

# HOLMEN II TILLÆG 8

## FORSLAG TIL TILLÆG 8 TIL LOKALPLAN 331 HOLMEN II

Teknik og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 8 til lokalplan 331 Holmen II.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

Offentlig høringsperiode fra den 10. oktober 2024 til den 14. november 2024.

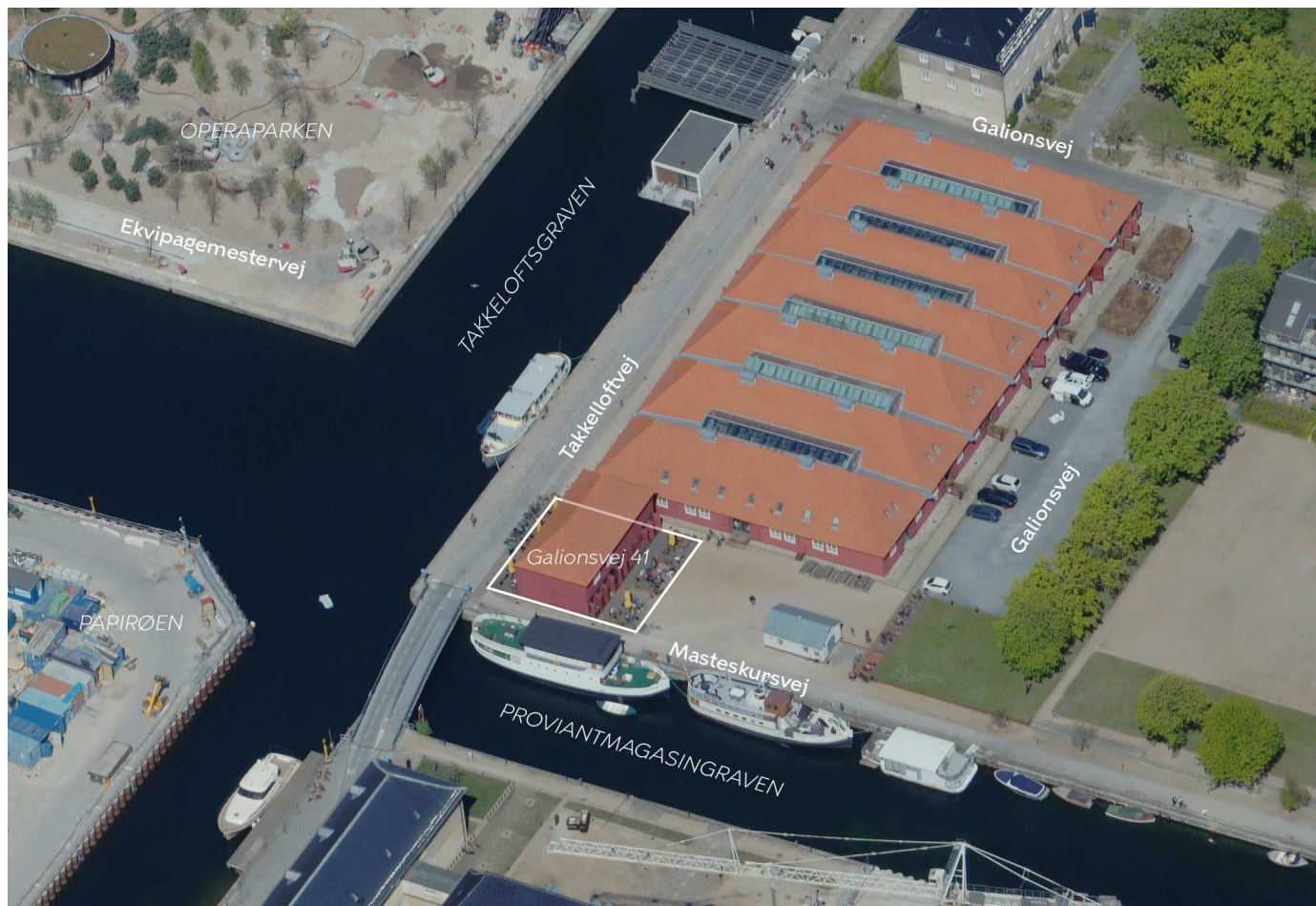


# Indhold

|   |          |                                       |           |
|---|----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>Redegørelse</b>  | <b>3</b> | <b>Bestemmelser</b>                   | <b>9</b>  |
| Lokalplantillæggets baggrund og formål .....              | 3        | § 1. Formål .....                     | 9         |
| Lokalplanområdet og kvarteret .....                       | 3        | § 2. Område .....                     | 9         |
| Lokalplantillæggets indhold .....                         | 4        | § 3. Anvendelse.....                  | 9         |
| Miljøforhold.....   | 5        | § 4. Retsvirkninger.....              | 9         |
| Den kystnære del af byzonen .....                         | 6        | Kommentarer af generel karakter ..... | 9         |
| Fredninger .....  | 6        | Tegning 1 · Områdeafgrænsning.....    | 10        |
| Kulturmiljø.....  | 6        | <b>Hvad er en lokalplan</b>           | <b>11</b> |
| <b>Sammenhæng med anden<br/>planlægning og lovgivning</b> | <b>7</b> | <b>Praktiske oplysninger</b>          | <b>12</b> |
| Overordnet planlægning.....                               | 7        |                                       |           |
| Kommuneplan 2019.....                                     | 7        |                                       |           |
| Lokalplaner i kvarteret .....                             | 7        |                                       |           |
| Københavns Kommunes overordnede strategier .....          | 7        |                                       |           |
| <b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>                 | <b>8</b> |                                       |           |
| Lov om bygningsfredning.....                              | 8        |                                       |           |



# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, parker og bygninger er navngivet. Luffoto: SDFI, 2023.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Dette lokalplantillæg imødekommer ejers ønske om at anvende stueetagen i bygningen på Galionsvej 41 til café med tilhørende udeservering. Plangrundlaget er udarbejdet som et tillæg til lokalplan 331 Holmen II, der fastlægger området til serviceerhverv og offentlige formål. Café med udeservering er en tilføjelse til de allerede gældende anvendelsesmuligheder, og lokalplantillægget gælder derfor sammen med lokalplan 311 Holmen II og øvrige tillæg.

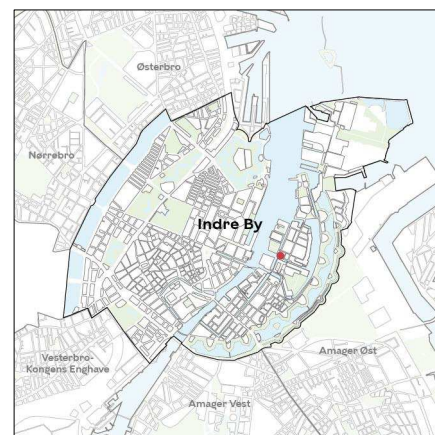
Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Galionsvej 41 ligger på Frederiksholm på Holmen i bydelen Christianshavn. Lokalplanområdet henvender sig til Proviantsmagasingraven mod syd, et vandareal med kig til Papirøen og Kvæsthusbroen mod vest, Galionsvej mod nord og Daneskiold-Samsøes Allé mod øst.

Lokalplanområdet udgøres af en bygning, der er opført i 1829 i to etager med ydervægge i rødmalet træ og sadeltag med hvalmede gavle i tegl. Bygningen er registreret med navnet Søndre Mersehus, og har oprindeligt været en del af Holmens militære flådeanlæg. Bygningen husede flådens mærser, eller mastekurve med mere nutidigt sprog. Derfor går huset også under navnet Mærsehuset.



Områdets placering i bydelen.

Renovering af bygningen er sket i perioden 2002-2009, hvor facaden mod vest har fået døråbninger, der spænder over 1. og 2. etage efter inspiration fra bygningens oprindelige udtryk, med de mange døråbninger i stueetagen mod gård-siden. I dag fremstår bygningen derfor med gennemlyste rum, der åbner op for nye anvendelser.

Mærsehuset er arkitektonisk beslægtet med den ældre nabobebyggelse, Søndre Masteskure fra 1746. Masteskuerne er dog opført i én etage. I dag anvendes de til kontorerhverv og er ligeledes omfattet af lokalplan 311 Holmen II.

### **Egenart**

Holmen er etableret ved opfyld og består af 5 fritliggende øer, adskilt af grave og kanaler og bundet sammen af broer. Det begyndte med Nyholm, som blev etableret i 1690 til Holmens flådebase. Efterhånden som behovet opstod, og den teknologiske udvikling gjorde det muligt, blev området understøttet med flere øer syd for Nyholm. Særligt omkring 1748 blev området efter plan af flådechef Frederik Danneskiold-Samsøe udvidet med alle nødvendige faciliteter til skibsbygning, vedligeholdelse og udrustning. Aktiviteterne på Holmen har beskæftiget mange mennesker, og har haft afgørende betydning for landets industrielle udvikling op til begyndelse en af 1990'erne.

Holmens særlige egenart og historie kommer særligt til udtryk gennem den aksefaste opbygning, sigtelinjer til Københavns historiske bykerne og bevarede bygningsmasse, der vidner om områdets vigtige rolle, som flådebase gennem 300 år.

I dag er Holmen med undtagelse af Nyholm overgået til civile anvendelser, hvor de bevarede bygninger er udnyttet til nye formål, og området er blevet fortættet med nye bygninger primært til boligformål.

### **Eksisterende trafikforhold**

Holmen trafikbetjenes af Danneskiold-Samsøes Allé, der forbinder området via broer til Christianshavn mod syd og Nyholm mod nord. Vinkelret på Danneskiold-Samsøes Allé går mindre lokale veje, som ofte ender blindt og derfor indbyder til lokal færden. Galionsvej, der vejbetjener lokalplanområdet, er en af disse mindre veje. Trafikken omkring lokalplanområdet er primært kendetegnet ved den bolig- og studieaktivitet, der er på Holmen, gående der promenerer langs med kanalerne i området, og i aftentimerne bemærkes også aktivitet til og fra Operaen.

Der er grøn cykelrute langs med Takkelloftvej, og cykelsti langs med Danneskiold-Samsøes Allé.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 2A fra Danneskiold-Samsøes Allé og der er mindre end 150 m til nærmeste busstoppested. Området ligger ca. 1 km fra metrostationerne Kogens Nytorv og Christianshavn og ca. 2 km fra S-togsstationen Nørreport. Galionsvej 41 er dermed stationsnært beliggende.

### **Almene boliger**

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.

## **Lokalplantillæggets indhold**

### **Indledning**

Grundejer ønsker at udnytte rammen i Kommuneplan 2019 til at etablere café med tilhørende udeservering i stueetagen i bygningen beliggende på Galionsvej 41. Området kan forsat anvendes til serviceerhverv og offentlige formål som er nærmere beskrevet i lokalplan 331 Holmen II og tillæg 1.

## Anvendelse

Den gældende lokalplan 331 Holmen II med tillæg er fortsat gældende, og der er fortsat en detaljeret bestemmelse for anvendelse af ejendomme beliggende indenfor område 1B. Dette lokalplantillæg muliggør alene, at stueetagen (1. etage) i bygningen på Galionsvej 41 også kan anvendes til café med tilhørende udeservering.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

## Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplantillægget giver ikke mulighed for at etablere ny bebyggelse eller ændre ved eksisterende bebyggelses udformning. Lokalplantillægget vurderes derfor ikke at påvirke bymiljøet.

## Fremtidige trafikforhold

Der forventes ikke at komme mere biltrafik på de omkringliggende veje, som følge af, at der muliggøres café i stueetagen på Galionsvej 41.

## Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanen giver ikke mulighed for ny bebyggelse eller ændringer af den eksisterende bebyggelses udformning.

## Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

## Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området rammeudlagt til boliger og serviceerhverv.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejde, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om et projekt, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre at stueetagen (1. etage) i bygningen med adressen, Galionsvej 41 kan anvendes til café med tilhørende udeservering.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved planlægning for café-anvendelse og udeservering.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Nærmeste virksomheder af national interesse er IS Amager Ressourcecenter, flere virksomheder på benzinøen, Xellia Pharmaceuticals ApS og AJ Vaccines A/S. For alle virksomheder gælder det, at de i forvejen forholder sig til, og sameksisterer med boliger og serviceerhverv nærmere virksomheden end området, som denne lokalplan omfatter.

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

### Den kystnære del af byzonen

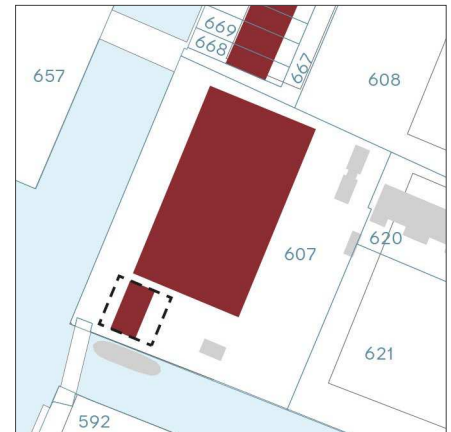
Området ligger i den kystnære del af byzonen. Lokalplanen giver dog ikke mulighed for ny bebyggelser eller ændringer af eksisterende forhold. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.


### Fredninger

Bygningen på ejendommen matr.nr. 607, Christianshavns Kvarter, København, Galionsvej 41 er fredet i henhold til bygningsfredningsloven og fastlagt som bevaringsværdig i lokalplan 331 Holmen II. Planlægningen respekterer bygningens fredningsstatus.

### Kulturmiljø

Lokalplanområdet er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i kommuneplanen. Café og udeservering vurderes ikke at påvirke kulturmiljøet i negativ grad.



-  Uden bevaringsvurdering
-  Fredet
-  Matrikelskel
-  Lokalplanområdets afgrænsning

*Fredede bygninger i kvarteret.*



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Christianshavns Lokaludvalg har i deres bydelsplan for 2023–2026 bl.a. fokus på at udviklingen af bydelen sker med øje for balancen mellem bolig- og hverdagsliv og byliv. Restauranter, detailhandel og butiksliv skal understøtte hverdagslivet i bydelen, og kreativitet og iværksætteri, som bl.a. kendes det fra Refshaleøen, må gerne vokse, hvor der er plads.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 331 Holmen II

Lokalplan 331 Holmen II er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 7. december 2000 og udgør det planmæssige fundament for omdannelsen af de tidligere militære arealer til et attraktivt integreret byområde. Lokalplanen har fokus på at byområdet udvikles med boliger, erhverv og offentlige formål i spil med de mange bevaringsværdier, placering i inderhavnen og grønne struktur.

### Lokalplan 548 Christiansholm

Lokalplan 548 Christiansholm er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. april 2017 og udgør det planmæssige fundament for udviklingen af Papirøen som et bykvarter med boliger, udadvendte publikumsorienterede erhverv og kulturfunktioner. Lokalplanen er et tillæg til lokalplan 331 Holmen II.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).

## Københavns Kommunes overordnede strategier

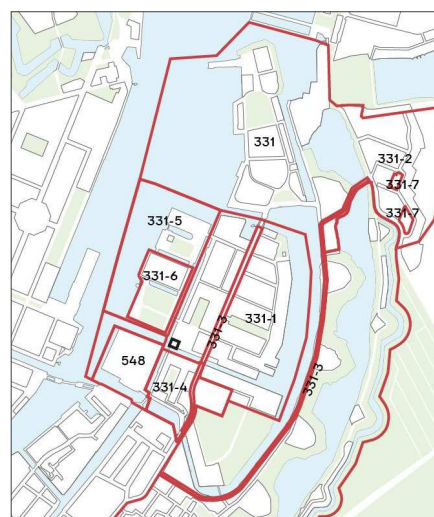
Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv).



- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- T Tekniske anlæg (veje m.v.)
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \* Områder med særlige bestemmelser
- - - - - Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Gældende lokalplaner
- Områdeafgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.



Bygning og udeserveringsområde set fra broen over Proviantmagasin-graven ved Masteskursvej.



Bygningen og udeserveringsområde set fra øst.



Bygningen og udeserveringsområde set fra Takkelloftvej.



# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan 331 Holmen II er at muliggøre omdannelsen af de tidligere militære arealer til et attraktivt integreret byområde i samspil med bl.a. områdets bevaringsværdier.

Formålet med tillæg 8 er:

- at muliggøre, at stueetagen kan indrettes til café med tilhørende udeservering.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter en del af ejendommen matr.nr. 607 Christianshavns Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 20. august 2024 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

For den del af matr.nr. 607, som er omfattet dette tillæg, tilføjes det, at stueetagen (1. etage), udover den gældende anvendelse, kan anvendes til café med tilhørende udeservering.

## § 4. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

### **Kommentarer af generel karakter**

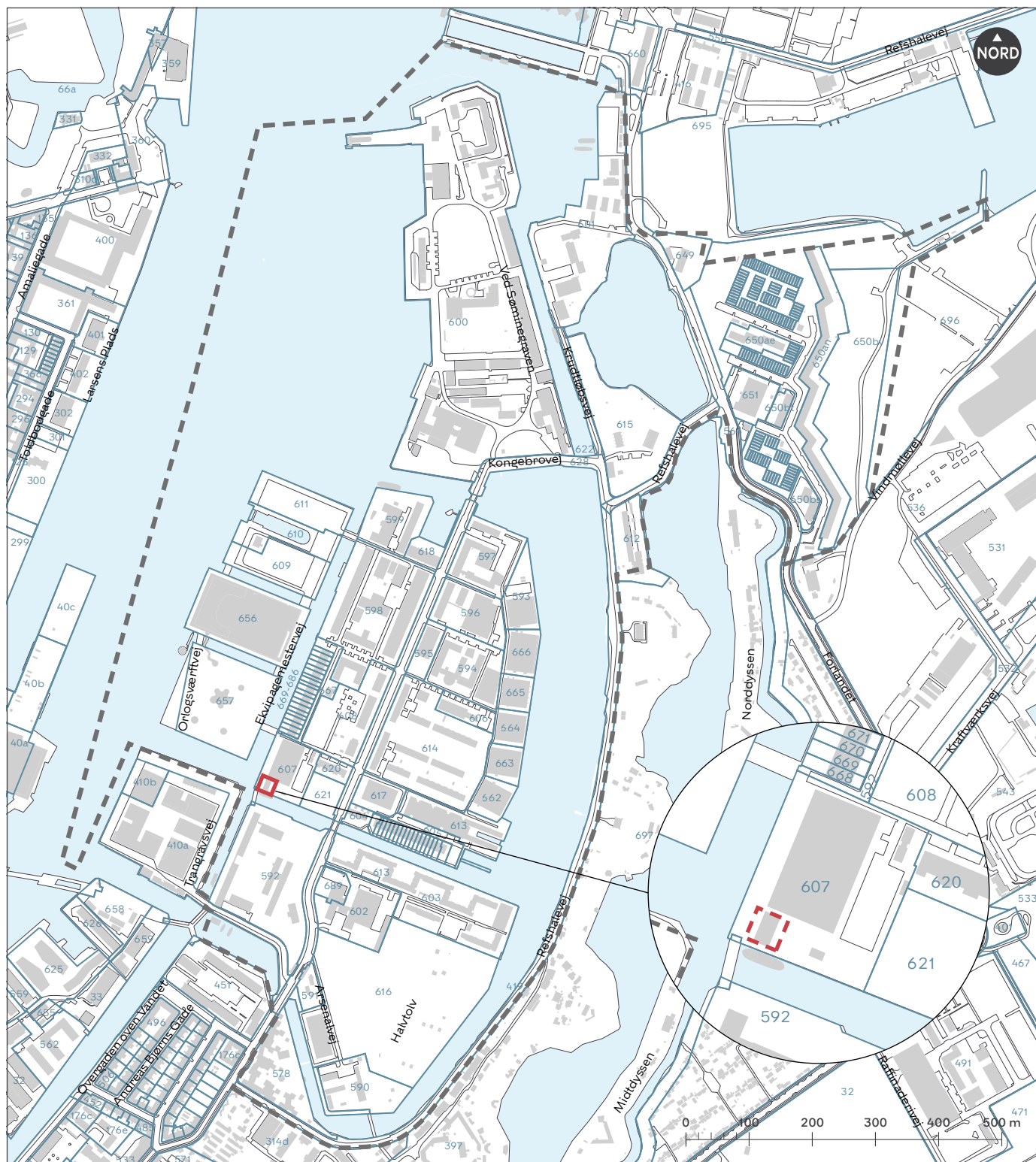
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.*

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.*

*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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Lokalplanområdets afgrænsning

--- Lokalplanområdets afgrænsning

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

# Hvad er en lokalplan

## 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, eventuelt 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 eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i 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. Forbuddet gælder 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.



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 8 til lokalplan 331 Holmen II.

Høringsperioden løber fra den 10. oktober 2024 til den 14. november 2024.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal \[www.blivhoert.kk.dk\]\(http://www.blivhoert.kk.dk\).](#)

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 14. november 2024.**