

# HOLMEN II TILLÆG 7

## FORSLAG TIL TILLÆG 7 TIL LOKALPLAN 331 OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 7 til lokalplan 331 Holmen II og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato].



# Indhold

|   |           |   |                 |
|---|-----------|---|-----------------|
| <b>Redegørelse</b>  | <b>3</b>  | <b>Bestemmelser</b>                                 | <b>23</b>       |
| Lokalplantillæggets og kommuneplan-tillæggets baggrund og formål..... | 3         | § 1. Formål.....                                    | 23              |
| Lokalplanområdet og kvarteret .....                                   | 4         | § 2. Område.....                                    | 23              |
| Lokalplantillæggets og kommuneplan-tillæggets indhold.....            | 6         | § 3. Anvendelse .....                               | 23              |
| Miljøforhold.....   | 13        | § 4. Veje.....                                      | 24              |
| Den kystnære del af byzonen .....                                     | 14        | § 5. Bil- og cykelparkering .....                   | 24              |
| Beskyttelseslinjer.....   | 14        | § 6. Bebyggelsens omfang og placering.....          | 26              |
| Skyggediagrammer delområde IID .....                                  | 15        | § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....              | 27              |
| Skyggediagrammer delområde IIE.....                                   | 16        | § 8. Ubebyggede arealer .....                       | 29              |
| <b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>                 | <b>17</b> | § 9. Støj og anden forurening.....                  | 34              |
| Overordnet planlægning.....   | 17        | § 10. Matrikulære forhold .....                     | 34              |
| Kommuneplan 2019.....   | 17        | § 11. Særlige fællesanlæg.....                      | 35              |
| Lokalplaner i kvarteret .....   | 18        | § 12. Retsvirkninger .....                          | 35              |
| Københavns Kommunes overordnede strategier .....                      | 18        | § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ..... | 35              |
| Miljøkrav til byggeri og anlæg .....                                  | 18        | Kommentarer af generel karakter .....               | 35              |
| Spildevandsplan .....   | 19        | Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....                 | 36              |
| Sikring mod oversvømmelse.....  | 19        | Tegning 2 · Anvendelse .....                        | 37              |
| Vandforsyningsplan .....  | 20        | Tegning 3a · Veje.....                              | 38              |
| Varmeplanlægning .....  | 20        | Tegning 3b · Vejsnit.....                           | 39              |
| <b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>                             | <b>21</b> | Tegning 4 · Bil - og cykelparkering .....           | 40              |
| Affald .....  | 21        | Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering.....   | 41              |
| Jord- og grundvandsforurening .....                                   | 21        | Tegning 6a · Byrum.....                             | 42              |
| Museumsloven .....  | 22        | Tegning 6b · Kantzoner .....                        | 43              |
| Rottesikring .....  | 22        | Tegning 6c · Beplantning .....                      | 44              |
| Bilag IV-arter, herunder flagermus .....                              | 22        | Tegning 7 · Støjskærme .....                        | 45              |
| Tilladelser i henhold til anden lovgivning .....                      | 22        | <b>Forslag til tillæg til Kommuneplan 2019</b>      | <b>46</b>       |
|   |           | <b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b> | <b>47</b>       |
|   |           | <b>Mindretalsudtalelser</b>                         | <b>49</b>       |
|   |           | <b>Praktiske oplysninger</b>                        | <b>Bagsiden</b> |

# Redegørelse



Området set mod vest. Delområde IIA i lokalplan 331 er indtegnet med hvid, stiplede linje. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Formålet med Tillæg 7 til lokalplan 331 er at muliggøre en daginstitution til vuggestue- og børnehavebørn, et botilbud til unge med autisme samt servicefunktioner i form af et fælleshus på to byggegrunde inden for området af lokalplan 331 Holmen II. Botilbuddet kan opføres på den nordligste af de to byggegrunde, og daginstitutionen og fælleshuset kan opføres i sammenhæng på den sydligste af de to byggegrunde.

Der er behov for en ny daginstitution i lokalområdet og et nyt botilbud i kommunen. Det er forventet at daginstitutionen vil blive indrettet til i alt 7 grupper fordelt mellem børnehave- og vuggestuebørn, og at botilbuddet vil blive etableret efter servicelovens § 107, hvor 30 boligenheder indrettes til unge med autisme.

Ligeledes er der behov for et fælleshus i området, da der udestår en forpligtigelse til at opføre 1 % af boligetagearealet på rækkehusbebyggelsen i området som fællesareal. Kravet om fællesarealer er fastlagt i byggetilladelsen til rækkehusene.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2019 og et nyt tillæg til lokalplan 331. Særligt fordi det hidtil gældende tillæg 2 til lokalplan 331 udlagde byggegrundene til erhvervsformål.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Tillægget til lokalplanen omfatter primært to ejendomme på Margretheholmen, der tilsammen har et areal på ca. 4.200 m<sup>2</sup>. Udover de to ejendomme omfatter tillægget også ca. 400 m<sup>2</sup> af Margretheholmsvej. Tillæggets område er todelt og det afgrænses primært af vejene Margretheholmsvej, Søflygade og Forlandet.

Området på Margretheholmen bærer i høj grad præg af at være et område, der ligger tæt op ad fortidsmindet Christianshavns Vold. Området er dermed bevaret naturskønt og fremstår i sin helhed som et grønt område. Selve turen fra Christianshavn mod Margretheholmen, kan opleves som at tage fra by til land, da disse trods deres nære lokation er i stor kontrast. I området omkring Margretheholmen finder man bl.a. Refshaleøen, som i disse år er et sted i transformation, med street-food, studieboliger, små gourmetspisesteder, mikrobryggeri og kunsthaller, som springer frem mellem store lagerhaller til industri.

Bebyggelsesplanen blev oprindeligt tegnet som byggeriet på de omkringliggende ejendomme er opført i dag.

### Egenart

Margretheholmen har indenfor de seneste år gennemgået en væsentlig udvikling og udbygning i form af større boligbyggerier, men også opførelsen af forbrændingsanlægget Amager Bakke og Amagerværket præger området. Umiddelbart vest for tillæggets område dominerer den fredede Hangar H, der er opført som Vandflyverhangar for forsvarrets luftmarinestation. Vandflyverhangaren fremstår som et markant byarkitektonisk element med sin hvælvede spændbeton-tagkonstruktion og sideskydende hangarporte. Hangaren er siden konverteret til storrumskontor og huser i dag 'Det Kongelige Akademi - Arkitektur, Design, Konservering'.

Mod nord er den tidligere konstabelskole omdannet til ungdomsboliger i 2015. Konstabelskolens røde murstenslænger har dannet forlæg for byhusenes ortogonale rækkehusbebyggelser mod og syd for tillæggets område.

Mod øst afgrænser den ca. 450 m lange boligbebyggelse 'Kanthuset' og det bagvedliggende voldterræn, området mod forbrændingsanlægget Amager Bakke og Amagerværkets udstrakte industriarealer mod Øresund.

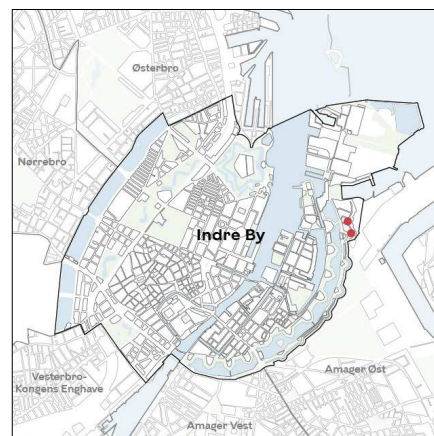
### Mobilitet

Området er ikke stationsnært. Nærmeste station i gangafstand er Christianshavns Metrostation, der ligger ca. 2 km væk. Den primære kollektive betjening af området er buslinje 2A.

Området forbindes til det overordnede vejnet via Forlandet, hvor der kører 8.500 biler i døgnet.

### Almene boliger

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



Områdets placering i bydelen.



Billedet er taget fra Refshalevej, hvor det første møde med stedet er Vandflyverhangaren.



Billedet er taget fra Refshalevej, hvor Margretheholmens bygninger kommer til syne bag beplantning og vandanlægget ved Christianshavns Vold.



Det grønne areal til venstre i billedet er matrikel 650bs Christianshavns Kvarter, og med den 8 etagers boligbebyggelse i baggrunden. Skorstenen er Amager Bakke.



Billedet viser den 8 etagers boligbebyggelse og afstanden til rækkehusbebyggelsen. Mellem de to bebyggelser etableres daginstitution, som vil udfylde udsigten til det grønne fortidsminde.



På billedet ses den ubebyggede grund til et botilbud med Vandflyverhangaren bagved. I baggrunden ses rækkehusbebyggelse og øverste etage af Konstabelskolen.



Billedet viser nordskellet af matr.nr. 650bt, Christianshavns Kvarter, hvor der etableres botilbud til unge med autisme. I baggrunden ses rækkehusbebyggelse.

## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Tillægget til lokalplanen med kommunetillæg muliggør etablering af et botilbud, en daginstitution og et fælleshus. I sammenhæng med daginstitutionen kan der etableres et fælleshus til de omkring liggende rækkehuse i området.

Tillæggets område er i dag ubebygget.

### Anvendelse

Tillæggets område inddeles i to delområder, henholdsvis delområde IID og delområde IIE.

Tillægget fastlægger delområde IID, matr.nr. 650bt, Christianshavns Kvarter, København, til institution og kollektive anlæg. Botilbuddet hører under anvendelsen institution.

Tillægget fastlægger delområde IIE, matr.nr. 650bs, Christianshavns Kvarter, København, til institution, kollektive anlæg samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Det ønskede fælleshus i området hører under anvendelsen servicefunktion.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Adgangen til tillæggets områder foregår via Margretheholmsvej, der fordeler trafikken til de tilstødende mindre sideveje, herunder Søflygade. Margretheholmsvej har fortov i begge sider af vejen. I den østlige side af Margretheholmsvej er der stedvis parkering langs vejen i p-lommer.

Tillægget omfatter mindre dele af Margretheholmsvej.

I delområde IID skal der ved realisering af projektet i lokalplanen indrettes to parkeringslommer og fortov mod Margretheholmsvej. Størrelsen på den nordligste af de to parkeringslommer kan tilpasses projekterne.

I delområde IIE skal der ved realisering af projektet i lokalplanen indrettes en parkeringslomme og fortov mod Margretheholmsvej.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m<sup>2</sup>

Plejecentre- og pleje- boliger og botilbud: 1 plads pr. 714 m<sup>2</sup>

Der er ikke krav om bilparkering ved servicefunktioner/fælleshuset.

Det mulige fælleshus skal etableres i tilknytning til den mulige daginstitution i området. Bilparkeringen er for servicefunktioner/fælleshuset fastsat efter en konkret vurdering. Parkeringen til daginstitutionen og fælleshuset kan dobbeltudnyttes, da parkeringen til daginstitutionen vil være i funktion i dagtimerne på hverdage, mens fælleshuset forventes at være i funktion primært i aftentimer på hverdage og i weekender.

Parkeringspladserne etableres på terræn langs Margretheholmsvej og på botilbuddets ejendom nær Søflygade. Vejadgang til parkeringen på botilbuddets ejendom skal ske fra Søflygade.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Parkeringspladser kan udnyttes til henholdsvis korttidsparkering, af- og påsætning, varelevering, afhentning af renovation og langtidsparkering. Desuden kan der indrettes handicapparkering.

Det er forventet, at der til botilbuddet skal etableres tre bilparkeringspladser og at der til daginstitutionen skal etableres fem eller seks bilparkeringspladser. Desuden er det intentionen, at en eller to af bilparkeringspladserne til daginstitutionen skal etableres ved botilbuddet.

### **Cykelparkering**

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Daginstitutioner: 2,5

Plejecentre- og plejeboliger og botilbud: 2

Mindst halvdelen af cykelparkeringen skal være overdækket.

Der er ikke krav om cykelparkering ved servicefunktioner/fælleshuset.

For daginstitutioner skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For plejecentre- og plejeboliger og botilbud skal 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Kravet om cykelparkering ved plejecentre- og plejeboliger og botilbud er fastsat efter en konkret vurdering med udgangspunkt i den forventede brug af botilbuddet, herunder antal beboere, ansatte og besøgende. Det vurderes, at 50% af de ansatte og beboere vil benytte cykel.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

Lokalplantillægget muliggør etablering af en institution til botilbud i byggefelt A i delområde IID. Byggefeltet er placeret ud til Margretheholmsvej, så der er mulighed for indretning af haverum vest for bygningen. I byggefelt B skal byggeri placeres med facaden i udgangsbyggelinjer mod Margretheholmsvej og Søflygade. Botilbuddets bygning kan etableres i op til 3 etager og en højde på maks. 12 m.

Lokalplantillægget sikrer, at nybyggeri i delområde IID skal etableres i en nuance af hvid eller i en lys grå farve med referencer til den eksisterende boligbebyggelse langs Margretheholmsvej mod øst. Materialer og farver på facaderne skal opdeles, så det sikres, at byggeriet fremstår med kontraster og dybder. Facaden skal etableres med perforerede metalplader i hvide nuancer eller en lys grå farve, og skodder foran vinduer med perforerede og profilerede metalplader i samme farve som facaden. Hver etage skal adskilles af vandrette gesimser/facadebånd i hele længden af facaden, dog ikke ved tilbagetrækninger. Facaderne mellem vinduer/døre og gesims/facadebånd skal etableres med træ i materialets naturlige farver eller metal i en brun farve i gyldne nuancer. Taget skal etableres som fladt, grønt tag med sedum e.lign. På Byggeriets facade mod Margretheholmsvej skal der på 3. etage etableres mindst to tilbagetrækninger med mulighed for op-

holdsarealer og på facaden mod haverummet skal etableres min. 1 tilbagetrækning med mulighed for opholdsarealer på 3. etage. Facaderne i tilbagetrukne opholdsarealer skal etableres med træ i materialets naturlige farve eller metal i en brun farve i gyldne nuancer.

Lokalplantillægget muliggør placering af daginstitution og fælleshus i byggefeltene B1, B2 og B3 i delområde IIE ud til Margretheholmsvej samt udenfor for-tidsmindebeskyttelseslinjen omkring Christianshavns Vold. I byggefeltene skal byggeri placeres med facaden i udgangsbyggelinjer mod Margretheholmsvej, og byggeriet kan etableres i op til 3 etager med det højeste punkt på 13 mod nord. På de to laveste tagflader i byggefeltet kan der etableres tagterrasser til legeareal.

Facaden på nybyggeri i delområde IIE skal udformes i lodrette metal lameller i rødlige nuancer med referencer til de eksisterende rækkehuse på Margretheholmen. Dog kan dele af eller hele facaden i stueetagen etableres med træ i materialets naturlige farve.

Mod Forlandet skal der etableres en støjskærm. Støjskærmen skal udformes med lodrette lameller i samme røde farve som byggeriets facade. En del af støjskærmen skal bestå af gennemsigtige partier.

Flere steder i tillæggets område kan der etableres mindre bebyggelser som skure, legehuse o.lign.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Institutionen til et botilbud for unge med autisme forventes at blive opført med et etageareal på ca. 2.200 m<sup>2</sup>. Daginstitutionen forventes at blive opført med et etageareal på ca. 1.500 m<sup>2</sup> i tilknytning med et fælleshus til området beboere på ca. 250 m<sup>2</sup>

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

## **Byrum**

Botilbuddet fastlægges med et grønt haverum (byrum A) med træer og lav beplantning, og med mulighed for etablering af opholdsniche. Langs botilbuddet skal der være kantzoner med lav beplantning og en fælles terrasse samt mulighed for ophold ud for bolighederne.

Ved daginstitutionen fastlægges en forplads (byrum B) med ophold og cykelparkering omkring et træ, der markerer indgangen.

Ved daginstitutionen fastlægges byrum B som en forplads som med ophold og cykelparkering omkring et træ, der markerer indgangen.

Daginstitutionens opholdsareal på terræn fastlægges som byrum C med kantzoner til ophold langs bygningen og et grønt legeareal.

Mod Forlandet fastlægges byrum D med bevaringsværdige træer, samt et grønt areal mellem institutionen og vejen. Ved fælleshuset gives der mulighed for at etablere en fællesterasse.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



## Træer og anden beplantning

Der er 10 træer, der lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige, og som fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen.

Herudover sikrer lokalplanen 15 nye træer i området, for at skabe attraktive opholdsmuligheder på institutionens legeplads og i botilbuddets haverum.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Ekspropriation

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

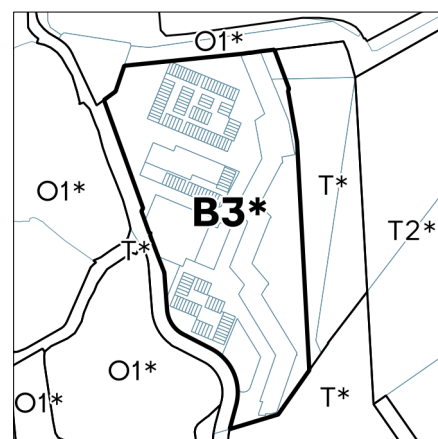
## Kommuneplan 2019

I kommuneplanen er området fastlagt til boliger (B3\*), serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

For området er der en særlig bemærkning om, at der skal etableres støjvold og/eller andre afskærmende foranstaltninger langs det afgrænsende T\*-område. 10 % af det samlede etageareal skal anvendes til serviceerhverv. Der kan i lokalplan fastlægges bestemmelser, som tillader bebyggelse med en bygningshøjde på op til 30 m.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget muliggør etableringen af henholdsvis et botilbud og en daginstitution inden for kommuneplanrammen (plan.nr. R19.B.1.3) for Margrethesholm. Det sker ved, at kravet om, at 10 % af det samlede etageareal skal anvendes til serviceerhverv udtages af kommuneplanen, og at der på ejendommen matr.nr. 650bt Christianshavns Kvarter, København, tillades bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 150. Herved muliggøres, at der i lokalplanen kan planlægges for botilbuddet



Gældende og fremtidige rammer i Kommuneplan 2019.

|                               | Nuværende ramme   | Foreslåede rammer   |
|-------------------------------|---|---|
| Betegnelse                    | B3*   | B3*   |
| Maks. bebyggelsesprocent      | 90  | 90  |
| Maks. bygningshøjde           | 20  | 20  |
| Friarealprocent boliger       | 50  | 50  |
| Friarealprocent erhverv       | 15  | 15  |
| Friarealprocent institutioner | Friarealet til børneinstitutioner (førskolealder) skal normalt være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal. | Friarealet til børneinstitutioner (førskolealder) skal normalt være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal. |

|   |  |   |
|---|--|---|
| Friarealprocent plejeboliger, plejecentre samt andre botilbud | Friarealet til plejeboliger, plejecentre samt andre botilbud til særligt udsatte grupper, hvortil der fast er tilknyttet personale, skal udgøre mindst 20 % af etagearealet uanset område-type.  | Friarealet til plejeboliger, plejecentre samt andre botilbud til særligt udsatte grupper, hvortil der fast er tilknyttet personale, skal udgøre mindst 20 % af etagearealet uanset område-type.   |
| Særlige bemærkninger  | Der skal etableres støjvold og/eller andre afskærmende foranstaltninger langs det afgrænsende T*-område. 10% af det samlede etageareal skal anvendes til serviceerhverv. Der kan i lokalplan fastlægges bestemmelser, som tillader bebyggelse med en bygningshøjde på op til 30 m. | Der skal etableres støjvold og/eller andre afskærmende foranstaltninger langs det afgrænsende T*-område. Der kan i lokalplan fastlægges bestemmelser, som tillader bebyggelse med en bygningshøjde på op til 30 m. På ejendommen matr.nr. 650bt, Christianshavns Kvarter, København, kan der i lokalplan tillades bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 150. |



Visualisering, der viser et eksempel på den vestlige og sydlige facade et nybyggeri i delområde IID i overensstemmelse med tillægget til lokalplan.  
Illustration: Rørbæk og Møller Arkitekter A/S.



Visualisering, der viser et eksempel på den sydlige og østlige facade et nybyggeri i delområde IID i overensstemmelse med tillægget til lokalplan.  
Illustration: Rørbæk og Møller Arkitekter A/S.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i delområde IIE i overensstemmelse med tillægget til lokalplanen. Nybyggeriet er set fra sydvest (Forlandet). Illustration: Rubow Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i delområde IIE i overensstemmelse med tillægget til lokalplanen. Nybyggeriet er set fra nordvest (Margretheholmsvej). Illustration: Rubow Arkitekter.

## 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. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

Vurderingen skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. I vurderingen er der desuden lagt vægt på, at der allerede er planlagt for og etableret boliger omkring lokalplantillæggets område.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre etablering af daginstitution, fælleshus og institution (botilbud). I den hidtil gældende lokalplan var ejendommene udlagt til erhverv. Lokalplantillæggets afgrænsning er matriklerne, hvor bebyggelserne planlægges opført, kommuneplantillægget vedrører hele kommuneplanrammen.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### Trafikstøj er under vejledende grænseværdier i delområde IID

Trafikstøjen i delområde IID overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier i delområde IIE

Der er trafikstøj i delområde IIE fra vejen Forlandet syd for delområdet. Støjniveauet er op til 62 dB på dele af friarealet og op til 61 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og daginstitutioner. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

For at kunne overholde støjgrænserne i den mulige daginstitution og det mulige fælleshus i delområde IIE kan det blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Hvor det er nødvendigt for at overholde støjgrænserne, skal der etableres støjafskærmning i form af værn omkring de primære opholdsarealer mod vejen Forlandet mod syd.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Det er vurderet, at der ikke er eksisterende virksomheder i nærheden af tillæggets områder, der vil påvirke området over Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening. Ligeledes er det vurderet, at tillægget ikke kan få indflydelse på drifts- og udviklingsmuligheder for virksomheder i lokalområdet. Vurderingen skyldes især, at der allerede er planlagt for og etableret boliger omkring lokalplantillæggets område. Ovenstående gælder også ift. Københavns Gokart Bane, der har adressen Kraftværksvej 10 og ligger godt 400 m syd for delområde IIE.

I/S Amager Ressourcecenter har adressen Vindmøllevej 6 med virksomhedens primære anlæg ca. 250 m øst for tillæggets område. Amagerværket har adressen Kraftværksvej 37 med sin virksomhed ca. 500 m øst for tillæggets område.

Imellem tillæggets område og de to virksomheder ligger boligbebyggelsen Kanthuset, der er en ca. 450 m lang etagebebyggelse i 8 etager og med en højde på ca. 26 m.

Københavns Kommune har på baggrund af en analyse vurderet, at realisering af dette tillæg ikke kan få indflydelse på drifts- og udviklingsmuligheder for de to ovennævnte virksomheder, der af Bolig- og Planstyrelsen vurderes at være produktionsvirksomheder af national interesse. Både nu og fremadrettet er det de eksisterende boliger på Margretheholmen, der vil være begrænsende for virksomhedernes drift- og råderum i forhold til grænseværdier for støj og forurenende stoffer. Ikke mindst fordi tillægget kun muliggør nyt byggeri til en daginstitution, et fælleshus og et botilbud, der skal være lavere og i færre etager end boligbebyggelsen Kanthuset. Samtidig er det vurderet, at virksomhederne I/S Amager Ressourcecenter og Amagerværket ikke vil have en væsentlig indvirkning på det kommende byggeri i tillæggets område.

## **Den kystnære del af byzonen**

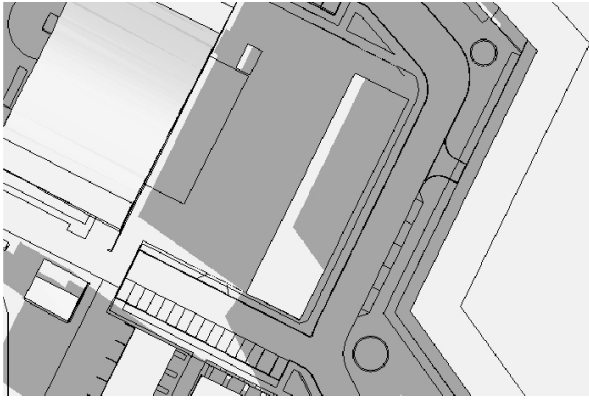
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

## **Beskyttelseslinjer**

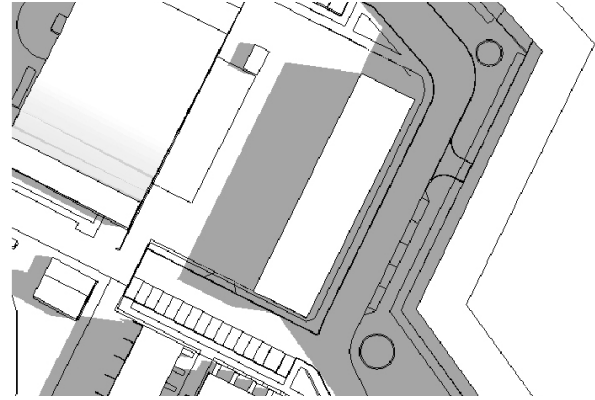
Der er beskyttelseslinjer i området i form af en fortidsmindebeskyttelseslinje, som er placeret i en radius af 100 m omkring fortidsmindet Christianshavns Vold. Fortidsmindebeskyttelseslinjen blev i 2007 i forbindelse med udarbejdelse af tillæg 2 til lokalplan 331 Holmen II, tilrettet så den flugter med byggefelterne i dette tillæg. Dette betyder, at fortidsmindebeskyttelseslinjen går tværs gennem matr.nr. 650bs, Christianshavns Kvarter, hvor der planlægges daginstitution.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen fremgår af tegning 1. Fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring fortidsmindet Christianshavns Vold har sit forløb igennem delområde IIE.

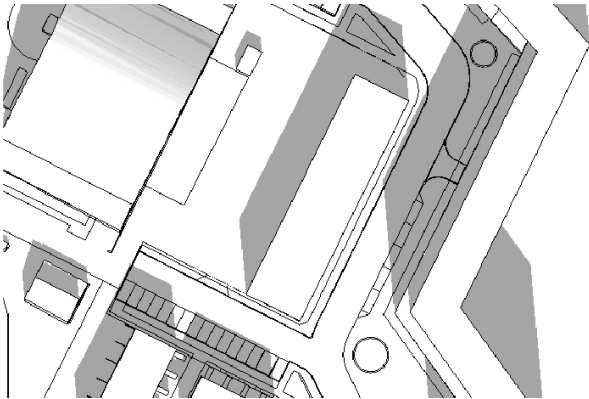
Lokalplanlægningen respekterer beskyttelseslinjen, via bestemmelser om, at der ikke må etableres nogen form for byggeri eller andre anlæg end en terrasse inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen.



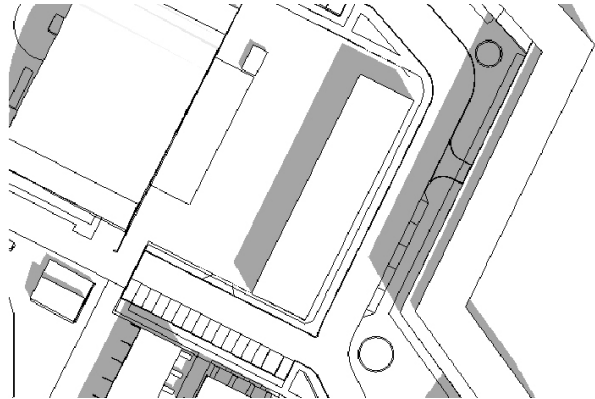
21. marts kl. 9.00



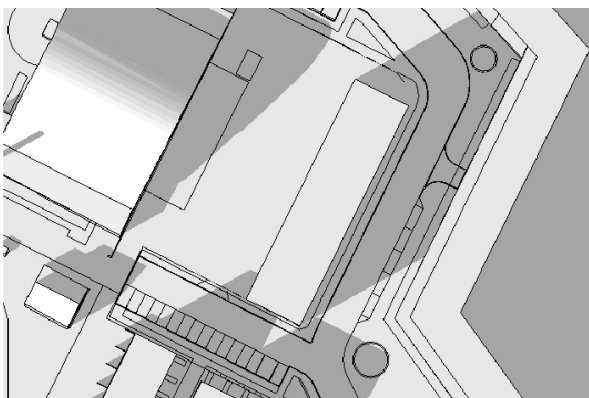
21. juni kl. 9.00



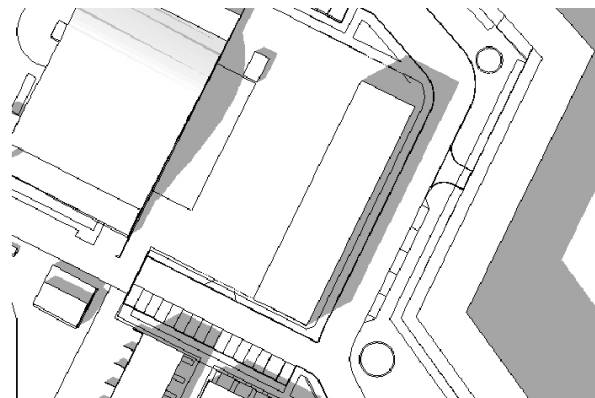
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

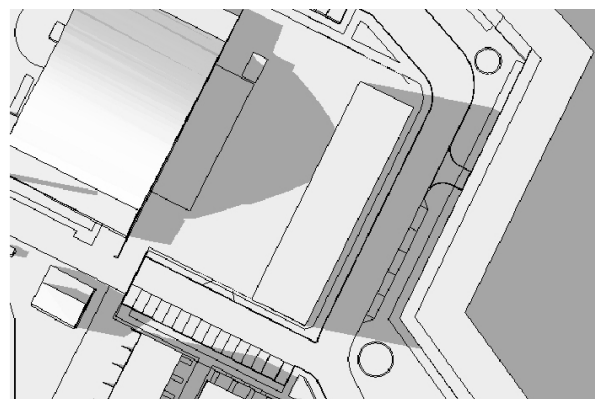


21. juni kl. 16.00

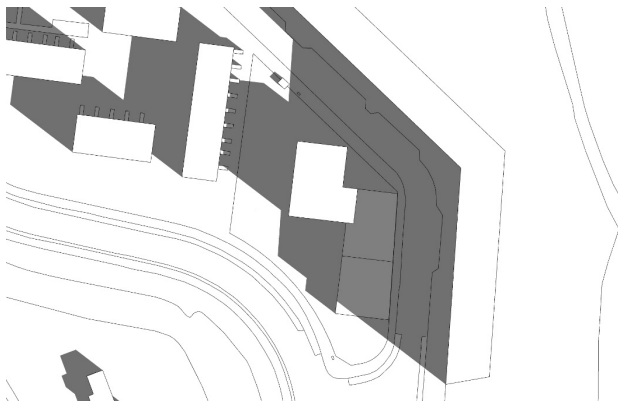
### Skyggediagrammer delområde IID

Skyggediagrammerne viser, at et byggeri på maks. 12 m vil medføre et ændret skyggeforhold i delområdet. Det er dog vurderet, at det muliggjorte byggeri ikke vil have en væsentlig påvirkning af rækkehusbebyggelsen i lokalområdet. Ligeledes er det vurderet, at 'Kanthuset', den 8 etagers boligbebyggelse mod øst, ikke vil opleve væsentlige skyggegener ved etableringen af det mulige byggeri i delområdet. Skyggediagrammerne viser, at skyggerne fra de mulige bebyggelses udformning ligger indenfor de forventelige. Særligt når den hidtil gældende lokalplan muliggjorde erhvervsbyggeri med en højde på op til 15 m i delområdet

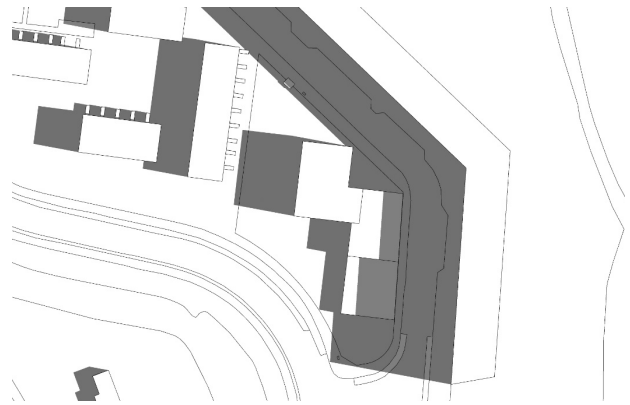
Illustrationer: Rørbæk og Møller Arkitekter A/S.



21. juni kl. 19.00



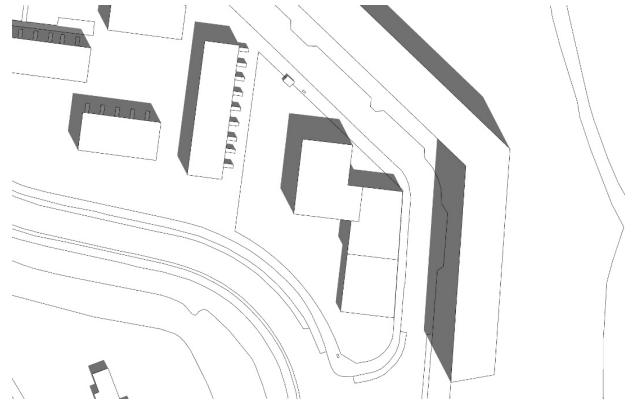
21. marts kl. 9.00



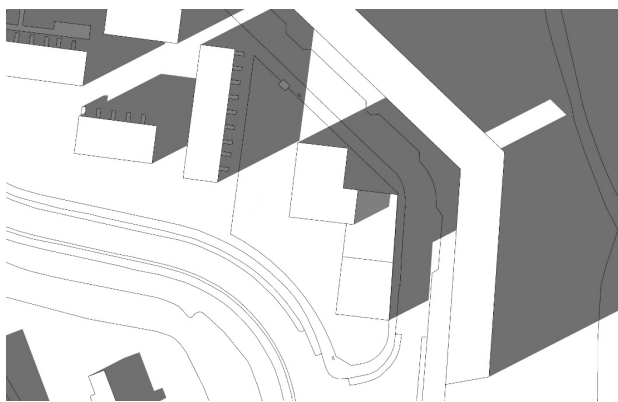
21. juni kl. 9.00



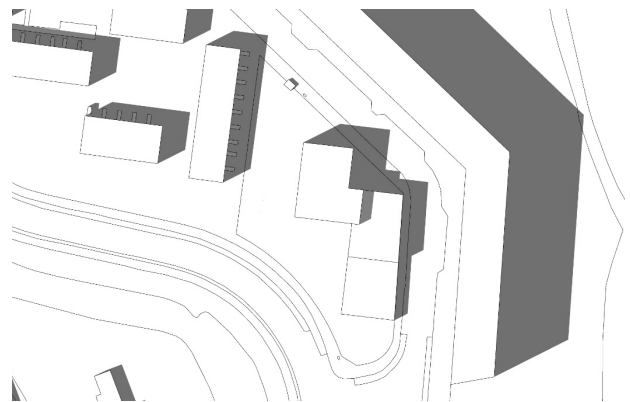
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer delområde IIE

Skyggediagrammerne viser, at et byggeri på maks. 12,5 m vil medføre et ændret skyggeforskel i delområdet. Det er dog vurderet, at det muliggjorte byggeri ikke vil have en væsentlig påvirkning af rækkehusbebyggelsen i lokalområdet. Ligeledes er det vurderet, at 'Kanthuset', den 8 etagers boligbebyggelse mod øst, ikke vil opleve væsentlige skyggegener ved etableringen af det muliggjorte byggeri i delområdet. Skyggediagrammerne viser, at skyggerne fra de muliggjorte bebyggelses udformning ligger indenfor de forventelige. Særligt når den hidtil gældende lokalplan muliggjorde erhvervsbyggeri med en højde på op til 15 m i delområdet.

Illustrationer: Rubow Arkitekter.



21. juni kl. 19.00



# 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

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 90. Med kommuneplantillæg hæves bebyggelsesprocenten på matr.nr. 650bt, Christianshavns Kvarter, København dog til 150.

Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 70 % på matr.nr. 650bs, Christianshavns Kvarter, København, da det er muligt at realisere projektet for den nye daginstitution og fælleshus i overensstemmelse med denne bebyggelsesprocent.

### Tillæg til Kommuneplan 2019

Kommuneplantillægget muliggør et botilbud, en daginstitution og servicefunktioner ved at udtage kravet om, at 10 % af det samlede etageareal skal anvendes til serviceerhverv af kommuneplanen. Desuden muliggøres, at der på ejendommen matr.nr. 650bt Christianshavns Kvarter, København, opføres bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 150.

### 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 indarbejdet ønsker om at værne om Christianshavn som et broget og uensartet boligområde. De skriver bl.a. at de seneste år, har området mærket en stigende tilflytning af ressourcerne stærke borgere, som et resultat af stigende boligpriser. Derfor ses det i området, at kontrasten i forskellighed udviskes.

Ifølge lokaludvalget har de mange boligprojekter og nye tilflyttede med typiske familiemønstre, vist, at der er øget antal af børn i området. Daginstitutionerne og skolerne er belastede, og ifølge udvalget er der et stort behov for yderligere tilbud. Ved at muliggøre en daginstitution, understøtter lokalplanen således lokaludvalgets ønsker om flere daginstitutioner i lokalområdet.

Lokaludvalget ønsker at bevare Christianshavns særpræg, ved at styrke visionen om en bydel der tager hånd om socialt udsatte. Ved at muliggøre et botilbud i området, understøtter lokalplanen således lokaludvalgets ønske.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 209 Refshaleøen med tillæg 1

Formålet med lokalplanen er at sikre området primært til skibsindustri. Tillæg 1 gav mulighed for at skabe en mere mangfoldig og fleksibel anvendelse. I kommuneplanen er området udlagt til perspektivområde.

### Lokalplan 331 Holmen II med tillæg 1, 2, 3, 4, 5 og 6

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af et tidligere militært område til civile formål. Tillæg 1 var det planmæssige grundlag for opgørelse af operaen på Dokøen. Tillæg 2 muliggjorde en omdannelse af Margretheholmen til boligområde. Tillæg 3 muliggjorde, at busslusen på Holmen kunne nedlægges. Tillæg 4 muliggjorde nye erhvervs- og boligfunktioner på Kuglegårde og Base Camp. Tillæg 5 muliggjorde etablering af offentlig park og café. Tillæg 6 muliggør etablering af en overdækket landskabsbro mellem Operaparken og Operaen.

### Lokalplan 464 Kraftværkshalvøen med tillæg 1

Formålet med lokalplanen er at fastholde området til offentlige tekniske anlæg og muliggøre opførelse af nyt forbrændingsanlæg. Tillæg muliggjorde endnu et forbrændingsanlæg i området (Amager Bakke).

### Lokalplan 548 Christiansholm

Formålet med lokalplanen er at muliggøre et nyt bykvarter med boliger, udadvendt publikumsorienterede erhverv og kulturfunktioner samt en solitær bygning til et svømmeanlæg.

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

## Københavns Kommunes overordnede strategier

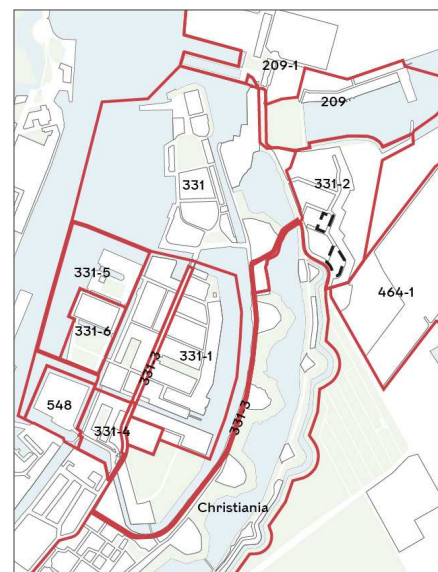
Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved, at der muliggøres institutioner i området. Lokalplanen sikrer desuden, at der vil blive offentlig adgang til institutionernes friarealer uden for institutionernes åbningstid og at der vil blive permanent, offentlig adgang til øvrige friarealer. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at der anvendes langtidsholdbare materialer og at der sikres tilstrækkelige rumligheder ved de nye institutioner og fælleshuset i området, så byggerierne vil være robuste overfor mange års anvendelse.

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger.



— Gældende lokalplaner

- - - - - Områdeafgrænsning

Lokalplaner i kvarteret

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### **Miljø i byggeri og anlæg 2016**

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen vedtog i 2016 i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald, som de kommende byggerier i tillæggets område følger. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### **Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier**

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisensum under 20 mio. kr.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i projekttillæg 2020 til spildevandsplanen.

### **Lokal håndtering af regnvand**

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved

oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

### **Sikring mod stigende grundvand**

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

Vandforsyningsplan

## **Varmeplanlægning**

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: [www.amid.dk/](http://www.amid.dk/)

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Margretheholm er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven.

Jorden på matr.nr. 650bs og 650bt er forurenede med olie, tjærestoffer og tungmetaller, primært bly, kobber, zink og kviksølv. Forureningen vurderes at stamme fra tidligere opfyldninger af området med storskrald, industriskrald samt slagge og jord. Opfyldningen består af 3-4 m fyld ovenpå den oprindelige havbund.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden: [www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

## Tilladelser i henhold til anden lovgivning

### Naturbeskyttelsesloven

Tilstanden af områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 16 om søer og åer, § 17 om skove og § 18 om fortidsminder, må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med tillæg 7 til lokalplan 331 Holmen II er:

- at fastlægge områdets anvendelse til institution, kollektive anlæg og servicefunktioner,
- at sikre adgang gennem området med fortove, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 650bs og 650bt, Christianshavns Kvarter, København samt umatrikulerede arealer (offentlig vej/jernbanens terræn/eller andet) og alle parceller, der efter den 3. maj 2021 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde IID og IIE som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

#### Kommentar

*Botilbuddet hører under anvendelsen institutioner.*

*Fælleshuset hører under anvendelsen servicefunktioner.*

### Stk. 2. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres som vist på tegning 2.

## § 4. Veje

### Stk. 1. Vejlinjer

I delområde IID mod Margretheholmsvej og Søflygade opretholdes de eksisterende vejlinjer, jf. tegning 3a. I delområde IIE mod Margretheholmsvej opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 3a, bortset fra strækningen ved parkeringslommen, som vist på tegning 3a.

### Stk. 2. Fastlæggelse af vej

- a) Der udlægges areal til Margretheholmsvej med fortov og parkeringslommer, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.
- b) Hvis den nordligste parkeringslomme i delområde IID bliver etableret med 2 parkeringspladser, skal parkeringslommen og fortovet udformes som vist på vejsnit A på tegning 3a og 3b.  
  
Hvis den nordligste parkeringslomme i delområde IID bliver etableret med 1 parkeringsplads, kan størrelsen på parkeringslommen og placeringen af fortov mod Margretheholmsvej afvige fra det, der er vist på tegning 3a, i overensstemmelse med vejsnit A.
- c) Fortove skal have en bredde på mindst 1,8 m.
- d) Fortove er et fællesanlæg.

#### Kommentar

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

### Stk. 3. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

### Stk. 4. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

#### Kommentar

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Den nærmere udformning af de i stk. 1-3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.*

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bilparkering.



Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m<sup>2</sup>

Plejecentre- og pleje- boliger og botilbud: 1 plads pr. 714 m<sup>2</sup>

Der stilles ikke krav om bilparkering til servicefunktioner.

Der kan etableres op til 9 bilparkeringspladser på terræn. Bilparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at en del af parkeringen etableres uden for tillæggets område.

### Kommentar

*Fælleshuset hører under anvendelsen servicefunktioner.*

## Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Daginstitutioner: 2,5 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Plejecentre- og pleje- boliger og botilbud: 2 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Daginstitutioner: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>

Plejecentre- og pleje- boliger og botilbud: 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup>

Der stilles ikke krav om cykelparkering til servicefunktioner.

Overdækket cykelparkering skal være en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

### Kommentar

*Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.*

*Fælleshuset hører under anvendelsen servicefunktioner.*

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

*Bebyggelsesprocent i delområde IID*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent i delområde IIE*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70 for den enkelte matrikel.

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej/offentlig plads/park, idrætsanlæg m.v., kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

### Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 5.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste etageantal og bygningshøjder.
- b) I delområde IIE må mindre bebyggelser, herunder legehuse o.lign., der bliver etableret på tagterrasser i byggefeltene B2 og B3, etableres udover de på tegning 5 viste højder og etageantal.
- c) Der må ikke etableres teknik på taget, bortset fra solenergianlæg. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumenet. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til service-ring af elevatorer. Solenergianlæg og nødvendig teknik skal placeres minimum 1 m inde på taget målt fra facaden.

### Stk. 4. Mindre bygninger

- a) Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på maks. 25 m<sup>2</sup> på terræn. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.
- a) Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på tagterrasser i byggefeltene B2 og B3. De mindre bygninger kan være legehuse og lignende.
- b) I delområde IID skal mindre bygninger holde en afstand på mindst 2,5 m til skel.  
  
I delområde IIE skal mindre bygninger holde en afstand på mindst 1 m til skel.

- c) Der må ikke etableres nogen former for byggeri i byrum B, som vist på tegning 6a.
- d) Der må ikke etableres nogen former for byggeri inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen/byrum D, som vist på tegning 5 og 6a.

### Kommentar

*I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er kvadratmeter, der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.*

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Facader

*Byggefelt A*

- a) Facaderne skal opdeles i tre vandrette enheder. Hver facadeenhed skal markeres ved skift i gesimser/facadebånd i hele facadens længde. Dog kan gesimser/facadebånd undlades ved tilbagetrækninger, jf. § 7, stk. 1b.
- b) Den østlige facade skal i stueetagen (1. etage) indeholde mindst én tilbagetrækning på mindst 2 m i forhold til den primære facade. Tilbagetrækningen skal kunne udnyttes til overdækket cykelparkering.

Den østlige facade skal på 2. sal (3. etage) indeholde mindst to tilbagetrækninger på mindst 2 m i forhold til den primære facade. Tilbagetrækningerne skal kunne udnyttes til opholdsmuligheder.

Den vestlige facade skal på 2. sal (3. etage) indeholde mindst én tilbagetrækning på mindst 2 m i forhold til den primære facade. Tilbagetrækningerne skal kunne udnyttes til opholdsmuligheder.

- c) Materialerne skal være perforeret metal. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.

Skodder ved vinduer skal være i perforeret metal i sinusplader eller plader med en anden profilering.

Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- d) Facader imellem vinduer/døre og gesimser/facadebånd skal være i metal eller træ.
- e) Facader i tilbagetrækninger skal være i metal eller træ.
- f) Farverne skal være i en nuance af hvid eller en lys grå farve.

Facader i metal imellem vinduer/døre og gesimser/facadebånd samt i tilbagetrækninger skal være brune i gyldne nuancer.

Facader i træ skal være i træets naturlige farve.

*Byggefelt B1, B2 og B3*

- g) Den østlige facade i byggefelterne B2/B3 skal i stueetagen (1. etage) indeholde mindst én tilbagetrækning på mindst 2 m i forhold til den primære facade. Tilbagetrækningen skal kunne udnyttes til overdækket cykelparkering, renovation o.lign.
- h) Materialerne skal være lodrette lameller i metal.  
Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.  
Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- i) Nederste etage kan helt eller delvist være i træ.
- j) Farverne skal være røde.

Facader i træ skal være i træets naturlige farve.

*Mindre bygninger i delområde IID*

k) Farverne skal være sorte.

Facader i træ kan være i træets naturlige farve.

Facader i metal kan være i en nuance af hvid eller i en lys grå farve.

Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

*Generelt*

l) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.

Belysning må ikke blænde omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

m) Mindre bygningsdele som fx karnapper og elevatorer kan være i andre materialer og farver. Gesimser/facadebånd i delområde IID skal dog være i en nuance af hvid eller i en lys grå farve.

Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

n) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer.

## **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

a) Vinduer må ikke være i plastik.

b) Døre må ikke være i plastik.

c) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

## **Stk. 3. Altaner**

a) Altaner skal etableres som franske altaner.

## **Stk. 4. Tage**

a) Tage skal være flade. Det gælder dog ikke tage på legehuse.

b) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.

c) I byggefelt A, som vist på tegning 5, skal tagterrasser etableres på 3. etage (2. sal).

Der skal etableres tagterrasser på byggeri i byggefelterne B2 og B3, som vist på tegning 5. Der må ikke etableres tagterrasser i byggefelt B1.

d) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solceller/-fangere, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.

e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

f) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.

g) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3c.

## **Stk. 5. Værn**

a) I delområde IID skal værn om tagterrasser o.lign. være med balustre i metal i hvide nuancer eller i en lys grå farve. Altanværn i delområde IID kan dog også være gennemsigtige, med klart glas i minimum halvdelen af længden.

I delområde IIE skal værn om tagterrasser o.lign. være med balustre eller lameller i metal. Farverne skal være røde. Dele af værnene omkring tagterrasser i delområde IIE kan dog også være gennemsigtige, med klart glas.

Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- b) I delområde IIE skal værn med balustre eller lameller omkring tagterrasser suppleres med klart glas mod syd af hensyn til støj.
- c) Værn, der bliver etableret på tagterrasser, kan etableres udover den på tegning 4 viste bygningshøjde.
- d) Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til et andet omfang og udseende på værn.

## Stk. 6. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af bruttoetagearealet således:

|   |       |
|---|-------|
| Børneinstitutioner:                       | 100 % |
| Plejecentre- og plejeboliger og botilbud: | 20 %  |

Der stilles ikke krav om friarealer til servicefunktioner.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

### Kommentar

*Fælleshuset hører under anvendelsen servicefunktioner.*

### Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 6c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

## Kommentar

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

### Stk. 3. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 4. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn. Mod naboejendomme må der ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Teknik- og Miljøudvalget kan dog dispensere til, at der terrænreguleres nærmere skel mod naboejendomme.

### Stk. 5. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum og kantzoner skal placeres og indrettes, som vist på tegning 6a, 6b, 6c og 7, og som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner må kun hegnes med hæk, åbent gitter, eller lignende i en højde på maks. 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Hegning skal ske i overensstemmelse med § 8, stk. 6.

Der må etableres faste legeredskaber i byrum og på tagterrasser, dog ikke i byrum D.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

### Stk. 6. Byrum

*Byrum A, haverum*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Mindst 85% af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

Der må etableres op til 3 befæstede opholdsområder med bænke på maks. 25 m<sup>2</sup> pr. område.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl eller grus.

Der må kun hegnes med hæk eller anden beplantning.

#### *Byrum B, forplads*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Der skal være et bed med beplantning på mellem 15-25 m<sup>2</sup>. Bedet skal have en højde på mellem 40-50 cm og være udført med siddemulighed i træ.

Der må ikke hegnes i byrummet.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten eller tegl.

#### *Byrum C, legeplads*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrummet skal primært udføres som legeareal.

Mindst 30 % af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, gummi, grus eller træ.

Der må kun hegnes med åbent gitter i rød farve jf. facadefarve fastlagt i § 7, hæk eller anden beplantning. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Der skal være en støjskærm, som vist på tegning 7. Skærmen skal have en højde på mellem 1,5-2 m og være udført med lodrette, røde lameller som facademateriale fastlagt i § 7. Støjskærmen skal desuden have gennemsigtige partier på minimum 30 % af skærmens samlede forløb.

Mindre dele af støjskærmen kan være i andre materialer og farver.

#### *Byrum D, areal mod Forlandet*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Mindst 90 % af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

Der må ikke etableres nogen former for anlæg i byrummet. Dog kan der etableres et befæstet areal i kantzone e, jf. § 8, stk. 7 og regnbede jf. § 8, stk. 11.

Der må ikke hegnes i byrummet.

### **Kommentar**

*Byrum D ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Christians Havns Vold. Naturbeskyttelseslovens § 18 fastlægger en beskyttelseslinje på 100 m omkring beskyttede fortidsminder. Kommunerne har i særlige tilfælde mulighed for at dispensere fra bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 18. Slots- og Kulturstyrelsen er klageberettiget i forhold til kommunernes afgørelser. Tilstanden af områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 18 om fortidsminder, må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation her til, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2. Dette gælder også etablering af befæstede arealer.*

## Stk. 7. Kantzoner

### *Kantzone a*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 2 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Befæstede arealer mellem bygning og øvrigt byrum/fortov skal være i beton, betonsten, natursten eller tegl.

### *Kantzone b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5-5 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Kantzonen skal fremstå med bede med lav beplantning, som fx buske og stauder.

Dog må der i kantzonen etableres en fælles befæstet terrasse på højst 85 m<sup>2</sup>, og individuelle befæstede terrasser på op til 3 m<sup>2</sup> pr. bolig.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, træ eller grus.

### *Kantzone c*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 2 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Befæstede arealer mellem bygning og øvrigt byrum/fortov skal være i beton, betonsten, natursten eller tegl.

### *Kantzone d*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5-5 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mindst 50 % af kantzonen skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, gummi, grus eller træ.

### *Kantzone e*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,2-5 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Højst 100 m<sup>2</sup> af kantzonen må være befæstet.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, træ eller grus.

## Kommentar

*Kantzone e ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Christians Havns Vold. Naturbeskyttelseslovens § 18 fastlægger en*



beskyttelseslinje på 100 m omkring beskyttede fortidsminder. Bestemmelsens § 18 hører under Miljøstyrelsen og forvaltes af kommunerne. Kommunerne har i særlige tilfælde mulighed for at dispensere fra bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 18. Slots- og Kulturstyrelsen er klageberettiget i forhold til kommunernes afgørelser. Tilstanden af områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 18 om fortidsminder, må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2. Dette gælder også etablering af befæstede arealer. Dette gælder også etablering af befæstede arealer.

### **Stk. 8. Beplantning**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 6c.

Der skal plantes 15 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal være stedsegrønne/løvfældende og have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

Samtlige nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på op til 6 m.

#### **Kommentar**

*Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.*

### **Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet inden for delområdet.

### **Stk. 10. Dispensation**

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

### **Stk. 11. Regnbede**

Byrum vist på tegning 6a kan have render/kanaler/regnbede til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

I regnbede skal der være beplantning/siv, græsser/træer.

#### **Kommentar**

*Byrum D ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Christians Havns Vold. Naturbeskyttelseslovens § 18 fastlægger en beskyttelseslinje på 100 m omkring beskyttede fortidsminder. Bestemmelsens § 18 hører under Miljøstyrelsen og forvaltes af kommunerne. Kommunerne har i særlige tilfælde mulighed for at dispensere fra bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 18. Slots- og Kulturstyrelsen er klageberettiget i forhold til kommunernes afgørelser. Tilstanden af*

områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 18 om fortidsminder, må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2. Dette gælder også etablering af befæstede arealer. Dette gælder også etablering af befæstede arealer.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, døgninginstitutioner og daginstitutioner: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ):

- Døgninginstitutioners opholdsrum og daginstitutioners opholdsrum: 46

#### Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

### Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

#### Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.

### Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

### Stk. 4. Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde IIE, at der er etableret støjskærm, som vist på tegning 7.

## § 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 11. Særlige fællesanlæg

For delområderne gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret det i § 4, stk. 2d fastlagte fortov inden for delområdet.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

### Kommentar

*Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne.*

*Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.*

## § 12. 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.

## § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 331 Holmen II, bekendtgjort den 14. december 2000, ophæves i sin helhed for tillæggets område.

Tillæg 2 til Lokalplan 331 Holmen II, bekendtgjort den 26. juni 2000, ophæves i sin helhed for tillæggets område, på nær følgende bestemmelser:

- § 4, stk. 1a, 1. og 2. sætning.
- § 4, stk. 1e
- § 8, stk. 1, 3. sætning.

### Kommentarer af generel karakter

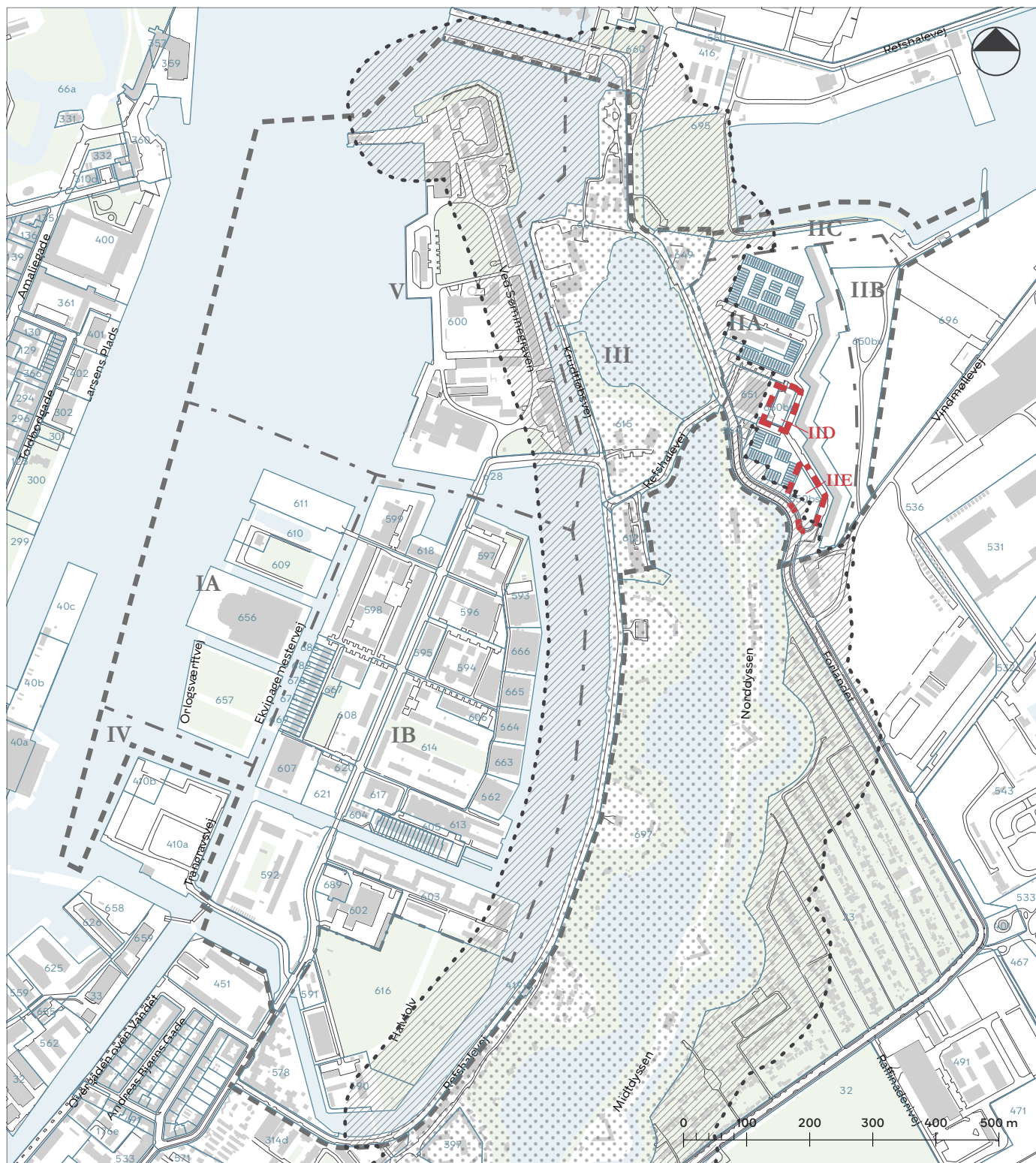
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

*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



----- Områdeafgrænsning

**IID-IIE** Delområder

----- Lokalplan 331 Holmen II

- - - Grænse mellem delområder

**I-V** Delområde i lokalplan 331

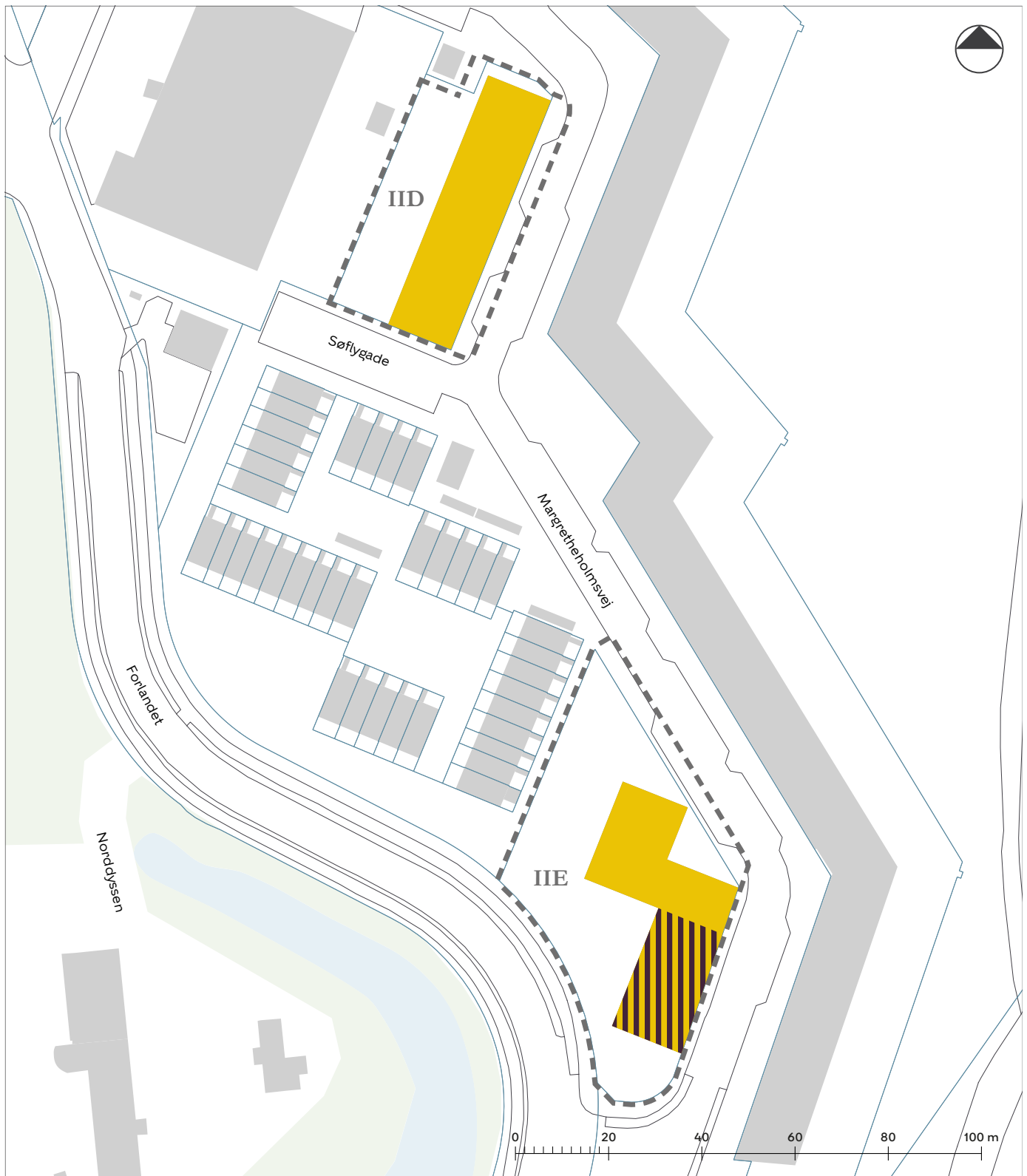
XX Matrikel

■ Eksisterende bygning


••• Fortidsminde 'Christianshavns Vold'

//// Fortidsmindebeskyttelseslinje

## Tegning 2 · Anvendelse



 Institution

 Institution med mulighed for servicefunktion i stueetagen

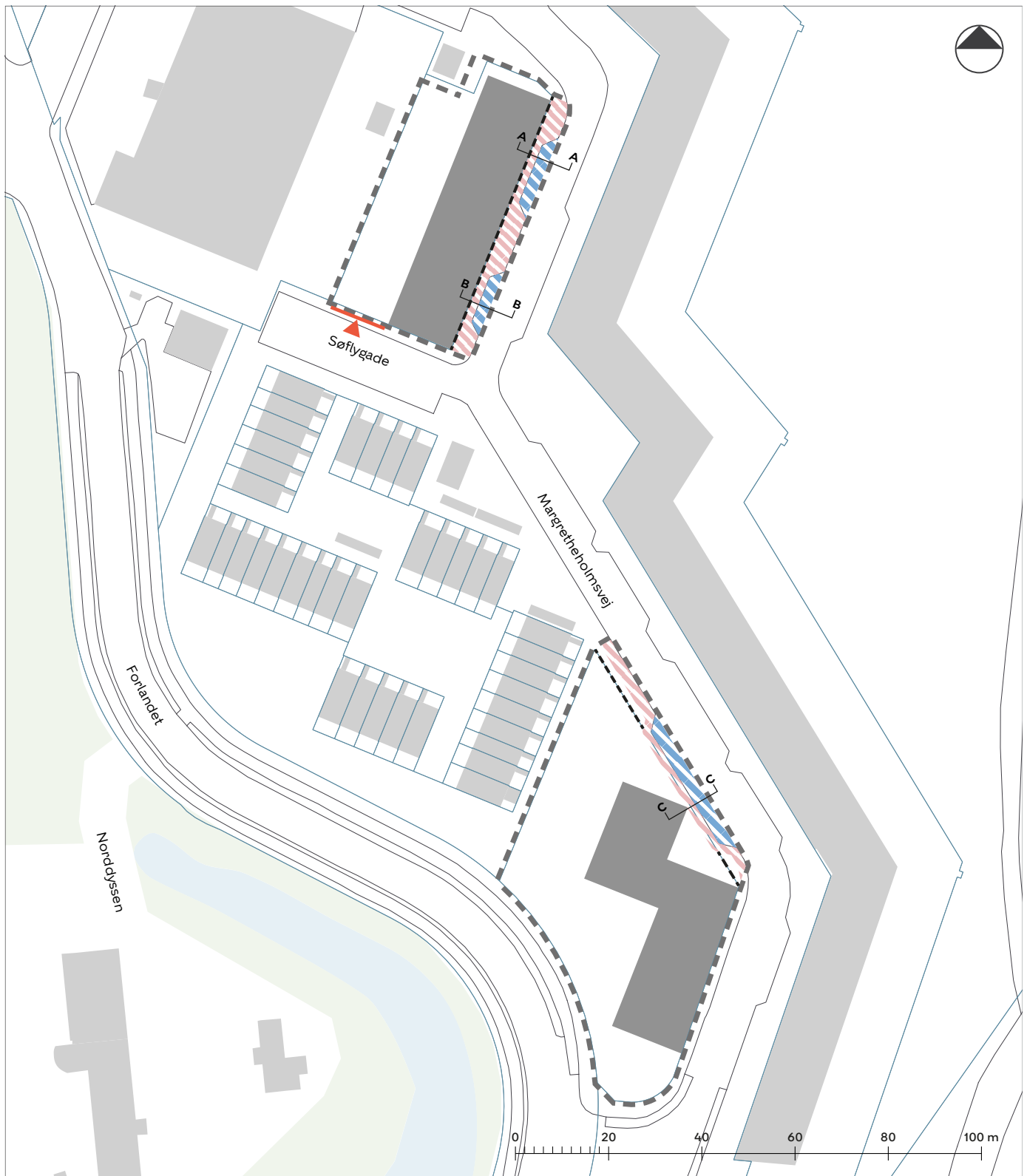
 Områdeafgrænsning

**IID-IIE** Delområder

 Matrikelskel

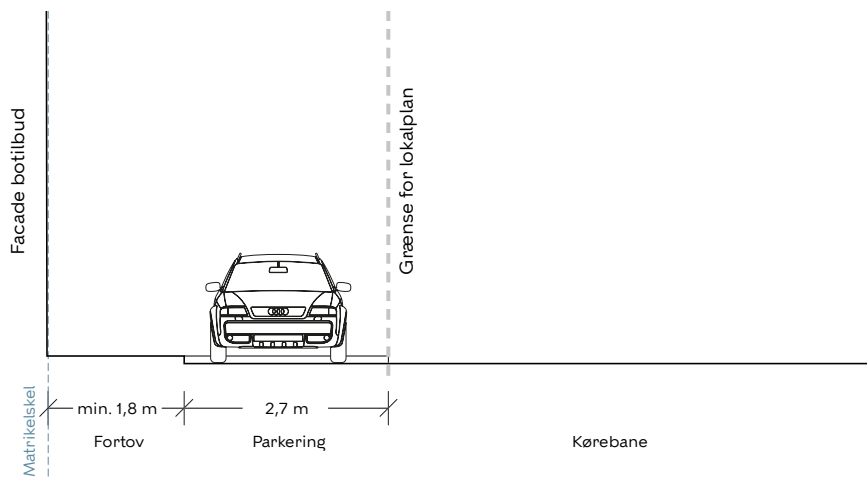
 Eksisterende bygning

# Tegning 3a · Veje

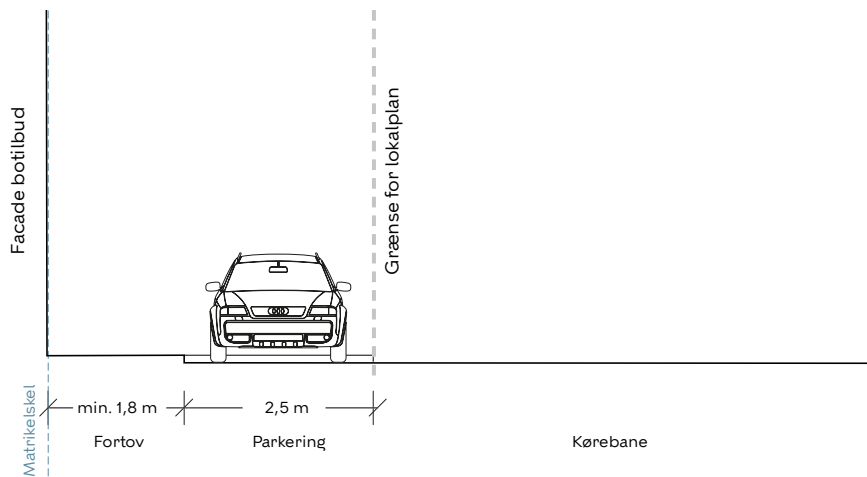


- |   |                          |   |                       |
|---|--------------------------|---|-----------------------|
|  | Overkørsel til parkering |  | Områdeafgrænsning     |
|  | Fortov                   |  | Matrikelskel          |
|  | Parkeringslomme          |  | Eksisterende bygning  |
|   | Angivelse af snit        |  | Byggefelt             |
|   |                          |  | Eksisterende vejlinje |

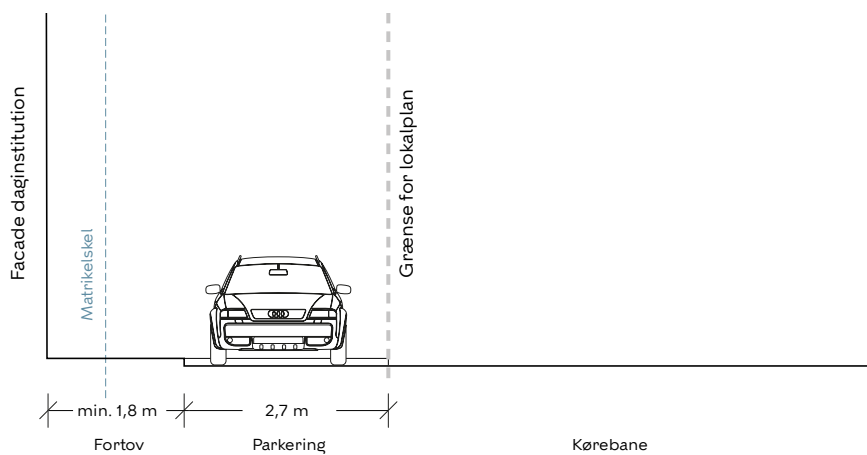
# Tegning 3b · Vejsnit



Snit A-A

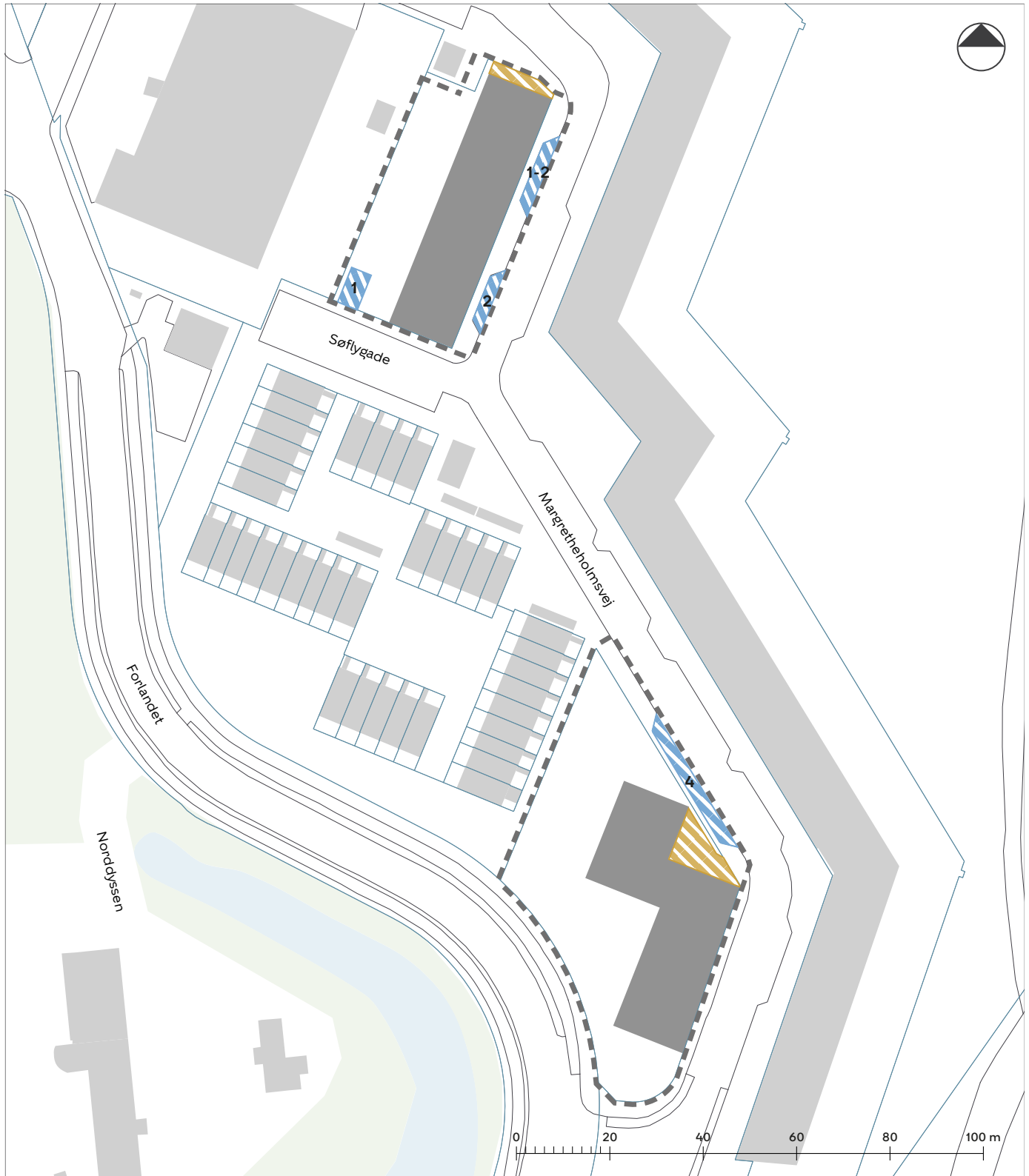




Snit B-B







Snit C-C

## Tegning 4 · Bil- og cykelparkering

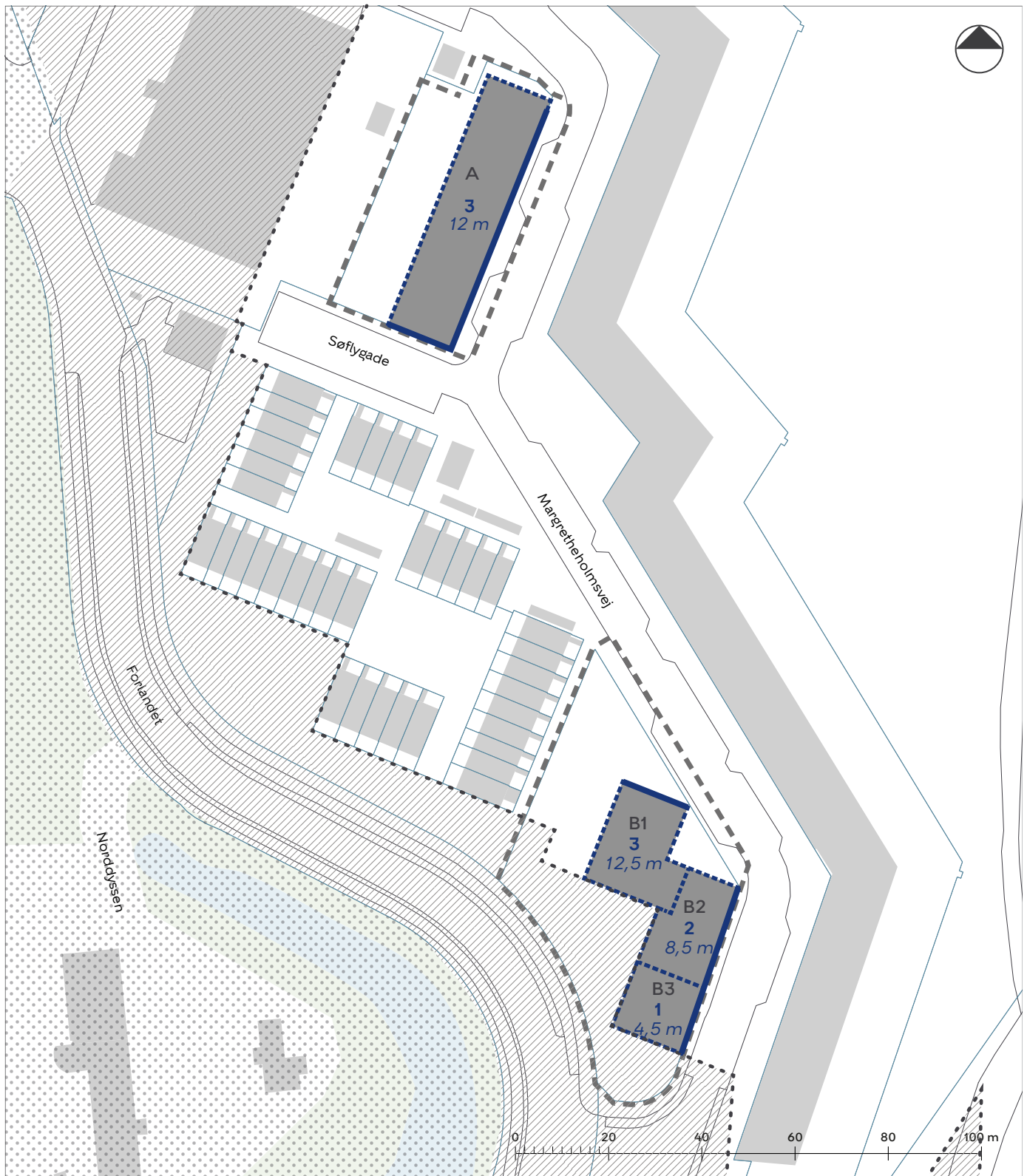


-  Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser
-  Cykelparkering på terræn

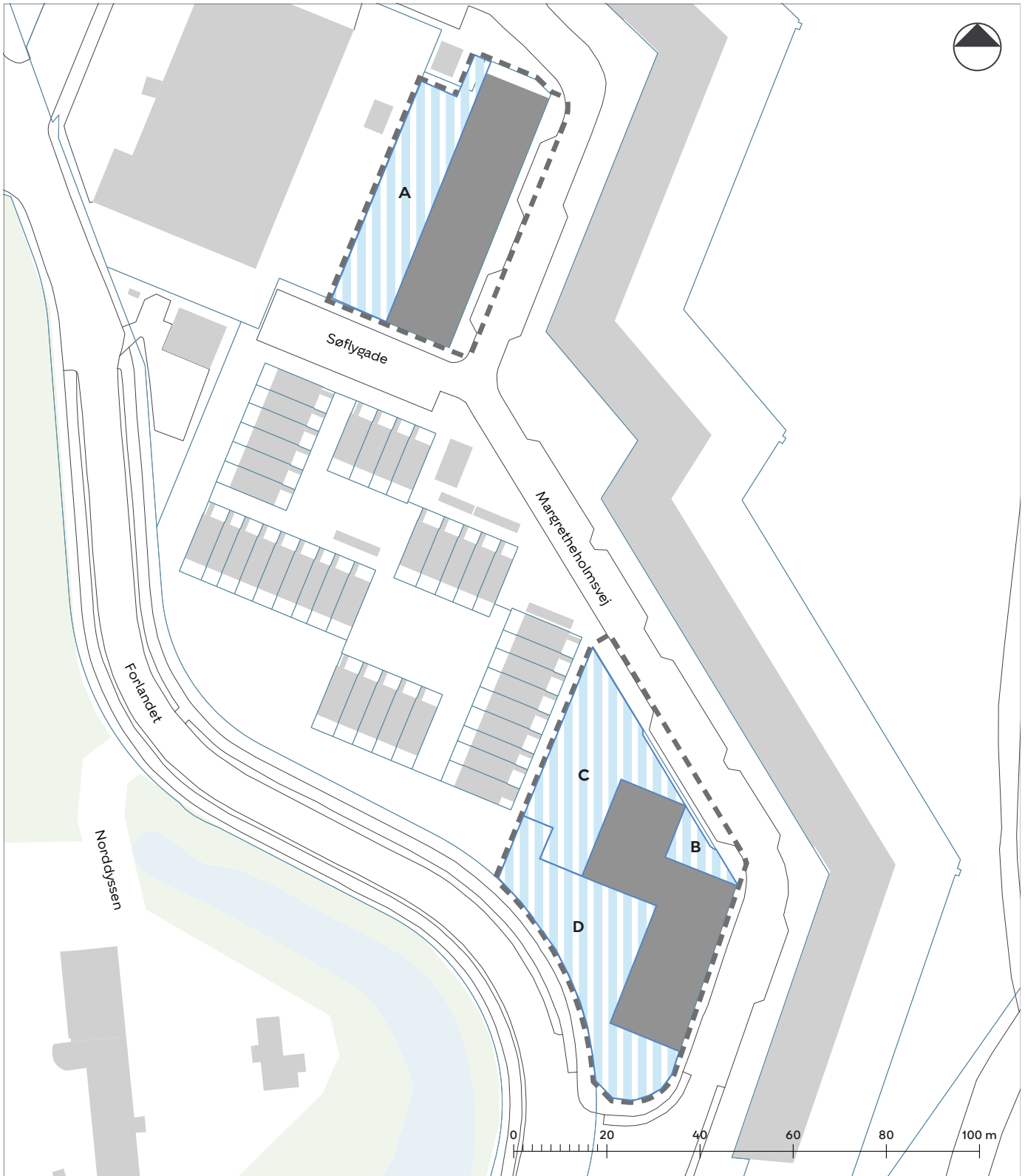
-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt



# Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering



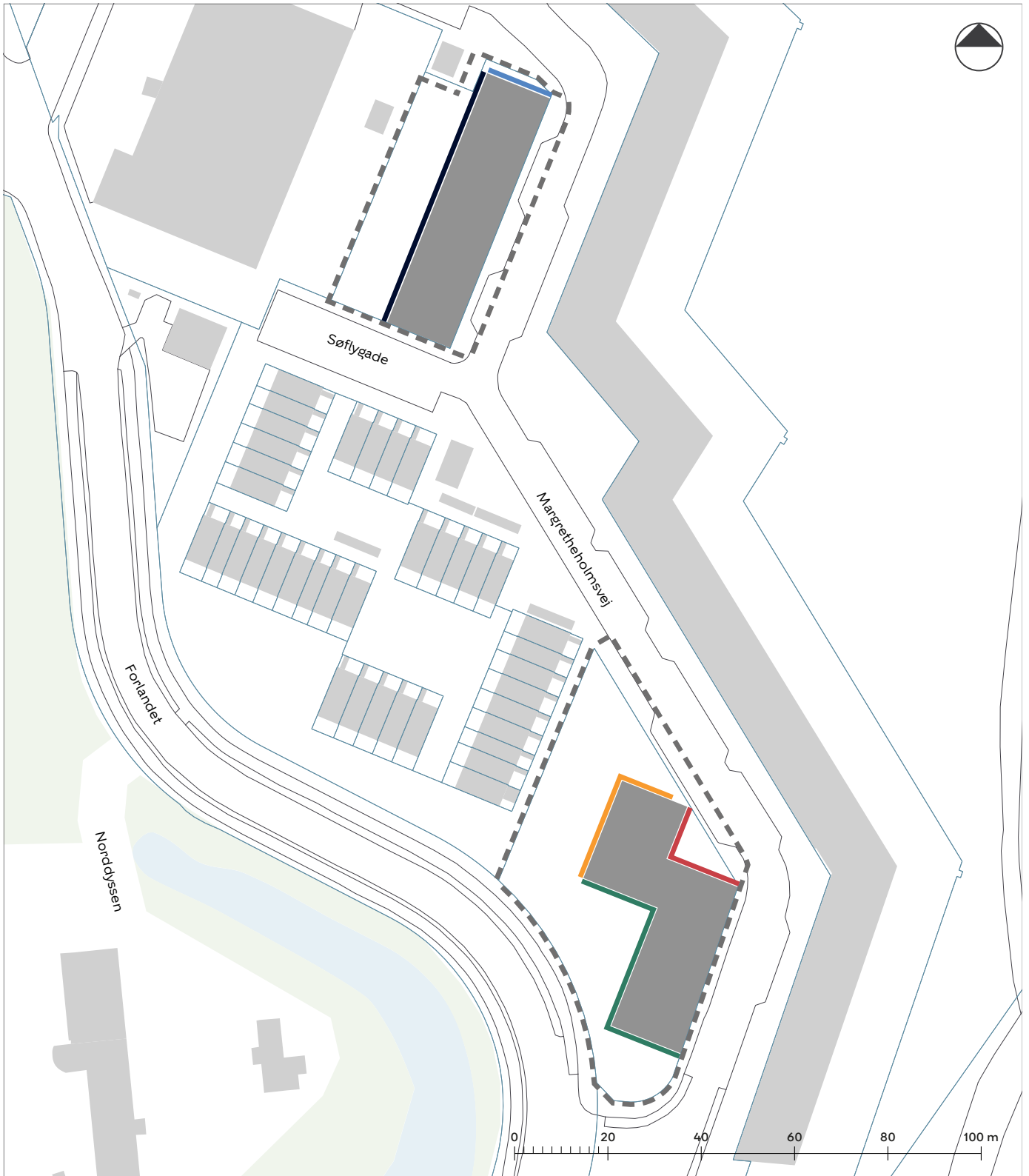
# Tegning 6a · Byrum



**A-D** Byrum

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

## Tegning 6b · Kantzoner









- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

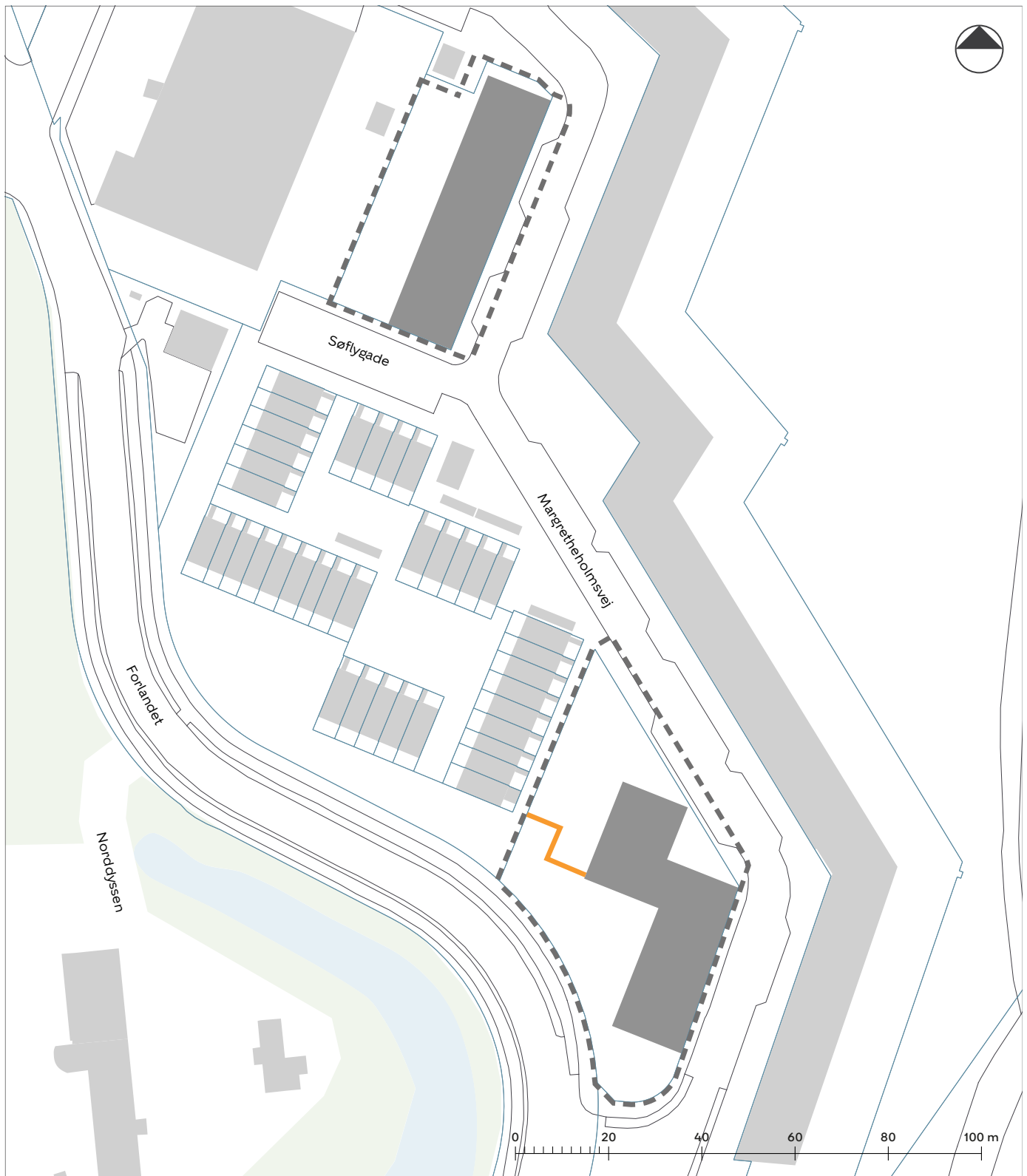
# Tegning 6c · Beplantning



-  Bevaringsværdigt træ, i alt 10 stk.
-  Område, hvor der skal plantes min. antal træer

-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

## Tegning 7 · Støjskærme



— Støjskærm på terræn

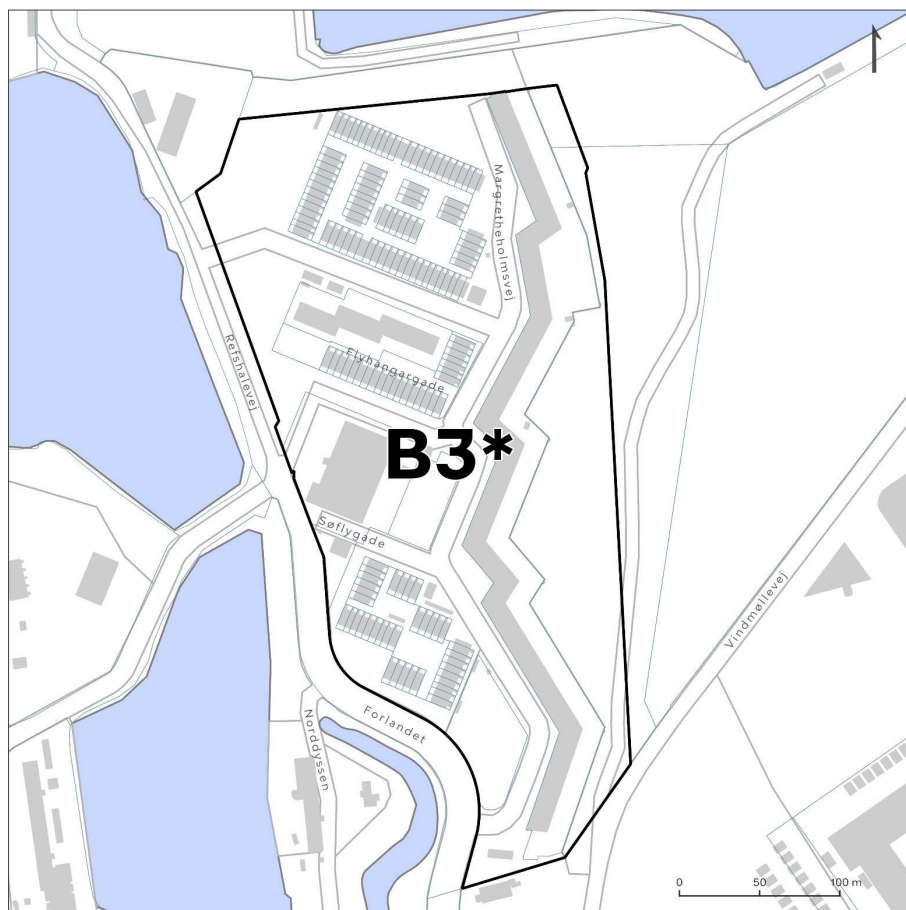
--- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

# Forslag til tillæg til Kommuneplan 2019



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 nr. 1157 af 1. juli 2020, foretages følgende ændringer:

For B3\*-rammen (plannr. R19.B.1.3), som er vist på kort A, ændres den særlige bemærkning til:

“Der skal etableres støjvold og/eller andre afskærmende foranstaltninger langs det afgrænsende T\*-område. Der kan i lokalplan fastlægges bestemmelser, som tillader bebyggelse med en bygningshøjde på op til 30m. På ejendommen matr.nr. 650bt, Christianshavns Kvarter, København, kan der i lokalplan tillades bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 150.”

B3\*-rammen tildeles nyt plannummer R19.B.1.3.T1.

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## 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 indsigter 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.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.



## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 7 til lokalplan 331 Holmen II og forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslagene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**