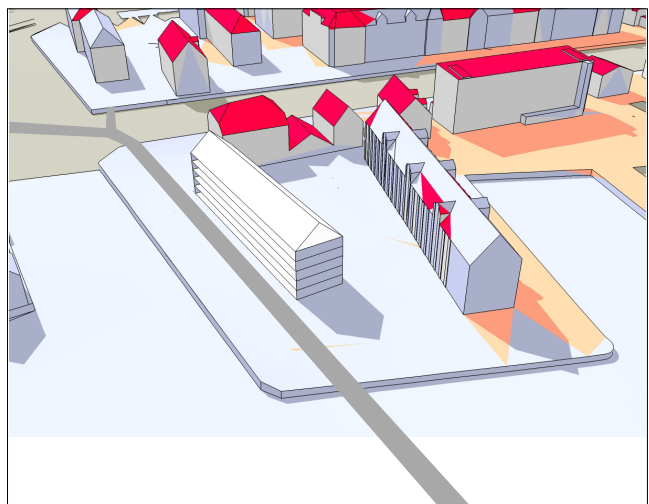


Illustration visende et eksempel på et volumen på 5.000 m<sup>2</sup> på Grønlandske Handels Plads





Luftfoto fra Krak Kort visende eksisterende forhold for Wilders Plads

### Byggeønsker / Wilders Plads

Wilders Plads Ejendomme A/S ejer ejendommene mat. nr. 32, 559, 659 Christianshavns Kvarter, København.

Wilders Plads har anmodet om en yderligere byggemulighed, Wilders Plads 9, i forhold til bestemmelserne i den eksisterende lokalplan svarende til et nyt byggefelt på Wilders Plads som vist på tegningen. Bebyggelsen på ejendommen anvendes overvejende til erhverv.

Der skal arbejdes videre med byggemulighederne inden forslaget til lokalplanen vedtages.



Byggefelter på Wilders Plads





Luftfoto fra Krah Kort visende eksisterende forhold for 'Det Hvide Snit'

## Byggeønsker / Lejerbo

### Strandgade 37-67, 'Det Hvide Snit'

Lejerbo ejer ejendommene 555 og 562, Christianshavns Kvarter, København henholdsvis Det Hvide snit og Den Gule Misundelse.

Tegnestuen Witraz har for Lejerbo fremsendt skitse til udvidelse af bebyggelserne Det Hvide Snit på Strandgade 37-67 med beboerhusfunktioner og yderligere udnyttelse af tageetager mv. som vist på illustrationerne.

#### EKSISTERENDE FORHOLD

DET HVIDE SNIT  
Strandgade 37-67  
Matrikel 555 - Christianshavns Kvarter

Arealer i henhold til BBR:

##### Bygning 1:

Boligareal: 3965 m<sup>2</sup>  
Bebygget areal: 793 m<sup>2</sup>

##### Bygning 2:

Boligareal: 4612 m<sup>2</sup>  
Bebygget areal: 996 m<sup>2</sup>

##### Bygning 3:

Boligareal: 2392 m<sup>2</sup>  
Bebygget areal: 481 m<sup>2</sup>

##### Bygning 4:

Boligareal: 2712 m<sup>2</sup>  
Bebygget areal: 917 m<sup>2</sup>

Boligareal ialt: 14681 m<sup>2</sup>  
Bebygget areal: 3187 m<sup>2</sup>  
Matrikulært areal: 11738 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent: 125 %  
Friareal: 58 %

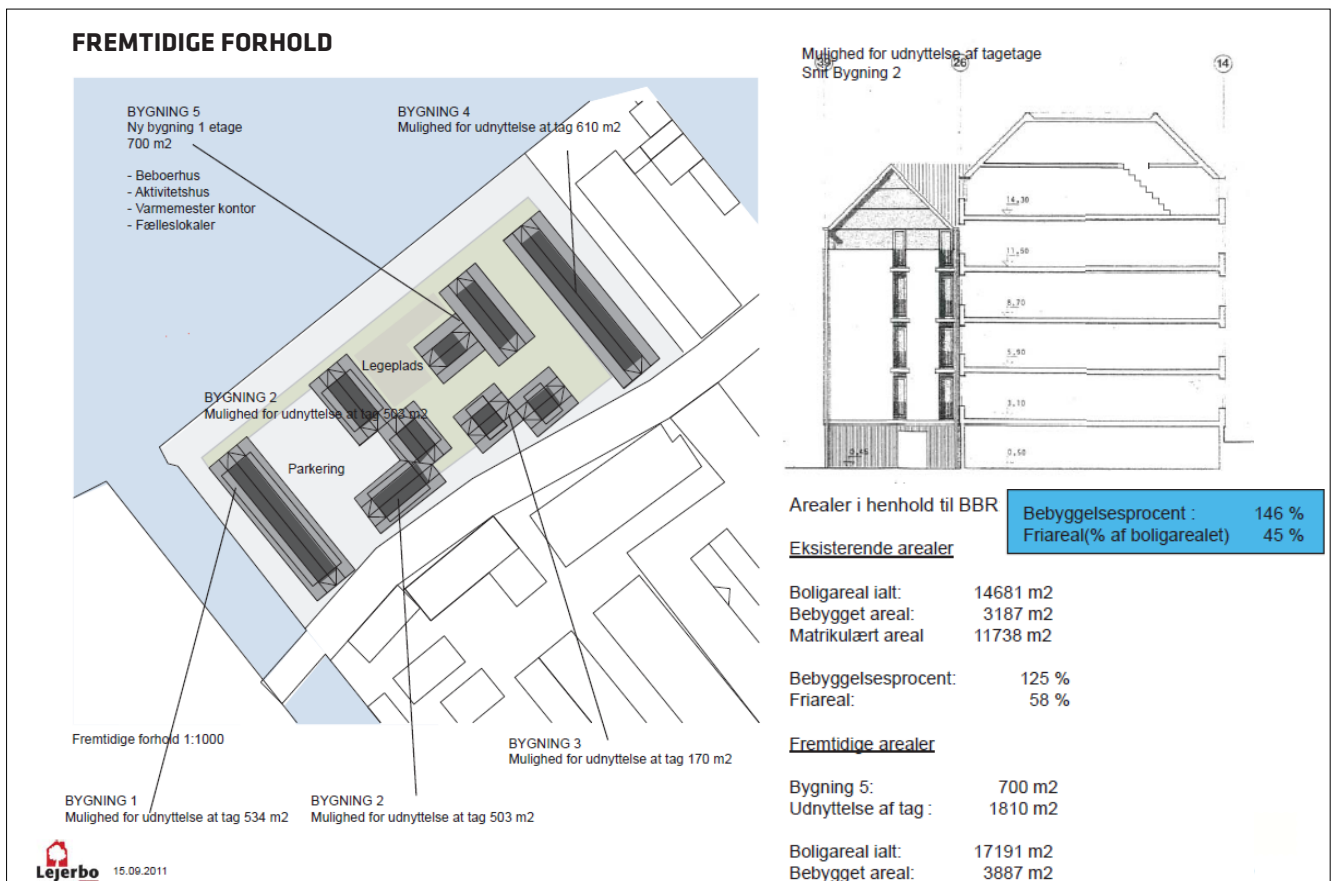


EKSISTERENDE FORHOLD 1:1000





Luftfoto fra Witraz visende fremtidige forhold for 'Det Hvide Snit'



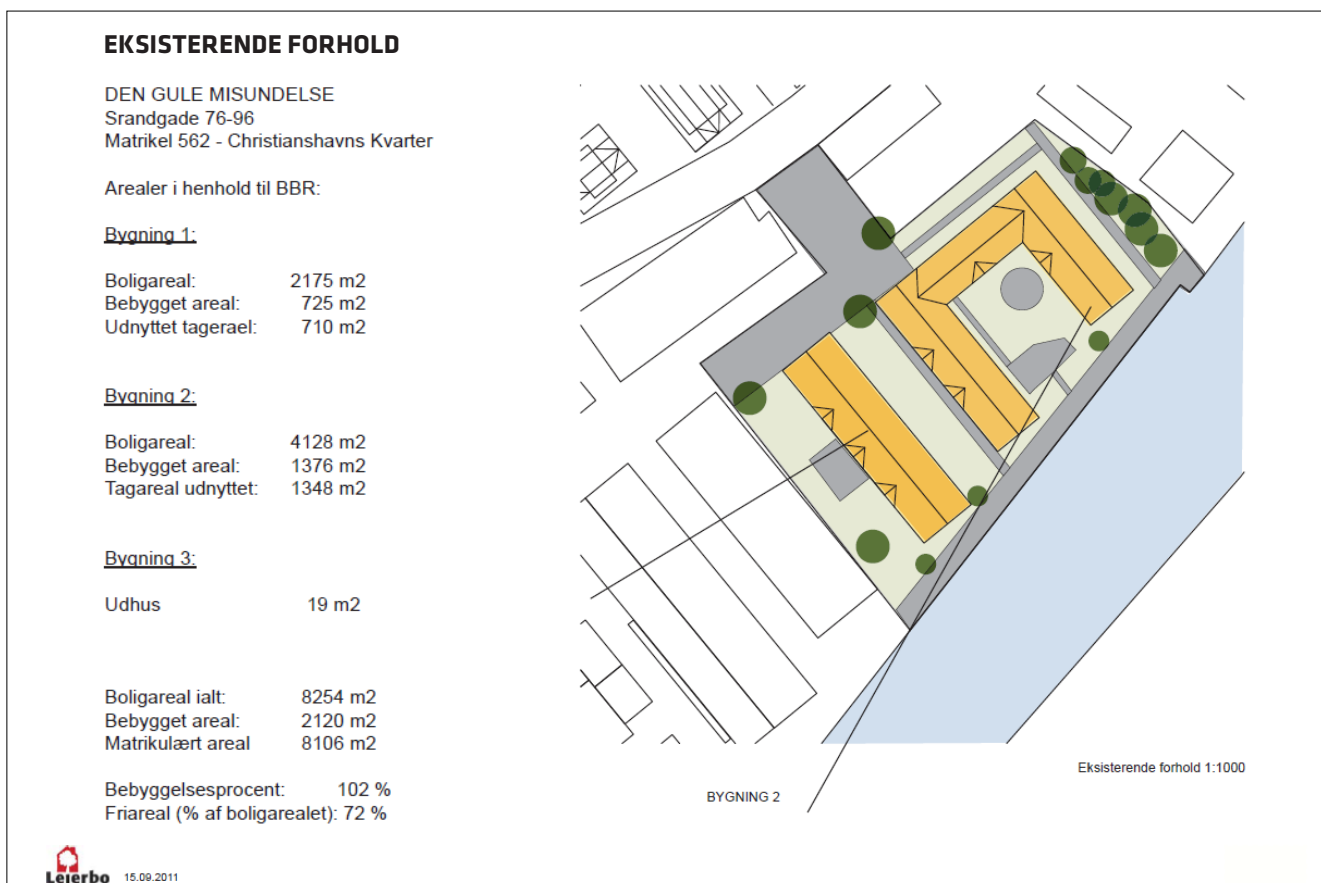


Luftfoto fra Krak kort visende eksisterende forhold for 'Den Gule Misundelse'

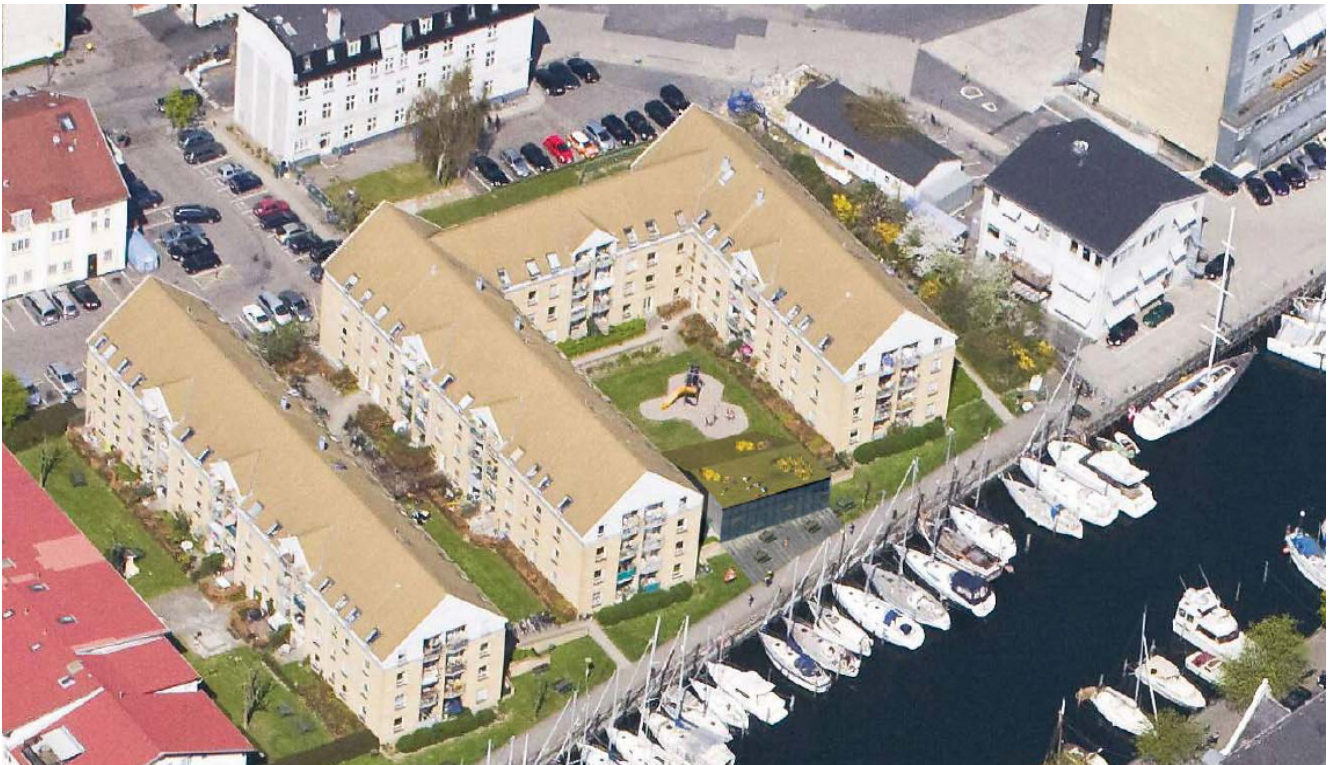
## Byggeønsker / Lejerbo

### Strandgade 76-96, 'Den Gule Misundelse'

Tegnestuen Witraz har for Lejerbo fremsendt skitse til opførelse af beboerhus til bebyggelsen Strandgade 76-96 som vist på illustrationerne. Bebyggelserne anvendes overvejende til boligformål.







Luftfoto fra Witraz visende fremtidige forhold for 'Den Gule Misundelse'

## FREMTIDIGE FORHOLD

Arealer i henhold til BBR:

### Eksisterende arealer

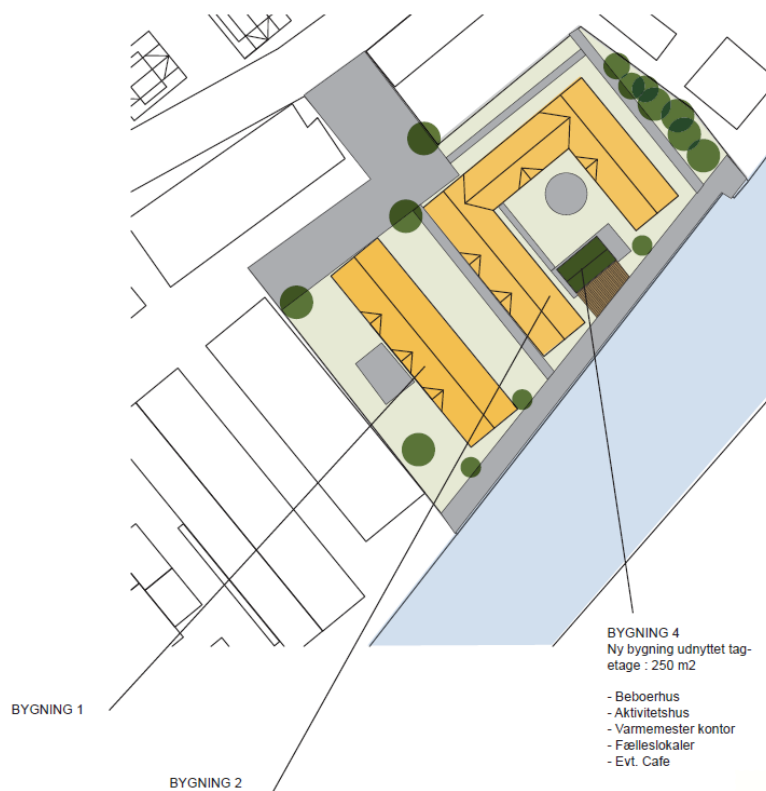
Boligareal ialt: 8254 m<sup>2</sup>  
 Bebygget areal: 2120 m<sup>2</sup>  
 Matrikulært areal 8106 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent: 102 %  
 Friareal (% af boligarealet): 72 %

### Fremtidige arealer

Bygning 4 250 m<sup>2</sup>  
 Boligareal ialt: 8504 m<sup>2</sup>  
 Bebygget areal: 4137 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent: 105 %  
 Friareal(% af boligarealet) 45 %



# II. Lokalplanens/lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

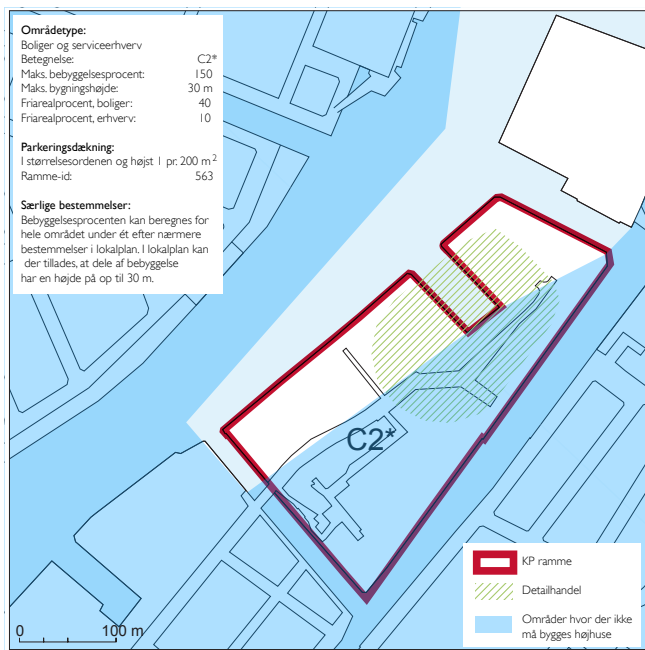
## II. Lokalplanens/lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regionale udviklingsplaner S .....	14
Kommuneplan 2009, S .....	14
Lokalplaner i kvarteret, S.....	14
Miljø i byggeri og anlæg, S .....	14
Regnvand, S.....	14

### Eksisterende planforhold

#### Forslag til Kommuneplan 2011

I forslag til Kommuneplan 2011 er området udlagt som C2\*. Den særlige bestemmelse, \*-bemærkningen, giver mulighed for, at bebyggelsesprocenten (på 150) kan beregnes for hele C2\*-området under ét



Kommuneplanens rammeområder

efter nærmere bestemmelser i en lokalplan.

Kravet til boligandelen er i Kommuneplan 2011 mindst 25 pct. En lokalplan med mindst 30 pct. boliger vil således være i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2011 og vil kunne vedtages endeligt under forudsætning af vedtagelse af Kommuneplan 2011.

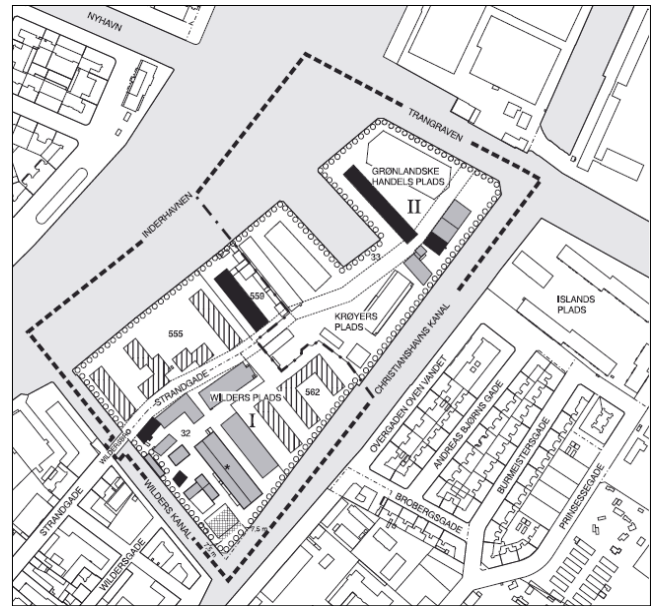
### Kommuneplantillæg

For at muliggøre den foreslåede planlægning udarbejdes et kommuneplantillæg, der muliggør, at der i

lokalplanen kan gives tilladelse til at dele af bebyggelsen har en højde på op til 30 meter.

### Kommuneplanens rammer for detailhandel

Lokalcentret Krøyers Plads har bestemmelser om, at bruttoarealet til butikksformål ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealer til dagligvarer/og udvalgsvarer-



Lokalplanområde nr. 308 er opdelt i to underområder

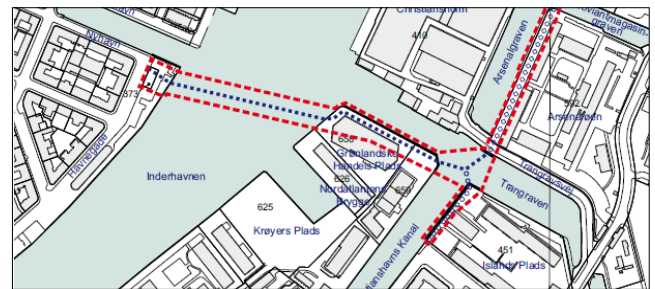
butikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### Kommuneplanramme for husbåde

Husbåde langs kajen må højst være 7 m høje, men der kan også placeres enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner.

### Lokalplan nr. 308 'Wilders Plads'

Den nuværende lokalplan bortfalder. I den nuvæ-



Udsnit af lokalplantegning nr. 446





Projektøkonomi og 14. Langtidsholdbarhed.

Der afgives point fra et til fem for hvert hensyn, hvor fem er bedst. Karakteren tre gives, hvis planen understøtter kommunens krav og målsætninger for det pågældende bæredygtighedshensyn.

Formålet med bæredygtighedsværktøjet er at gøre bæredygtighed til et vigtigt tema i dialogen med projektudviklere fra første idé til projektet står færdigt. Bæredygtighedsvurderingen af projektet på Krøyers Plads er derfor foretaget på et meget tidligt tidspunkt i projektudviklingen og vil kunne ændre sig efterhånden som projektet konkretiseres. Rosetten viser, at projektet, som det foreligger nu, lever op til eller er bedre end kommunens standarder på alle 14 hensyn. Realisering af byggeriet i lokalplanområdet vil derfor betyde forbedringer af miljøet over en bred kam i forhold til den eksisterende situation.

### **Miljørapport**

Det vurderes, at der ikke skal udarbejdes miljørapport efter 'Lov om miljøvurdering af planer og programmer' i tilknytning til lokalplantillægget. Høring herom vil blive sendt til de relevante instanser samtidig med den øvrige interne høring om lokalplan for Bjørnsholm. Der er ikke kendskab til særlig forurening på ejendommene i lokalplanområdet.

### **Opmærksomhedspunkter**

I forhold til udarbejdelse af den endelige lokalplan skal der arbejdes videre med:

#### **Bæredygtighed**

Alle projekter skal have et klart afsæt i et bæredygtige tiltag.

#### **Bygninger**

I det videre arbejde frem til en lokalplan er der fokus på bygningernes materialer og bearbejdning af facaderne.

#### **Kantzoner mellem bygning og byrum**

I det videre arbejde skal der skabes den rigtige sammenhæng mellem stueetager og byrum, så der er mulighed for byliv i øjenhøjde og samtidig privathed for boligerne.

#### **Byrum**

Der skal arbejdes med at etablere den nødvendige kvalitet i de enkelte byrum og styrke deres forskellighed.

#### **Ankomst**

Det visuelle indtryk når man kommer fra Strandgade mod Krøyers Plads skal styrkes som et særligt



### III. Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Jordforurening, S

Museumsloven, S

Anlæg på søterritoriet, M

Andre tilladelser henhold til anden lovgivning, M

# Lokalplanforslaget

§ 1 Formål, S

§ 2 Område, S

§ 3 Anvendelse, S

§ 4 Vej-, sti-, plads- og baneforhold, byggelinjer m.fl., M

§ 5 Vandarealer og zonestatus, M

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering, S

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden, S

§ 8 Byrum, M

§ 9 Ubebyggede arealer, parkering og vandarealer, S

§ 10 Ledningsforhold og tekniske anlæg, M

## § 1 Formål, S

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at opføre bebyggelser, der ved sin arkitektoniske idé, volumen, og indhold af funktioner mod gade og vandet skaber en bymæssig opgradering af området, der lever op til områdets centrale placering og styrker bylivet. Nye bebyggelser skal herudover fremstå som eksponent for miljø- og energimæssigt bæredygtigt byggeri af høj arkitektonisk kvalitet.

Som led heri skal følgende hensyn tilgodeses:

- ny bebyggelse skal skabe en sammenhængende komposition i samspil med de eksisterende bevaringsværdige bebyggelser og områdets særegne æstetik og miljøer.
- Publikumsorienterede funktioner langs gaderne skal skabe grobund for et attraktivt og levende byliv.
- Indretning af udearealer skal supplere og understøtte områdets byliv.
- Ny bebyggelse skal opføres og omdannes efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på den stationsnære beliggenhed med vægt på en bymæssig tæthed, ved delvis udnyttelse af eksisterende bygninger og brug af genanvendelige materialer mv.
- Økologiske tiltag skal integreres i arkitekturen og pege mod en bæredygtig storby.

§ 2 Område, S

§ 3 Anvendelse, S

§ 4 Vej-, sti-, plads- og baneforhold, byggelinjer m.fl., M

§ 5 Vandarealer og zonestatus, M





