

HOLMEN II

LOKALPLAN 331 MED TILLÆG 1, 2, 3, 4, 5, 6 OG 7

Borgerrepræsentationen har den 7. december 2000 vedtaget lokalplan Holmen II.

Lokalplanen er bekendtgjort den 14. december 2000.

Delvist ophævet – se lokalplan 209-1, 331-1, 331-2, 331-3, 331-4 og 548.

Borgerrepræsentationen har den 1. november 2001 vedtaget tillæg 1 til lokalplan Holmen II.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 7. november 2001.

Delvist ophævet – se lokalplan 331-4, 331-5, 331-6.

Borgerrepræsentationen har den 13. juni 2007 vedtaget tillæg 2 til lokalplan Holmen II.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 26. juni 2007. Delvist ophævet – se lokalplan 331-7

Borgerrepræsentationen har den 27. november 2014 vedtaget tillæg 3 til lokalplan Holmen II.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 19. december 2014.

Borgerrepræsentationen har den 20. juni 2019 vedtaget tillæg 4 til lokalplan 331 Holmen II,

kommuneplantillæg nr. 27 og miljørapport.

Planerne er bekendtgjort den 4. juli 2019.

Borgerrepræsentationen har den 26. marts 2020 vedtaget tillæg 5 til lokalplan 331 Holmen II, kommuneplantillæg nr. 1 og miljørapport.

Planerne er bekendtgjort den 24. april 2020. Delvist ophævet – se lokalplan 331-6

Borgerrepræsentationen har den 24. juni 2021 vedtaget tillæg 6 til lokalplan 331 Holmen II

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 30. juni 2021.

Borgerrepræsentationen har den 3. marts 2022 vedtaget tillæg 7 til lokalplan 331 Holmen II

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 15. marts 2022.



Indhold

Lokalplan 331 Holmen II	3
Tillæg 1 til lokalplan 331 Holmen II	25
Tillæg 2 til lokalplan 331 Holmen II	38
Tillæg 3 til lokalplan 331 Holmen II	68
Tillæg 4 til lokalplan 331 Holmen II	78
Tillæg 5 til lokalplan 331 Holmen II	119
Tillæg 6 til lokalplan 331 Holmen II	155
Tillæg 7 til lokalplan 331 Holmen II	183

HOLMEN II

Lokalplan nr. 331 med tillæg nr. 1, 2 og 3

Borgerrepræsentationen har den 7. december 2000 vedtaget lokalplan 331.

Lokalplanen er bekendtgjort den 14. december 2000.

Borgerrepræsentationen har den 1. november 2001 vedtaget tillæg nr. 1 til lokalplan 331.

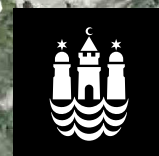
Lokalplantillægget er bekendtgjort den 7. november 2001.

Borgerrepræsentationen har den 13. juni 2007 vedtaget tillæg nr. 2 til lokalplan 331.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 26. juni 2007.

Borgerrepræsentationen har den 27. november 2014 vedtaget tillæg nr. 3 til lokalplan 331.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 19. december 2014.



Indhold

Lokalplan nr. 331	3	Offentlig og privat service	40
§ 1. Formål.....	3	Planlægning	40
§ 2. Område	4	Forslag til kommuneplanlægning.....	43
§ 3. Vandarealer, bolværker samt zonestatus	4	Helhedsplan for Margretheholm.....	45
§ 4. Anvendelse.....	4	Byarkitektonisk vurdering	47
§ 5. Vej- og stiforhold samt broer.....	6	Miljørigtigt byggeri	47
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	7	Fjernvarme	48
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	9	Affaldshåndtering	48
§ 8. Foranstaltning mod forureningsgener	10	Miljømæssige konsekvenser	48
§ 9. Kollektiv varmeforsyning	10	Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 331.....	50
§ 10. Ledningsforhold.....	11	§ 1. Formål.....	50
§ 11. Ubebyggede arealer	11	§ 2. Område	50
§ 12. Særlige fællesanlæg.....	12	§ 3. Zonestatus	50
§ 13. Tilladelser i henhold til anden lovgivning	12	§ 4. Anvendelse.....	51
§ 14. Retsvirkninger	12	§ 5. Vej- og stiforhold.....	52
§ 15. Påtaleret	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	53
§ 16. Dispensationer	12	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	55
§ 17. Ophævelse af lokalplan.....	13	§ 8. Ubebyggede arealer	57
Lokalplantegning - nr. 27.374.....	14	§ 9. Særlige fællesanlæg.....	58
Lokalplantegning - nr. 27.375.....	15	§ 10. Udstykning	58
Lokalplantegning - nr. 27.376.....	16	§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	58
Lokalplantegning - nr. 27.416	17	§ 12. Retsvirkninger	59
Lokalplantegning - nr. 27.417.....	18	§ 13. Ophævelse af lokalplan	59
Lokalplantegning - nr. 27.418	19	Kommentarer af generel karakter	60
Lokalplantegning - nr. 27.380	20	Tegning nr. 1	62
Lokalplantegning - nr. 27.381	21	Tegning nr. 2	63
Lokalplantegning - nr. 27.382	22	Tegning nr. 3	64
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 331	23	Tegning nr. 4	65
§ 1. Formål.....	23	Redegørelse for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 331	66
§ 2. Område	23	Lokalplantillæggets baggrund og formål	66
§ 3. Vandarealer, bolværker samt zonestatus	23	Lokalplanområdet og kvarteret.....	68
§ 4. Anvendelse.....	23	Lokalplantillæggets indhold	68
§ 5. Vej- og stiforhold samt broer.....	24	Trafiksanering af Prinsessegade.....	69
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	25	Miljøforhold	71
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	25	Kystnærhedszonen.....	71
§ 8. Ubebyggede arealer	26	Lokalplantillæggets sammenhæng med anden	72
§ 9. Retsvirkninger.....	26	planlægning og lovgivning.....	72
§ 10. Påtaleret.....	26	Bydelsplan	72
§ 11. Dispensationer	26	Lokalplaner i kvarteret.....	72
§ 12. Delvis ophævelse af lokalplan	26	Tilladelser efter anden lovgivning	73
Lokalplantegning - nr. 27.469	28	Museumsloven	73
Lokalplantegning - nr. 27.534	29	Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 331 Holmen II	74
Lokalplantegning - nr. 27.471.....	30	§ 1. Formål.....	74
Lokalplantegning - nr. 27.514.....	31	§ 2. Område	74
Lokalplantegning - nr. 27.477.....	32	§ 3. Anvendelse.....	74
Lokalplantegning - nr. 27.515.....	33	§ 4. Vejforhold	74
Lokalplantegning - nr. 27.475.....	34	§ 5. Retsvirkninger.....	74
Lokalplantegning - nr. 27.476	35	§ 6. Ophævelse af lokalplaner	74
Baggrund for lokalplantillægget	36	Lokalplantegning - Planområdet.....	75
Kommuneplantillæggets formål	36		
Lokalplantillæggets formål	36		
Baggrund.....	36		
Kvarteret og planområdet	37		

Lokalplan for området omfattende Arsenaløen, Dokøen, Frederiksholm, Christiansholm, Nyholm, Margretheholm, del af Christianshavns Voldanlæg (Qvintus Bastion, Charlotte Amalies Bastion, Qvinti Lynette og Refshalevej) og ”Trekantgrunden” (arealet begrænset af Laboratorigraven, Refshalevej og Prinsessegade) med tilhørende vandarealer.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes her ved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for omdannelse af tidligere militære arealer til et attraktivt integreret byområde af høj arkitektonisk standard i samspil med områdets bevaringsværdier, grønne struktur og beliggenhed ved Christianshavns Vold og Inderhavnen.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Boliger, erhverv og offentlige formål skal udformes og fordeles, så der skabes muligheder for udvikling af et varieret byområde i et attraktivt og levende miljø
- Rekreative formål, herunder idræts- og andre fritidsformål, skal tilgodeses ved fastlæggelse af områder herfor og ved mulighed for udnyttelse af kajer og vandarealer til fritidssejlsads. Christianshavns Vold fastholdes til rekreative formål, idet dog eksisterende bebyggelse muliggøres indrettet til boliger og erhverv.
- Områder til offentlige formål skal sikre en fortsat forsvarsmæssig anvendelse af Nyholm og anvendelse af ”Trekantgrunden” til institutionsformål.
- Ved fastlæggelse af vejnettet tages der udgangspunkt i de eksisterende færdselsarealer. Det skal sikres, at udviklingen på Holmen ikke medfører en uacceptabel trafikbelastning af Prinsessegade. Ved placering af broer, krav om oplukkelighed og fjernelse af dæmningen mellem Dokøen og Frederiksholm lægges der vægt på, at kanaler mv. kan besejles også af sejlskibe.

- Ved fastlæggelse af et net af stier og havnepromenader skal fodgængeres og cyklisters trafikale- og oplevelsesmæssige interesser tilgodeses. Der skal herunder sikres mulighed for gennemførelse af kommunens overordnede cykelrutenet gennem området.
- Ved placering og udformning af bebyggelse skal der lægges vægt på Holmens kulturhistoriske, bebyggelsesmæssige og arkitektoniske karakter med lange sluttede bygningskroppe mod Danneskiold-Samsøes Allé og kanalerne og anden bebyggelse parallelt med eller vinkelret herpå. Arkitektonisk er bebyggelsen præget af bygninger med få dekorative elementer og vinduesåbninger gentaget i en taktfast rytme samt store og ubrudte tagflader.
- Holmens aksefaste opbygning skal bevares, og sigtelinier mod Københavns historiske bykerne, herunder udsigten til Amalienborg og Marmorkirken, samt Christianshavns Vold skal understøttes.
- Strukturerende alléer og rumskabende grupper af træer samt markante og identitetsskabende solitære træer søges bevaret. Beplantning i øvrigt skal tage udgangspunkt i Holmens varierende karakter med en mere urban beplantning på den vestlige del af Arsenaløen, Frederiksholm og Nyholm og en mere landskabelig beplantning mod øst bl.a. med strandenge ved Kanonbådsskurene. Endvidere skal beliggenheden ved det fredede fortidsminde Christianshavns Vold respekteres.
- Krav til udformning af veje, pladser, stier, promenader, kanaler og bassiner, samt friarealerne i øvrigt skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet med udgangspunkt i karakteren af den eksisterende bebyggelse, vandarealer og grønne træk.
- Den høje prioritering af bevaringsværdier, samt kvalitative og beplantningsmæssige krav til friarealerne indebærer en begrænsning af parkering på terræn, og dermed forudsættes dele af parkeringen etableret i konstruktion.
- Ved bevarelse af eksisterende bebyggelser, ved brug af naturlige materialer, ved træbeplantning og etablering af vandelementer, ved god kollektiv trafikbetjening, ved hen-

syntagen til cyklister og fodgængere, ved krav om kollektiv varmforsyning og ved etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by *).

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.374 og omfatter ejendommene matr.nr. 410, 564 og 578 Christianshavns Kvarter, København, umatr. arealer ibid. (Arsenaløen, Frederiksholm, Dokøen, Nyholm, del af Christianshavns Vold, del af Margrethesholm, del af Christiansholm samt arealer ved Margrethesholms Havn), umatr. offentlige vejareal ibid. (del af Forlandet) og umatr. vandarealer (Flådens leje, Inderhavnen, kanaler og voldgrave) samt alle parceller, der efter 1. maj 2000 udstykkes i området.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne IA, IB, II, III, IV og V, som vist på tegning nr. 27.374.

§ 3. Vandarealer, bolværker samt zonestatus

Stk. 1. Vandarealer opretholdes som sådanne.

Stk. 2. De eksisterende bolværkers placering opretholdes. Ved fornyelse er en begrænset fremrykning tilladt på naturligt sammenhængende strækninger.

Stk. 3. Opfyldte arealer overføres til byzone.

Stk. 4. Afgrænsningen mod havneløb og kanaler skal udføres med lodrette kajsider afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Mod Tømmergraven, Erdkehlgraven, Laboratoriegraven, Trangraven langs Trangravsvej og Minebådsgraven skal afgrænsningen udføres landskabeligt eventuelt med et lavt bolværk i træ.

**) Borgerrepræsentationen har i mødet den 3. december 1998 tiltrådt "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri" med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.*

Stk. 5. Der kan etableres lette træbrygger med anløbspladser mv. i en bredde af maksimalt 2,5 m på Nyholm - bortset fra Søminegraven og Tømmergraven - Dokøen, Christiansholm, vestsiden af Frederiksholm og Arsenaløen samt Qvintus Bastion mod Krudtløbet, hvor der desuden må etableres bådebroer i princippet som vist på tegning nr. 27.380. Anlæggene skal være forenelige med besejlingsmæssige hensyn, jf. i øvrigt § 13.

Stk. 6. Dæmningen mellem Frederiksholm og Dokøen skal fjernes under respekt af understøtningen af den fredede nordligste kran som vist på tegning nr. 27.376, når den i henhold til § 5, stk. 10 fastlagte bro i forlængelse af Philip de Langes Allé er etableret. Der henvises i øvrigt til § 13, stk 1, pkt. a.

§ 4. Anvendelse

Stk. 1. For område IA og IB gælder:

- a) Områderne fastlægges til boliger, til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, og til offentlige formål, såsom arkitekt-, teater-, film- og musikskoler samt andre uddannelsesformål, kulturelle formål, forsvarsmæssige formål, institutioner og andre sociale formål, maritime fritidsanlæg og andre sportsanlæg, sundhedsmæssige formål samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området, herunder miljø- og minigenbrugsstationer samt komposteringsanlæg til haveaffald.
- b) Fordelingen af anvendelsen fastlægges principielt som angivet på tegning nr. 27.375.

Arealer fastlagt til boliger må kun anvendes hertil samt i begrænset omfang til kollektive anlæg og institutioner m.v., der er forenelige med anvendelsen til boliger. For Dokøen gælder dog, at indtil 15 pct. af etagearealet må anvendes til serviceerhverv. For arealer fastlagt til serviceerhverv og offentlige formål gælder, at indtil 25 pct. af

etagearealet må anvendes til boliger.

For områderne under ét gælder, at mindst 50 pct. af det samlede etageareal (eksklusive de 6 kanonbådsskure langs Erdkehl-graven) skal anvendes til boliger.

- c) Boliger skal på den enkelte ejendom i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m², og ingen boliger må være mindre end 75 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap opført efter gældende lovgivning er undtaget fra bestemmelserne. I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere, herunder kollektive anlæg og institutioner samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer)
- d) Indretning af bebyggelse må ikke uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse ske således, at erhverv placeres over etager med boliger.
- e) Butikker må alene etableres i stueetagen i bebyggelsen på Arsenaløen øst for Danne-skiold-Samsøes Allé, jf. tegning nr. 27.375. Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik må ikke overstige henholdsvis 1.500 m² og 500 m². Det samlede bruttoetageareal til butiksmål må ikke overstige 2.300 m² **).
- f) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 2. For område II gælder:

Området fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager- og engros-virksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til blandet erhverv. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end uvæsentlig grad kan medføre forurening

(forureningsklasse 3 med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Det kan tillades, at der på hver ejendom opføres eller indrettes et mindre butiksareal til salg af virksomhedens egne produkter. Bruttoetagearealet må ikke overstige 10 pct. af etagearealet på ejendommen og må maksimalt være 200 m². På hver ejendom kan der, såfremt det er miljømæssigt forsvarligt, tillades opført eller indrettet enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

Stk. 3. For område III gælder:

- a) Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området. Området skal anvendes til rekreative formål i form af parker og andre grønne anlæg, maritime fritidsanlæg, boldbaner og andre sportsanlæg, legepladser samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området. ”Trekantgrunden”, matr.nr. 578 Christianshavns Kvarter, København, og et areal på Arsenaløen kan herudover anvendes til børneinstitutioner. Det kan tillades, at der til hver institution/anlæg opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget.
- b) Uanset pkt. a kan der i eksisterende bebyggelse på Qvintus og Charlotte Amalies Bastion samt i Søminedepotet indrettes boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hoteller, restauranter, udstillingsvirksomhed og andre kulturelle formål, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. For boliger gælder bestemmelserne i stk. 1, pkt. c og d.
- c) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 4. For område IV gælder:

- a) Området fastlægges til boliger, til service-

***) Opmærksomheden henledes på lov om planlægnings regler for beregning af bruttoetagearealet til butiksmål.

erhverv, såsom hoteller, restauranter og udstillingsvirksomhed samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, og til offentlige formål, såsom museer og anden kulturel virksomhed, maritime fritidsanlæg og andre sportsanlæg, institutioner og andre sociale formål samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området.

- b) Mindst 50 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger. For boliger gælder bestemmelserne i stk. 1, pkt. c og d.
- c) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 5. For område V gælder:

Området fastlægges til offentlige formål.

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til brug for Forsvaret.

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end uvæsentlig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 3 med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

§ 5. Vej- og stiforhold samt broer

Stk. 1. Mod Prinsessegade og Forlandet oprettholdes de eksisterende vejlinier.

Stk. 2. Refshalevej opretholdes/fastlægges i en bredde af 12,5 m langs "Trekantgrunden", i en bredde af 9,5 m langs Christianshavns Vold og i en bredde af 15 m med status som bydelsgade fra Danneskiold-Samsøes Allé til Refshaleøen. Ved det fredede fortidsminde Qvinti Lynette indskrænkes bredden i fornødent omfang. På den sydlige strækning langs Quintus Bastion sker udvidelsen mod vest for ved grænsen til Refshaleøen at ske mod øst. På strækningen langs Christianshavns Vold skal vejen anlægges under særlig hensyntagen til, at den udgør en del af det fredede fortidsminde, jf. i øvrigt § 13, stk. 1, pkt. b.

Refshalevej skal spærres for gennemkørsel – bortset fra cyklister - mellem Prinsessegade og Forlandet/ Danneskiold-Samsøes Allé, jf. stk. 3, sidste afsnit.

Stk. 3. Danneskiold-Samsøes Allé fastlægges i en bredde af 18,5 m fra Prinsessegade til Nyholmsbroen i princippet som vist på tegning nr. 27.381 med 9 m kørebane samt træbeplantet rabat og 2 m fortov i begge sider. Ved Værftsbrogvagen, Frederiksholms Bro og Nyholmsbroen indskrænkes bredden i nødvendigt omfang.

På strækningen fra Nyholmsbroen til Refshalevej fastlægges vejen i en bredde af 15 m med fortov i sydsiden og med nødvendig indskrænkning over Charlotte Amalies Bastion.

Danneskiold-Samsøes Allé skal spærres for gennemkørsel – bortset fra HT-busser og cyklister – ved etablering af en mekanisk spærring ved broen mellem Arsenaløen og Frederiksholm. Det kan efter Bygge- og Teknikudvalgets nærmere godkendelse tillades bilister med bopæl på den sydlige del af Frederiksholm at passere spærringen.

Stk. 4. Philip de Langes Allé fastlægges som vej med et tværsnit i princippet som vist på tegning nr. 27.381 med 7 m kørebane samt træbeplantet rabat afvekslende med vinkelret parkering og 1,6 m fortov i begge sider. Bredden indskrænkes, hvor det er nødvendigt af hensyn til eksisterende bygninger. Vejen afsluttes med vendepladser vest for Kanonbådsvej og øst for Søndre Magasin indtil den i stk. 10 fastlagte bro til Dokøen er etableret.

Stk. 5. Leo Mathisens Vej, Fabrikmestervej, Per Knutzons Vej, Galionsvej med tilhørende sidevej vest for Motortorpedobådshallen, Halvtolv og Arsenalvej fastlægges som veje med udstrækninger i princippet som vist på tegning nr. 27.376 og med tværsnit i princippet som vist på tegning nr. 27.381 med 7 m kørebane, træbeplantet rabat afvekslende med vinkelret parkering og 1,6 m fortov i den ene side og eventuelt 1,6 m fortov i den anden. Bredden indskrænkes, hvor det er nødvendigt af hensyn til eksisterende bygninger. Vejene afsluttes med vendepladser ved blinde ender.

Stk. 6. Trangravsvej fastlægges som vej i en bredde af 14 m med 6 m promenade (fortov/cykelsti) nærmest Trangraven, 6 m kørebane og 2 m fortov i nordsiden. Bredden indskrænkes, hvor det er nødvendigt af hensyn til eksiste-

rende bygninger.

Stk. 7. Følgende færdselsarealer vist på tegning nr. 27.376 fastlægges som stier:

- Kanonbådsvej
- Galionsvej i forlængelse af den i stk. 5 fastlagte strækning indtil henholdsvis Kanonbådsvej og Takkeloftsgraven
- Et areal langs nordsiden af bebyggelsen Gl. Bådværft til Danneskiold-Samsøes Allé
- Fabrikmestervej i forlængelse af den i stk. 5 fastlagte strækning indtil Hovedmagasinsgraven, idet denne strækning dog indgår i vejbetjeningen af Dokøen, indtil den i stk. 10 fastlagte bro i forlængelse af Philip de Langs Allé er etableret og dæmningen bortgravet
- Halvtolv i forlængelse af den i stk. 5 fastlagte strækning indtil den i næste pind fastlagte sti. Stien skal samtidig fungere som tilkørsel til parkeringsarealer
- Stiarealet mellem Arsenalvej og Halvtolv. Strækningen gennem Laborategården kan dog efter Bygge- og Teknikudvalgets nærmere godkendelse føres nord om bebyggelsen

Stierne fastlægges normalt med bredder på mellem 4 og 6 m. Det tillades, at stierne anvendes til rednings- og ærindekørsel i begrænset omfang og på en sådan måde, at gennemkørsel hindres.

Stk. 8. Ud over de i stk. 3–7 fastlagte lokalgader og stier kan der ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

Stk. 9. Som led i kommunens overordnede cykelrutenet fastlægges der et stiudlæg over ”Trekantholmen” langs Laborategården, Tranegravsvej og langs sydsiden af Christiansholm til en eventuel bro over Inderhavnen. Stien skal have en bredde på 6–8 m og kombineres med de i § 11, stk. 3 fastlagte promenader og Tranegravsvej, jf. stk. 6.

Stk. 10. Frederiksholms Bro og Nyholmsbroen opretholdes som minimum med de nuværende bredder og ellers med en vejbredde på 12,5 m. Mindst den ene af broerne skal være oplukkelig. Der fastlægges en ny bro mellem Frederiksholm

og Dokøen i forlængelse af Philip de Langes Allé med en vejbredde på 10,5 m. Der kan herudover etableres oplukkelige stibroer mellem de 2 øer i forlængelse af henholdsvis Galionsvej og Fabrikmestervej.

Dæmningen benævnt Værftsbroen mellem Christianshavn og Arsenaløen, dæmningen mellem Arsenaløen og Christiansholm, dæmningen mellem Nyholm og Charlotte Amalies Bastion og dæmningen mellem Charlotte Amalies Bastion og Margretheholm kan erstattes af broer i princippet med samme bredde som de her fastlagte veje.

Stk. 11. Belægninger, belysning, beplantning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden.

Stk. 12. For de i stk. 3, 4 og 5 fastlagte vejtræer gælder, at de skal plantes med en afstand på 8–10 m, dog tilpasset de eksisterende træer, der bibeholdes i videst muligt omfang. Langs Danneskiold-Samsøes Allé skal benyttes højstammet Kejslerind (*Tilia Vulgaris* ”Pallida”). Langs tværalleerne kan benyttes følgende højstammede træer: Spidsløn (*Acer Platanoides* ”Emerald Queen”), Kastanie (*Aesculus Hippocastanum* ”Baumann”) og Ask (*Fraxinus Excelsior* ”Westhof Glorie”). Træerne på de enkelte alléafsnit skal være af samme art.

For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m².

For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder minimum 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen.

Bestemmelserne om træers vækstbetingelser gælder generelt for træer på vejareal.

Stk. 13. Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For område IA og IB gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60, eksklusiv det etageareal, der udgøres af de 6 kanonbådsskure langs Erdkehlgra-

ven. Bebyggelsesprocenten beregnes for de 2 områder under ét. For den enkelte ejendom må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110, eksklusiv det etageareal, der udgøres af parkering i konstruktion jf. pkt. b.

- b) Den på tegning nr. 27.416 og 27.417 med sort farve viste fredede bebyggelse, med grå tone viste bevaringsværdige bebyggelse og med enkeltskravering viste eksisterende bebyggelse samt det med krydskravering viste nybyggeri fastlægges som bebyggelsesplan.

Nybyggeri i Schifters Kvarter skal opføres i 3-4 etager. Facadehøjden ikke må overstige 11 m og bygningshøjden ikke 16 m. Den eventuelle 4. etage må udføres som en traditionel tagetage med sadeltag, og maksimalt 1 m trempel, som en penthouseetage eller som en fuld etage dog markeret ved en mindre tilbagerykning i forhold til facaden i øvrigt. Husdybden må ikke overstige 10,5 m, eksklusiv bygningsfremspring i form af indgangspartier, karnapper, altaner og lignende.

Der må indrettes kælderparkering.

Nybyggeriet angivet som fælleshus må opføres i 2 etager eventuelt med parkering i kælder og stueetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8 m.

Nybyggeriet mrk. A skal opføres i flugt med Motortorpedobådshallen med en gesimshøjde på ca. 13 m, en husdybde på ca. 33 m og en længde på maksimalt 50 m. Bygningshøjden må ikke overstige 17 m. Der må højst indrettes 4 etager samt udnyttet tagetage i form af en penthouseetage, der holdes i en afstand af mindst 3 m fra facader og gavle. Kælderen samt stue og 1. sal skal anvendes til parkering, idet der dog i en dybde af indtil 10 m fra Danne-skiold-Samsøes Allé må indrettes erhverv i stuen og på 1. sal. Med samme erhvervsrummelighed kan en alternativ indretning af bygningen finde sted, hvis det ud fra arkitektoniske og funktionelle hensyn er velbegrundet.

Nybyggeriet mrk. B skal opføres i 3 etager. Bygningens facadehøjde må ikke overstige 10 m, bygningshøjden ikke 13 m og husdybden ikke 15 m.

I Motortorpedobådshallen skal der indskydes et dæk vest for den på tegning nr. 27.376 markerede promenade gennem bygningen. Stue og 1. sal skal her anvendes til parkering og pulterrum o. lign. Den midterste del af taginddækningen skal fjernes i hele bygningens længde, og på hver side af det herved fremkomne interne adgangsareal og vandbassinet i hallens østligste del skal indskydes 3-4 dæk.

I øvrige eksisterende bygninger må der ved ombygninger indskydes eller fjernes dæk.

- c) Ud over de i pkt. b fastlagte bebyggelser må der opføres mindre tilbygninger samt enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende.
- d) Opførelse af ny bebyggelse i område 1A, bortset fra bebyggelse som nævnt i pkt. c, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en bebyggelsesplan for området som helhed.

Stk. 2. For område II gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- b) Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger samt enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.
- c) Uanset pkt. b må eksisterende, særlig nedslidt bebyggelse erstattes af nybyggeri af tilsvarende dimensioner og med i princippet tilsvarende placering.

Stk. 3. For område III gælder:

- a) For ”Trekantgrunden”, ejendommen matr. nr. 578 ibid. må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60, og bebyggelse må opføres i højst 2 etager med udnyttet tagetage
- b) For området i øvrigt gælder, at der må opføres de for områdets anvendelse fornødne bygninger.

Inden for det med C mærkede byggefelt på Arsenaløen mellem Arsenalvej og Laboratoriegraven må der opføres en sports-hal og en børneinstitution.

Det samlede etageareal må ikke overstige 2.000 m². Facadehøjden må ikke overstige 7,5 m og bygningshøjden ikke 10 m. Husdybden må ikke overstige 25 m.

Stk. 4. For område IV gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150.
- b) Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger, enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en bebyggelsesplan for området som helhed.

Stk. 5. For område V gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.
- b) Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger, enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en bebyggelsesplan for området som helhed.

Stk. 6. For hele lokalplanområdet gælder:

De på tegning nr. 27.416 og 27.417 viste bevarelsesværdige bygninger må ikke nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, jf. i øvrigt § 7, stk. 12.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø samt give de forskellige delområder et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Bygningernes overflader skal fremstå i naturlige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas.

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Ny bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremstå med en arkitektonisk kvalitet, der modsvarer områdets høje standard. Bebyggelsen skal fremstå i et nutidigt arkitektonisk formsprog, som med hensyn til dimensionering, proportionering, facade- og tagudformning samt materialevalg tager udgangspunkt i

de hovedtræk, der er særligt identitetsskabende for den eksisterende bebyggelse.

Stk. 2. For ny bebyggelse i Schifters Kvarter gælder, at facader mod Danneskiold-Samsøes Allé skal udformes med en ensartet facaderytme med store vinduesåbninger og uden bygningsfremspring i form af karnapper, altaner og lignende udover facadeflugten. Facadematerialet skal fortrinsvis være gule tegl. Øvrige facader kan udformes med fortrinsvis lette facadepartier i for eksempel træ og metal. Altaner, karnapper og lignende bygningsfremspring ud over facadeflugten skal udformes som integrerede dele af bygningens facader.

Stk. 3. For nybyggeri mrk. A og B gælder, at facader skal udformes, så bygningsfremspring, såsom karnapper, altaner mv., fremstår som integrerede dele af facaden. Facader skal fremstå i materialer som tegl, træ, metal og glas.

Stk. 4. For nybyggeri mrk. C gælder, at facaden skal underdeles i mindre enheder med en udformning, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset miljøet. Facader skal fremstå i materialer som tegl, træ, metal og glas og lignende.

Stk. 5. Facader på Motortorpedobådshallen, vist på tegning nr. 27.416, skal fremstå med den eksisterende bærende søjlekonstruktion synligt markeret. Facader i øvrigt skal udover store glaspartier udføres i materialer, der har referencer til traditionelt industribyggeri bl.a. metal, træ o.lign.

Stk. 6. Tageetager på de i stk. 2-4 nævnte nybyggerier kan udformes traditionelt som sadeltage eller med tilbagerykning som penthouseetage uden synlig taghældning. Den øverste etage kan tillige udformes med en mindre tilbagerykning markeret med et skift i facademateriale, facaderytme eller lignende. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade andre tagformer, såfremt disse fremstår arkitektonisk velbegrundet og tilpasset bygningens arkitektoniske udformning. Tage skal udføres i tegl, skifer, tagpap og lignende og fremtræde i sort farve. Mindre til- og udbygninger kan tillige udføres med zink eller lignende pladebeklædning.

Stk. 7. Permanent fritstående gavle skal udformes som facader og forsynes med vinduer og eventuelt franske altaner eller lignende.

Stk. 8. I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

Stk. 9. Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den specifikke beliggenhed og pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

Stk. 10. Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

Stk. 11. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantennelanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantennelanlæg.

Placering og udformning af antenner, paraboler o.lign. skal ske så diskret som muligt og så vidt muligt på gårdfacader og i øvrigt under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

Stk. 12. For den på tegning nr. 27.416 og 27.417 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder, at ombygning og ændringer skal ske efter følgende retningslinier:

- a) Facadeoverflader opretholdes som eksisterende. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og kalkes eller males.

- b) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre m.v. skal bevares eller genskabes.
- c) Nye vinduer udføres som de oprindelige vinduer, hvad angår materiale, farve, dimensionering og detaljering. Vinduer med sprosser, skal udføres med enkeltlag glas og kitfals i yderste ramme. Der må kun anvendes planglas.
- d) Ved udskiftning af tagmateriale anvendes samme materiale som det oprindelige tagmateriale. Tagrender, nedløb m.v. skal udføres i zink, kobber eller stål.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener *)**

Stk. 1. Bebyggelse og primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 6, stk. 3, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A) ****).

Stk. 2. Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod gener fra virksomheder i og uden for området.

§ 9. Kollektiv varmforsyning

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Energis fjernvarmesystem. Alternativ energiforsyning i større ejendomme forudsætter dispensation i henhold til Varmeforsyningsloven.

***) I henhold til § 71 i lov om forurenede jord skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når Miljøkontrollen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor.

****) Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

§ 10. Ledningsforhold

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

§ 11. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område IA være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet og 20 pct. af erhvervsetagearealet, i område IB af størrelsesordenen 100 pct. af boligetagearealet og 20 pct. af erhvervsetagearealet, i område II af størrelsesordenen 15 pct. af etagearealet, i område IV af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet og i område V af størrelsesordenen 40 pct. af etagearealet. For alle områder gælder, at friarealet til børneinstitutioner skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet.

Friarealet skal anlægges med opholdsarealer, herunder legepladser, for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

Til friarealer medregnes de dele af det interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, samt matrikulerede vandarealer. Friarealet tilvejebringes på egen grund og ved andel af fællesarealer.

I område II kan der i princippet som vist på tegning nr. 27.380 etableres en indtil 12 m høj jordvold, der mod øst afskærmer en eventuel fremtidig overordnet vejforbindelse.

For område III gælder, at friarealerne skal anlægges i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse og skal være offentligt tilgængelige. Voldanlægget skal i princippet opretholdes, som det fremtræder i dag, hvilket dog ikke er til hinder for en beplantningsmæssig retablering af anlægget. Qvintus Bastion og Qvinti Lynette kan dog retableres. Der henvises i øvrigt til § 13, stk. 1, pkt. b.

Stk. 2. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering kan være fælles for flere ejendomme, jf. stk. 8. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen.

Parkering på terræn i område IB må kun finde sted i et omfang, der fremgår af tegning nr.

27.418. Parkering herudover skal finde sted i nybebyggelsen mrk. A, i Motortorpedobådshallen, eventuelt i fælleshuset i Schifters Kvarter samt i parkeringskældre.

Parkeringsarealer på terræn skal indpasses i omgivelserne efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal forsynes med træbeplantning.

Stk. 3. Langs grænsen mod vandarealer skal der i et omfang som vist på tegning nr. 27.376 etableres promenader for fodgængere og cyklister med forbindelse til vej- og stinettet, herunder gennem Motortorpedobådshallen. Promenaderne skal være 8 m brede regnet fra kajkant i område IA, i område IB vest for Danneskiold-Samsøes Allé, i område III langs Søminegraven og Krudtløbet, i område IV og i område V med de begrænsninger og tilpasninger, der følger af eksisterende bygninger, anlæg og vejbestemmelser samt Forsvarets brug af Nyholm. Øvrige promenader skal være 2,5-3 m brede.

Stk. 4. Trærækker, trægrupper, solitære træer samt strukturerende og rumskabende beplantning skal bevares, retableres eller etableres efter principperne om urban og landskabelig beplantning, jf. tegning nr. 27.380.

For træbeplantninger i befæstede arealer gælder samme bestemmelser som for træer i veje, jf. § 5, stk. 12.

Stk. 5. Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Hvor forsvarsmæssige hensyn betinger det, er hegning dog tilladt, ligesom den eksisterende mur mellem område IB og III på Arsenaløen kan bibeholdes, jf. tegning nr. 27.380. Eventuel hegning herudover må kun finde sted i særlige tilfælde med Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.

Stk. 6. Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

Stk. 7. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 8. Etablering af anløbspladser for mindre rutebåde, herunder eventuel bådbus samt oplæg af permanent karakter af skibe ved bolværker kræver Bygge- og Teknikudvalgets godkendelse, og der kan i den forbindelse stilles krav til friarealernes indretning m.v.

§ 12. Særlige fælles anlæg

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er etableret eller sket tilslutning til de i § 11, stk. 3, fastlagte havnepromenader. Bestemmelsen gælder hvert underområde for sig, idet dog den nordlige og sydlige del af område III betragtes som hvert sit område.

§ 13. Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Stk. 1. Uanset foranstående må der ikke

- a) igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger og anlæg, der er fredede i henhold til lov om bygningsfredning, før der er opnået tilladelse hertil fra Skov- og Naturstyrelsen. Bygninger og anlæg, der pr. 1. maj 2000 er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, er angivet med sort farve henholdsvis skravering, for så vidt angår arealet afgrænset af kranernes svingbaner på den nordlige del af Dokøen på tegning nr. 27.416 og 27.417.
- b) foretages ændringer af det fredede fortidsminde Christianshavns Voldanlæg, herunder Batteriet Sixtus, Quinti Lynette, Quintus Bastion, Charlotte Amalies Bastion og Refshalevej langs Erdkehlgraven, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §§ 12 og 13, før fredningsmyndighederne har meddelt tilladelse hertil.
- c) foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsmindet Christianshavns Voldanlæg, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18 om beskyttelseslinie, før fredningsmyndighederne meddeler tilladelse hertil eller ændrer grænsen, jf. tegning nr. 27.417.
- d) foretages ændringer i tilstanden af under-

- e) foretages ændringer af bolværkerne ved Trangraven, der er omfattet af naturfredningsdeklaration, før fredningsmyndighederne meddeler tilladelse hertil
- f) ske opfyldninger eller etableres anlæg på søterritoriet uden Kystinspektoratets godkendelse, jf. Statens højhedsret over søterritoriet
- g) ske opfyldninger eller etableres anlæg inden for Københavns Havns område uden Kystinspektoratets godkendelse, jf. lov om Københavns Havn § 6, stk. 2
- h) foretages grundvandssænkninger uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse, jf. vandforsyningslovens § 26

Stk. 2. Arbejder der forudsætter udgravning i grunden kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder).

§ 14. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 16.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 15. Påtaleret

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 16. Dispensationer

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.
Dispensationerne meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

Stk. 2. Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 219, lyst den 4. marts 1996, ophæves.

Stk. 3. Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 219, tinglyst den 5. oktober 1999, ophæves.

§ 17. Ophævelse af lokalplan

Stk. 1. Lokalplan nr. 219, tinglyst den 26. august 1993, ophæves.

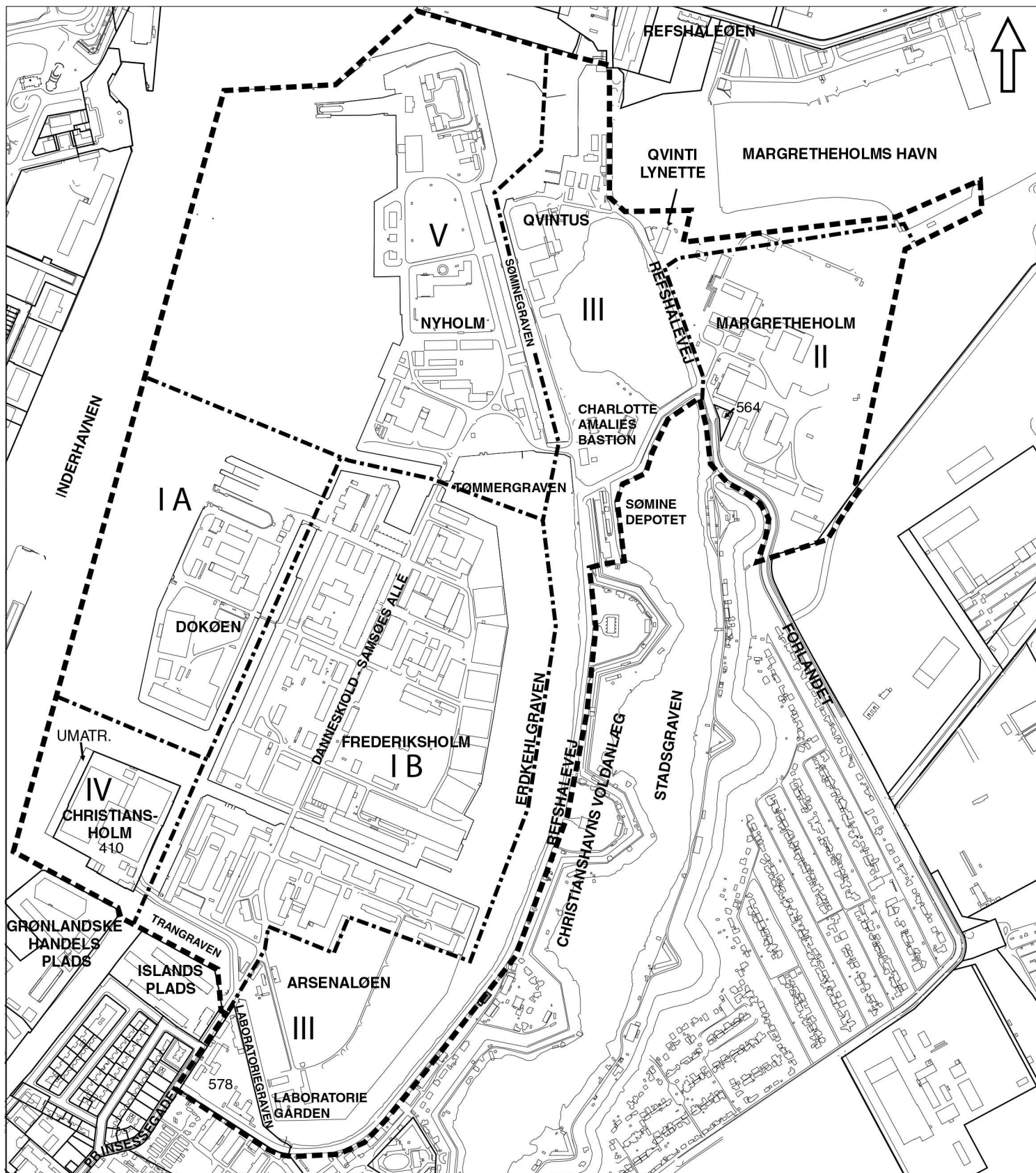
Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. 27.374, 27.375, 27.376, 27.416, 27.417, 27.418, 27.380, 27.381 og 27.382 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 7. december 2000 og endeligt bekendtgjort den 14. december 2000.

Bygge - og Teknikforvaltningen, den 9. juni 2004

Peter Høiriis Nielsen
kontorchef

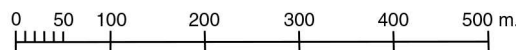
/ Peter Juul Nielsen
ingeniør

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 09.06.2004
Lyst under nr. 83698
Jette Seiersen



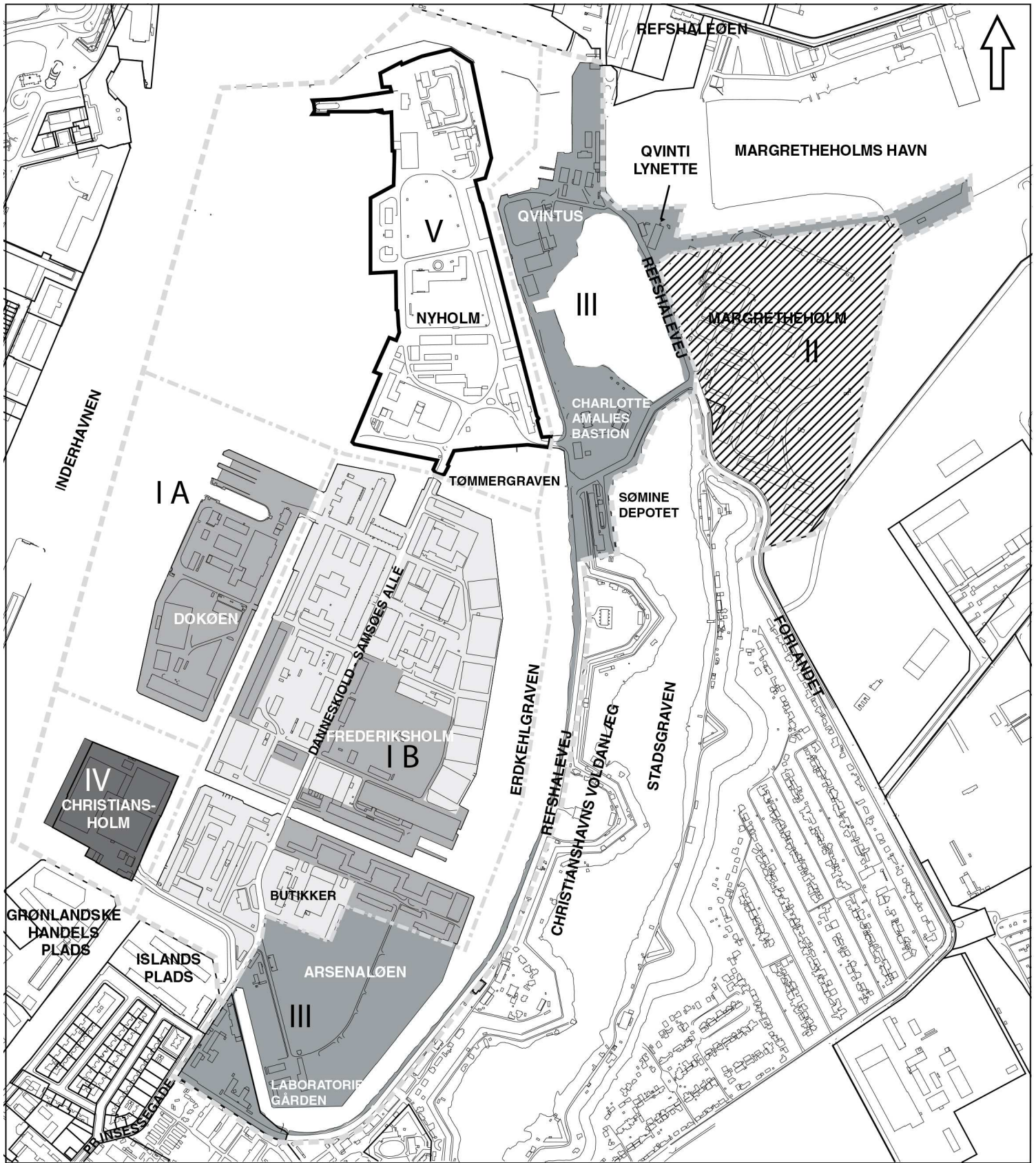
----- LOKALPLANOMRÅDE

- - - - - GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER



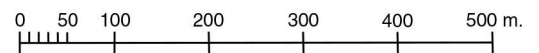
EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:8.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	MAJ 2000	27.374

BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET
RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.



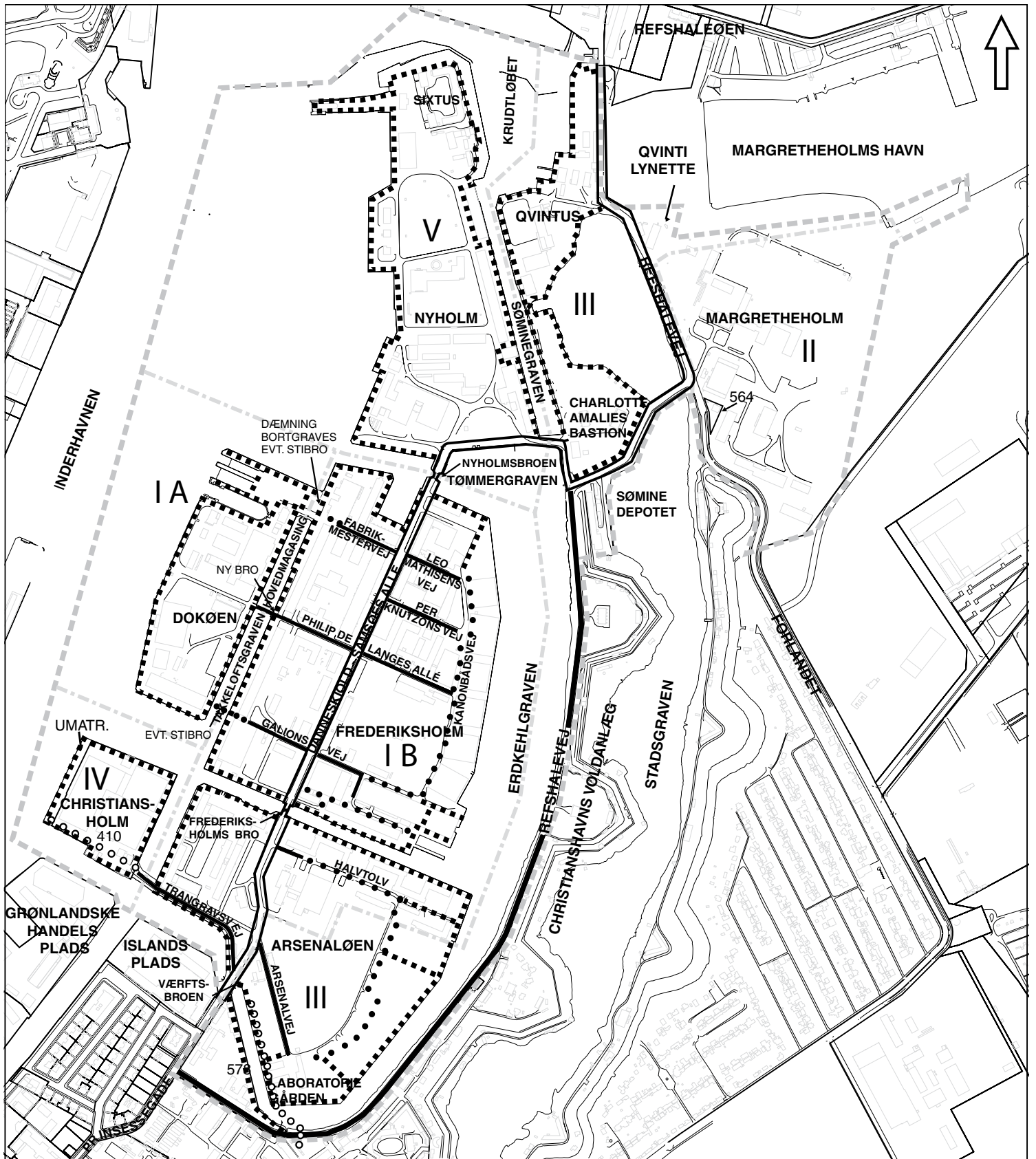
ANVENDELSE

- LOKALPLANOMRÅDE
- - - GRÆNSE MELLE M UNDEROMRÅDER
- ▭ OFFENTLIGE FORMÅL, FORSVARET
- OFFENTLIGE REKREATIVE FORMÅL M.V.
- SERVICEERHVERV OG OFFENTLIGE FORMÅL
- BOLIGER



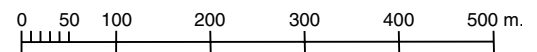
- BOLIGER OG SERVICEERHVERV
- ▨ BLANDET ERHVERV

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:8.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	MAJ 2000	27.375
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



VEJFORHOLD M.V.

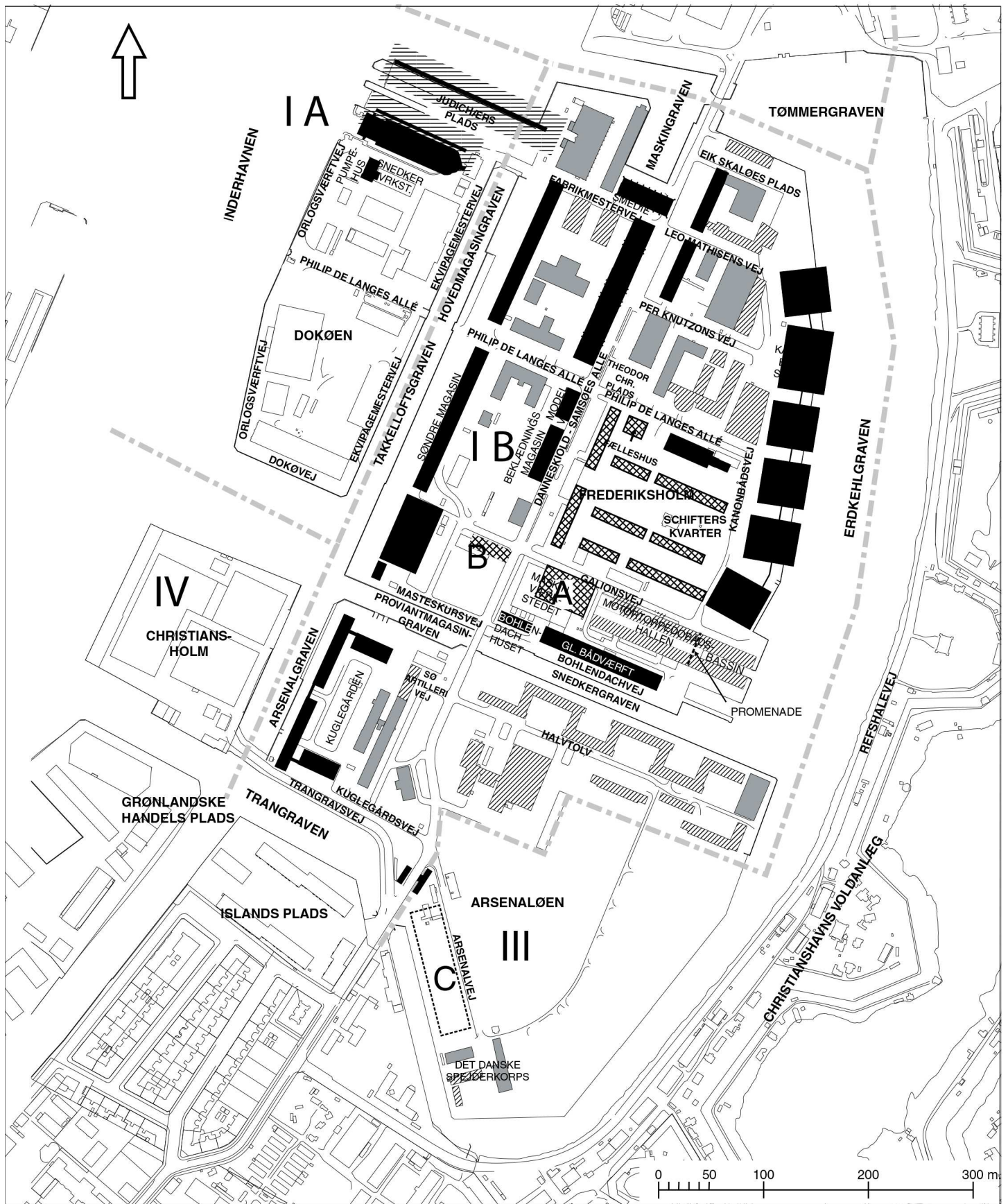
- LOKALPLANOMRÅDE
- - - GRÆNSE MELLEML UNDEROMRÅDER
- ==== BYDELSGADE/LOKALGADE MED BUSBETJENING
- LOKALGADER
- STIER
- HAVNEPROMENADER MED TILHØRENDE FORBINDER TIL VEJ- OG STINETTET








○ ○ ○ ○ ○ YDERLIGERE STIUDLÆG SOM LED I CYKELRUTER

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:8.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	MAJ 2000	27.376

BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET
RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.



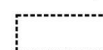
BEYGGELSESPAN

-  LOKALPLANOMRÅDE
-  GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER
-  FREDET BEBYGGELSE M.V.*
-  BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE*
-  EKSISTERENDE BEBYGGELSE*



NY BEBYGGELSE*

* FASTLÆGGES SOM BEYGGELSESPAN



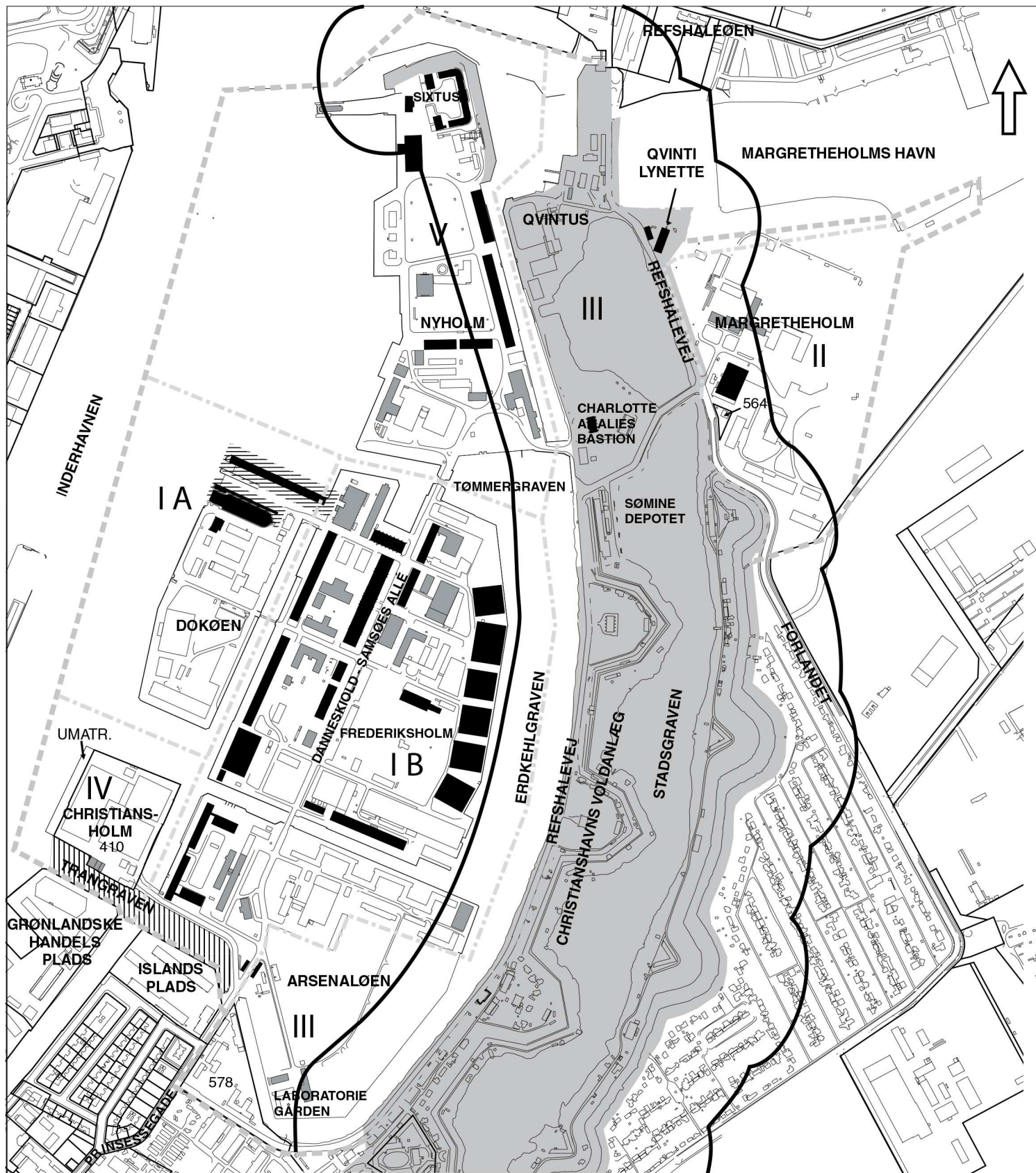
BYGGEFELT



FREDET OMRÅDE

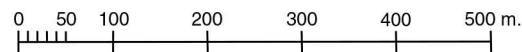
EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:5.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	NOV. 2000	27.416

BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET
RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.



BEVARING M.V.

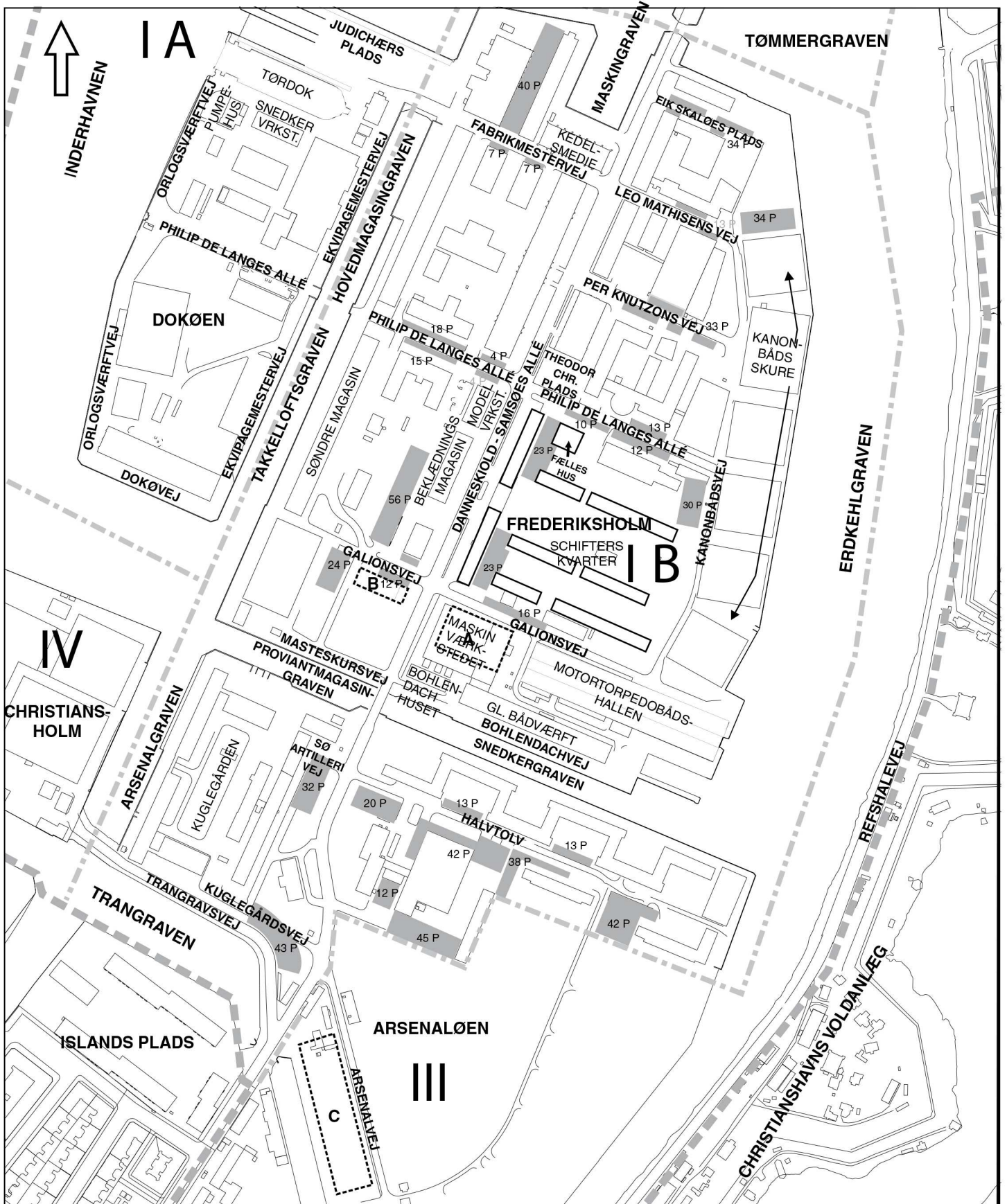
- LOKALPLANOMRÅDE
- GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER
- FORTIDSMINDEBESKYTTELSESLINIE
- FREDEDE BYGNINGER
- BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER
- FORTIDSMINDE



- ▨ NATURFREDNINGSDEKLARATION
- ▨ FREDET OMRÅDE

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:8.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	NOV. 2000	27.417

BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET
RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.

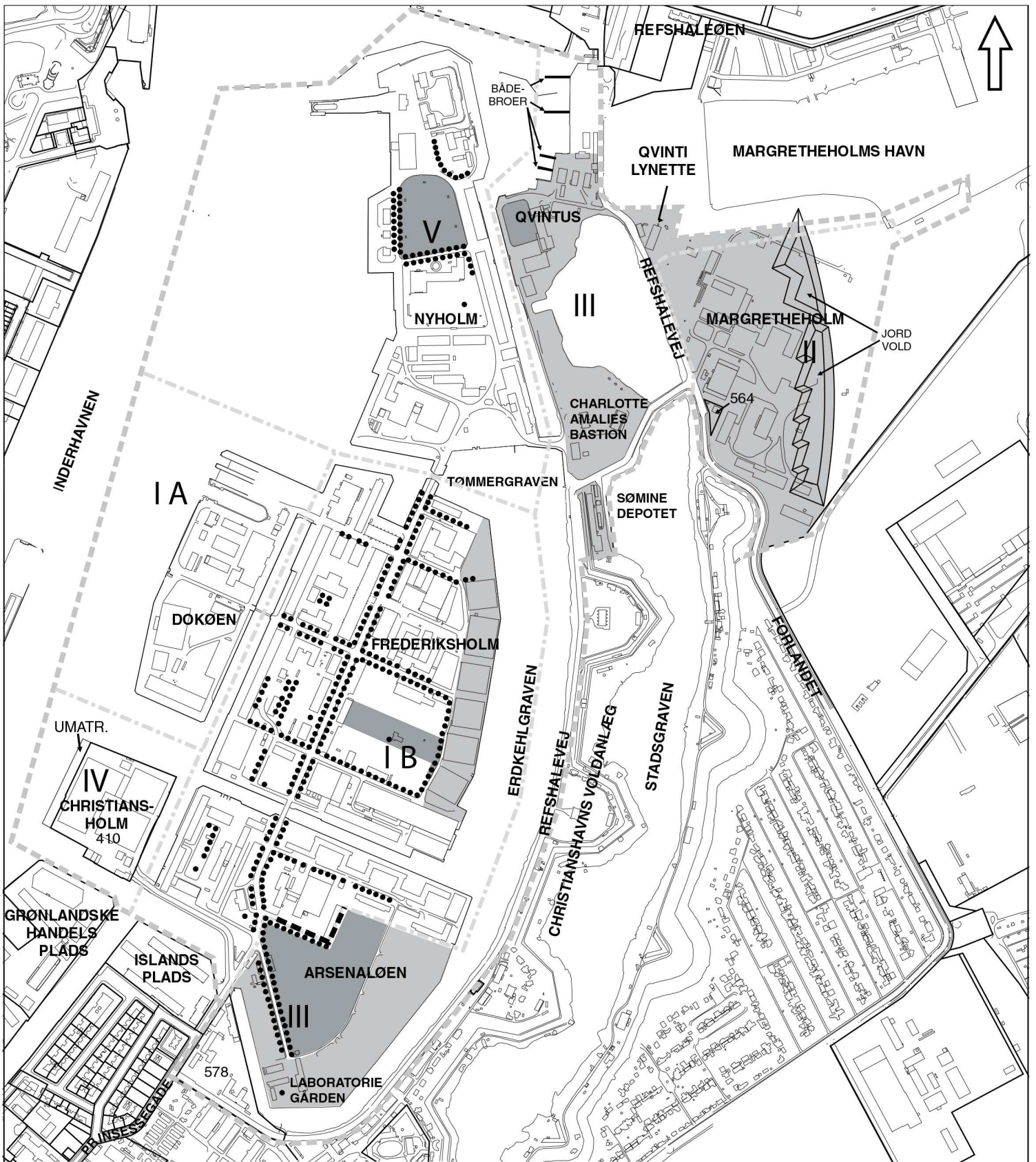


PARKERING

- — — — — LOKALPLANOMRÅDE
- - - - - GRÆNSE MELLEML UNDEROMRÅDER
- PARKERING PÅ TERRÆN

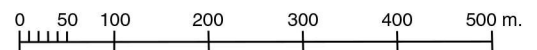


EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:4.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	NOV. 2000	27.418
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



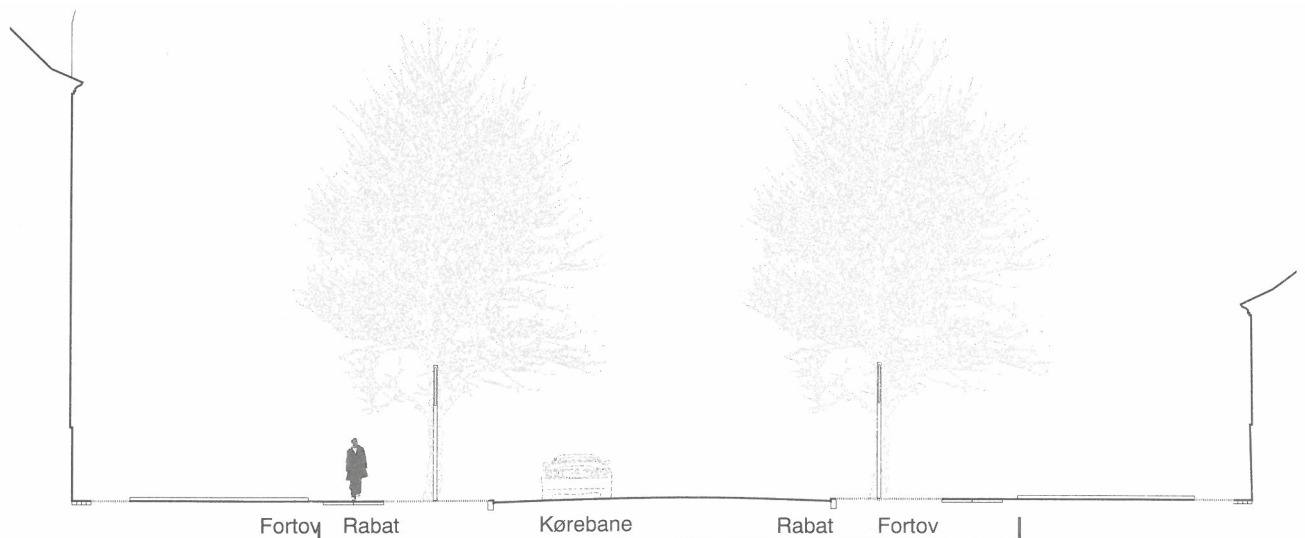
BEPLANTNING M.V.

- LOKALPLANOMRÅDE
- - - GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER
- PRINCIPIEL PLACERING AF BÅDEBROER PÅ QVINTUS
- MUR DER KAN BEVARES
- PRINCIPPER FOR BEVARING, GENPLANTNING OG NYPLANTNING AF TRÆER



- GRØNNING
- LANDSKABSBEPLANTNING/STRANDENGE VED KANONBÅDSSKURENE

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:8.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	MAJ 2000	27.380
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



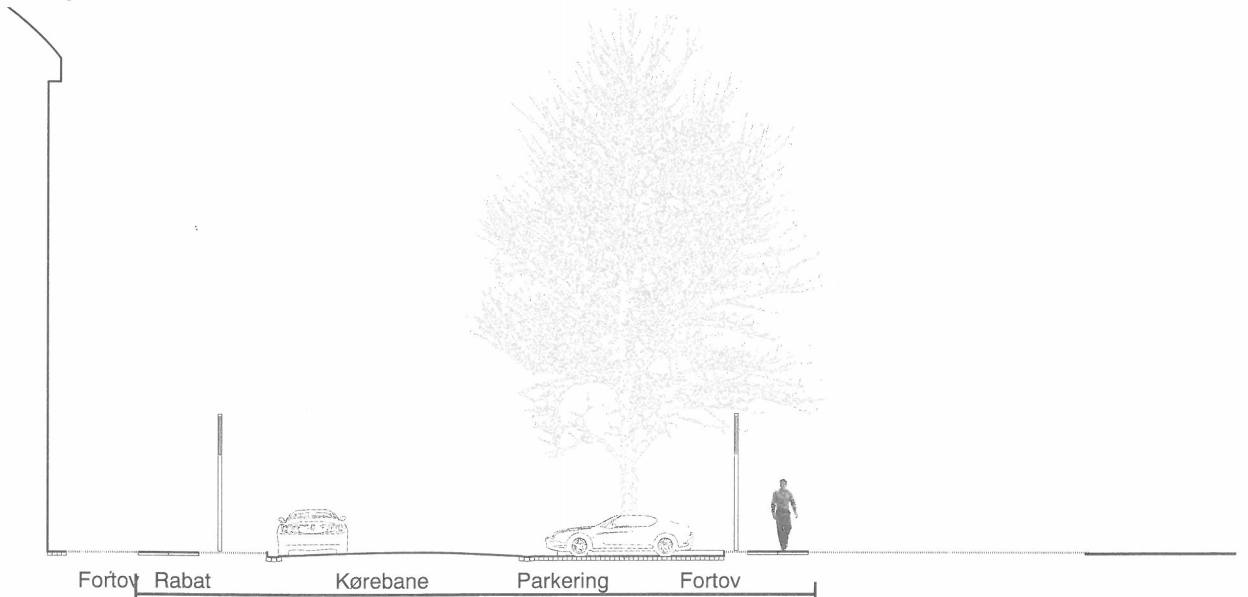
Danneskiold-Samsøes Allé

18.5 m.



Philip de Langes Allé

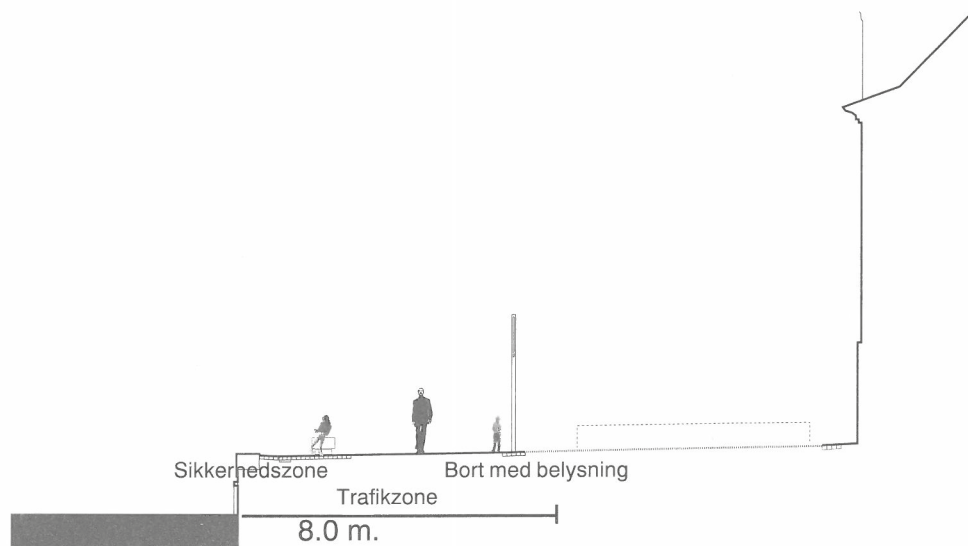
21.7 m.



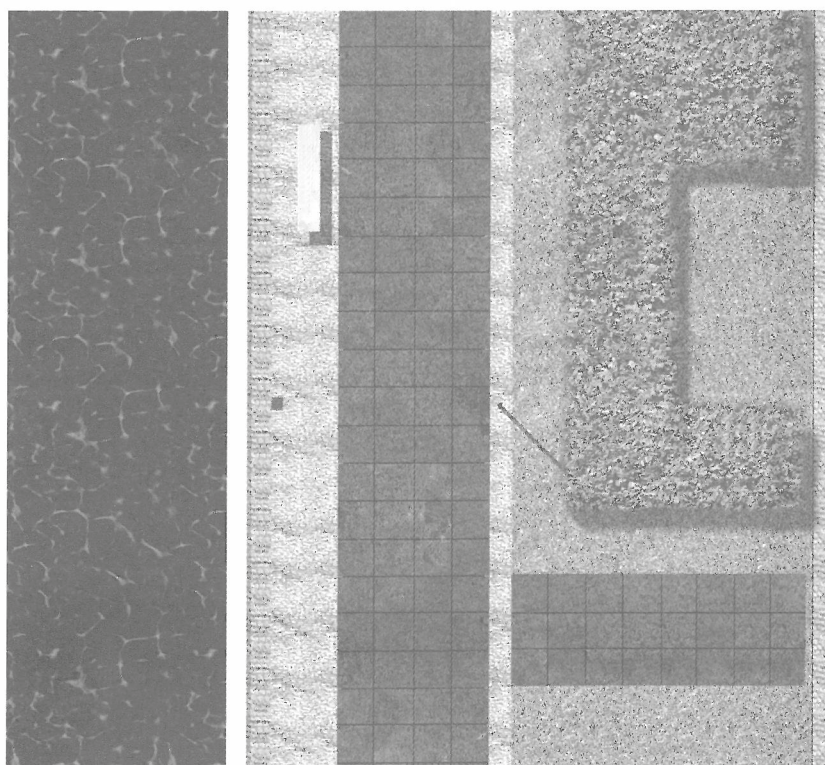
Galionsvej

17.8 m.

EMNE LOKALPLAN HOLMEN	MÅL 1:200	JOURN. NR. 311/425
EJERLAV CHRISTIANSHAVNS KVT., KØBENHAVN	TEGN. DATO MAJ 2000	TEGN. NR. 27.381
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



Promenade ved Takkelofts- og Hovedmagasingraven.



EMNE LOKALPLAN HOLMEN	MÅL 1:200	JOURN. NR. 311/425
EJERLAV CHRISTIANSHAVNS KVT., KØBENHAVN	TEGN. DATO MAJ 2000	TEGN. NR. 27.382
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

Københavns Kommune

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 331

Lokalplantillæg for området omfattende Dokøen, Frederiksholm og den nordlige del af Arsenaløen med tilhørende vandarealer.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål

Lokalplantillægget skal udgøre det planmæssige grundlag for opførelse af et operahus samt en boligbebyggelse på Dokøen, og i den forbindelse skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Af hensyn til operahuset justeres fordelingen mellem boliger, erhverv og offentlige formål på de centrale dele af Holmen, ligesom den samlede rummelighed forøges.
- Operahuset skal placeres som afslutning på den tværgående aksiale forbindelse over havneløbet fra Marmorkirken og Amalienborg, hvilket giver en unik placering i Inderhavnen og fordrer et markant og enestående bygningsværk.
- Foruden indpasning i havnerummet skal operabygningen disponeres og udformes sådan, at den opleves som en berigelse i byarkitektonisk sammenhæng med Holmen som helhed og som afslutning på Philip de Langes Allé i særdeleshed.
- Boligbebyggelsen skal placeres og udformes som karréer på en sådan måde, at den underordner sig og understøtter operahuset og sammen med dette skaber harmoniske byrum i forhold til både Inderhavnen og Holmen.
- Som yderligere strukturerende element fastlægges 2 nye kanaler på tværs af Dokøen mellem operahuset og boligbebyggelserne og ud fra ønsker om at skabe henholdsvis tilstrækkelig tyngde og harmoni i boligkarréerne og gode tilkørselsforhold til operahusets forplads fastlægges opfyldninger på Dokøens syd- og vestside.
- Ved fastlæggelse af vejnettet sikres, at hovedadgangen til operahuset sker via Fabrikmestervej, og der lægges op til for-

bindelse på tværs af Inderhavnen for fodgængere og cyklister i form af en tunnel fra Kvæsthusbroen til Dokøen.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.469 og omfatter det i lokalplan nr. 331 fastlagte område IA og IB, der udgør umatr. arealer og ejendommen matr. nr. 603, Christianshavns Kvarter, København (Dokøen, Frederiksholm og den nordlige del af Arsenaløen) samt alle parceller, der efter 29. marts 2001 udstykkes i området.

§ 3. Vandarealer, bolværker samt zonestatus

På tegning nr. 27.534 er vist vandarealer, der skal opfyldes, uanset § 3, stk. 1 og stk. 2 i lokalplan nr. 331, ophalingsbeddinger, der terrænreguleres til niveau med de tilgrænsende kajarealer, samt arealer, der skal udgraves til kanaler. For så vidt angår fjernelse af dæmningen mellem Frederiksholm og Dokøen skal dette ske under respekt af understøtningen af den fredede nordligste kran. Der henvises i øvrigt til § 13, stk. 1, pkt. a i lokalplan nr. 331. Ved opfyldningerne og udgravning af kanalerne skal bolværker udføres med lodrette kajsider afsluttet med bolværkshammer i granit.

§ 4. Anvendelse

Stk. 1. Området fastlægges til helårsboliger, til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, og til offentlige formål, såsom arkitekt-, teater-, film- og musikskoler samt andre uddannelsesformål, operahus og andre kulturelle formål, forsvarsmæssige formål, institutioner og andre sociale formål, maritime fritidsanlæg og andre

sportsanlæg, sundhedsmæssige formål samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området, herunder miljø- og minigenbrugsstationer samt havekomposteringsanlæg til haveaffald.

Stk. 2. Fordelingen af anvendelsen fastlægges principielt som angivet på tegning nr. 27.471. Arealer fastlagt til boliger må kun anvendes til helårsboliger samt i begrænset omfang til kollektive anlæg og institutioner mv., der er forenelige med anvendelsen til boliger. For boligarealerne på Dokøen gælder dog, at indtil 10 pct. af etagearealet må anvendes til publikumsorienterede formål såsom butikker, restauranter, gallerier og lignende, primært placeret i stueetagen i bebyggelsen mod Inderhavnen, i det fredede pumpehus samt i nybyggeriet mrk. F på tegning nr. 27.514. For Dokøen gælder endvidere, at der i den nordlige boligkarré, jf. § 6, stk. 2, må indrettes indtil 5 boliger uden helårsstatus samt - uanset § 4, stk. 1, pkt. c, i lokalplan nr. 331 - indtil 30 mindre boliger for studerende og andre unge.

For arealer fastlagt til serviceerhverv og offentlige formål gælder, at indtil 25 pct. af etagearealet må anvendes til boliger. For arealet på Dokøen gælder dog, at det i sin helhed skal anvendes til operahus samt funktioner i naturlig tilknytning hertil.

For område IA under ét skal boliger udgøre mindst 47 pct. af det samlede etageareal, og for område IB under ét skal boliger udgøre mindst 40 pct. af det samlede etageareal (eksklusive de 6 kanonbådsskure langs Erdkehlgraven).

Stk. 3. Ud over de i § 4, stk. 1, pkt. e i lokalplan nr. 331 muliggjorte butikker må der på Dokøen i boligbebyggelsens stueetage mod Inderhavnen indrettes butikker. Bruttoetagearealet af den enkelte butik må ikke overstige 200 m² og det samlede bruttoareal til butikformål må ikke overstige 800 m²*).

§ 5. Vej- og stiforhold samt broer

Stk. 1. Fabrikmestervej og Galionsvej forlænges til Dokøen via de i stk. 4 fastlagte broer som vist på tegning nr. 27.477. Fabrikmestervejs for-

længelse fastlægges i en bredde af 12 m, heraf 7 m kørebane, og Galionsvejs forlængelse i en bredde af 10 m, heraf 5 m kørebane, og med indskrænkning, hvor det er nødvendigt af hensyn til eksisterende bygninger.

Stk. 2. På Dokøen fastlægges et system af veje og pladser som vist på tegning nr. 27.477. Hvor havnepromenader forløber parallelt med de fastlagte veje indgår promenadearealet i vejudlægget.

Ekvipagemestervej fastlægges i en bredde af 15 m i princippet som vist på tegning nr. 27.477 og 27.475 med 7 m kørebane, 2 m fortov og 6 m havnepromenade med træbeplantning.

Vejen mellem Ekvipagemestervej og Orlogsværftsvej langs den fredede dok fastlægges i en bredde af 20 m i princippet som vist på tegning nr. 27.477 med 6 m bred promenade langs dokken, 7 m kørebane og 7 m fortov med træbeplantning.

Orlogsværftsvej fastlægges i en bredde af minimum 15 m med 8 m bred havnepromenade, 5 m kørebane og minimum 2 m fortov i østsiden, udvidet med pladsdannelser som vist på tegning nr. 27.477.

Pladserne får status som privat fællesvej og anlægges som henholdsvis forplads til operaen og som opholds- og legeområde.

Stk. 3. Som led i kommunens overordnede cykelrutenet indgår Danneskiold-Samsøes Allé heri på strækningen fra Laboratorigraven til efter broen mellem Arsenaløen og Frederiksholm. Herfra fortsætter cykelruten i havnepromenaderne langs Proviantmagasingraven og Takkelloftsgraven til Galionsvej og over Dokøen i Galionsvej/ Orlogsværftsvej til en eventuel tunnel under Inderhavnen, jf. tegning nr. 27.534.

Stk. 4. Der fastlægges 2 broer mellem Frederiksholm og Dokøen som vist på tegning nr. 27.477. Broen i forlængelse af Fabrikmestervej skal have en bredde på 12 m, og broen i forlængelse af Galionsvej skal være oplukkelig og have en bredde på 10 m.

Desuden fastlægges der over hver af de 2 nye kanaler 2 broer ved henholdsvis Ekvipagemestervej og Orlogsværftsvej som vist på tegning nr. 27.477. Broerne skal have bredder på 10 m.

*) Opmærksomheden henledes på lov om planlægnings regler for beregning af bruttoetagearealet til butikformål.

Stk. 5. Der fastlægges 5 m hjørneafskæringer ved skæring af vejen langs dokken med henholdsvis Ekvipagemestervej og Orlogsværftsvej, jf. tegning nr. 27.477.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For område IA gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100 beregnet for området under ét.
- b) Den på tegning nr. 27.514 med sort farve viste fredede bebyggelse samt det med lys og mørke toner viste nybyggeri fastlægges som bebyggelsesplan. Nybyggeri mrk. D vist med mørke toner skal opføres som et operahus med et samlet etageareal på indtil 32.000 m². Operahuset udføres med et markant tagudhæng over tilgrænsende pladser og promenader med en højde på 25-27 m til overkant af det vandrette tagplan og maksimalt 29 m for konstruktive opbygninger. Fremskudte facadepartier på bygningsdele under tagudhænget mod Takkellofts- og Hovedmagasingraven samt mod de to kanaler på hver side af operaen skal fremstå med samme gesimshøjde som gesimshøjden på nybyggeriet mrk. E1, E2 og E3 på højst 18 m. Scenetårnet, vist med den mørkeste tone, må opføres med en højde på indtil 41 m og et bebygget areal på indtil 1.000 m², og skal placeres inden for det stiplede felt. Nybyggeriet mrk. E1, E2 samt E3 og vist med lys tone skal opføres i 4-5 etager som sluttet randbebyggelse med mulighed for enkelte åbninger, bortset fra facader orienteret mod Inderhavnen, Takkelloftsgraven og Hovedmagasingraven. Gesimshøjden må ikke overstige 18 m, og skal være ens udadtil for E1, E2 og E3 samt for ovennævnte fremskudte facadepartier på operahuset. Mod Takkellofts- og Hovedmagasingraven kan den øverst etage trækkes tilbage, såfremt den gennemgående gesims markeres ved et tagudhæng, en bjælke eller lignende. Husdybden må ikke overstige 10 m for så vidt angår E1 og 12 m for så vidt angår E2 og E3, eksklusiv bygningsfremspring i form af indgangspartier, karnapper, altaner og lignende. Dog kan

stueetagen i vestfacaden mod Inderhavnen opføres med en maksimal husdybde på 15 m. Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner, og i boligbebyggelse skal opgange forsynes med adgang til såvel gård- som gadefacade. Nybyggeriet mrk. F og vist med lys tone skal opføres i 1-2 etager. Gesimshøjden må ikke overstige 8 m.

På tegning nr. 27.515 er vist principsnit i operahuset og boligkarréer.

Med ovennævnte bebyggelsesplan er bygningslovgivningens bestemmelser om højde i forhold til vej, sti, naboskel og anden bebyggelse tilsidesat.

- c) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra de i pkt. b fastlagte byggefelter, husdybder og højder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

Stk. 2. For område IB gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60, eksklusiv det etageareal, der udgøres af de 6 kanonbådsskure langs Erdkehlgraven. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. For operahuset mrk. D gælder, at det skal fremstå med en individuel og markant arkitektonisk fremtræden set fra havnefronten, og som afslutning på Philip de Langes Allé, i hvis akse facaden skal fremtræde åben og imødekomende og indrettes med udadvendte funktioner, der skaber mulighed for kontakt mellem inde og ude.

Som facadematerialer skal anvendes naturlige og genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas og lignende, hvorisær materialernes patineringssevne skal vægtes højt.

Stk. 2. For nybyggeriet mrk. E1, E2 og E3 gælder, at bebyggelsen skal fremstå med et ensartet facadeudtryk, således at den underordner sig og understøtter operahuset.

Facader skal overvejende udføres i tegl, der kan fremstå pudset i en farve, der skal harmonere

med operahuset.

Stk. 3. For nybyggeri mrk. F gælder, at facader overvejende skal udføres i tegl, der kan fremstå pudset i en farve, der skal harmonere med det øvrige nybyggeri.

Stk. 4. Tagmaterialer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn passe til bygningens arkitektur og tagets udformning. Tagmaterialet må ikke være til gene for omgivelserne.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Parkeringsdækningen i område IA skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering, der kan være fælles for flere ejendomme, jf. § 11, stk. 8 i lokalplan nr. 331, kan etableres i eller uden for området. Parkering på terræn må kun finde sted i et omfang, der fremgår af tegning nr. 27.477. Herudover kan der etableres enkelte pladser for af- og pålæsning samt handicapparkering, mens yderligere parkering inden for området skal finde sted i parkeringskælder. Parkeringsarealer på terræn skal indpasses i omgivelserne efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Stk. 2. Langs grænsen mod vandarealer i område IA skal der i et omfang som vist på tegning nr. 27.477 etableres promenader for fodgængere og cyklister integreret med det i § 5, stk. 2 fastlagte system af veje og pladser. Promenader skal være 8 m brede langs Inderhavnen og 6 m brede langs kanaler regnet fra kajkant med de begrænsninger og tilpasninger, der følger af eksisterende bygninger og anlæg, jf. tegning nr. 27.475 og 27.476. Promenaden over porten til den fredede tørdok kan eventuelt etableres som en selvstændig ny oplukkelig bro nærmere Inderhavnen, jf. dog § 13, stk. 1, pkt. a i lokalplan nr. 331. Promenader skal træbeplantes på de strækninger, der fremgår af tegning nr. 27.477. Tilgrænsende friarealer skal udformes med belægning, beplantning og andet byudstyr, der harmonerer med promenaderne efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

I det omfang arealet, hvor der i henhold til stk. 1 må etableres terrænparkering, ikke anvendes hertil, skal det anlægges som et offentligt tilgængeligt rekreativt areal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse, jf. desuden § 13, stk. 1, pkt. a, i lokalplan nr. 331.

§ 9. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 11. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 10. Påtaleret

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 11. Dispensationer

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

§ 12. Delvis ophævelse af lokalplan

Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattende arealer følgende bestemmelser i lokalplan nr. 331, bekendtgjort den 14. december 2000: § 3, stk. 6, § 4, stk. 1 pkt. a og b, § 5, stk. 4 sidste komma og stk. 10, 2. afsnit, § 6, stk. 1, pkt. a og d, § 11, stk. 2 og 3 kun for så vidt angår område IA.

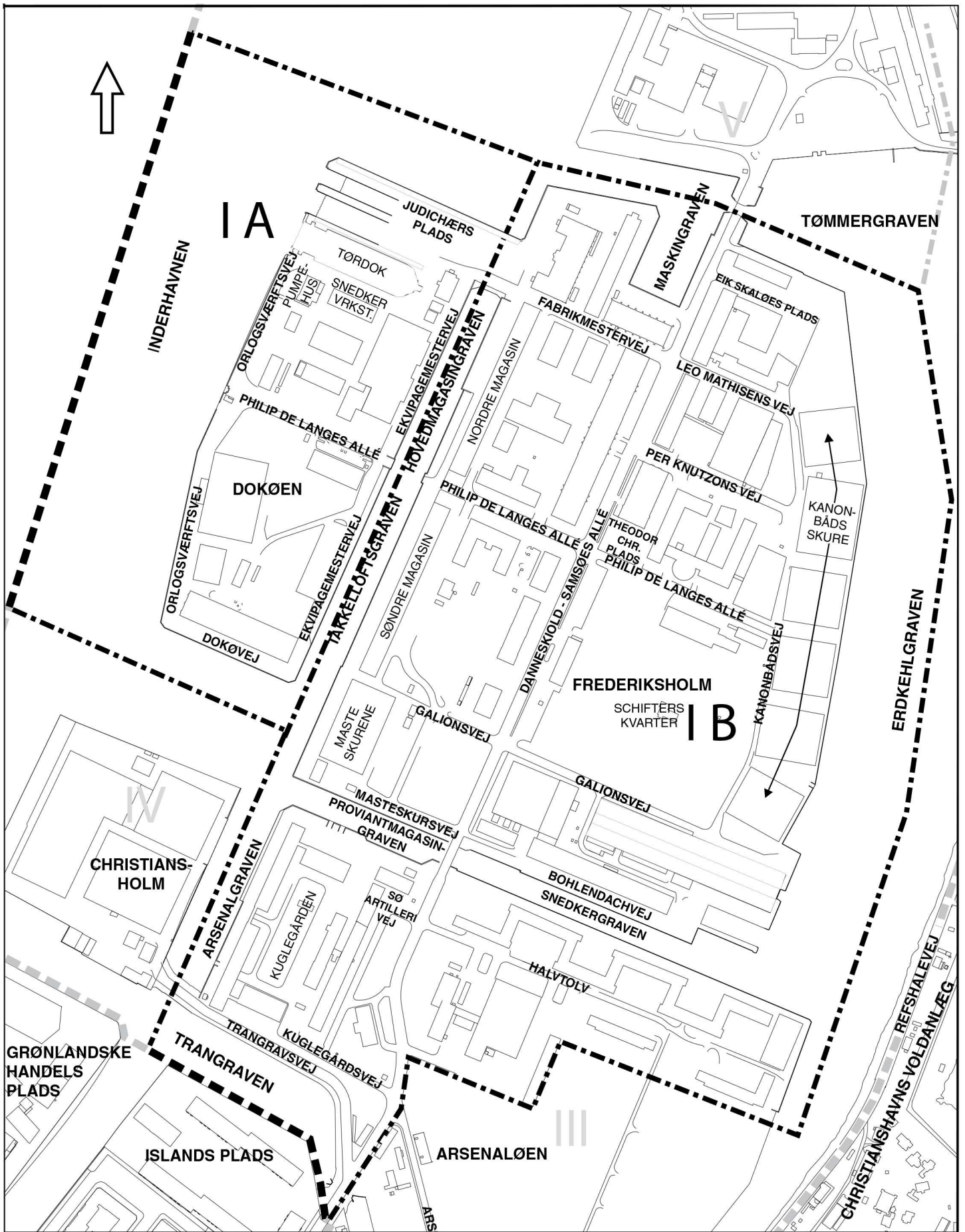
Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. ne 27.469, 27.534, 27.471, 27.514, 27.477, 27.515, 27.475 og 27.476 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 1. november 2001 og endeligt bekendtgjort den 7. november 2001.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den 9. juni 2004

Peter Høiriis Nielsen
Kontorchef

/ Peter Juul Nielsen
ingeniør

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 09.06.2004
Lyst under nr. 83699
Jette Seiersen

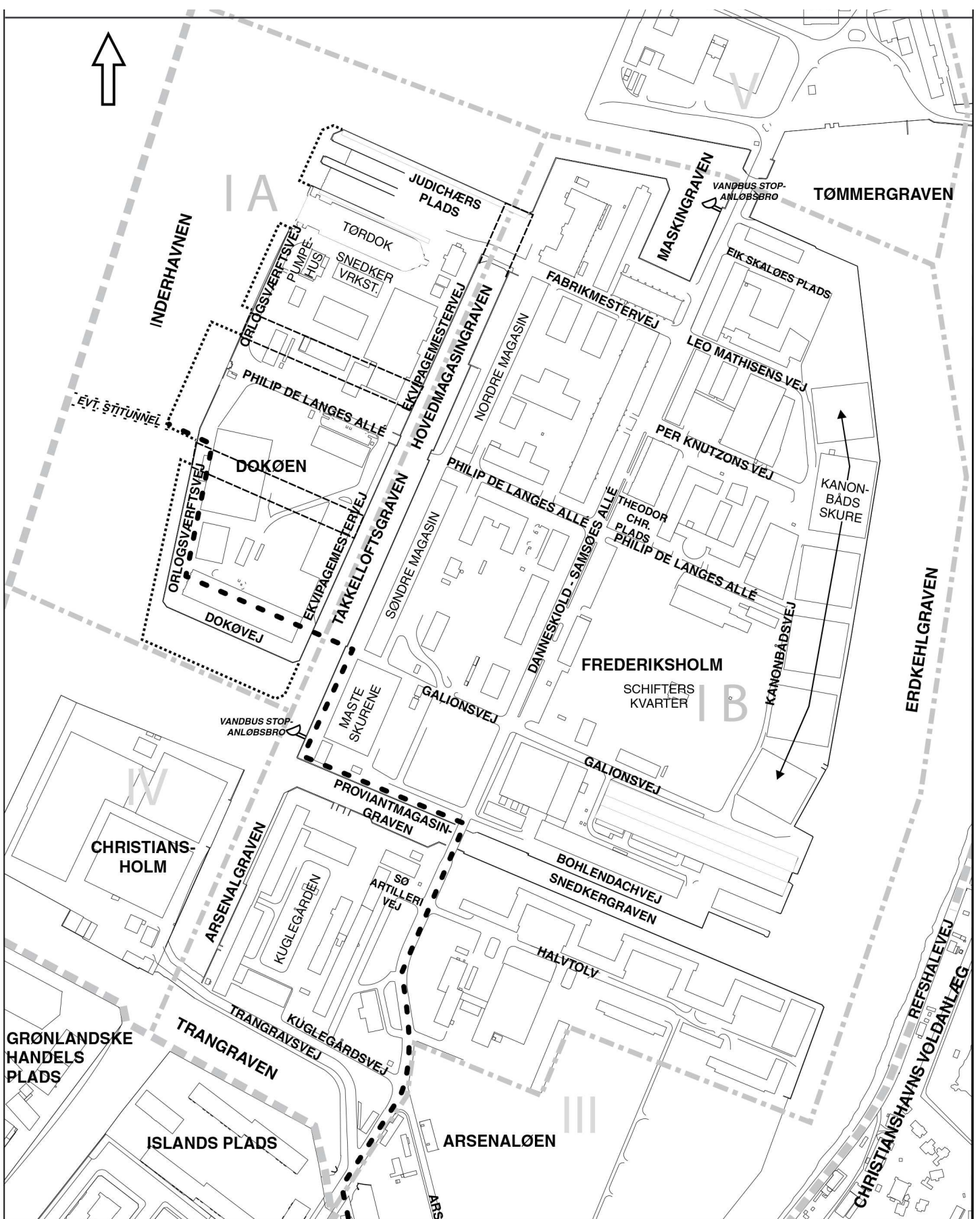


LOKALPLANTILLÆGSOMRÅDE MV.

- } LOKALPLANTILLÆGSOMRÅDE
- LOKALPLANOMRÅDE
- GRÆNSE MELLEMLER UNDEROMRÅDER

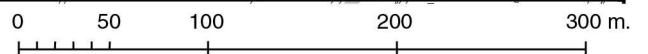
0 50 100 200 300 m.

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 " HOLMEN II"	1:4.000	311/444
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	APRIL 2001	27.469
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



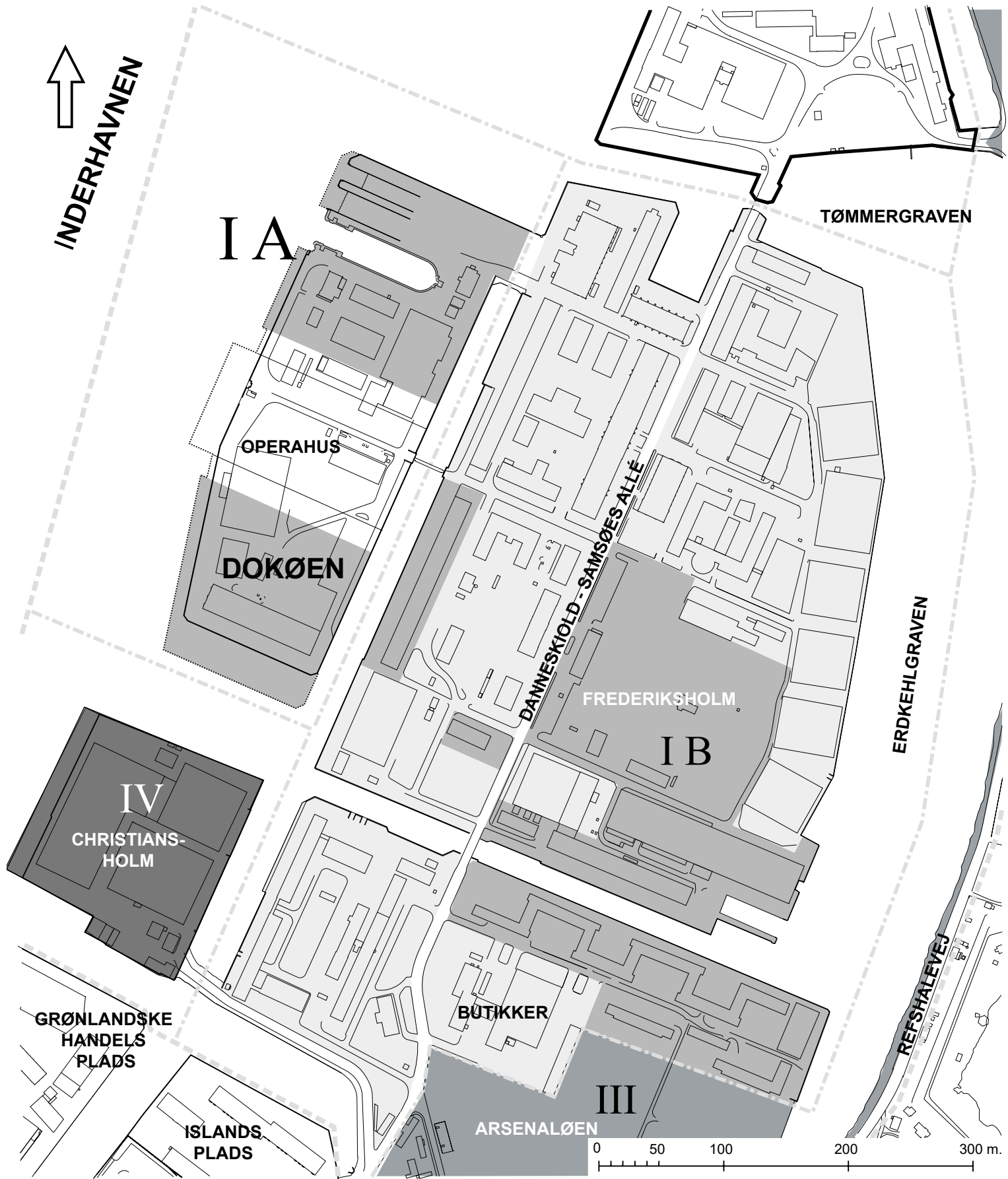
LOKALPLANTILLÆGSOMRÅDE MV.

- — — — — LOKALPLANOMRÅDE
- - - - - GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER
- NYE KANALER
- OPFYLDNINGER
- ! - - - - - CYKELRUTE



EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 " HOLMEN II "	1:4.000	311/444
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	APRIL 2001	27.534
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR BÅDVEJSLØDSEN 77, 1450 KØBENHAVN V		

↑
INDERHAVNEN



IA

TØMMERGRAVEN

OPERAHUS

DOKØEN

DAMNESKJOLD-SAMSØES ALLE

FREDERIKSHOLM

IB

ERDKEHLGRAVEN

IV

CHRISTIANS-HOLM

GRØNLANDSKE
HANDELS
PLADS

ISLANDS
PLADS

BUTIKKER

ARSENALØEN

III

REFSHALEVEJ

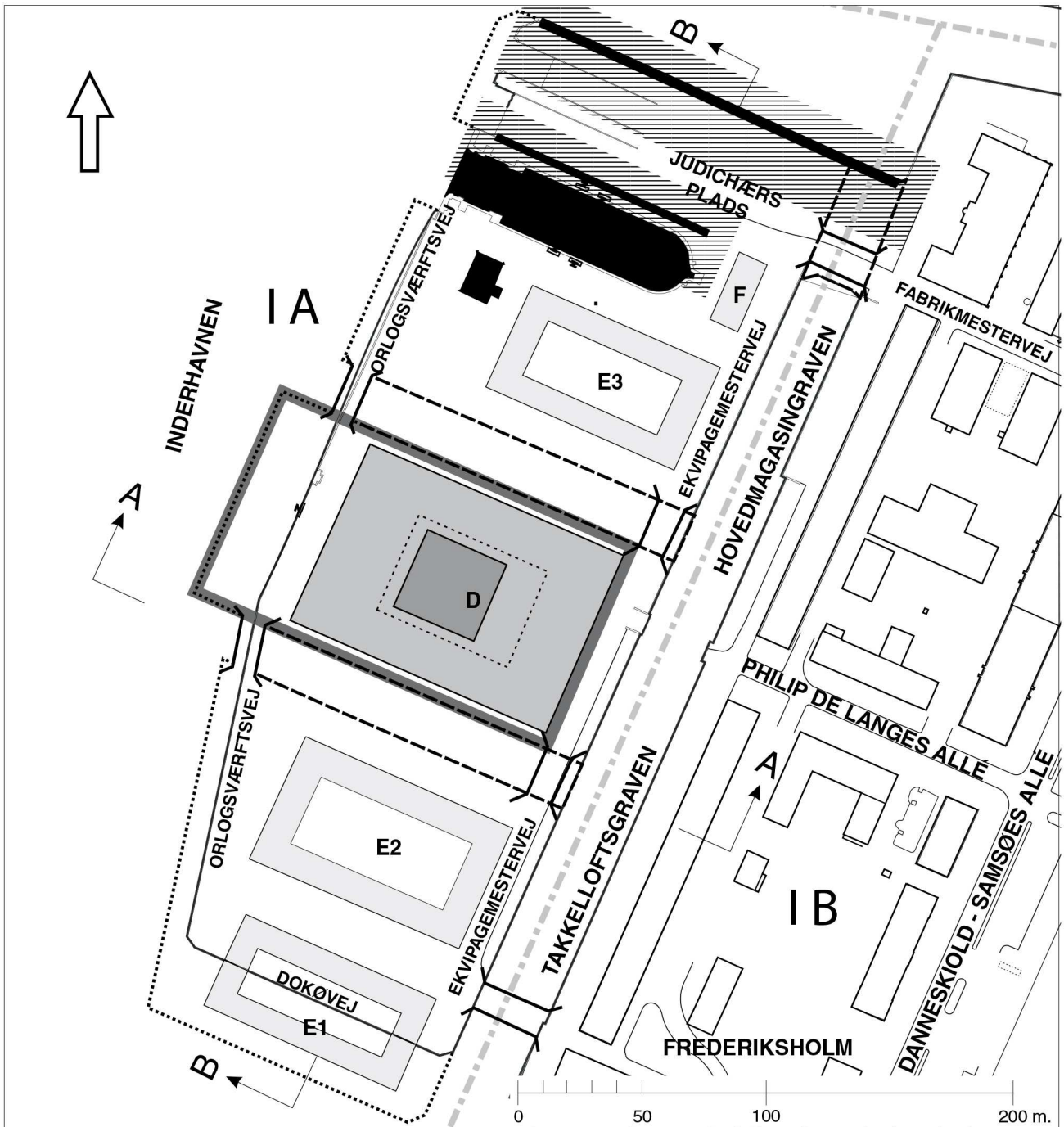
0 50 100 200 300 m.

ANVENDELSE

- LOKALPLANOMRÅDE
- - - GRÆNSE MELLE M UNDEROMRÅDER
- ▭ OFFENTLIGE FORMÅL, FORSVARET
- ▭ OFFENTLIGE REKREATIVE FORMÅL M.V.
- ▭ SERVICEERHVERV OG OFFENTLIGE FORMÅL

- ▭ BOLIGER
- ▭ BOLIGER OG SERVICEERHVERV

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 "HOLMEN II"	1:4.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	APRIL 2001	27.471
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

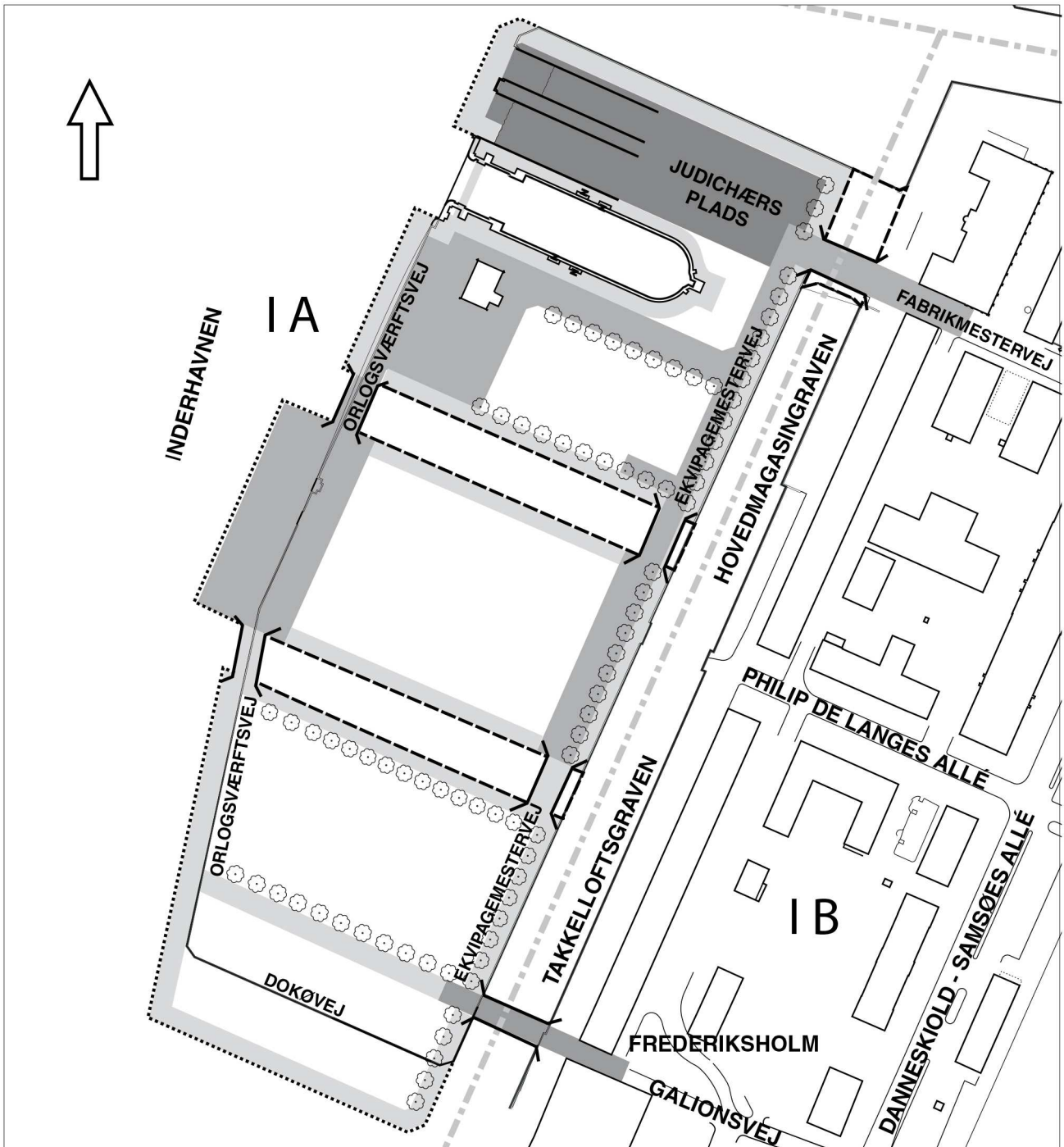


BEBYGGELSESPÅN FOR OMRÅDE IA

- GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER
- FREDET BEBYGGELSE M.V.*
- ⌋ BRO
- ▭ HALVTAG PÅ OPERAHUS*
- NY BEBYGGELSE (MAX. 5 ETAGER)*
- NYT OPERAHUS*
- ▭ SCENETÅRN*
- ▨ FREDET OMRÅDE
- ⋯ VANDAREAL, DER OPFYLDES
- AREAL, DER UDGRAVES

* FASTLÆGGES SOM BEBYGGELSESPÅN

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 " HOLMEN II"	1:2.500	311/444
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVT., KØBENHAVN	Okt. 2001	27.514
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



VEJFORHOLD MV. (ALTERNATIV)

0 50 100 200 m.

--- GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER

||| BRO

--- UDGRAVNING

..... OPFYLDNING

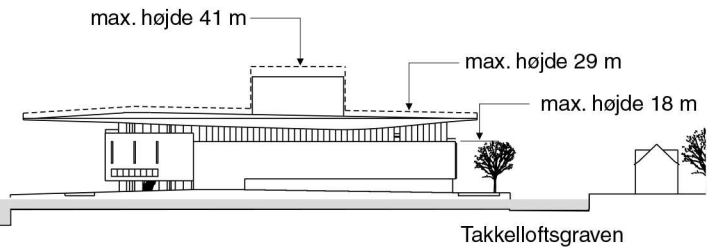
⊙ ⊙ ⊙ TRÆER

■ PROMENADER/STIER

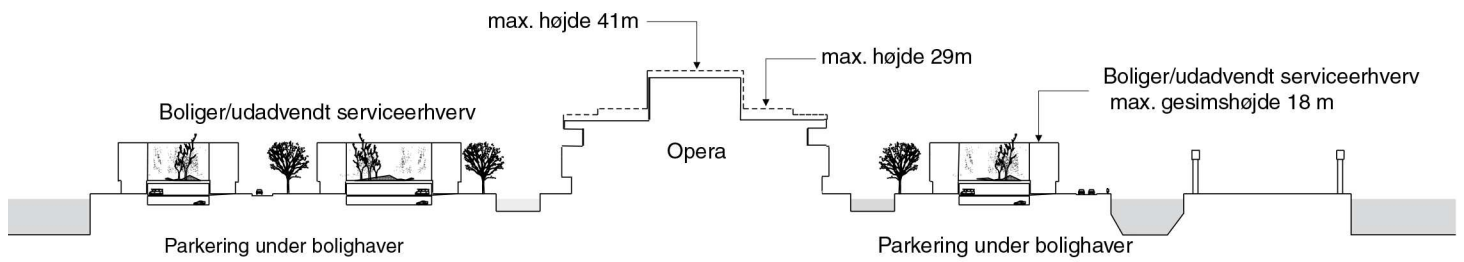
■ VEJE OG PLADSER

■ PARKERING

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 " HOLMEN II"	1:2.500	311/444
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVT., KØBENHAVN	APRIL 2001	27.477
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



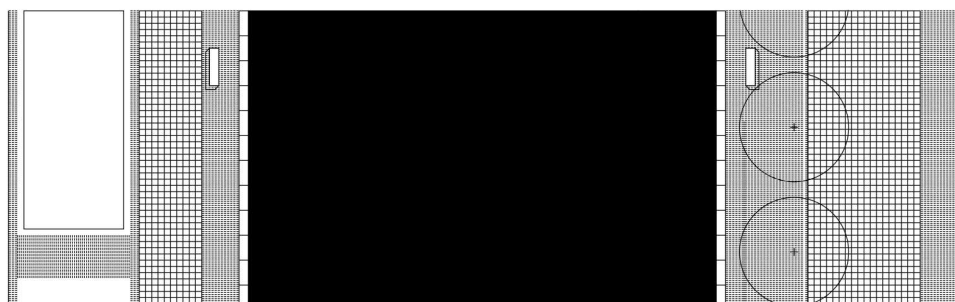
Snit A-A, gennem kanal langs Opera set fra syd



Snit B-B, gennem Opera og boliger set fra øst

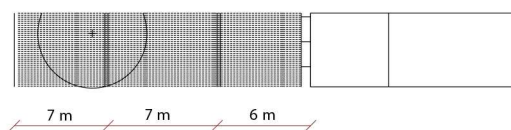
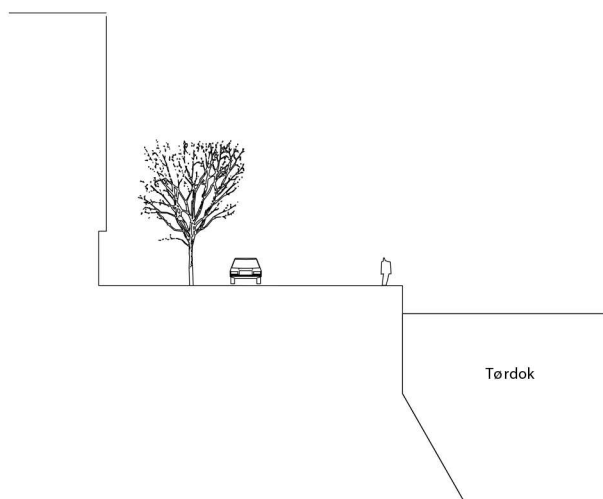
Helhedsplan for Dokøen, Henning Larsens Tegnestue A/S

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 " HOLMEN II"	1:2.500	311/444
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	Okt. 2001	27.515
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



6 m 7 m min. 2 m

Promenade mod Takkelloftsgraven



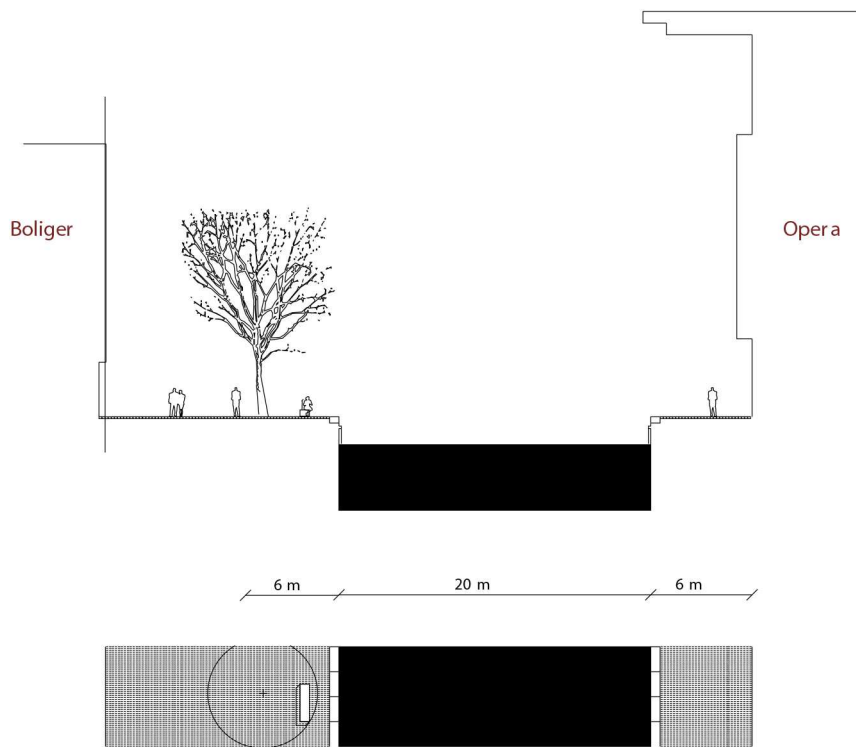
7 m 7 m 6 m

Promenade langs tørdokken

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 " HOLMEN II"	1:500	311/444
EJERL AV	TEGN .DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHA VNS KVARTER, KØBENHA VN	APRIL 2001	27.475
BYGGE - OG TEKNIKFOR VALTINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHA VN V.		



Promenade mod havnen



Promenade mod operaen

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 331 "HOLMEN II"	1:500	311/444
EJERL AV	TEGN . DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHA VNS KVARTER, KØBENHA VN	APRIL 2001	27.476
BYGGE - OG TEKNIKFOR VALTINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHA VN V.		

Luftfoto af Margretheholm med Amagerforbrænding, Amagerværket og Øresund i baggrunden. Til venstre ses Margretheholm Havn og i forgrunden Christianshavns Vold, Stadsgraven og Tømmergraven.



Kommuneplantillæggets formål

Kommuneplantillægget udgør det planmæssige grundlag for en fremtidig udvikling af miljø- og energianlæg på halvøen ved Kraftsværksvej, som er afstemt med den byudvikling, der er planlagt på Nordøstamager over en lang årrække. Der fastlægges en opdeling af områderne til tekniske anlæg med tilhørende forureningsklasser for virksomheder og anlæg i disse, der sikres mulighed for en kommende trafikkorridor mellem Forlandet og Refshaleøen, og størstedelen af Margretheholm fastlægges til boliger og med et indslag af serviceerhverv.

Lokalplantillæggets formål

Lokalplantillægget udgør plangrundlaget for omdannelse af Margretheholm til et attraktivt boligområde af høj arkitektonisk kvalitet i samspil med Christianshavns Vold samt områdets bevaringsværdier og grønne struktur. Bebyggelsesplanen skal sikre hensyn til forebyggelse af forureningsgener fra omliggende virksomheder, fra eksisterende veje samt fra eventuelt kommende trafik anlæg som led i en tunnelforbindelse mellem Refshaleøen og Søndre Frihavn.

Baggrund

Freja ejendomme A/S har anmodet Københavns Kommune om, at der udarbejdes en lokalplan for Margretheholm med mulighed for placering af boliger og erhverv. Anmodningen var bl.a. baseret på en helhedsplan med boliger og erhverv, som Freja i efteråret 2003 indbød fire arkitekttegnestuer til at komme med forslag til. Konkurrencen afvikledes som et parallelopdrag, og tegnestuen Vandkunstens forslag blev valgt til videre bearbejdning.

Lokalplanområdet omfatter Margretheholm med et ca. 125.000 m² stort areal med ejendommene matr.nr. 564, 650, 651 og 652 samt umatrikuleret areal Christianshavns Kvarter, København. Ejendommene matr. nr. 650 og 652 ibid. ejes af Freja ejendomme A/S, matr.nr. 651 ibid. - med den fredede Hangar H - ejes af Thylander & Co A/S, matr.nr. 564 ibid. ejes af Københavns Energi og det umatrikulerede areal af Københavns Havn.

Margretheholm er en del af byudviklingsområdet Nordøstamager, som rummer store muligheder med sin beliggenhed ved Øresund og Christianshavns Vold. Margretheholm er i Kommuneplan 2005 udpeget som første etape af denne byudvikling.

I kommuneplanens byudviklingsstrategi er det anført, at det er afgørende for byudviklingen på kort og langt sigt, at der arbejdes med visioner og retningslinier for en grøn og blå struktur i området, og at der arbejdes for, at generne fra de store tekniske anlæg mindskes, samt at der sikres en trafikkorridor gennem området.

Planlægningsområdet for kommuneplantillægget omfatter derfor både Margretheholm og halvøen ved Kraftværksvej. Halvøen har et areal på ca. 65 ha med følgende ejendomme i Amagerbro Kvarter, København: matr. nr. 544, 551, 552, 553, 554. og 566 ejet af Dong A/S, matr. nr. 531 ejet af R98 A/S, matr. nr. 536 ejet af Københavns Kommune og umatrikuleret areal ejet af Københavns Havn. De påtænkte ændringer af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen er så omfattende, at der i perioden fra den 31. januar til den 14. februar 2006 blev indkaldt forslag og idéer til den forestående planlægning.

I de indkomne 9 henvendelser fra ejere og brugere i området fremføres bl.a. betænkelighed ved sameksistensen mellem de store tekniske anlæg og den planlagte byudvikling i området, ved trafikforholdene og ved områdets grønne struktur.

Kvarteret og planområdet

Margretheholm ligger i bydelen Christianshavn mellem det nordvestlige Amager og Refshaleøen. Den ældste del af Margretheholm blev opfyldt i perioden mellem 1899 og 1930 med jord og brokker fra Holmen samt storskrald og industriaffald. Planområdet er præget af store kontraster. Mod vest, sydvest og syd er det de



Den fredede Hangar H – her set fra Forlandet – er en markant bygning på Margretheholm. Hangaren blev i 2000 ombygget ved arkitekt Dorthe Mandrup. (foto Sten Lange)

Den 12 m høje jordvold er et andet markant anlæg på Margretheholm. Den er opført som et permanent depot for forurenet jord. Depotet er dækket med ren jord og fremstår som et grønt område, hvorfra der er udsigt til Indre By på den ene side og værkerne og Øresund på den anden side.



rekreative områder, der er dominerende. Først og fremmest er Christianshavns Voldterræn med Stadsgraven og Quinti Lynette markant og bidrager med særlige herlighedsværdier. Længere mod syd ligger et større område med kolonihaver, og Københavns Gokartbane, der blev etableret i 1964.

Mod nord ligger Margretheholm Havn, der er indrettet overvejende til lystbåde. Havnerummet er samtidigt grænsen mellem Margretheholm og Refshaleøen, som efter lukningen af skibsværftet i 1996 kun har været ekstensivt udnyttet. Visuelt er det især de store sektionshaller, der dominerer.

Øst for Margretheholm ligger Amagerværket og Amagerforbrænding med meget store bygningsvolumener. Øvrige virksomheder ved Kraftværksvej er garage- og værkstedsanlæg for Renholdnings-selskabet af 1898 samt affaldsvirksomheden RGS 90, der benytter havneanlægget for en tidligere sten- og grusvirksomhed til import af granit og til udskibning af glasaffald og herudover har et depot for bygningsaffald i området.

Margretheholm blev etableret som luftmarinestation i 1916 og er løbende udbygget med funktioner, der var nødvendige for forsvarets aktiviteter. Den

Den bevaringsværdige tidligere kaserne er opført i 1937 og består af 3 parallelforskudte blokke. Bygningen er opført med jernbetonskelet med facader af røde håndstrøgne sten.



De store tekniske anlæg set fra jordvolden . (foto Sten Lange)



eksisterende bebyggelse omfatter et ca. 12.000 m² stort etageareal. Markant er den fredede bygning Hangar H opført i 1921 af arkitekt Chr. Olrik og ombygget i 2000 af arkitekt Dorthe Mandrup. En tre etages rødstensbygning er opført i 1937 som kaserne for sergent- og korporalskolen. I Bydelsatlas Amager er den i kategorien høj bevaringsværdi på trin 3. I 1950'erne udbygges den med bygninger for havariskolen og en kampinformationsskole. Herudover er der flere mindre lager- og teknikbygninger på området, hvoraf nogle midlertidigt er udlejet til en Rudolf Steiner vuggestue og børnehave.

Mod øst er der efter 1998 etableret en 12 m høj jordvold, der udgør et godkendt depot for forurenede jord og samtidig i en vis udstrækning kan fungere som støjskærm mod kommende trafik anlæg og mod de store offentlige tekniske anlæg. Margretheholm fremtræder grøn med jordvolden som et særligt markant element. Træbeplantningen består overvejende af en allébeplantning mod syd ved Rudolf Steiner institutionen, en mindre samling æbletræer ved kasernebygningen, en tættere beplantning mod Forlandet og Refshalevej samt indramning af den tidligere sportsplads mod nord. Derudover er der enkelte solitære træer, der er bevaringsværdige. Quinti Lynette er et betydningsfuldt element i området, men svært opfattet på grund af den tætte bevoksning.

Den vestligste del af halvøen ved Kraftværksvej blev opfyldt med dagrenovation og storskrald i 1950'erne. Efter 1965 blev store arealer opfyldt ved indpumpning af sand i forbindelse med opførelse af Amagerværket og Amagerforbrænding. I perioden 1967 til 1972 blev området mellem Amagerværket og Margretheholm opfyldt med murbrokker, jord og slagter fra Amagerforbrænding.

Amagerværket er det største kraftværk i kommunen og omfatter 3 kraftvarmeenheder. Blok 1 og 2 blev opført i 1960'erne, og den større blok 3 blev opført i 1980'erne. Der er igangsat en omfattende renovering af blok 1 og 2, som indrettes til fyring med kul og biomasse. Samtidig er der ved at blive etableret en varmetunnel fra Amagerværket til H.C. Ørsted Værket således, at Amagerværket bliver den primære varmeproducerende enhed i kommunen. En renovering af blok 3 kan blive aktuel inden for en overskueligt årrække. Der er herudover arealmuligheder for at etablere yderligere en kraftvarmeenhed på værket.

Amagerforbrænding varetager forbrænding af affald fra ca. halvdelen af det

Bebyggelsen på det fredede fortidsminde Quinti Lynette set fra Forlandet. (foto Sten Lange)



Margretheholm rummer også intime grønne områder.



opland, der betjenes af Amagerforbrænding og Vestforbrænding. Forbrændingsanlægget - der også medvirker til varme- og elproduktion - blev opført i 1970'erne, og en fornyelse/udskiftning af anlægget kan blive aktuel inden for en overskuelig årrække. I tilknytning til forbrændingsanlægget anvendes store arealer til affaldssortering, slaggebehandling og deponering af slagge. Der kan på sigt vise sig behov for supplerende energi- og miljøanlæg i området, og disse mulige behov er indgået i planlægningen.

Offentlig og privat service

Infrastrukturen er begrænset, idet den eneste adgangsvej er via Forlandet og Refshalevej for biltrafik, mens cykeltrafik mv. også kan ske via Holmen. Kollektivt betjenes området i dag af én buslinie via Forlandet. En anden buslinie og havnebussen har stoppesteder på Holmen. Margretheholm ligger langt fra offentlig og privat service. Den nærmeste dagligvarebutik findes på Arsenaløen, mens den øvrige handel er lokaliseret i Torvegade, der ligger et par kilometer fra Margretheholm. Her er der ligeledes en Metrostation.

Planlægning

Regionplan

I Regionplan 2005 er størstedelen af halvøen ved Kraftværksvej fastlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav i form af offentlige tekniske anlæg og lignende, og Margretheholm er vist som et tilgrænsende erhvervsområde. Områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav skal primært forbeholdes sådanne virksomheder for at sikre tilstrækkelige arealer til disse formål. Kommunerne skal fastlægge miljømæssige konsekvensområder omkring disse, og der må ikke udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse inden for konsekvensområderne.

Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er størstedelen af halvøen ved Kraftværksvej i overensstemmelse med regionplanlægningen fastlagt til tekniske anlæg og havneformål med særlige beliggenhedskrav (T4*-, T2*- og H1*-områder til klasse 6 og 7 virksomhed). Den vestligste del af halvøen er fastlagt til tekniske anlæg (T2- område med op til klasse 5 virksomhed). I lokalplaner skal det sikres, at omgivelserne i

fornødent omfang beskyttes mod forurening. Derfor vil der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

Margretheholm er fastlagt til blandet erhverv (E1-område), men i kommuneplanens rækkefølgebestemmelser for byudvikling af større områder er der åbnet mulighed for, at området kan omdannes i første halvdel af planperioden. Der er dog en forudsætning, at der sker en afklaring af byggemulighederne i forhold til fredningslinien, arealreservation til fremtidige trafik anlæg og støj.

Af forslaget hovedstruktur fremgår endvidere, at byomdannelse skal skabe grundlag for nye byområder med et bredt udbud af nye boliger med blandede ejerformer, offentlig service og fritidsmuligheder. Ved omdannelse skal man endvidere så vidt muligt udnytte og udvikle kulturhistoriske og landskabelige værdier.

Byudviklingsstrategi - Nordøstamager

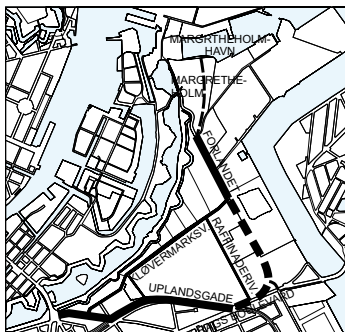
Af kommuneplanens byudviklingsstrategi fremgår det, at Nordøstamager på sigt rummer store udviklingsmuligheder. Udviklingen skal tage udgangspunkt i de unikke historiske forhold, skal relatere sig til de store tekniske anlæg og skal bygge på en grøn- og blå hovedstruktur, herunder især relationerne til havnen og til Øresund.

Der skal sikres en velfungerende individuel og kollektiv trafikbetjening af hele området, der som udgangspunkt ikke må belaste Amager og det centrale byområde, og det er i denne forbindelse afgørende, at der sikres en trafikkorridor for individuel og kollektiv trafik til Refshaleøen med mulighed for en videreførelse på tværs af havnen.

Byudviklingen ved Øresundsvej på Østamager og på Holmen, aktuelle planforslag for Margretheholm mv. samt beslutningen i budget 2007 om, at Kløvermarken skal udvikles som et kombineret fritids- og boligområde, skaber behov for ændring af trafikstrukturen på Nordøstamager.

Den videre planlægning på Nordøstamager forudsættes derfor baseret på en fremtidig trafikstruktur, hvor området betjenes fra en overordnet vejforbindelse, som omfatter Vermlandsgade/Uplandsgade, og en ny fordelingsgade mellem Prags Boulevard og Forlandet i et tracé, der er fastlagt i lokalplan nr. 136 "Kløverparken" og videre til Refshaleøen gennem den trafikkorridor, som der er reserveret plads til i planforslagene for Margretheholm/Kraftværksvej. Trafikkorridoren skal sikre plads til fremtidige forbedrede trafikforbindelser til Refshaleøen og en evt. kommende havnetunnel.

I den foreslåede fremtidige vejstruktur forudsættes Kløvermarksvej nedlagt som fordelingsgade. Dette medfører, at trafikken på Kløvermarksvej, herunder den tunge trafik, kan reduceres, og skabe væsentlige miljømæssige forbedringer ved kolonihaverne m.v. langs Kløvermarksvej.

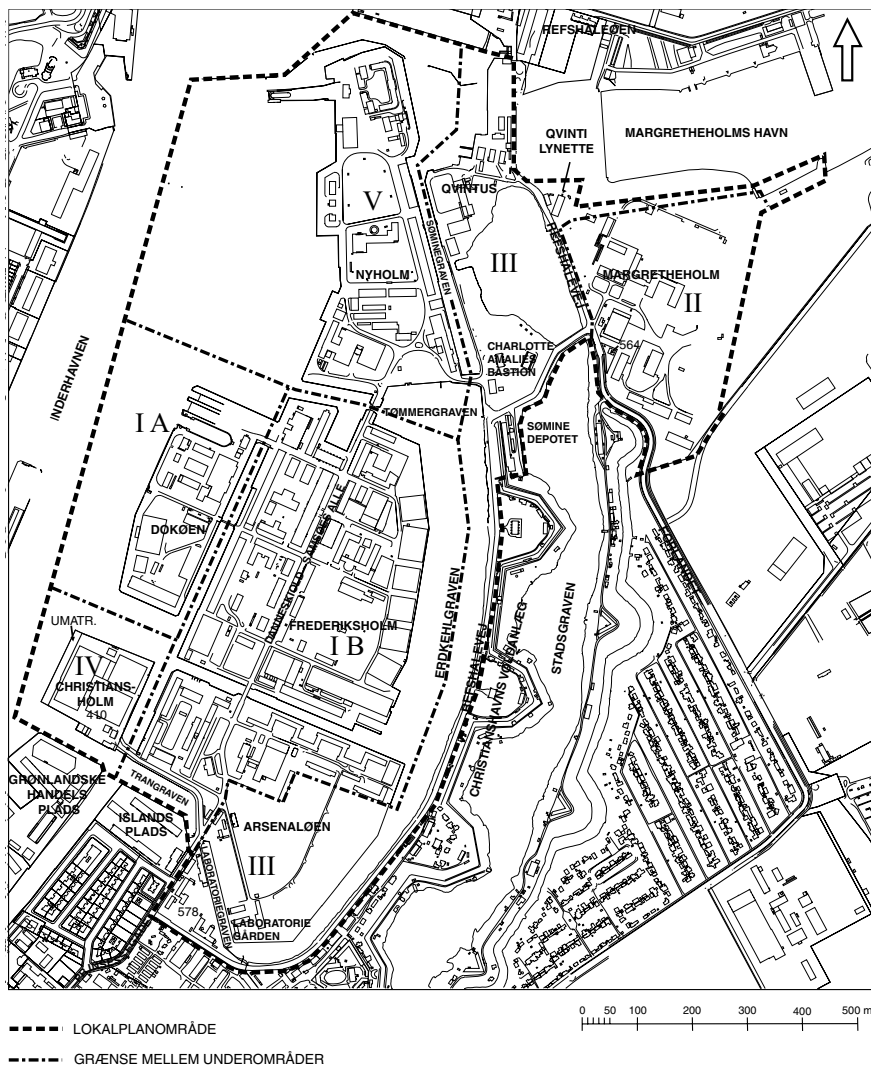


Mulig fremtidig trafikstruktur.

Lokalplan nr. 331-1 "Holmen II"

Margretheholm er omfattet af lokalplan nr. 331-1 "Holmen II", og hovedparten af området udgør område II, som er fastlagt til lettere industri-, værksteds-,

Tegning fra lokalplan nr. 331-1 "Holmen II". Margretheholm udgør område de II på tegningen og er i lokalplanen fastlagt til blandet erhverv.



håndværks-, lager- og engrosvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning, samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. I henhold til § 6, stk. 2 i lokalplan nr. 331 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110, og opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger samt enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske og lignende, forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

I henhold til § 13, stk. 1, pkt. c må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsmindet Christianshavns Vold, herunder Quinti Lynette, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18 om beskyttelseslinier, før fredningsmyndighederne meddeler tilladelse hertil eller ændrer grænsen. En mindre del af Margretheholm mod nord er fastlagt til offentlige rekreative formål som en del af lokalplanens område III.

Lokalplan nr. 65 "Amagerværket" med tillæg nr. 1

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af tekniske anlæg med særlige belig-

genhedskrav på Amagerværkets arealer og på størstedelen af de arealer, som anvendes af Amagerforbrænding samt på et areal med tilknyttet havneanlæg ved Margretheholm Havn. Den sydligste del af lokalplanområdet er som en bufferzone fastlagt til tekniske anlæg, som højst må give anledning til uvæsentlig forurening.

Lokalplan nr. 109 "Forlandet"

I lokalplanen er den østligste del af halvøen ved Kraftværksvej fastlagt til tekniske anlæg, som højst giver anledning til uvæsentlig forurening og langs Forlandet højst ubetydelig forurening som en bufferzone mod kolonihaveområderne.

Lokalplan nr. 209 Refshaleøen

I lokalplanen er den inderste del af Margretheholm Havn, herunder arealerne langs Margretheholm, fastlagt til rekreative formål.

Forslag til kommuneplantillæg

Det udarbejdede forslag til lokalplan for Margretheholm forudsætter ændringer i rammerne for lokalplanlægning på Margretheholm og en justering af rammerne for de store områder med miljø- og energianlæg øst for Margretheholm ved Kraftværksvej.

Kommuneplantillægget skal sikre muligheder for fornyelse og udvikling af værkerne og samtidig sikre mulighed for den planlagt langsigtede byudvikling på Nordøstamager, herunder en første etape, som omfatter en ændret anvendelse af Margretheholm.

I forslaget til tillæg til Kommuneplan 2005 er der i kommuneplantillægget fastlagt en opdeling af områderne således, at arealerne til tekniske anlæg med særlige beliggenhedskrav, indskrænkes til to T4*-områder.

For det østlige område, som omfatter Amagerværkets arealer, fastlægges det, at forureningen fra virksomhed i området skal overholde et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 500 m.

For det vestlige område, som omfatter størstedelen af Amagerforbrændingens arealer, fastlægges det, at forureningen fra virksomhed i området skal overholde et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 300 m.

Rundt om disse områder fastlægges der en bufferzone til tekniske anlæg - et T2-område mod vest og et T3*-område mod nord. Virksomhed i disse områder

Modelfotos af den planlagte bebyggelse på Margretheholm





Snit nord-syd

Helhedsplan for Margretheholm



Arkitema har skitseret mulighederne for rækkehuse i den tæt-lave kasbah.

Tegnestuen Vandkunsten har tegnet kanthuset. Det lange hus afbrydes af store portpartier i fuld højde (ca. 26 m), hvorved der skabes adgang til det særlige rum, der skabes mellem kanthuset og jordvolden.



Parti af en mulig facadeløsning.

Tegnestuen Vandkunsten beskriver i sit forslag for Margretheholm området som det hengemte sted, det eventyrlige sted, der trods de store skalaspring, fredningslinier og en eventuel havnetunnel, ejer sin egen intimitet med særlige muligheder for en frodig bebyggelsesstruktur. Stedet karakteriseres af det store jorddepot, som udgør et markant grønt element, og videre mod øst af en dominerende industristruktur som silhuet og påtrængende i sit udtryk og skala. Mod nord den idylliske Margretheholm Havn, hvor landskabets bløde kanter møder vandet, og mod vest af det frodige og rekreative Christianshavns Vold, der kulminerer i Qvinti Lynette.

Det resulterer i 3 landskabselementer: volden, fladen og stranden, der er inspirationen til de 2 bygningstypologier: kanthuset og kasbahen.

Det er intentionen for udbygningen af Margretheholm, at bebyggelsen i sit færdsels udtryk skal medtage det bedste fra flere epoker i bygningens historie. Det tætte, lave, hvor der er en høj intensitet og dynamik i bebyggelsens organisering, sammenholdt med den dramatiske modstilling mellem kanthuset og den lave kasbahstruktur.

Arkitektonisk tilstræbes et homogent udtryk, der er præget af stor variation i de enkelte bygningsvoluminer. Indskæringer, nedskæringer og små variationer i vinduessætningen skal sikre en levende og dynamisk motivverden indenfor et relativt stramt afsæt.

Det er hensigten, at den fremtidige bebyggelse skal fremstå som en grøn tæt by inspireret af den særlige bygnings- og landskabskontekst på Holmen. Boligveje





Snit øst-vest

foreslås beplantet med allétræer og på arealet ud mod Forlandet og Refshalevej suppleres den eksisterende beplantning med nye træer.

Kanhuset, som er den markante bebyggelse mod industrianlæggene mod øst, udføres som et bolighus med erhvervsindslag og skal overvejende fremtræde som et glashus med indslag af lukkede lette partier og skærme. Det knækkede forløb tilfører planen et betydningsbærende sammenbindende element. Kanhusets dialog med volden skaber særligt spændende rumlige potentialer, og portåbningerne er et særligt arkitektonisk motiv, der bidrager til et sammensat rumligt forløb langs kantvejen og de byrum/pladser, der skabes af kasbahen/kanhuset. Kanhuset foreslås opført i 8 etager og i en højde på 26 m. Højden markerer samtidig det skalaspring, der er mellem den lave boligbebyggelse og de store volumener mod øst.

Den særlige bygningstype, orangeriet, der forekommer i kanhuset, tilbyder en mulighed for at udvikle en helt anderledes boligkvalitet. Med sit glasinddækkede inde-uderum opnås en serie muligheder for at udvide udeopholdet i forbindelse med boligen, såvel kollektivt som individuelt. Orangeriet tilbyder et rum, der kan udnyttes til helt særlige planter i forbindelse med hængende haver, og samtidig et rum, der kan være fælles zone for en lang række aktiviteter, småbørnsleg, værksteder, fælles spisning og meget mere.

Boligerne har alle facade mod dette rum, og der tilstræbes en relativt stor åbenhed. Facaderne i orangeriet skal fremtræde helt transparente mod volden således, at der opnås en visuelt flydende overgang mod de grønne arealer ved volden. Rummet har tillige en overordnet funktion som støjskærm for boligerne.

Tegning af orangeriet, der opføres på den østlige facade af kanhuset. Orangeriet tilføjer huset en helt særlige boligkvalitet med anderledes muligheder for ude-indeophold, beplantning og aktivitet.



Parti af mulig facadeudformning.



Kasbahen foreslås opført i 3 etager. Bebyggelsen respekterer de eksisterende beplantninger og voluminer og underordner sig de eksisterende retninger. Bebyggelsen tager afsæt i den eksisterende bebyggelse og fylder ud på stedets betingelser i respekt for de eksisterende stoffligheder og proportioner. Hovedindtrykket er grønt, husene er lavere end træerne, og der opstår en række labyrintagtige rumligheder mellem husene.

Kasbahen er tænkt som en tæt bebyggelsesstruktur med smøgen, strædet og passagen som tema. Det er hensigten, at bebyggelsen skal fremstå tung og i hvide nuancer med indslag af træ, stål og glas.

Det samlede etageareal i strukturplanen udgør 77.400 m², hvoraf 90 pct anvendes til boliger. Bebyggelsesprocenten udgør 90.

Byarkitektonisk vurdering

Det vurderes som en byarkitektonisk kvalitet, at bebyggelsen tager et klart afsæt i landskabsanalysen, der fremhæver 3 dominerende elementer: volden, fladen og stranden, der giver anledning til forskellige bygningstypologier. Sammenspillet mellem de enkelte elementer skaber både kontraster og variation, som bindes sammen af en række rumlige oplevelser, der udspiller sig i mødet mellem kanthuset og kasbahen. De store portåbninger i kanthuset giver den rumlige oplevelse en ekstra dimension.

Kulturhistorisk sikres stedets spor i bevaring af hangaren og den røde kaserne som de væsentligste bygninger. Kasbahbebyggelsen indordner sig i det mønster og de retninger, som den eksisterende bebyggelse efterlader. Herved er der ligeledes taget hensyn til beskyttelseslinien omkring fortidsmindet Christianshavns Vold og Quinti Lynette. Efter aftale med Skov- og Naturstyrelsen er bebyggelsen mod Quinti Lynette trukket tilbage for herved at sikre indsyn til og udsyn fra fortidsmindet.

Miljørigtig byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

”Miljø i byggeri og anlæg” kan hentes på www.planogarkitektur.dk eller fås ved henvendelse til Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur.

Fjernvarme

Hele Københavns Kommune er i 1993 fastlagt som fjernvarmeområde i henhold til lov om varmforsyning. Borgerrepræsentationen har samtidigt vedtaget, at der er tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri og for bygninger, der får installeret nyt centralvarmeanlæg. Større ejendomme med varmekapacitet på over 0,25 MW må kun aftage fjernvarme, og eventuel dispensation fra dette krav skal gives af Miljøstyrelsen. Mindre ejendomme er ikke forpligtet til at aftage fjernvarme, men skal som minimum betale en fast årlig afgift.

Affaldshåndtering

Ifølge Affaldsplan 2008 skal der etableres et antal genbrugsstationer og kvartermiljøstationer, som kan benyttes af borgere og erhverv. Der er et klart behov for en kvartermiljøstation i området i kraft af områdets størrelse, tæthed og mange beboere.

Kvartermiljøstationer vil få en mere central rolle i affaldssystemet med henblik på at fremme genanvendelsen, minimere trafikken og aflaste gård- og haverum for affald, hvor der ellers ville være en lav tømningfrekvens.

Den plads, der skal afsættes til affaldshåndtering på eller i den enkelte ejendom eller fælles i puljer for flere ejendomme samt i lokalgader, kan reduceres betragteligt, hvis der for bebyggelserne etableres centralt skraldesug. Ligeledes vil antallet af vendepladser mm. til skraldebiler kunne reduceres.

For at leve op til Københavns Kommunes krav om kildesortering, skal der ifølge bygningsreglementet etableres opsamlingsforhold, så det er muligt for beboerne at sortere i de genanvendelige affaldsfraktioner, der bliver hentet på adressen.

Miljømæssige konsekvenser

Planerne skal sikre, at Nordøstamager på sigt kan komme til at fremstå som et område, hvor moderne energi- og miljøanlæg indgår som en integreret del af et nyt byområde med nær tilknytning til havnen og Øresund.

Kommuneplantillægget fastlægger en trafikkorridor ved Margretheholm til kommende overordnede trafikkanaler på Nordøstamager og zoneopdeler de store områder til tekniske anlæg omkring Kraftværksvej. Opdelingen sikrer en bufferzone mellem de særligt forurenende tekniske anlæg - Amagerværket og Amagerforbrænding - og forureningsfølsomme anvendelse på Nordøstamager - Christianshavns Vold, kolonihaverne og den planlagte boligbebyggelse på Margretheholm. Det vurderes, at de fastlagte områder til tekniske anlæg både kan tilgodese de aktuelle behov for miljø- og energianlæg i området og eventuelt kommende behov for nye anlæg.

Lokalplanen for Margretheholm fastlægger plangrundlaget for første etape af den langsigtede byudvikling på Nordøstamager. Der åbnes mulighed for at etablere et moderne boligområde på Margretheholm med ca. 700 boliger, samt ca. 8.000 m² serviceerhverv. Bebyggelse opdelt i en lav-tæt kasbahbebyggelse mod Christianshavns Vold og et højt kanthus med en glastilbygning - et orangeri - som mod øst markerer et skalaspring til de store tekniske anlæg.

Bebyggelsesplanen tager hensyn til et forslag til en ny fortidsmindebeskyttelseslinie fra Skov- og Naturstyrelsen. Planen sikrer åbenhed mod Christianshavns Vold og bedre udnyttelse af de rekreative områder med stiforbindelser langs Qvinti Lynette og Margretheholm Havns sydlige side. Kasbahbebyggelsen følger de retninger, som den eksisterende bebyggelse udlægger. Dette samt bevaring af den fredede Hangar H og den røde kasernebygning understreger det kulturhistoriske miljø, som området indgår i.

Det vurderes, at de eksisterende veje kan afvikle trafikken til og fra det kommende byggeri på Margretheholm. Der er i dag en døgntrafik på 10.000 biler på Kløvermarksvej og udbygning på Margretheholm vil generere mellem 2.000-2.500 biler i døgnet.

Den videre planlægning på Nordøstamager forudsættes baseret på en fremtidig trafikstruktur, hvor området betjenes fra en overordnet vejforbindelse, som omfatter Vermlandsgade/Uplandsgade, en ny fordelingsgade mellem Prags Boulevard og Forlandet og videre til Refshaleøen.

I den fremtidige vejstruktur forudsættes Kløvermarksvej nedlagt som fordelingsgade. Dette medfører, at trafikken på Kløvermarksvej, herunder den tunge trafik, kan reduceres, og skabe væsentlige miljømæssige forbedringer ved kolonihaverne m.v. langs Kløvermarksvej.

Margretheholm er ikke stationsnær. Den kollektive trafik er derfor ikke optimal. Det kan medføre en øget biltrafik, hvis flere vælger bil som alternativ. På sigt vil området indgå i en videre udvikling af Nordøstamager, som forudsætter bedre kollektiv trafikbetjening.

Gener fra trafikstøj - herunder trafikstøj fra en evt. kommende overordnet vej i trafikkorridoren - er søgt imødegået i bebyggelsesplanen bl.a. med krav om en afskærmende jordvold langs trafikkorridoren og om en glastilbygning - orangerier - på kanthuset. Dette skal sikre, at mindst en facade på boligerne og de primære opholdsarealer har et støjniveau på maksimalt 55 dB(A).

I lokalplanen er det fastlagt, at der ikke kan opføres boliger o.l. i en afstand af 20 m fra kloakpumpestationen på Margretheholm, medmindre det kan dokumenteres, at det er miljømæssigt forsvarligt.

Støj og andre gener fra Amagerværket og Amagerforbrænding mm. imødegås med zoneopdeling af områderne til tekniske anlæg samt med den afskærmende jordvold langs trafikkorridoren og glastilbygningen på kanthuset. Glastilbygningen skaber en effektiv støjskærm samt et helt særligt opholdsareal i orangerierne, der giver mulighed for længere "udeophold".

Støj fra gokartbanen ved Kraftværksvej overskrider i dag grænseværdierne og belaster store områder omkring banen. Hvis de nuværende gokarts udskiftes med mere støjsvage vil støjbidraget fra gokartbanen kunne reduceres betydeligt. Beregningerne viser, at grænseværdierne ved kanthuset og kasbahen på Margretheholm kan overholdes ved kørsel med et begrænset antal "støjsvage" gokarts. En løsning på gokartbanens støjproblemer vil blive fremlagt i forbindelse med planernes endelige vedtagelse.

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for Margretheholm.

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 331 udgør det planmæssige grundlag for omdannelsen af tidligere militære arealer til et attraktivt integreret byområde af høj arkitektonisk standard i samspil med områdets bevaringsværdier, grønne struktur og beliggenhed ved Christianshavns Vold og Inderhavnen. Lokalplantillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for opførelse af opera og boliger på Dokøen. Det aktuelle lokalplantillæg udgør det planmæssige grundlag for udvikling af størstedelen af Margretheholm til boliger og i begrænset omfang til serviceerhverv ud fra samme principper. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses.

- Krav til anvendelsen, placering og udformning af bebyggelse skal ske under hensyntagen til forebyggelse af forureningsgener fra omliggende virksomheder og fra eksisterende samt eventuelt kommende trafik anlæg som led i tunnelforbindelse mellem Refshaleøen og Søndre Frihavn, og det sikres, at den østlige del af Margretheholm først kan udvikles, når der er sket en afklaring heraf.
- Krav til placering og udformning af bebyggelse skal desuden ske under hensyntagen til beliggenheden op til den fredede Christianshavns Vold, samspillet med fredet og bevaringsværdig bebyggelse og ønsket om at opnå attraktive og varierede byrum.
- Krav til bebyggelsens ydre skal sikre, at nybyggeri udformes ud fra overordnede arkitektoniske ideer og bliver af nutidig høj arkitektonisk kvalitet.
- Krav til friarealer, herunder støjvold, stianlæg, beplantning og begrænset terrænparkering, skal sikre samspil med voldanlægget og Margretheholm Havn.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 564, 651, 650 og 652 samt umatr. land- og vandarealer Christianshavns Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. maj 2006 udstykkes i området.

Kommentar Lokalplantillægsområdet omfatter hele underområde II og en mindre del af underområde III i lokalplan nr. 331 og en mindre del af underområde III i sydsiden af Margretheholm Havn i lokalplan nr. 209.

Stk. 2. Lokalplantillægsområdet opdeles i underområderne IIA, IIB og IIC som vist på tegning nr. 1

§ 3. Zonestatus

Opfyldte arealer overføres til byzone.

Stk. 1.

For område IIA gælder:

a) Området fastlægges til helårsboliger.

Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

Et etageareal svarende til 10 procent af den samlede rummelighed skal anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Bebyggelsen mrk. A5 og C samt stueetagen i bebyggelsen mrk. A3 på tegning 3 skal anvendes til erhverv. Herudover må der indrettes erhverv i stueetagen i bebyggelse mrk. B og f.s.v. angår gavlene tillige på 1. sal samt i bebyggelse mrk. D.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til eksempelvis ferieboliger. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

b) Butikker må alene etableres i stueetagen i nybyggeri mrk. B, A3 og A5. Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvare- og udvalgs varebutik må ikke overstige henholdsvis 500 og 200 m². Det samlede bruttoetageareal til butikksformål må ikke overstige 1.000 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikksformål.

c) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

d) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m², og ingen boliger må være mindre end 75 m². Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét. Rækkehuse skal have en størrelse på mindst 100 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

e) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer).

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboelseslokaler, værksteder, beboerhotel og lignende.

f) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv eller institutioner

placeres over etager med boliger.

Stk. 2.

For område IIB gælder:

Området fastlægges til senere disponering, herunder reservation af et areal til en ca. 50 m bred trafikkorridor fra Forlandet til Refshaleøen. Området kan anvendes til offentlige tekniske anlæg og rekreative formål. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medfører forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Kommentar

Vejdirektoratet udgav i 1999 rapporten "Havnetunnel i København". I rapporten peges der på en kort sænketunnel med tilhørende vejtilslutninger som den mest hensigtsmæssige løsning. Dette vejanlæg vil kunne etableres inden for den fastlagte transportkorridor.

Stk. 3.

For område IIC gælder:

Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området samt til reservation af et areal til en ca. 50 m bred trafikkorridor. Området kan anvendes til rekreative formål i form af grønne anlæg, maritime fritidsanlæg, sportsanlæg samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området.

§ 5. Vej- og stiforhold

Stk. 1.

Den interne trafikbetjening af område IIA skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af en adgangsvej, boligveje samt stier i princippet som vist på tegning nr. 1 og 2.

Kommentar

Vejudlægget ved områdegrensens mod syd kan indgå i et vejanlæg mellem Refshalevej og vejanlægget i forbindelse med en eventuel havnetunnel.

Stk. 2.

Adgangsvejen fastlægges overvejende i en bredde af 18 m med et tværsnit i princippet som vist på tegning 4 med kørebane og fortovej i begge sider. Vejen udvides med pladسدannelser og grønne byrum som vist på tegning nr. 2.

Stk. 3.

Boligvejene fastlægges i en bredde af 18 m med et tværsnit f.eks. som vist på tegning nr. 4 med kørebane samt træbeplantet rabat og parkering mod syd samt fortovej i begge sider. Vejene afsluttes med vendepladser.

Stk. 4.

Langs Qvinti Lynette og Margretheholm Havn fastlægges der en 4-6 m bred sti i princippet som vist på tegning nr. 1.

Stk. 5.

For de i stk. 4 fastlagte vejtræer gælder, at de skal plantes med en afstand på 8-12 m, dog tilpasset de eksisterende træer, der bibeholdes. Træerne i enkelte alléafsnit skal være af samme art.

§ 5. Vej- og stiforhold

Kommentar

For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m².

For træer i lukkede befæstelser bør der som minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen. For samtlige træer gælder, at jorden i bedet bør være løsnet i minimum 1,5 m dybde.

Stk. 6.

Ud over de i stk. 1, 2 og 3 fastlagte veje og stier kan der ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

Stk. 7.

Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

Stk. 8.

Belægninger, belysning, beplantning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

For område IIA gælder:

a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg og åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser (porte), kan etableres herudover, såfremt det er begrundet i særligt arkitektoniske, miljømæssige, rekreative eller funktionelle hensyn. Det samme gælder parkeringsarealer i parkeringshuse/-etager/-anlæg indrettet som led i opfyldelse af det i henhold til § 7, stk. 2, fastsatte parkeringskrav.

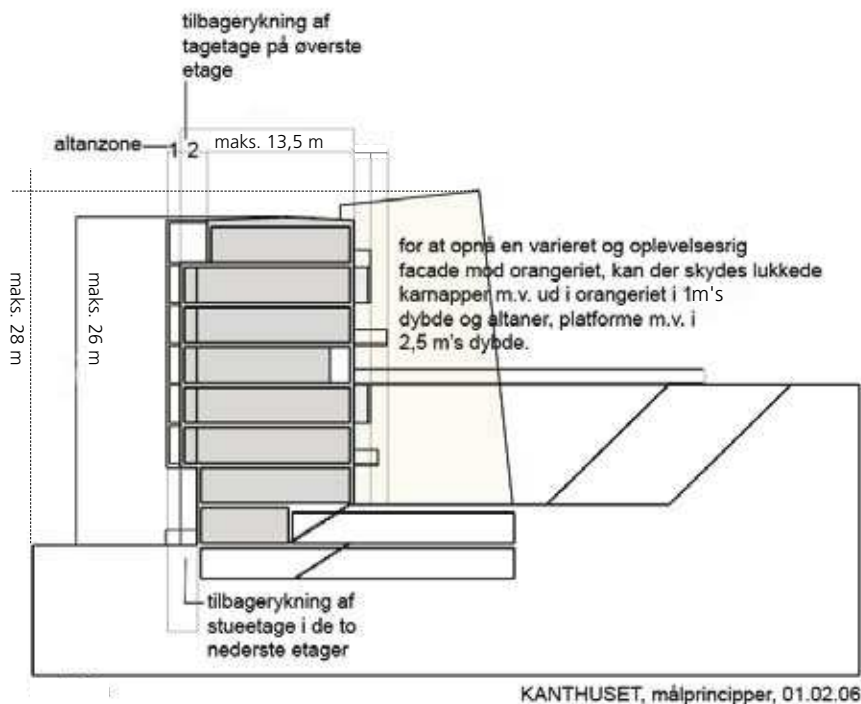
b) Den på tegning nr. 3 med sort farve viste fredede bebyggelse mrk. C, den med grå farve viste bevaringsværdige bebyggelse mrk. D samt nybyggeri mrk. A1-A5 og B fastlægges som principiel bebyggelsesplan.

c) For nybyggeri mrk. A1-A5 gælder, at den skal opføres i 2-3 etager, at bygningshøjden ikke må overstige 11 m, og at husdybden for boligbebyggelse ikke må overstige 11,5 m, for rækkehuse dog ikke 10,5 m, og for erhvervsbebyggelse ikke 15 m. Husdybden regnes som gennemsnit pr. rækkehus/opgangsenhed og eksklusive altaner, karnapper og lignende.

Kommentar

Bygningshøjden er fastlagt under hensyn til ønsket om at muliggøre en varieret rumhøjde og optage eventuelle terrænspring. Det er en forudsætning, at bebyggelsen fremtræder med ens tagkote inden for det enkelte bygningsafsnit.

d) For nybyggeri mrk. B gælder, at den skal opføres i 7-8 etager, at der skal etableres et gennemgående tag i samme kote med en bygningshøjde på maksimalt 26 m, at husdybden for boligbebyggelse ikke må overstige 13,5 m, eksklusive eventuelle altangange, og for erhvervsbebyggelsen ikke 18 m. Mod vest må der etableres altaner med et fremspring på indtil 1,25 m, og mod øst må der etableres karnapper og altaner med fremspring på indtil hen-



holdsvis 1 og 2,5 m. Den øverste etage skal udformes med en tilbagerykning mod vest på mindst 2,5 m. Hele østsiden af bebyggelsen skal i fuld højde inddækkes med glaspåbygninger som vist på principsnittet og på tegning nr. 3. Glaspåbygningernes højde må ikke overstige 28 m.

Kommentar

Bebyggelsesplanen indbærer, at der ved indretning af boliger i de østlige dele primært af bebyggelsen mrk. A2 skal tages særligt hensyn til skyggeeffekten af bebyggelsen mrk. B.

Fastlæggelse af tagkote tager udgangspunkt i den først givne byggetilladelse. Glaspåbygningen skal udformes således, at boligerne skærmes mod støj fra virksomheder, motorsportsbaner mv. i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, jf. § 11.



Stk. 2.

- e) Der skal etableres porte i princippet som vist på tegning nr. 3. Hvor porte spænder over to etager skal de være mindst 2,5 m brede, og hvor porte spænder over 3 etager skal de være mindst 3,5 m brede. I bebyggelse mrk. B skal porte udføres i fuld bygningshøjde og med bredder i princippet som vist på tegning nr. 4.
- f) Ud over de i pkt. b-d fastlagte bebyggelser må der opføres mindre tilbygninger samt enkelte mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende.
- g) De på tegning nr. 3 viste bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, jf. i øvrigt § 7, stk. 7.

For område IIB og IIC gælder:

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- a) Der må opføres de for områdernes anvendelse fornødne mindre bygninger og anlæg.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.



For bebyggelse mrk. A1- A5 gælder:

- a) Bebyggelsen skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn udformes i et nutidigt formsprog og fremtræde med en høj arkitektonisk standard. Der tilstræbes et homogent udtryk, men med stor variation i de enkelte bygningsvoluminer, hvor indskæringer og små variationer i vinduessætningen skal sikre en levende og dynamisk motivverden inden for et relativt stramt afsæt.
- b) Bebyggelsen skal fremtræde i en kombination af lyse og mørke nuancer med indslag af træ, stål og glas. Tunge partier skal fremtræde i beton, ubehandlet murværk eller med indfarvet puds. Farveindslag kan forekomme i mindre omfang i forbindelse med indgangspartier eller særligt udvalgte felter. Særligt udvalgte felter kan udføres i andre materialer og stofligheder efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
- c) Tage skal principielt udføres som flade tage med en overflade, der understreger deres betydning som den "femte" facade set fra kanthuset. Det kan være "grønne tage", zink eller sort pap. Tagmateriale skal være ens i hele bebyggelsen.
- d) Boliger skal forsynes med opholdsaltaner og/eller terrasser, der skal holdes inden for bygningskroppen. Terrasser på terræn er dog undtaget, jf. § 7, stk. 6.

Kommentar

Der ønskes et boligområde præget af en særlig karakteristisk, der henter sin inspiration i de bedste eksempler i dette og forrige århundrede og samtidig udtrykker en modernitet og nutidig fortolkning af referencerne. Inspirationen fra det historiske og maritime særegne, der knytter sig til stedet, skal afspejles i det samlede arkitektoniske udtryk.

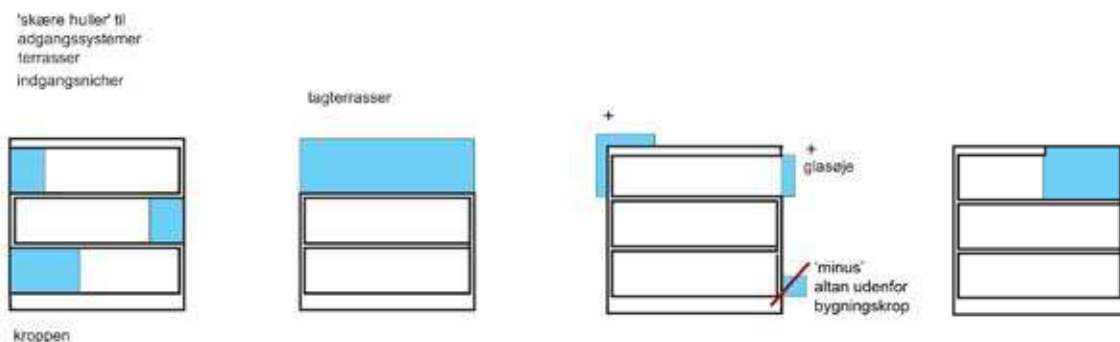
Stk. 2.

For bebyggelse mrk. B gælder:

- a) Bebyggelsen skal overvejende fremtræde som en let og transparent bygning

BYGNINGSKROPPEN, kasbah

Principper for indskæring og variation i vinduessætning.



med en tung base. Udtrykket varieres med indskæringer til altaner og indslag af lukkede partier. Der kan suppleres med partier, der udføres som solafskærmninger udført i træ, metal og glas eller andet materiale efter nærmere godkendelse. Tunge facadepartier skal udføres samstemmende med bebyggelsen mrk. A1-A5, eksempelvis ved valg af mursten eller pudsfarve.

- b) Bebyggelsen holdes sammen af et gennemgående tag/tagflade. Taget skal udføres sammenhængende og med en belægning i zink eller sort tagpap.
- c) Facaderne i glaspåbygningerne skal fremtræde i helt transparent glas.

Kommentar

Der gives mulighed for at indbygge en række økologiske tiltag i forbindelse med denne særlige bygningstype. Naturlig ventilation, udnyttelse af vækster og udnyttelse af passiv solvarme kan nævnes som eksempler. Rummet har en overordnet funktion som støjskærm for boligerne.

Stk. 3.

I vinduer må kun anvendes planglas, der skal fremtræde som klart glas uden spejlende virkning.

Stk. 4.

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den specifikke beliggenhed og pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

Stk. 5.

Tekniske anlæg og installationer på tag skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Anlæg og installationer placeret på tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 6.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.
Placering og udformning af antenner, paraboler o.lign. skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

Stk. 7.

For den på tegning nr. 3 viste bevaringsværdige bebyggelse mrk D gælder særligt:

- a) Enhver ombygning, ændring eller istandsættelse skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige fremtræden, udtryk og detaljering og må kun ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Ændringer af facader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i det samlede arkitektoniske udtryk og i forhold til lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Arkitektoniske detaljer, såsom vinduer og døre, indfatninger, gesimser og lignende, skal udformes under hensyntagen til facadens udtryk.
- b) Tagrender og nedløb mv. skal udføres i zink, stål eller lignende.

- Stk. 1.** Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 80 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner.
- Friarealet skal anlægges med opholdsarealer, herunder legepladser, for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
- Friarealet beregnes for område IIA under ét.
- Til friarealer medregnes de dele af det interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, samt arealet af de i medfør af § 6, stk. 1, pkt. d, fastlagte glasoverdækninger.

Kommentar

Glasoverdækningerne tilbyder en mulighed for at udvikle en helt anderledes boligkvalitet. Med sit glasinddækkede inde-uderum opnås en serie muligheder for at udvide udeopholdet i forbindelse med boligen, såvel kollektivt som individuelt. Orangeriet tilbyder et rum, der kan udnyttes til helt særlige planter i forbindelse med hængende haver, plateauer 'boxe', og et rum der kan være fælles zone for en lang række aktiviteter, småbørnsleg, værksteder, fælles spisning og meget mere. De store porthuller skal sikre forbindelse og adgang til de rekreative arealer i forbindelse med og på jordvolden.

- Stk. 2.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering kan være fælles for flere ejendomme. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen.
- I område IIA må højst 30 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn. Terrænparkering skal anlægges i princippet som vist på tegning nr. 3. Parkering i konstruktion skal etableres i nybyggeri mrk. B.
- Parkeringsarealer på terræn skal indpasses i omgivelserne efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal forsynes med træbeplantning.

- Stk. 3.** De på tegning nr. 3 viste stier skal anlægges i bredder på 2,5-3,5 m.

- Stk. 4.** Som overordnet retningslinje for træbeplantning på friarealer gælder de på tegning nr. 2 viste principper. Tegningen viser desuden principperne for træbeplantning på vejarealerne. De på tegningen viste bevaringsværdige træer skal indgå i områdets beplantning og må ikke beskæres eller fjernes uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Udgravning inden for træernes drypzone må ikke ske uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Det ubebyggede areal op til Quinti Lynette må kun beplantes med enkelte solitære træer eller mindre grupper af træer.

Kommentar

Det er hensigten, at beplantningen mod Refshalevej og Forlandet skal fremtræde forholdsvis åben.

- Stk. 5.** Der fastlægges/opretholdes en jordvold i område IIA langs grænsen mod område IIB med en forlængelse i område IIC i princippet som vist på tegning nr. 2. Den flade del af jordvolden anlægges som opholdsareal og fornødne adgange

§ 8. Ubebyggede arealer

efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 6.

Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Uanset dette må der etableres hegn omkring daginstitutioner og langs jordvolden, hvor dette er begrundet i sikkerhedsmæssige hensyn. Der kan desuden anlægges terrasser på terræn i en dybde af maksimalt 4 m med hegn i maksimalt 1,2 m højde. Hegning kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse forlanges udformet med et grønt udtryk.

§ 9. Særlige fællesanlæg

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret eller sket tilslutning til det i § 8, stk. 2 fastlagte parkeringsanlæg, den i § 5, stk. 5 fastlagte sti, samt de i § 4, stk. 1, pkt. e, fastlagte fællesanlæg.

§ 10. Udstykning

Ved opførelse af rækkehuse eller andet tæt- lav byggeri i område I A kan der udstykkes parceller med en mindste grundstørrelse på 50 m².

Kommentar

Bebyggelsesprocenten beregnes ikke for den enkelte grund, men for underområdet under ét.

Krav til friarealer og parkering forudsættes opfyldt ved andel af fælles friarealer samt fælles parkering.

§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1.

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod gener fra virksomheder i og uden for området samt fra støj fra motorsportsbanen ved Kraftværksvej.

Stk. 2.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, jf. dog § 5, stk. 1, pkt. b-d, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. For forureningsfølsom anvendelse som boliger, daginstitutioner og skoler gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 65 dB(A), og at mindst én facade ikke må belastes med mere end 55 dB(A). Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A). Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A) og i opholdsrum i daginstitutioner ikke 30 dB(A).

§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener

Kommentar

Bestemmelsen i stk. 1, indebærer, at der ikke må indrettes boliger i en afstand af 20 m fra kloakpumpestationen på ejendommen matr. nr. 564 Christianshavns Kvarter, København, medmindre det dokumenteres, at støj- og lugtgener fra pumpestationen er miljømæssigt acceptable efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

I henhold til bygningslovgivningen må det indendørs støjniveau i beboelsesrum mod vej og jernbaner ikke overstige 30 dB(A).

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne i § 4, stk. 1, om anvendelse af bebyggelse til erhverv, i § 6, stk. 1, pkt. d, om opførelse af bebyggelse mrk. B som støjskærm og om inddækning af østfacaden med glaspåbygninger og i § 8, stk. 5, om fastlæggelse/opretholdelse af en jordvold som afskærmning mod støj fra virksomheder, motorbane og eventuelt fremtidigt vejanlæg.

Endelig henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområdet", Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 2/2005 "Støj fra motorsportsbaner".

Stk. 3.

Som betingelse for ibrugtagning af boligbebyggelse mrk. A1-A4 i område IIA, jf. tegning nr. 3, skal den på tegning nr. 3 viste bebyggelse mrk. B være etableret. Dog kan der ske en etapevis ibrugtagning, såfremt støjkravene overholdes.

Stk. 4.

Som betingelse for ibrugtagning af boligbebyggelse mrk. B i område IIA, jf. tegning nr. 3, skal den i stk. § 5, stk. 1d, omhandlede glaspåbygning være etableret.

§ 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 kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 13. Ophævelse af lokalplan

Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer og følgende bestemmelser i lokalplan nr. 331 bekendtgjort den 14. december 2000 og tinglyst den 9. juni 2004:

§ 4. stk. 2 og 3, § 5. stk. 8, 11 og 13, § 6 stk. 2, 3 og 6, § 7, § 8, § 11. stk. 1, 2, 4, og 5 samt § 12.

Lokalplan nr. 209 bekendtgjort den 18. september 1992 og tinglyst den 18. november 1992.

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelser af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidige standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der må ikke igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger og anlæg, der er fredede i henhold til lov om bygningsfredning, før der er opnået tilladelse hertil fra Kulturarvsstyrelsen.
Bygninger, der pr. 1. maj 2006 er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, er angivet med sort farve på tegning nr. 3.
- f) Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsmindet Christianshavns Voldanlæg, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18 om beskyttelseslinie, før fredningsmyndighederne meddeler tilladelse hertil eller ændrer grænsen. Københavns Kommune ved Byggeri & Bolig har dispensationskompetencen, mens Skov- og Naturstyrelsen har kompetence til at ændre grænsen.
Den på tegning nr. 2 viste beskyttelseslinie er en ændret linie, der er forhåndstiltrådt af Skov- og Naturstyrelsen. I forbindelse med lokalplantillæggets endelige bekendtgørelse vil kommunen anmode fredningsmyndighederne om at ændre beskyttelseslinien i overensstemmelse med lokalplantillægget.
- g) Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser. I henhold til lov om forurennet jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller leder det pågældende arbejde. Opgravning og flytning af forurennet jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bygherre, entreprenør eller transpor-

tør. Anmeldelse skal ske før jorden flyttes.

Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune. Hvis eventuelt forurenede jord ønskes placeret et andet sted i området, skal projektet forelægges Miljøkontrollen, som herefter tager stilling til, om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der med Miljøkontrollens tilladelse forurenede jord, skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

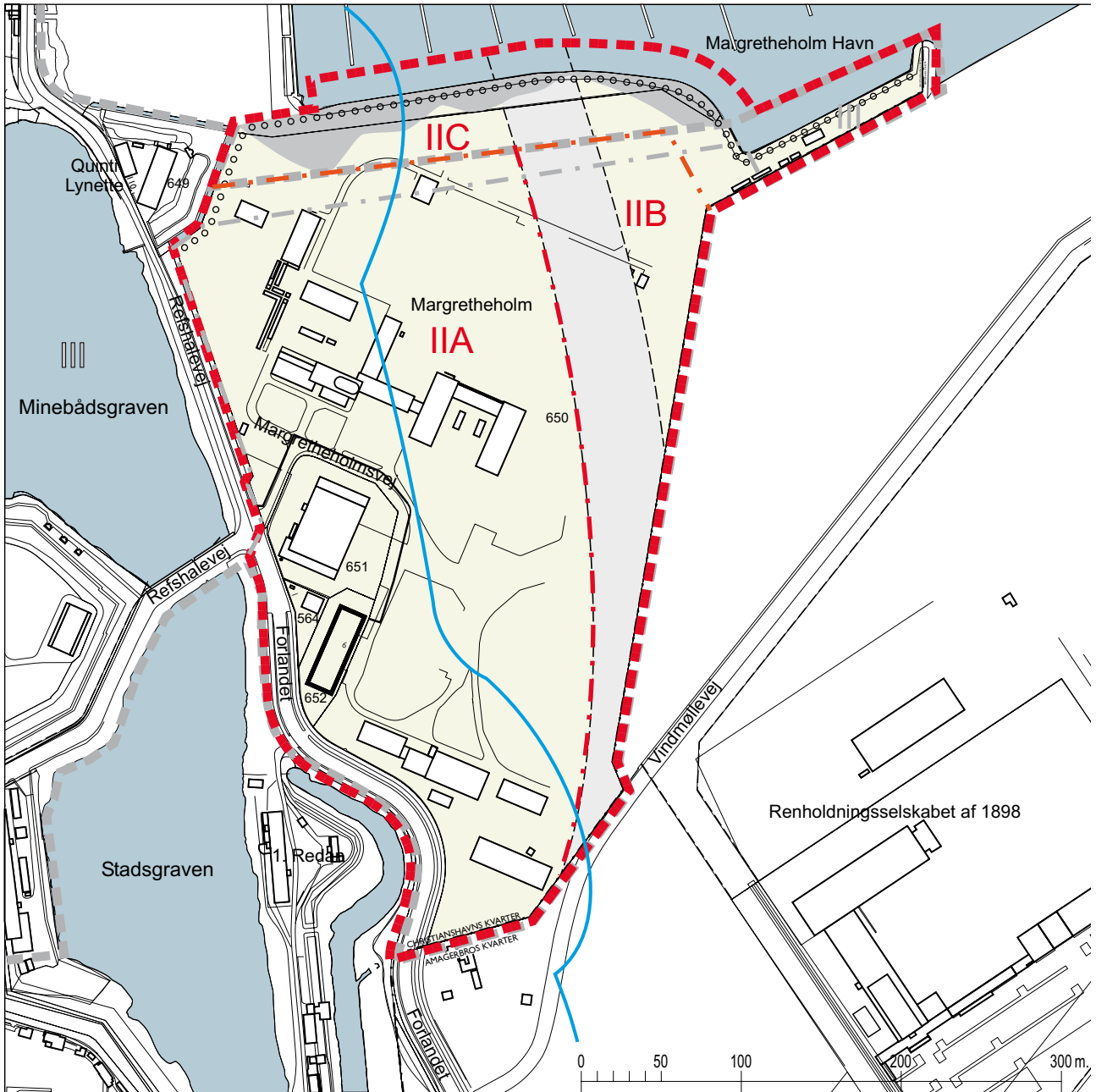
Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 331-1 "Holmen II" er vedtaget den 13. juni 2007 og bekendtgjort den 26. juni 2007.

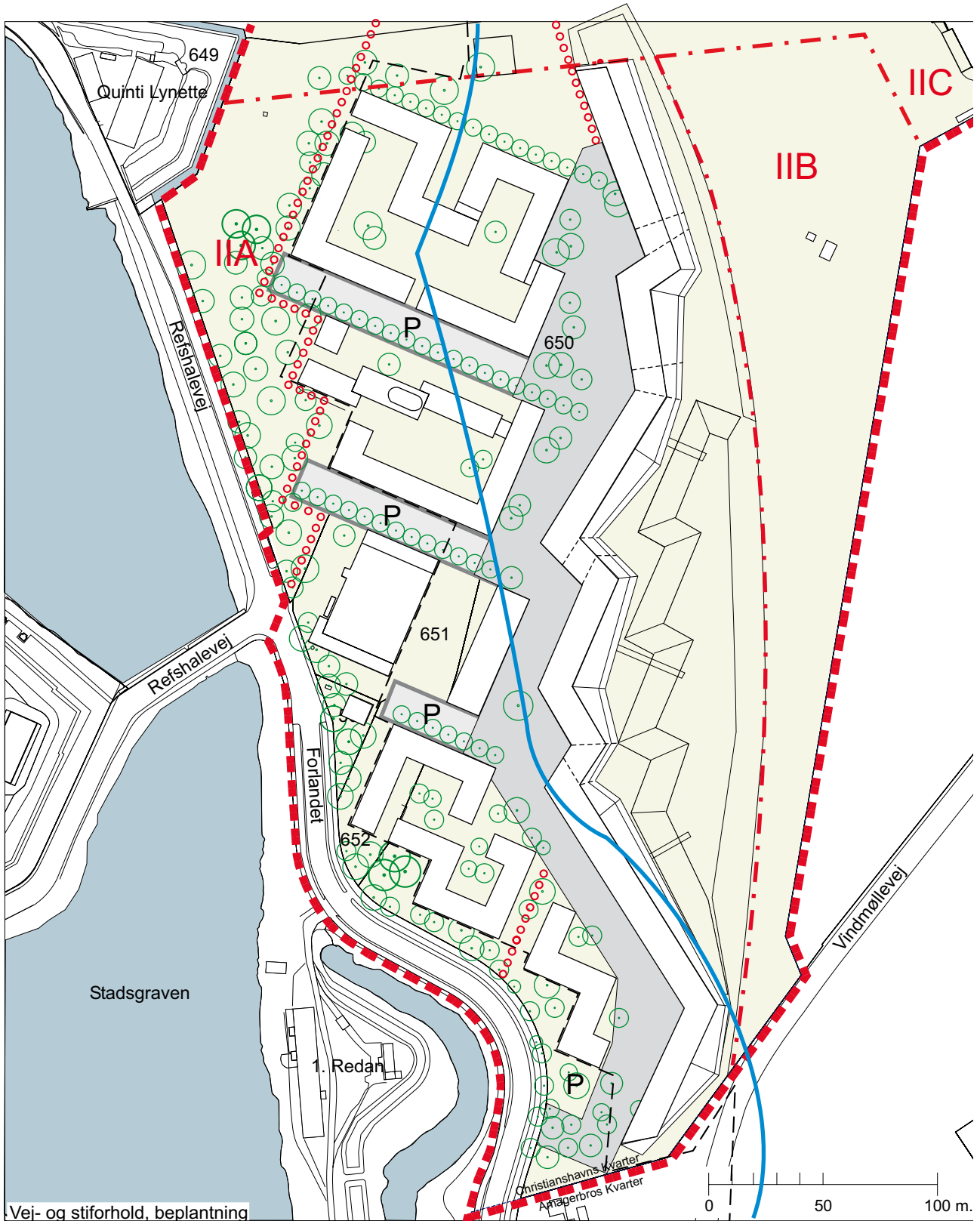
Teknik- og Miljøforvaltningen, den 26. juni 2007.









Jens Ole Nielsen
Fagdirektør

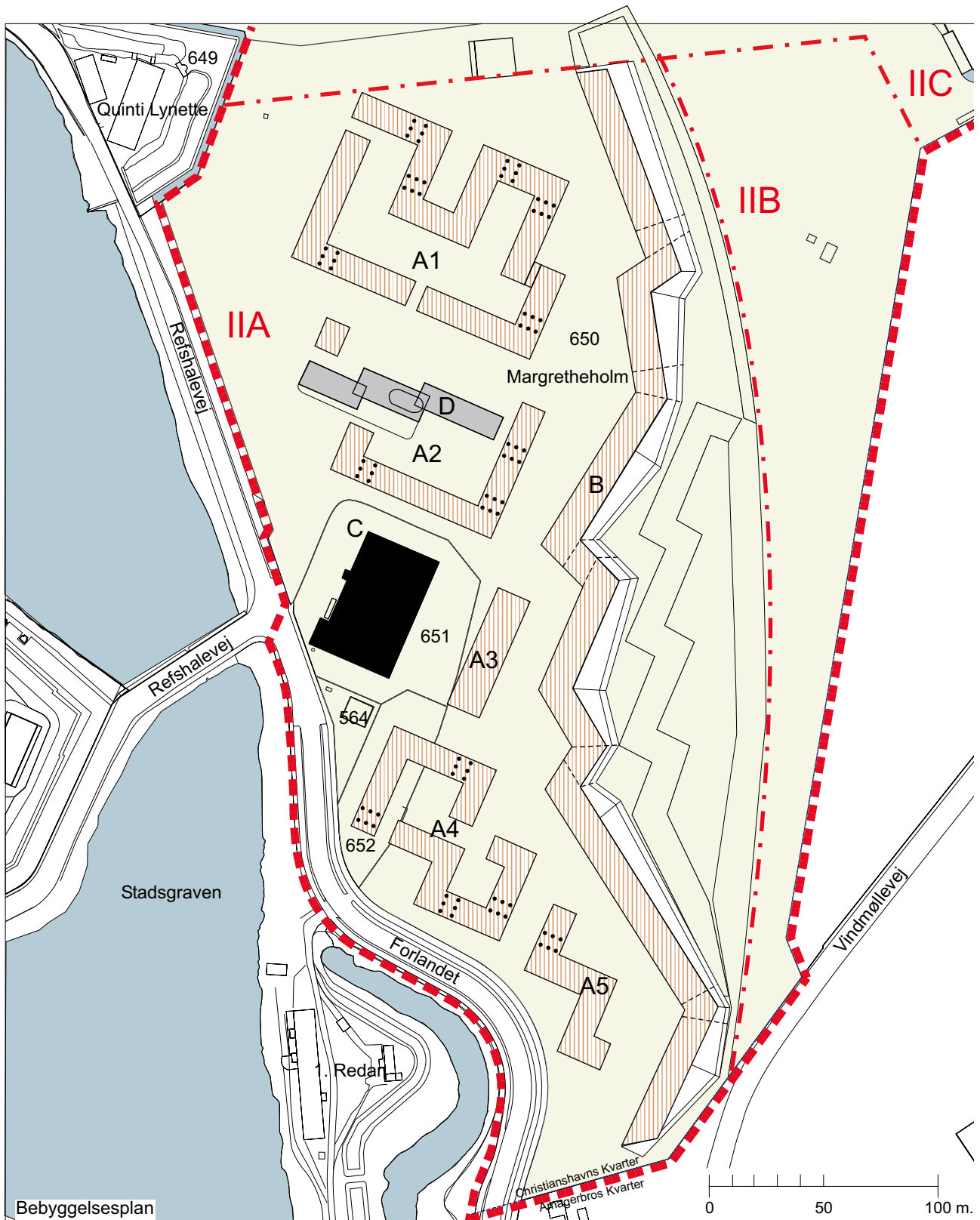
/Peter Juul Nielsen
Civilingeniør









- | | | | |
|---------|--|---------|---|
| ■ ■ ■ ■ | Områdegrænse for lokalplan nr. 331 | ▬ ▬ ▬ ▬ | Reservation til trafikkorridor |
| - - - - | Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 331 | ■ ■ ■ ■ | Areal overføres fra landzone til byzone |
| ■ ■ ■ ■ | Lokalplantillægsområde | ○ ○ ○ ○ | Sti |
| - . - . | Grænse mellem underområder | — — — — | Fortidsmindebeskyttelseslinie |

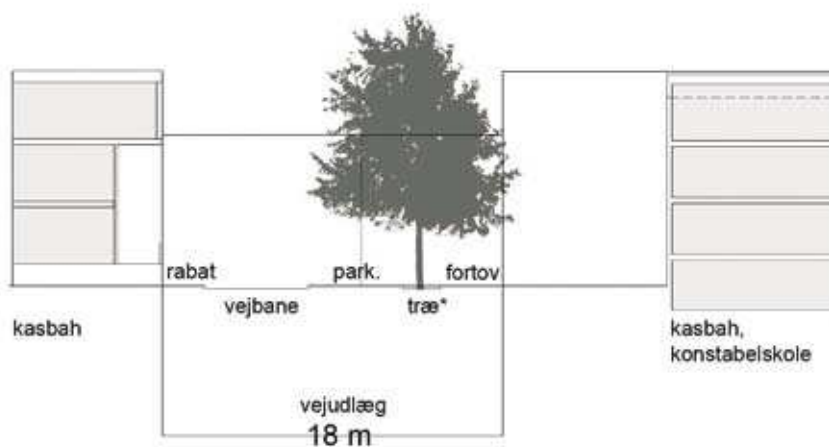
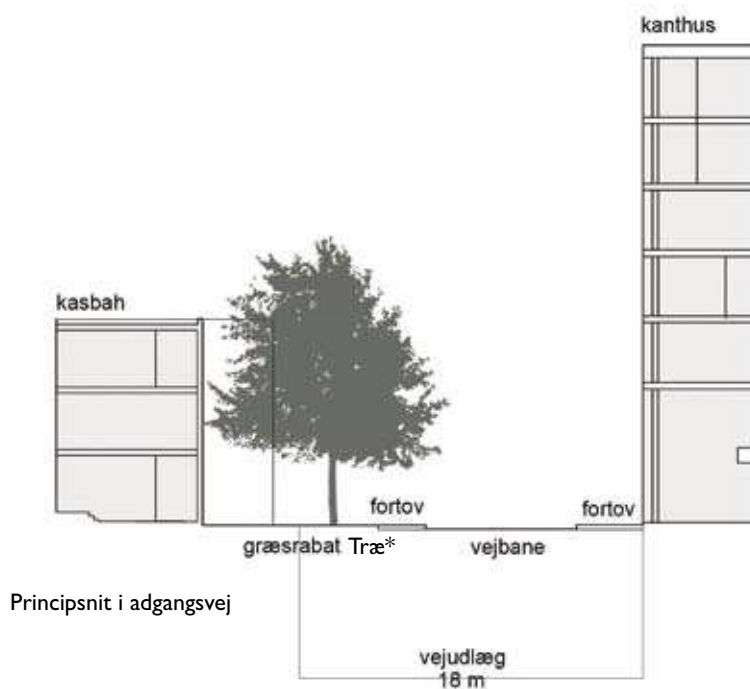


- | | | |
|--|---|---|
|  Adgangsvej |  Forslag til ændring af fortidsminde/beskyttelseslinie |  Principper for træbeplantning |
|  Boligvej |  Fortidsmindebeskyttelseslinie |  Bevaringsværdige træer |
|  Parkering | |  Sti |

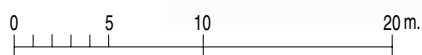


Bebyggelsesplan

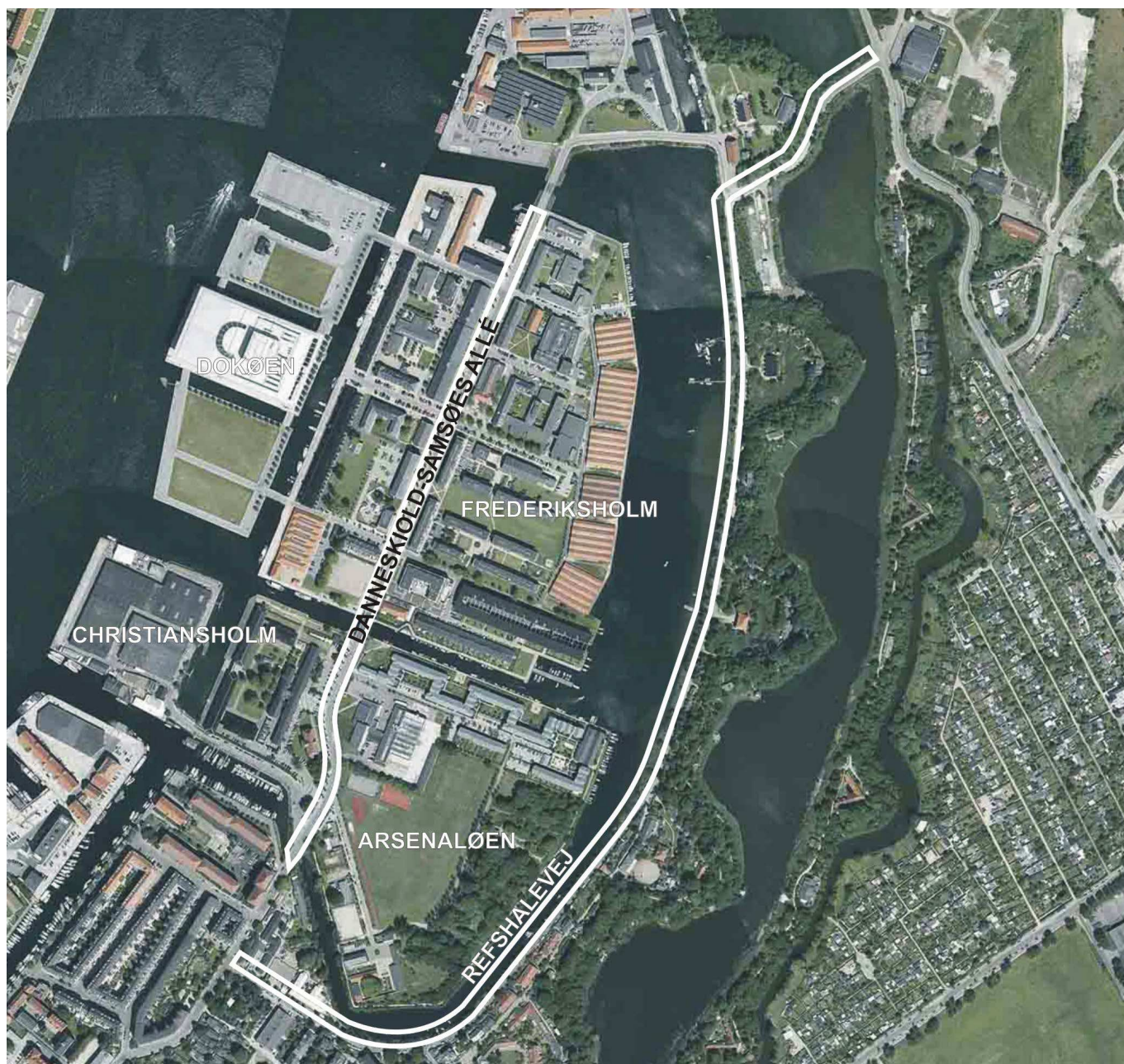
- | | | | | | |
|---|----------------------------|-------|----------------------------|---|-------------------------------|
|  | Fredet bebyggelse | A1-A5 | Ny bebyggelse i 2-3 etager |  | Portåbninger i bebyggelse |
|  | Bevaringsværdig bebyggelse | B | Ny bebyggelse i 7-8 etager |  | mrk. B |
|  | Glasinddækning | | |  | Principiel placering af porte |
| | | | | | i bebyggelsen mrk. A1-A5 |



Det forudsætter rigeligt stort plantehul samt rodvenligt bærelag under de tilgrænsende befæstelser.
 Træbeplantning på boligvej kunne være spidsløn med en typisk højde i denne situation på 12-15 m (som på tegning).



Redegørelse for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 331



Luftfoto af planområdet og dets omgivelser set fra syd.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Borgerrepræsentationen besluttede den 10. marts 2011, at der skulle igangsættes en proces for udarbejdelse af et tillæg til lokalplan nr. 331 "Holmen II", som muliggør nedlæggelse af busslusen på Holmen.

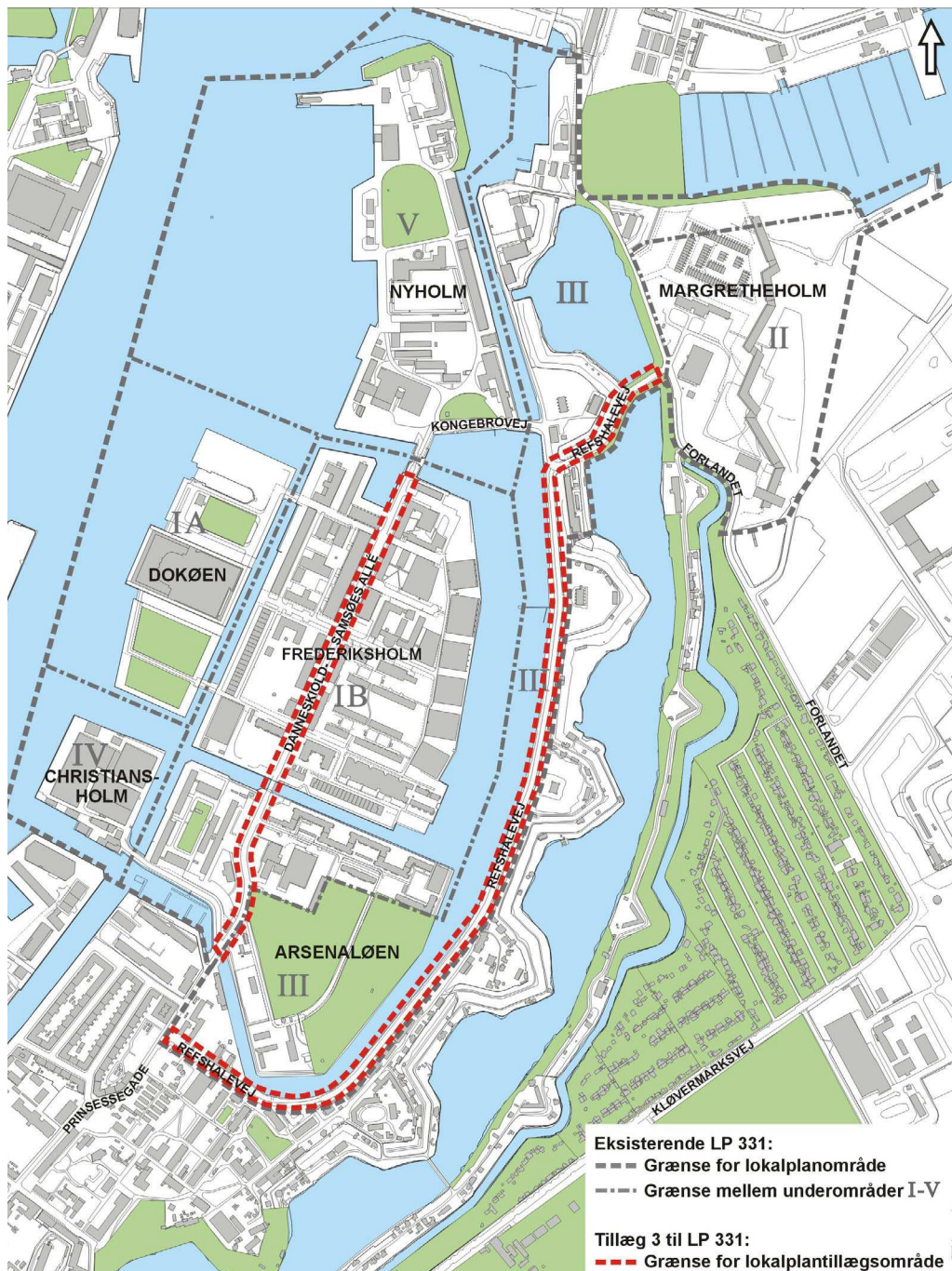
Samtidig besluttede Borgerrepræsentationen, at der skal udarbejdes et forslag til en samlet løsning for trafiksanering af Prinsessegade samt trafikbetjening af Holmen med udgangspunkt i, at busslusen nedlægges.

Det blev lagt til grund, at processen vedrørende udarbejdelse af forslag til trafiksanering af Prinsessegade og trafikbetjening af Holmen samtænkes og sker parallelt med udarbejdelse af lokalplantillæg til "Holmen II", herunder at det sikres, at høringsprocessen for lokalplanen

både omhandler selve nedlæggelsen af busslusen og den samlede løsning for trafiksaneringen af Prinsessegade. Det er målet, at trafiksaneringen skal skabe bedre sikkerhed og tryghed på trods af eventuelle stigende biltrafikmængder som følge af en nedlæggelse af busslusen. Busslusen er placeret på Danneskiold-Samsøes Allé umiddelbart syd for Frederiksholmsbroen.

Busslusen er etableret på baggrund af bestemmelser herom i lokalplan nr. 331 "Holmen II", der blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 7. december 2000.

Det fremgår bl.a. af § 1 om lokalplanens formål, at det skal sikres, at udviklingen på Holmen ikke medfører en uacceptabel trafikbelastning af Prinsessegade. Denne bestemmelse i formålsparagraffen er fulgt op af en be-



Tegning med indtegnede lokalplanområde og underområder for lokalplan nr. 331. Grænsernes betydning fremgår af signaturforklaringen nederst til højre på tegningen.



Busslusen der spærrer for gennemkørslen med undtagelse af HT-busser og cyklister.

stemmelse i lokalplanens § 5, stk. 3, hvoraf fremgår, at Danneskiold-Samsøes Allé skal spærres for gennemkørsel - bortset fra HT-busser og cyklister - ved etablering af en mekanisk spærring ved broen mellem Arsenaløen og Frederiksholm. Det fremgår endvidere af lokalplanens § 5, stk. 2, sidste afsnit, at Refshalevej skal spærres for gennemkørsel - bortset fra cyklister - mellem Prinsessegade og Forlandet/Danneskiold-Samsøes Allé.

Da der er tale om et princip i lokalplanen, vil der ikke kunne meddeles dispensation til en fravigelse af kravet om en spærring de pågældende steder. En nedlæggelse af busslusen eller ophævelse af spærring af Refshalevej forudsætter således, at der tilvejebringes et tillæg til lokalplan nr. 331, som ophæver bestemmelserne i lokalplan nr. 331 om busslusen og spærringer.



Den mekaniske bussluse syd for Frederiksholmsbroen.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanforslaget omfatter Danneskiold-Samsøes Allé på Arsenaløen og Frederiksholm samt Refshalevej mellem Prinsessegade og Forlandet/Danneskiold-Samsøes Allé.

Dokøen forbi Operaen og tilbage ad Fabrikmestervej. Udviklingen af Holmen er sket på grundlag af lokalplan nr. 331 "Holmen II" med tillæg nr. 1.



Strækningen på Frederiksholm set mod nord langs Danneskiold Samsøes Allé fra Snedkergraven til Kongebrovej.



Strækningen på Arsenaløen set mod syd langs Danneskiold Samsøes Allé fra Proviantmagasinsgraven til Værftsbroen.

Efter at militæret forlod området, er dette udbygget med opførelse og indretning af boliger samt kulturelle undervisningsinstitutioner som Arkitektskolen, Rytmisk Musikkonservatorium, Statens Teaterskole og Statens Filmskole. Forsvaret holder fortsat til i Kuglegården på Arsenaløen samt på Nyholm. På Dokøen ligger Operaen. På Frederiksholm umiddelbart nord for Frederiksholmsbroen er etableret en mekanisk sluse, som bevirker, at alene cyklister, busser samt beboere på Frederiksholm har mulighed for at passere. Refshalevej er spærret ved en bom, som hindrer motorkøretøjer i at passere. Øvrig trafik mellem Christianshavn og Arsenaløen, Dokøen og Nyholm sker således ad Kongebrovej, Refshalevej, Forlandet, Kløvermarksvej, Uplandsgade og Vermlandsgade.

Trafikken til operaen sker ad Fabrikmestervej over Judichærs Plads. I forbindelse med forestillinger i Operaen er der endvidere mulighed for at køre ad Galionsvej over

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget skal ses på baggrund af ønsker om at gøre det muligt at køre den direkte vej fra Christianshavn til Holmen. I denne sammenhæng etableres en trafiksanering af Prinsessegade, som skal modvirke de gener, som den øgede trafikmængde vil medføre.

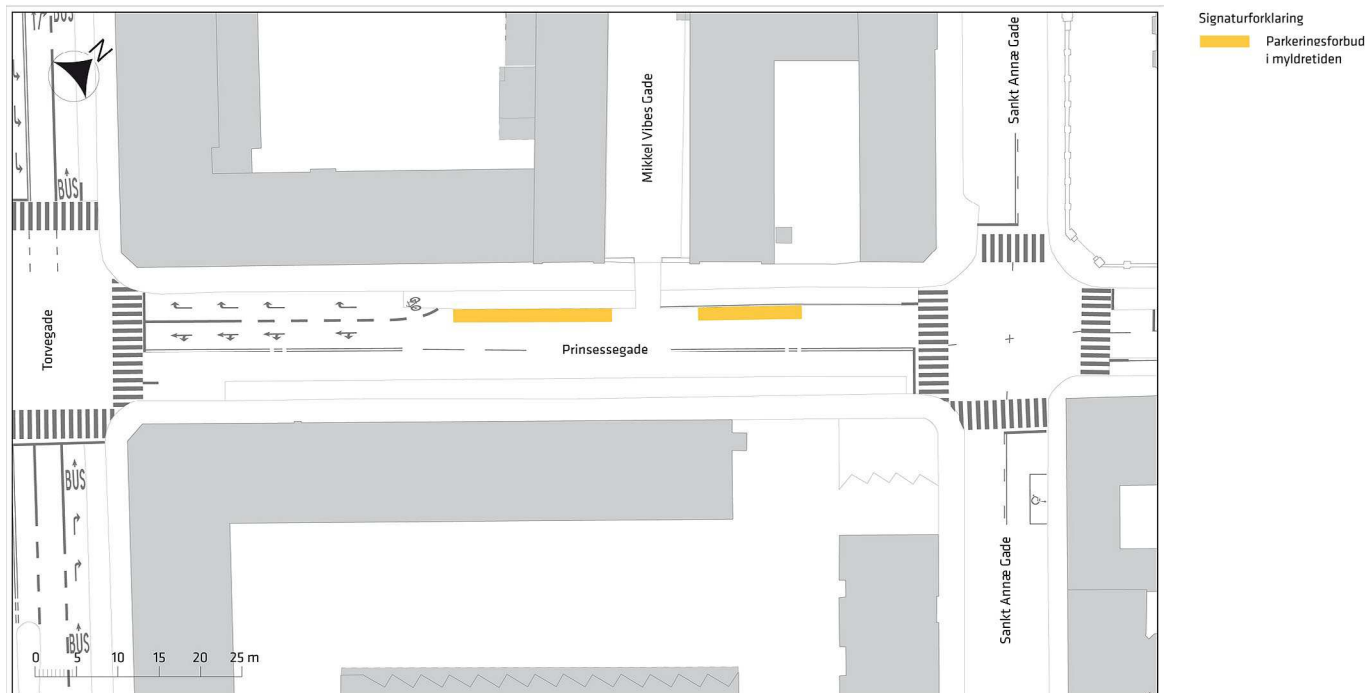
Lokalplantillægget skal således ses i tæt sammenhæng med det trafiksaneringsforslag, der udarbejdes samtidigt med lokalplantillægget, og som offentliggøres sammen med dette.

Lokalplantillægget omfatter Danneskiold-Samsøes Allé og Refshalevej og indeholder alene bestemmelse om, at vejene opretholdes som veje, og at bestemmelser om spærring af Refshalevej og etablering af mekanisk spærring på Danneskiold-Samsøes Allé i lokalplan nr. 331 "Holmen II" ophæves.

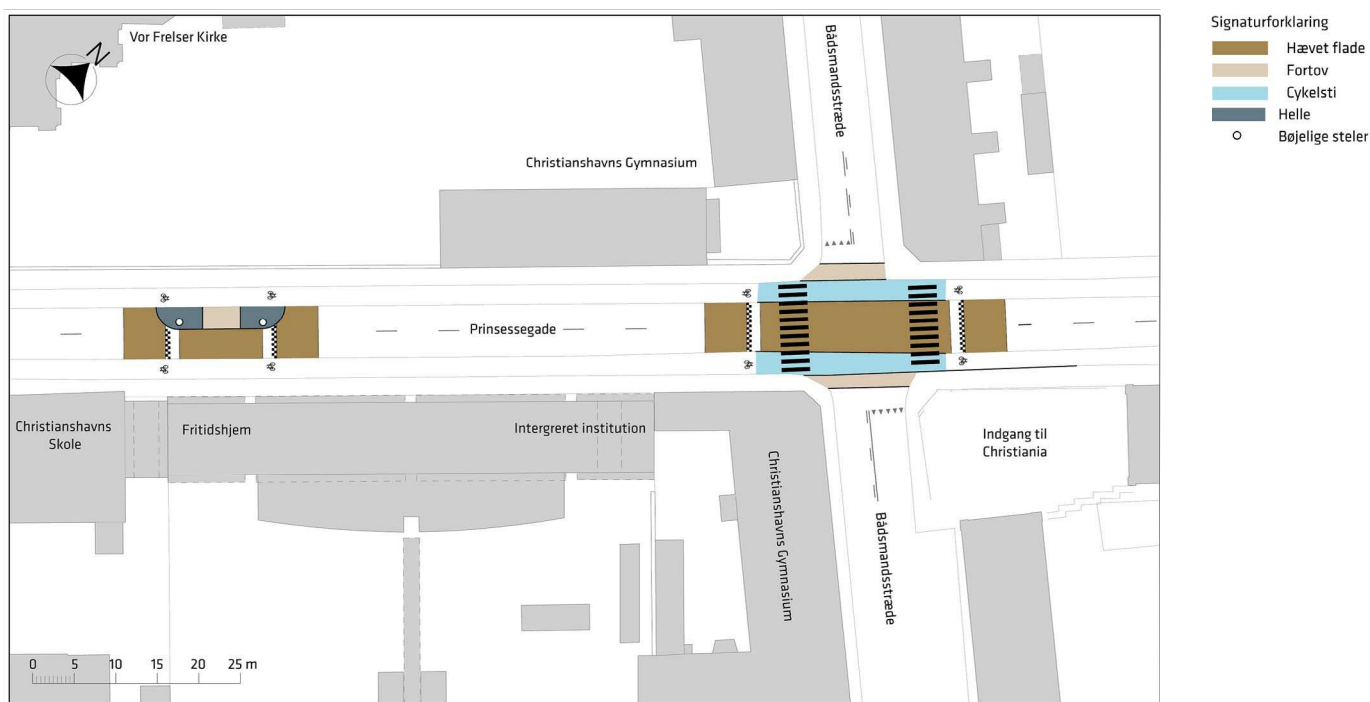
Trafiksanerung af Prinsessegade

Trafiksaneringsforslaget, der offentliggøres samtidigt med forslaget til lokalplantillæg, indeholder de viste forslag til foranstaltninger i Prinsessegade. Herudover

foreslås, at den tunge trafik til Holmen holdes på Kløvermarksvej i form af et lastbilforbud i den nordlige ende af Prinsessegade.

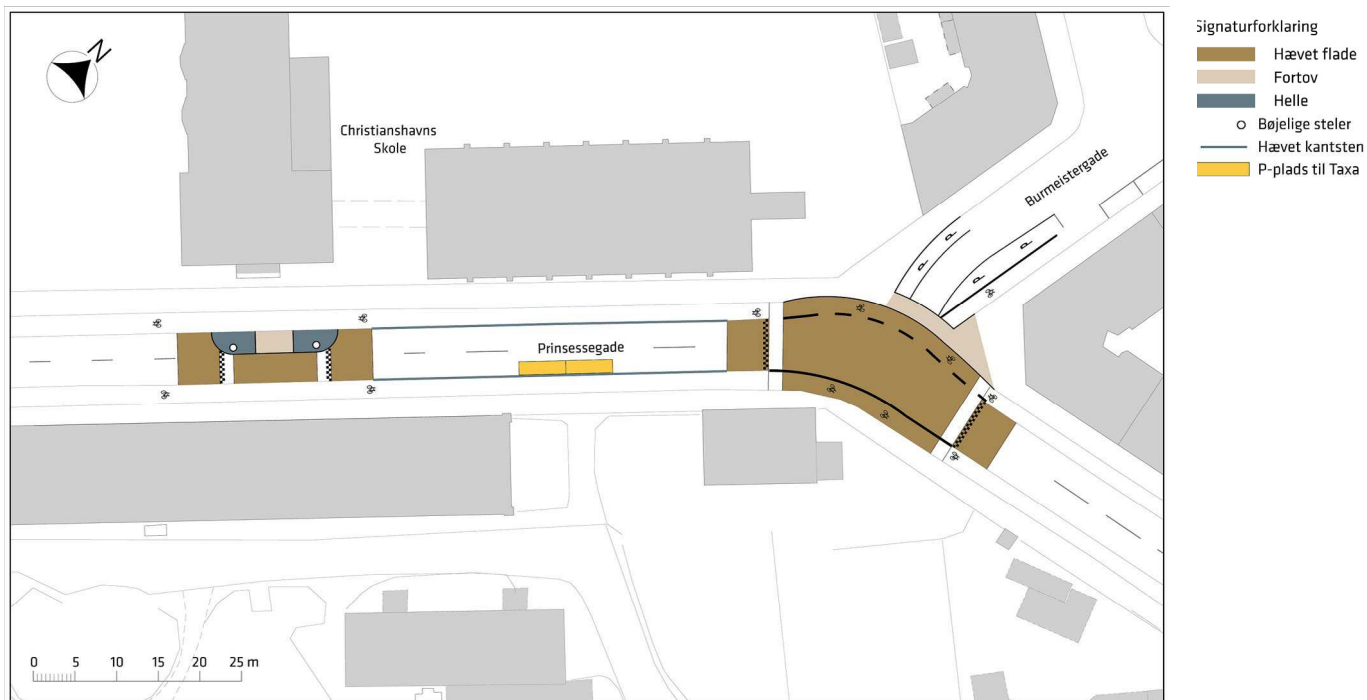


Det foreslås, at der i myldretiderne foranstaltes parkering forbudt i den nordvestlige side, så trafikken nemmere kan komme til højresvingsporet med en smidigere trafikafvikling til følge.



På denne strækning foreslås en enkeltsporet forsætning kombineret med en hævet flade placeret ca. midt på strækningen. Der etableres ikke et fodgængerfelt, men det forventes, at foranstaltningen vil tiltrække krydsende fodgængere og fungere som et krydsningspunkt for disse.

Der foreslås en hævet flade i krydset Prinsessegade/Bådsmansstræde for at øge opmærksomheden på krydset og reducere hastigheden på Prinsessegade.



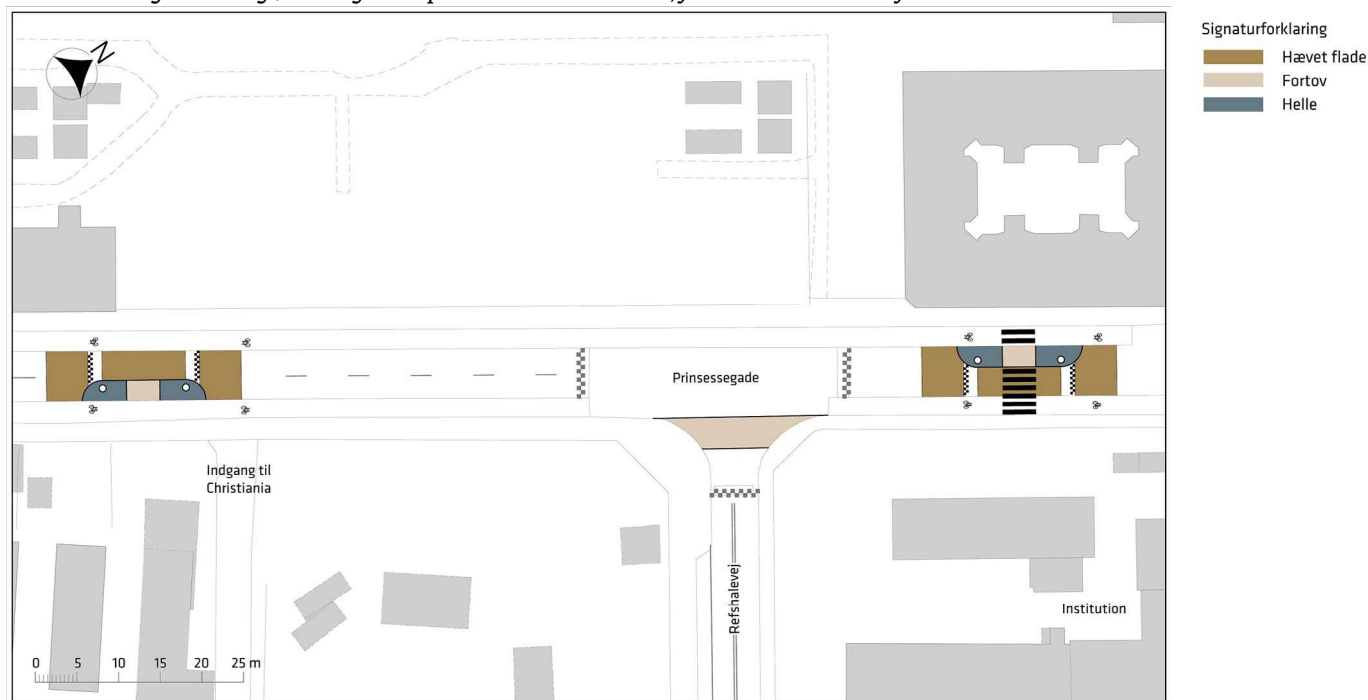
Der foreslås en enkeltsporet forsætning kombineret med en hævet flade, hvilket forventelig vil reducere hastigheden og dermed bidrage til at forbedre krydsningsmulighederne for de lette trafikanter til og fra Christianshavns Skole og Christianias Hovedindgang.

Taxaerne udgør et særligt problem ved Christianias hovedindgang. Der anvises 2 taxaholdepladser uden for myldretiden mellem den hævede flade og krydset ved Burmeistergade på den vestlige side af Prinsessegade. De 2 pladser modsvarer ikke behovet fuldt, men lovligger noget af den eksisterende taxa-parkering.

På begge sider af vejen foreslås kantstenen mellem kørebanen og cykelsti hævet så meget, at det vil umuliggøre parkering op på denne. Foranstaltningen er særligt møntet på taxaer, der venter på kunder, og som bidrager til stor trafikusikkerhed.

Ved Prinsessegade/Burmeistergade foreslås en hævet flade og indsnævring af udkørslen fra Burmeistergade.

Den hævede flade vil reducere hastigheden lokalt. Muligheden for at etablere en rundkørsel er undersøgt. Dels fordi en rundkørsel har fordele i forhold til hastighedsdæmpning, dels fordi en rundkørsel vil betyde mindre omvejskørsel på Burmeistergade. En rundkørsel er i første omgang fravalgt, idet en rundkørsel i fuld størrelse vil kræve inddragelse af areal på Christiania. Teknik- og Miljøforvaltningen vil, under hovedprojekteringen, arbejde videre med at afsøge mulighederne for at implementere en rundkørsel. Viser det sig ikke muligt/ønskeligt at implementere en rundkørsel, fastholdes den hævede flade.



Mellem svinget og Refshalevej foreslås en enkeltsporet forsætning kombineret med en hævet flade.

Mellem Refshalevej og Bodenholts Plads foreslås en enkeltsporet forsætning kombineret med en hævet flade og et fodgængerfelt. Det eksisterende fodgængerfelt fjernes.

Foranstaltningerne forventes at reducere hastigheden på trafikken væsentlig, samt øge sikkerheden for gående og cyklende. For at øge sikkerheden for gående og cyklende yderligere, har Sikre Skoleveje afsat midler til en fortovsoverkørsel ved Refshalevej.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget og trafiksaneringsforslaget har Kommunen vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Miljøvurderingen følger forslaget til trafiksanering af Prinsessegade, der tager udgangspunkt i, at busslusen i Dannekiold-Samsøes Allé fjernes.

Hovedresultaterne af miljøvurderingen er:

Trafikafvikling

Der er i dag en trafik på 6.500 biler/døgn på strækningen mellem Torvegade og Burmeistergade. På resten af strækningen hen til busslusen er trafikken 2.200 biler/døgn. Åbningen af busslusen skønnes at medføre en trafikstigning på 1.800 biler pr. døgn i Prinsessegade uden trafiksanering. Det svarer til en stigning på 28 % på strækningen mellem Torvegade og Burmeistergade samt en stigning på 82 % på strækningen mellem Burmeistergade og busslusen. Stigningen skyldes, at der overflyttes biler fra ruten ad Kløvermarksvej til Holmen. Den planlagte trafiksanering vil reducere trafikstigning til ca. 300 biler pr. døgn, fordi ruten i så fald er mindre attraktiv som alternativ til Kløvermarksvej. En trafiksanering vil desuden medføre en udjævning af spidstimetrafikken som til gengæld vil blive fordelt over en længere periode.

Klimapåvirkning (CO₂-udslip)

Der sker et fald i det samlede CO₂-udslip, som følge af overflytningen fra Kløvermarksvej til den kortere rute via Prinsessegade. Reduktionen er på ca. 657 kg CO₂ pr. døgn eller ca. 240 tons pr. år. Tallene skal ses i relation til, at en gennemsnitsdansker genererer et samlet årligt CO₂-udslip i størrelsesordenen 10-12 tons.

Emissioner

Lokalt i Prinsessegade sker der en stigning i emissioner af partikler, kvælstofoxider og andre giftige udslip som følge af den øgede trafik. Der sker en reduktion af emissioner på Kløvermarksvej, og den samlede effekt er en reduktion. Ikke desto mindre vurderes effekten at være negativ, eftersom den øgede emission sker i Prinsessegade, som er et snævert gaderum, og hvor der er mange mennesker, som udsættes for emissionerne.

Støj

Den øgede trafik, selv med trafiksaneringen, vil medføre en stigning i støjen. Støjændringen er skønnet til 0,6 dB mellem Burmeistergade og busslusen og 0,2 dB på resten

af strækningen. Ændringer på under 1 dB er ikke registrerbar for det menneskelige øre. Derudover kommer et bidrag fra hastighedsændringen, som vurderes at være mindre, og som trækker i den modsatte retning.

Sikkerhed og risiko for ulykker

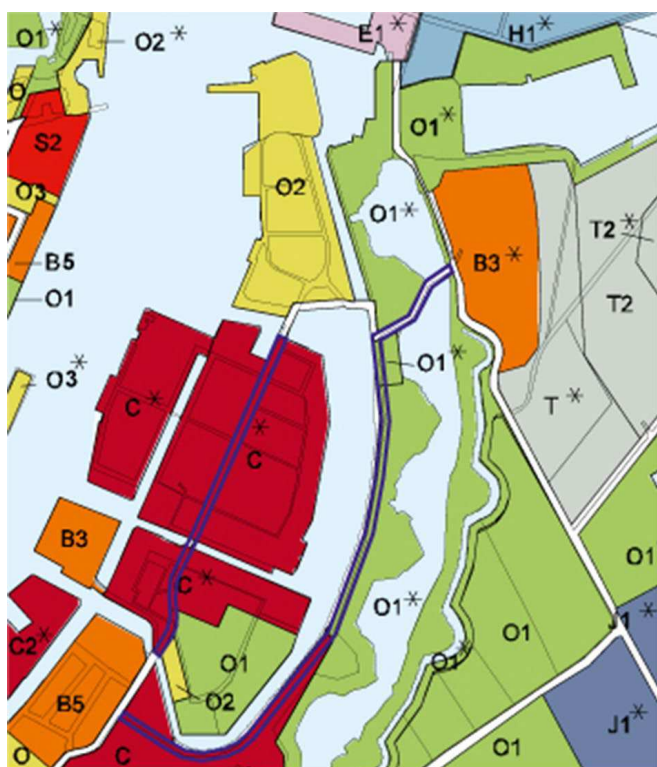
Hvis der ikke gennemføres trafiksanering, vil den øgede trafik i Prinsessegade føre til en forværring af alvorsgraden i uheldene. Det vurderes, at den øgede trafik ikke vil generere flere uheld. Uheldsbilledet vil svare til forholdene før etableringen af busslusen.

En trafiksanering med bedre bump, vejindsnævninger mm., som foreslået i projektet, vil medføre en reduktion af uheldstallet med maks. 17 uheld, svarende til ca. 28 % af de registrerede uheld.

Kystnærhedszonen

Området ligger inden for 3 km kystnærhedszonen. Da lokalplantillægget alene muliggør fjernelse af en mekanisk bom på Dannekiold-Samsøes Allé samt en fjernelse af bom på Refshalevej vil der ikke ske nogen visuel påvirkning af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning



	Tillæg nr. 3 til lokalplan 331 "Holmen II"
	B, B2-6 Områder til boliger
	C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
	S, S1-3 Områder til serviceerhverv
	E, E0-2 Områder til blandet erhverv
	T, T1-2 Områder til tekniske anlæg
	J, J0-2 Områder til industri
	H1 Områder til havneformål
	O, O2-3 Områder til institutioner
	O1 Områder til fritidsområder m.v.
	* Områder med særlige bestemmelser

I Kommuneplan 2011 er området, som lokalplantillægget omfatter, betegnet som et område til boliger og serviceerhverv (C - og C*-område). Der gælder for C*-området den særlige bemærkning, at den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 60 eksklusive de 6 kanonbådsskure langs Erdkehlgraven. Boligandelen for området under ét skal mindst være 40 pct. Det maksimale etageantal skal være 4 samt udnyttet tagetage. Friarealer (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 100 pct. af boligetagearealet og 20 pct. af erhvervsetagearealet.

For C -området er der ikke fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser.

O1*-områderne anvendes til institutioner og fritidsformål med særlige bestemmelser om, at voldterrænet anvendes

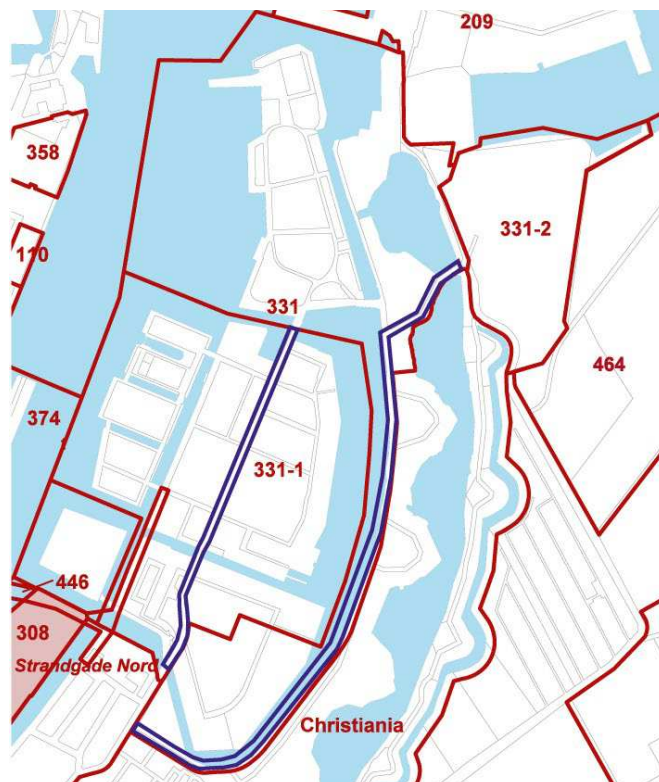
des til offentlige rekreative formål. I lokalplanen kan der udpeges særlige boliger og andre bygninger, der kan bibeholdes. I området syd for krydset Kongebrovej/Refshalevej kan eksisterende bygninger anvendes til boliger og erhverv.

Bydelsplan

Borgerrepræsentationen har den 1. december 2011 tiltrådt bydelsplanen for Indre By og Christianshavn. Bydelsplanen er udarbejdet i et samarbejde mellem Indre By Lokaludvalg, Christianshavns Lokaludvalg og Økonomiforvaltningen i Københavns Kommune.

I bydelsplanen anbefaler lokaludvalget bl.a., at der sker en trafiksanering af Prinsessegade med vendeplads/rundkørsel ved Refshalevej. Endvidere anbefales busslusen i Daneskiold-Samsøes Allé bevaret. Københavns Kommunes bemærkninger hertil er, at en trafiksanering af Prinsessegade skal ses i sammenhæng med busslusen på Holmen.

Lokalplaner i kvarteret



	Tillæg nr. 3 til lokalplan 331 "Holmen II"
	Lokalplaner
	Redegørelser

Lokalplan nr. 308 "Wilders Plads", vedtaget i 1999: Formålet med lokalplanen er at omdanne et tidligere in-

dustripræget område til et område for blandet bolig og serviceerhverv. Et forslag til lokalplan, der skal muliggøre opførelse af byggeri på Krøyers Plads forventes forelagt Borgerrepræsentationen primo 2012.

Lokalplan nr. 331 med tillæg nr. 1 og 2 "Holmen II", vedtaget i 2000, 2001 og 2007: Formålet med lokalplanen med tillæg er at omdanne Flådens tidligere arealer til et attraktivt byområde.

Lokalplan nr.446"Stibroer over Inderhavnen og Christianshavns kanaler", vedtaget i 2011: Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en stibro over Inderhavnen mellem Nyhavn og Grønlandske Handels Plads

samt stibroer over Christianshavns Kanal, Trangraven og Proviantmagasingraven med tilhørende havnepromenader frem til broen mellem Frederiksholm og Dokøen.

Lokalplan nr. 464 "Kraftværkshalvøen" fastholder og udvikler Kraftværkshalvøen med anlæg, der producerer elektricitet og fjernvarme og behandler affald primært fra de indre dele af Hovedstadsområdet.

Lokalplanen for Christiania, tilvejebragt af Miljøministeriet i 1991. Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammer for området og bebyggelsens anvendelse og fremtidige bygningsændringer.

Tilladelser efter anden lovgivning

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.

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 331 Holmen II

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for Danneskiold-Samsøes Allé på strækningen fra Værftsbroen til Nyholmsbroen.

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 331 "Holmen II" med tillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for området.

Formålet med lokalplantillæg nr. 3 er at ændre lokalplan nr. 331 "Holmen II" således, at der ikke er et krav om, at Danneskiold-Samsøes Allé skal spærres for gennemkørsel - bortset fra busser og cyklister - ved etablering af en mekanisk spærring ved broen mellem Arsenaløen og Frederiksholm samt om, at Refshalevej skal spærres for gennemkørsel - bortset fra cyklister - mellem Prinsessegade og Forlandet/Danneskiold-Samsøes Allé.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter umatrikulerede vejarealer, Christianshavns Kvarter, København, (Danneskiold-Samsøes Allé og Refshalevej).

§ 3. Anvendelse

Området fastlægges til vej.

§ 4. Vejforhold

De eksisterende vejlinier opretholdes

Kommentar

Bestemmelser om vejenes udformning er optaget i § 5, stk. 2, og § 5, stk. 3 i lokalplan nr. 331.

§ 5. 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 kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 6. Ophævelse af lokalplaner

I lokalplan nr. 331 "Holmen II", bekendtgjort den 14. december 2000, ophæves § 5, stk. 2, sidste afsnit, samt § 5, stk. 3, sidste afsnit.

Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
- 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. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

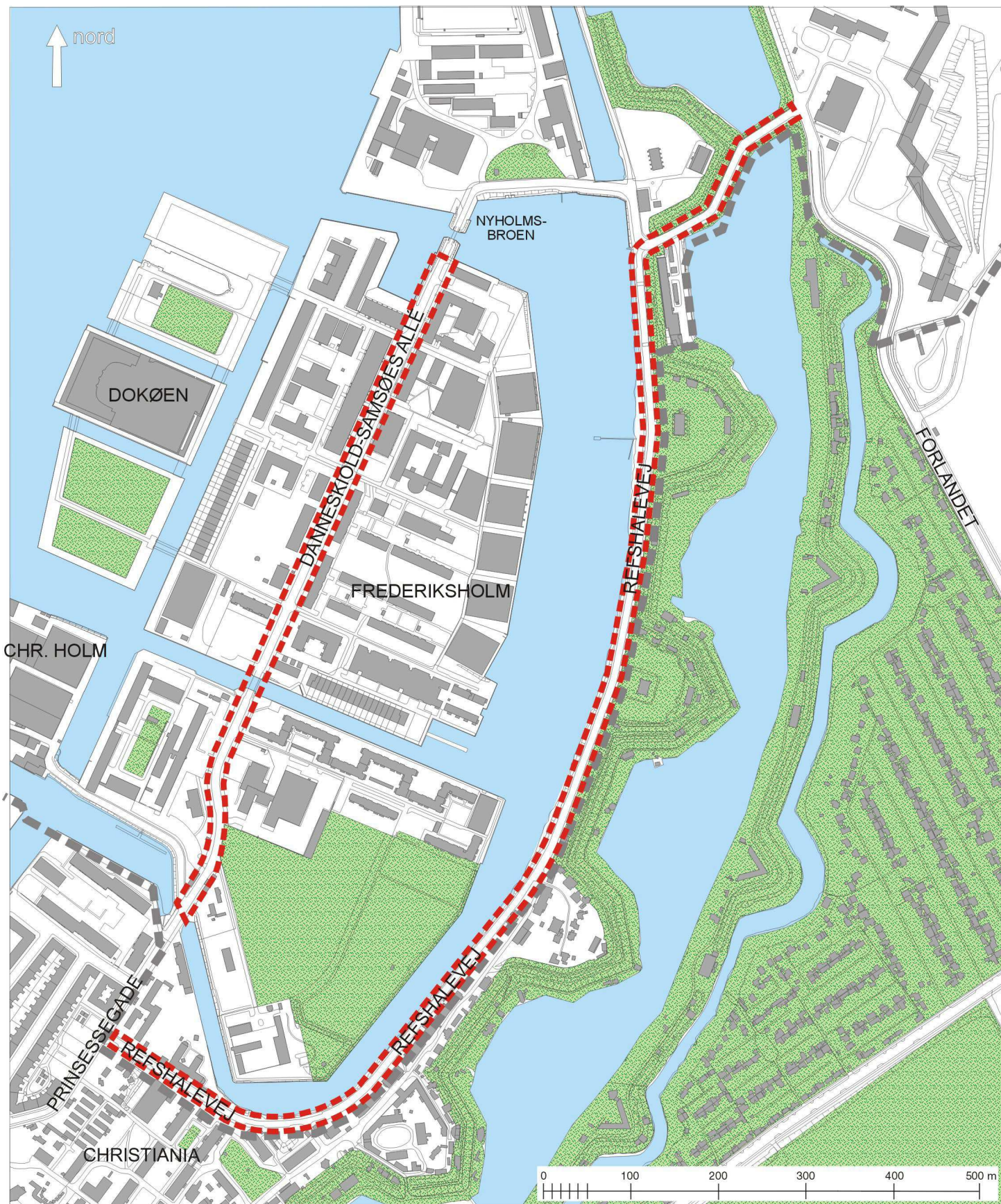
Tillæg nr. 3 til lokalplan nr 331 med tillæg 1 og 2 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. november 2014 og bekendtgjort den 19. december 2014.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 19. december 2014

Diddi Maja Thiemann
Enhedschef

Peter Juul Nielsen
/ byplanlægger

Lokalplantegning - Planområdet.



- Lokalplan nr. 331
- - - Lokalplantillægsområde

HOLMEN II TILLÆG 4

Lokalplan nr. 331-4

Københavns Borgerrepræsentation har den 20. juni 2019 vedtaget tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331 Holmen II med tilhørende kommuneplantillæg nr. 27 og miljørapport.

Planerne er bekendtgjort den 4. juli 2019



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331 og kommuneplantillæg 3

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål	3
Kvarteret og lokalplanområdet	3
Byggeønsker	8
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold ..	13
Miljøforhold	15
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen	15
Kulturmiljø.....	15
Fredede Bygninger	16
Bevaringsværdige bygninger	17
Skyggediagrammer Basecamp	18
Skyggediagrammer Kuglegården	19

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 20

Overordnet planlægning	20
Lokalplaner i kvarteret.....	20
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	21
Spildevandsplan	21
Lokal håndtering af regnvand	21
Skybrudssikring	21
Stormflodssikring.....	21
Sikring mod stigende grundvand.....	21
Vandforsyningsplan	21
Varmeplanlægning.....	22

Tilladelser efter anden lovgivning23

Affald	23
Jord- og grundvandsforurening	23
Museumsloven	24
Anlæg på søterritoriet	24
Lov om bygningsfredning	24
Rottesikring	24
Flagermus.....	24
Andre tilladelser henhold til anden lovgivning	24

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331 Holmen II25

§ 1. Formål.....	25
§ 2. Område	25
§ 3. Anvendelse.....	25
§ 4. Vej- og stiforhold, promenader og parkering	26
§ 5. Vandarealer og zonestatus	27
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	28
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	29
§ 8. Ubebyggede arealer	31
§ 9. Byrum.....	32
§ 10. Støj og anden forurening	33
§ 11. Regnvand	34
§ 12. Særlige fællesanlæg.....	34
§ 13. Retsvirkninger	34
§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	34
Kommentarer af generel karakter	34

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	35
Tegning nr. 2 - Vej, sti, parkering og promenade	36
Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan.....	37
Tegning nr. 4 - Byrum	38
Tegning nr. 5 - Kantzoner.....	39
Tegning nr. 6 - Træer	40

Tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2015..... 41

Redegørelse for tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331 og kommuneplantillæg



Skråfoto af lokalplantillægsområdet. JW Luftfoto, oktober 2016.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Formålet med lokalplantillægget er at fastlægge nærmere retningslinjer for en omdannelse af Kuglegården fra et lukket militærområde til en åben integreret del af det civile Holmen samtidig med, at den landskabelige del vægtes højt, og der tilføres nye erhvervs- og boligfunktioner på Kuglegården og Basecamp.

I 2015 blev planlægningen for en større omdannelse igangsat for Christiansholm, Dokøen, Grønlandske Handelsplads og Kuglegården. Lokalplanen for Christiansholm blev vedtaget i foråret 2017, og byggemodningen igangsat i 2018. Københavns Kommune afsluttede den 21. december 2017 konkurrencen om et nyt vandkulturhus på Christiansholm, der blev vundet af det japanske arkitektfirma Kengo Kuma. Christiansholm forventes at være færdigudbygget i 2021. Den sydlige del af Dokøen er planlagt omdannet til offentligt tilgængelig park.

Kuglegårdens markante bygningsværk ønskes nu renoveret og nye bygninger føjet til. Kuglegårdens gårdrum

renoveres, og hallen på Basecamp foreslås tilført en tilbygning i 2½ etage med boliger samt en lav etagebebyggelse, hvor der i dag ligger en garagebygning.

Omdannelsen forudsætter, at der udarbejdes et nyt lokalplantillæg med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2015.

Kvarteret og lokalplanområdet

Lokalplantillægsområdet omfatter Kuglegården og Basecamp beliggende på Arsenaløen – en del af Holmen.

Holmen består af øerne Arsenaløen, Christiansholm, Frederiksholm, Dokøen, Nyholm samt Margretheholm. Det er skabt ved opfyld og indrettet til flådens leje og værft, samt tilhørende værksteder, kaserne og administration.

Overgangen fra Christianshavn til Holmen er tydelig og fortæller om hver sin meget forskellige tilgang til bygning. Holmen, som forsvarsbyen med dens indbyggede logik og Christianshavn som handelsbyen. Overgangen er markeret med de to vagthuse ved Værftsbroen, hvorefter Arsenaløen træder frem. Holme og kanaler og åbne kig,



Arsenalet med Kuglegården indrammet af bygninger fra 1700-tallet og frem. Baggrunden Basecamp og boligbebyggelsen Halvtolv. Holmen er i øvrigt kendetegnet af en værdifuld grøn struktur, som er bestemt af alléer, hække, grønne pladser og områder og af vand i form af kanaler, grave m.v. JW Luftfoto, oktober 2016.

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (kælder - medregnes ikke)	34.300 m ²
Ny bebyggelse	18.000 m ²

lav bebyggelse og grønne strukturer er dominerende træk. Bebyggelsesstrukturen følger gademønstret, og skaber et varieret byområde med en sammensætning af markante store fritliggende murede bygninger som sammen med lavere træbygninger skaber fine grønne byrum.

Christian IV anlagde som led i opbygningen af København som militærbase Nyholm i 1690 mellem Toldboden og Christianshavns Vold. Ved yderligere opfyldninger opstod Frederiksholm, Arsenaløen, Dokøen, mens den allerede opfyldte ø Monztmans Plads blev udbygget og fik navnet Christiansholm. Hertil hørte også opbygningen af værft, værksteder, kaserneanlæg, administrationsanlæg m.v.

Holmen var i mange år hovedbase for den danske orlogsflåde, og de militære anlæg på Holmen fungerede næsten som et selvstændigt samfund, uden vejforbindelser til den øvrige by.

Med industrialiseringen af skibsbyggeriet udviklede Holmen's værft sig fra at bygge sejlskibe til dampdrevne skibe. Træværksteder blev overflødige, mens smedjer m.v. fik større betydning. Denne udvikling kan umiddelbart ses i en række nye værkstedsbygninger, smedjer m.v., som blev tegnet af arkitekt Ferdinand Meldahl.



Kongeportalen var tidligere hovedadgangen til Arsenalet.



Masteskurene på Frederiksholm.

I 1993 blev Flådestation København officielt nedlagt og skiftede status til marinestation. I dag råder marinestationen kun over Nyholm, mens den øvrige del er overgået til civile formål og åbnet for offentligheden. Der er opført nyt boligbyggeri, bl.a. den nyere etagebebyggelse Halvtolv er inspireret af de kanonbådsskure, der tidligere lå på arealet. Mange af flådens bygninger anvendes af forskellige statslige institutioner, herunder Kunstakademiets Arkitektskole, Statens Teaterskole, Den Danske Filmskole og Rytmask Musikkonservatorium.

Landskab

Vandet er et fremtrædende landskabeligt element, som via kanaler, vandgrave og havneløb, sammenkæder delområderne med flådens mange bygninger og anlæg sammen med Holmen. Værdifuldt er de mange udsigter og sigtelinjer over havnen og langs kanalerne til flådens karakteristiske bygninger og anlæg.

Holmen er karakteriseret af de mange alléer, der sammen med bygninger skaber markante akser. Alleerne, veje, stier, pladser og de mange grønne anlæg med plæner og hække er sammen med kanaler og vandgrave med til at skabe sammenhæng og understøtte bebyggelsesstrukturen i det stramt opbyggede barokanlæg.

Bebyggelsen

Bygningerne på Holmen er blevet opført løbende igennem perioden i takt med skiftende behov. Bygningerne er meget forskellige, såvel arkitektonisk som byggeteknisk. Bebyggelsen fremtræder åben med grønne pladser og alleer. Den åbne bebyggelse giver området en helt særlig karakter.

Kendetegnende for Holmen er de mange bevaringsværdige arkitektoniske sammenhænge, som spænder vidt - fra pragtbyggeri til mere ydmyge værksteder.



Basecamp, der tidligere var værksted for Søartilleriet.



Hovedfløjen på arsenalet med Kongeportalen i midten og Arsenalgraven i forgrunden. Med udvikling af Christiansholm vil vandrummet fremtræde med skibe/både og byrum.

De væsentligste bygninger, veje og anlæg blev opført i 1700-tallet. Det er derfor blevet denne stilretning, der er grundlaget for bebyggelses- og vejstruktur.

Den ældste del af bebyggelsen ligger langs vandet og er tæt forbundet med sin funktion: Takkelademagasin, Masteskurene, Mærserhuset og Arsenalet. Alle med deres særlige funktion.

Danneskiold-Samsøes Allé dannede rammen om produktionsbygninger i 1800-tallet, hvor vejen bestod af et bane-spor, der fragtede skibsdele fra smedjen, kedelværkstedet m.v. til beddingerne på Nyholm.

Bebyggelsen omfatter lange lige bygningsformer, markante, enkeltmurede og sammensatte lave træbygninger. Der tilsammen med beplantningen giver komplekse byrum.



Laboratoriebygningen.

Kuglegården

Arkitekten Philip de Lange udarbejdede i 1742 et projekt til et nyt 'Søtøjhus' bestående af en hovedbygning opdelt i to under hensyntagen til brandfaren og forbundet med en portmur. Bygningen fik facader mod Arsenalgraven og Christiansholm, hvorfra adgangen skulle finde sted, og forbindelsen blev markeret med en særlig portalbygning med rigsvåben og kongebuste (Kongeportalen). Sidefløjene til arsenalet blev opført i 1770 - 71 og omsluttede den rektangulære plads. Pladsen blev anvendt til opbevaring af kanonkugler og fik dermed navnet 'Kuglegården'. Mellemrummet mellem hovedfløj og sidefløj blev lukket med mure.

I 1863 blev der etableret en vejforbindelse fra Arsenaløen over en bro 'Værftsbroen' til Prinsessegade og Christianshavn. I den forbindelse blev de to små vagtbygninger opført. Herfra blev en ny vej, senere kendt som Æblealléen, ført forbi arsenalets nordlige fløj og herfra via en svingbro til Frederiksholm. Den nuværende vejføring blev etableret i 1930.

I 1886 blev et nyt artilleriværksted, Bygning 25, opført lige øst for Kuglegården. Bygningerne er efterfølgende blevet udvidet flere gange, og senest forlænget og forhøjet med en etage i 1990'erne.

Arsenalets nordfløj blev i 1880'erne anvendt til magasin for Fyrvæsnen, der i 1916 opførte en træbygning (lystøndeskuret) nordøst for arsenalet. Bygningen blev nedtaget i 2001 og sejlet til Ebeltoft med henblik på genopførelse her. Det skete imidlertid ikke.



Arsenalet med den markante sidefløj og Trangraven i forgrunden.

Kuglegården fremtræder i dag som et lukket område med hegn og hække etableret i forbindelse med funktionen som et militærområde og uden relation til omgivelserne og kanalerne.

Holmens belagte arealer er kendetegnede ved en stilfærdig tilbageholdenhed i valg af materialer, og denne tilbageholdenhed fastholdes i den nye bebyggelse på Arsenaløen.

Grus, asfalt, støbt beton er øvrige materialer, der indgår i områdets belægnings

Basecamp

Efter krigen var tilgangen af nyt materiel stort, også til Søartilleriet, hvor eksisterende værkstedsfaciliteter ikke slog til. Derfor blev der øst for Danneskiold-Samsøes Allé i 1961 opført en tre etages kontorbygning og et artilleriværksted.

Basecamp udgør i dag to ejendomme, der deler kontorbebyggelsen med den lokale detailhandel samt den bagvedliggende hal, der er indrettet med fitnesscenter i stueetagen og kontor på første sal. Mod boldbanerne afgrænses området af en garagebebyggelse samt en halvmur. De ubebyggede arealer er overvejende indrettet med parkering.

Trafikale forhold

Vejadgangen til området sker fra Danneskiold-Samsøes Allé, der via Prinsessegade og Refshalevej giver adgang til det overordnede vejnet. Området er kollektivt trafikbetjent med buslinje 8, samt havnebussen, der har stop på

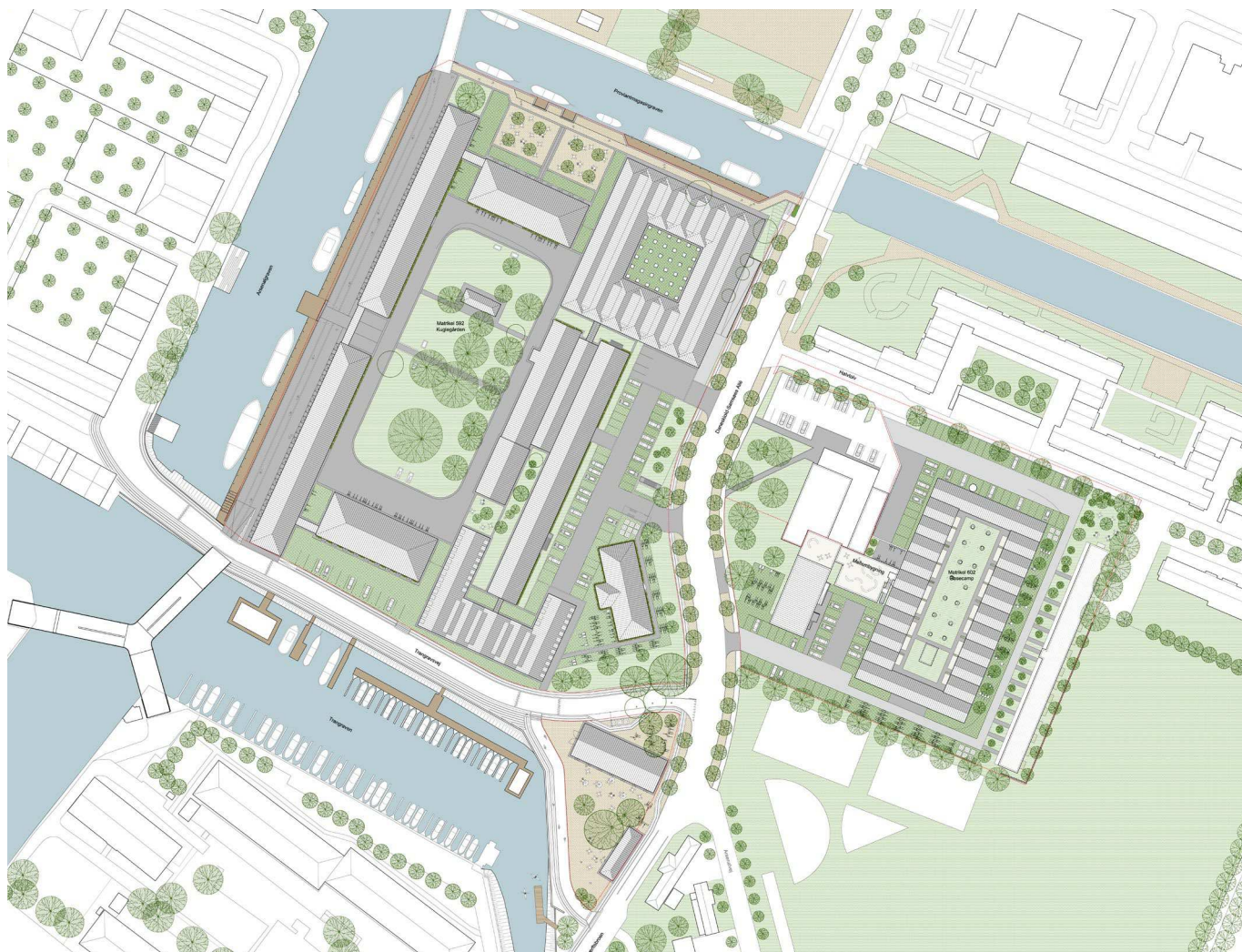
Dokøen, samt i Maskingraven på Frederiksholm. Inderhavnsbroen og broerne over kanalerne er blevet vigtige nye forbindelser for gående og cyklister, og er direkte knyttet op til lokalplanområdet.



Hovedvagt ved Værftsbro.



Basecamp.



Illustrationsplan. Illustration: Gjøde & Partnere.

Byggeønsker

Byggeselskabet Mogens de Linde har med Gjøde & Partnere Arkitekter og Schønherr A/S udarbejdet et forslag til omdannelse af Kuglegården og Basecamp.

Forslaget tager udgangspunkt i Holmen, som et ganske særligt sted i København, et sted med stor historisk tyngde og med bygninger af høj arkitektonisk værdi.

Landskabet

Det tilstræbes, at det samlede indtryk i den nye bebyggelse skal fremstå så grøn som muligt, således at der fremkommer den samme stemning som på resten af Holmen. Som udgangspunkt bevares al værdifuld beplantning, og de få steder hvor det ikke er muligt erstattes af nyt.

Træer

De spredte trægrupper på de grønne græsflader er med til at give Holmen dens særlige naturpræg med sin tilsyneladende tilfældighed. I projektet er det nødvendigt at fjerne nogle træer der er kategoriseret som værdifulde, men de erstattes alle med træer af tilsvarende art. Ved Proviantmagasinsgraven står der en seljerøn (Bornholmsk røn), der flyttes til en ny placering vest herfor. Hvis flytning

af træet ikke viser sig at være mulig, genplantes der er et træ af samme art og omtrentlig størrelse. Langs Danneskiold-Samsøes Allé, ved det fremtidige hotel, fjernes en seljerøn, et æbletræ og to robinie. Træerne genplantes i græsarealerne langs Danneskiold-Samsøes Allé. Et træ i selve Kuglegården fjernes.

Trangravsvej omlægges, der fjernes to robinietræer, og der genplantes robinietræer på en ny grusplads for enden af Trangraven.

Af øvrige træer, der ikke er kategoriseret som værdifulde, fjernes enkelte træer ved Kuglegården pga. nye bygninger, omstrukturering af parkeringspladser og ny vejføring. Der fjernes også tre lindetræer i alléen på Danneskiold-Samsøes Allé. Træerne fjernes pga. indkørsler til Kuglegården og Trangravsvejs omlægning.

Hækplantningerne eller busketter bruges i forbindelse med boligerne på Basecamp.

Belægninger

På tværs af Danneskiold-Samsøes Allé anlægges græsplæner. Derudover anvendes græs i Kuglegården og friarealer.

Granit bruges i så stort omfang som muligt på private udlæg, enten som en fast belægning eller som en belægning med åbne fuger, der tillader at der kan gro græs i fugerne, således at det grønne overalt, hvor det er muligt, er det fremherskende udtryk.

Grus, asfalt, støbt beton er øvrige materialer, der indgår i områdets belægninger

Den hemmelige Kuglegård

Gårdrummet på Kuglegården er i dag aflukket fra omverden, og der er kun et lille kik gennem Kongeportalen, hvor man kan opleve denne skjulte have. Bygherre og grund-ejer har tilbudt at åbne gårdrummet for offentligheden inden for et nærmere beskrevet tidsrum. Gårdrummet kan blive lukket af ved særlige lejligheder og ved renovringsopgaver. Adgang skal ske i respekt for det fredede gårdrum.

Trangravspladsen og Lystøndeskuret

Arealet danner en sammenhængende plads bestående af slotsgrus. Pladsen er et uformelt møde med Trangraven langs hvis kant der løber en promenade og en cykelsti, der indgår i cykelruten 'Christianshavnsruten' med forbindelse til Indre By og Amager. Pladsen giver mulighed for ophold og udeservering fra en planlagt restaurant og café.

Lystøndeskuret er en bygning, der tidligere har ligget på ejendommen, foreslås nu genplaceret på Holmen, og anvendt til cafe, restaurant, samlingslokale mm. Lystøndeskuret genopføres i de oprindelige materialer med sort bræddebeklædning på facaderne og hvide rammer om vinduerne. Taget udføres i skifer eller tagpap.

Bebyggelsen

De nye bygningsvolumener på Kuglegården og Basecamp er inspireret af lokale bygningstyper og arkitektoniske elementer, der er karakteristiske for Holmen.

På Kuglegården indrammer to nye bygningskroppe således det grønne gårdrum mellem de historiske bygninger.



Mulig forbindelsesbygning mellem ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse udført i glas. Illustration: Gjøde & Partnere.

Skalamæssigt tilpasses de nye bygninger højderne på de fredede bygninger i anlægget.

Hotellet

Hotellet fremstår som syv sammenbyggede 'skure' som orienterer sig mod Proviantmagasingraven. Den lette stueetage i glas giver indkig til hotellets funktioner, og den synlige trækonstruktion, som strækker sig i hele bygningens længde. Første sal og tagetagen får et homogent udtryk med gul skærmtegl.

Bygning 25

Bygningen er i lokalplan nr. 331-3 Holmen fastlagt som bevaringsværdig på nær den del af bygningen, der blev opført i 1990'erne, hvor bygningen endvidere fik tilføjet en ny tagbebyggelse. Bygningen ønskes indrettet til hotel og i den forbindelse nedrives bebyggelse opført i 1990'erne og der tilføjes en ny tagbebyggelse. Den nye tagbebyggelse skal fremstå homogen med samme træliste-beklædning på facade og tag. Herved kommer bygning til at fremstå som et hus med muret stueetage og en homogen tagbebyggelse i dialog med Laboratoriebygningen og dennes markante mansardtag.

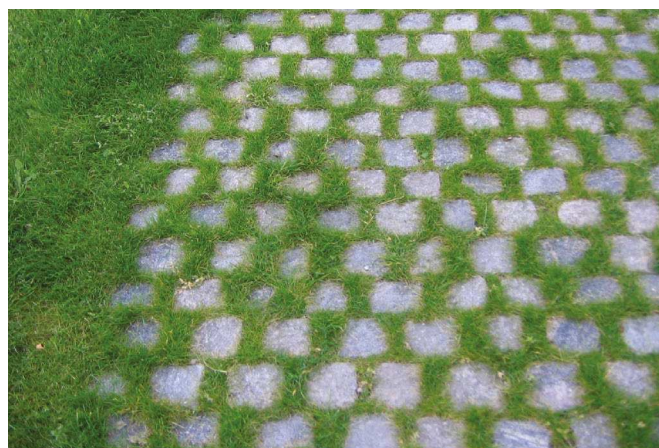
Væksthuset

Mellem de to bevaringsværdige bygninger mod henholdsvis Kuglegården og Danneskiold-Samsøes Allé ønskes et 'væksthus' etableret, som en del af hotelbebyggelsen. Væksthuset er glasinddækket i tag og gavle, og med en synlig, tværgående trækonstruktion som bærer taget.

Mellem hotellet og væksthuset etableres en forbindelsesbygning med glasfacader fra gulv til loft.

Trangravshuset

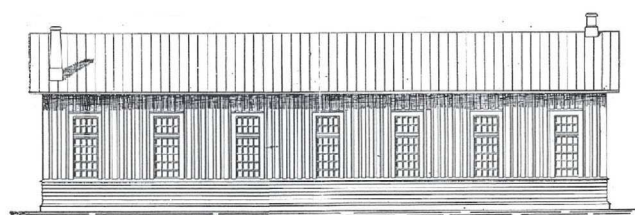
Bygningen mod Trangraven fremstår som fem sammenbyggede huse med saddeltag, stående med den lette, glasinddækkede gavlfacade vendt mod vandet. Den lette stueetage i glas giver indkig til bygningens synlige trækonstruktion og åbner bygningen op mod omgivelserne. Tagflader og facader på 1. og 2. sal fremstår begge med gul



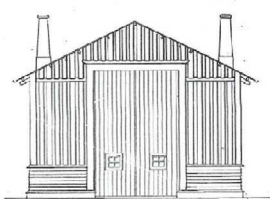
Eksempel på belægning, brosten med græsfuge. Foto: Gjøde & Partnere.



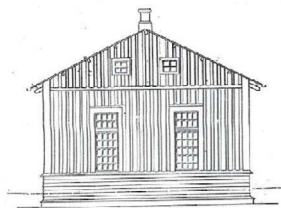
Hotellet fremstår som syv sammenbyggede 'skure' som strækker sig i længderetning med bygningens orientering mod Proviantmagasingraven. Illustration: Gjøde & Partnere.



Facade mod Lyst



Gavl mod Vest



Gavl mod Øst

Det tidligere på Kuglegården nedtagne bevaringsværdige Lystøndeskur opsættes på Trangravspladsen og benyttes til publikumsorienterede aktiviteter. Illustration: ukendt



Bygningen mod Trangraven fremstår som fem sammenbyggede huse med saddeltag, stående med den lette, glasinddækkede gavlfacade vendt mod vandet. Illustration: Gjøde & Partnere.

skærmtegl. I bygningens længderetning etableres kviste med mindre vinduespartier. Der kan i øvrigt etableres en gangbro til Bygning 25

Basecampbolig

På Basecamp bygges en ny boligbebyggelse ovenpå den eksisterende industrielle hal og kontorfløj, der forlænges med henholdsvis 3 moduler og 1 modul. Den eksisterende hal står med rammer af beton, mørkpudsede facader og vinduer med industriel karakter.

Det nye boligvolumen på taget følger hallens modulære opbygning, og står med 11 åbne gavle mod øst og vest. Den nye bygning på taget opføres med en facade i tombak eller lignende plademateriale i kobbernuancer, som spiller sammen med den eksisterende hals industrielle udtryk. Tilbygningen fremstår med samme facademodul som den eksisterende hal og store glaspartier, der følger rytmen i den eksisterende facade. Et indre, grønt gårdrum på taget giver boligerne et fælles udeareal og ovenlys etableres til hallen i stueetagen.

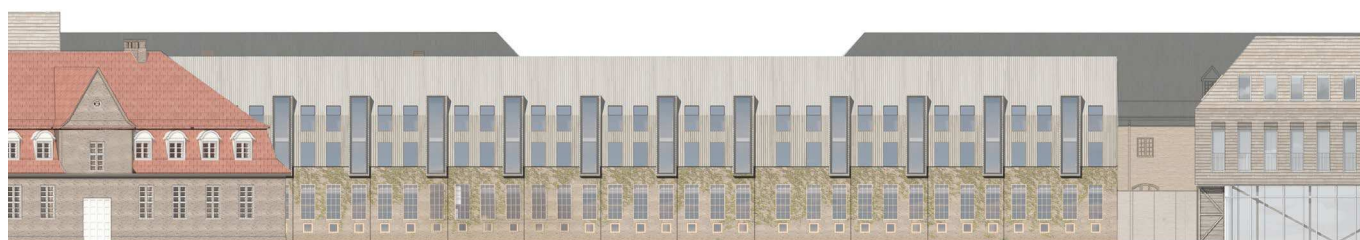
Mod gaderummet bag Basecamp åbnes flere af hallens fag op med store vinduespartier som giver lys til hallen og kontakt til gaderummet.

Garagehuset

Mellem Basecamp og boldbanerne etableres en ny boligbebyggelse. Bygningen fremstår med høje betonrammer i et fast modul som går i samspil med Basecamps industrielle karakter, og skaber et internt gaderum i bebyggelsen. Mod det interne gårdrum fremstår bygningen med altangange



Hotellet set fra gårdhaven. Illustration: Gjøde & Partnere.



Opstalt med ny tagbebyggelse på Bygning 25. Illustration: C.F. Møller.



Bygning 25 og Laboratoriebygningen. Illustration: C.F. Møller.



På Basecamp bygges en ny boligbebyggelse ovenpå den eksisterende industrielle hal. Den eksisterende hal står med rammer af beton, mørkpuksede facader og vinduer med industriel karakter. Illustration: Gjode & Partnere.



Ny tagetage på kontorbygning. Illustration: C.F. Møller.



Garagehuset. Illustration: Gjode & Partnere.

på første og anden sal, mens stueetagen fremstår med nicher med adgang til den enkelte bolig eller fællesarealer. Facaden fremtræder beklædt i beton med partier i træ eller tegl. Mod boldbanerne etableres altaner og små haver til boligerne. Bygningen indrettes dels til 24 studieboliger og dels botilbud for autister med 20 lejligheder, hvortil der etableres fællesfaciliteter i stueetage.

C.F. Møllers ny tagetage

Tegnestuen C.F. Møller har på vegne af byggeselskabet foreslået en ny tagetage, der skal rumme tegnestuens møderum, kantine m.v. Den ca. 300 m² store tagbebyggelse skal fremstå som et let påbygning i glas og stål og krage ud over bygningens gavl.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

Lokalplantillægget bygger videre på den karakteristiske bebyggelsesstruktur for Holmen med en åben bebyggelse med enkeltstående bygninger. Bebyggelsen forholder sig til samspillet mellem ny og eksisterende bebyggelse og landskabet søger at styrke det grønne og oplevelsen af forskelligheden mellem Holmen og Christianshavn. Offentlig tilgængelighed sikres til områdets grønne byrum.

Fællesskab København

I overensstemmelse med 'Fællesskab København', der er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025, lægges der med lokalplanen vægt på 'en levende by', hvor hverdagslivet med gode cykelforbindelser og god adgang til grønne områder, der både kan nydes på forbifarten eller til at tage ophold. Der bygges videre på den unikke karakter, som Holmen har.

Bynatur

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder. Lokalplanen bygger videre på Holmens grønne karakter.

Anvendelse

Anvendelsen fastlægges til boliger og serviceerhverv i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 og i overensstemmelse med gældende lokalplan, idet bestemmelsen medtager de justeringer, der er sket med Kommuneplan 2015. Der stilles krav til at 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger.

Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Der bliver skabt god sammenhæng til det øvrige Holmen ved at åbne op og skabe et sammenhængende landskab på tværs af ejendomskel m.v. samt en bebyggelse, der hører til. Ankomsten til Holmen og Arsenaløen styrkes med et stærkt grønt motiv.

Trangravsvej er hovedadgangen til Christiansholm, og den eksisterende hovedadgang flyttes til nord for vagt-huset, og den eksisterende adgang kan nedlægges. Dog bevares et tracé for cykelruten og fodgængere.

Parkering

Med en parkeringsdækning på 1 plads pr. 150 m² etageareal til nybyggeriet (svarende til kravet i lokalplan nr. 548 Christiansholm (Papirøen)) indebærer det etablering af



Kik fra en lejlighed i boligbebyggelsen Halvtolv. Illustration: Gjøde & Partnere.



Kik mod vest langs Halvtolv og den nye bebyggelse på Basecamp. Illustration: Gjøde & Partnere.

118 parkeringspladser i kælder på Kuglegården, mens den eksisterende terrænparkering til betjening af den bevarede bygningsmasse på de to ejendomme udgør 66 pladser på Kuglegården og 89 pladser på Basecamp.

Der etableres cykelparkering i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. I alt etableres ca. 270 pladser på Basecamp. På Kuglegården etableres i alt ca. 440 pladser.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan for Christiansholm er der udarbejdet en trafikanalyse for den forventede trafik, der genereres fra de nye udviklingsprojekter på Christiansholm, Kuglegården/Basecamp og Dokøen. Analysen viser, at de tre nye projekter forventes at generere i alt 850 nye bilture, hvoraf de 350 vil stamme fra Kuglegården og Basecamp. Analysen viser også, at trafikken kan afvikles på det eksisterende vejnet.

Bebyggelsens placering og udformning

Det samlede etageareal udgør ca. 34.300 m² etageareal inden for området omfattet af lokalplantillægget. Det samlede etageareal på Kuglegården udgør ca. 23.000 m², hvoraf ca. 11.220 m² er ny bebyggelse. Basecamp får et samlet etageareal på ca. 11.300 m², hvoraf ca. 6.580 m² er ny bebyggelse. På baggrund af flere volumenstudier er det fundet, at nærværende forslag til udvikling af området tilgodeser hensynet til Holmens egenart med en åben, lav bebyggelse og grøn karakter.

Byrum og ubebyggede arealer

Ved at fjerne hegn og hække samt skabe rum for ophold og promenader med sammenhæng til øvrige stier og promenader skabes der gode muligheder for ophold og passage.

Kommuneplantillæg

Forslaget til tillæg til lokalplan er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 og forudsætter derfor vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Samtidig bliver kommuneplanens rammer for området opdateret, så de stemmer overens med de faktiske forhold i området. Kommuneplanrammerne for Frederiksholm og Arsenaløen skal ses samlet for at understøtte den sammenhæng, der er mellem områderne. Bebyggelsesprocenten regnes derfor samlet for de to rammer. Dog er Kanonbådsskurene hidtil blevet undtaget beregningen, da de ved udlæg af rammerne til civil brug ikke vurderedes, at have en brugsværdi. Det har dog senere vist sig, at disse har brugsværdier udover den kulturhistoriske kvalitet. På den baggrund ændres den særlige bemærkning til rammerne, der undtog Kanonbådsskurene for beregning, således de nu også indgår i bebyggelsesprocentregnskabet. Kommuneplanrammen for området giver mulighed for de planlagte anvendelser til boliger, hotel og serviceerhverv. Men grundet opdatering af rammerne med indregning af Kanonbådsskurene samt ekstra etagemeter som følge af projektet for lokalplanen, hæves bebyggelsesprocenten fra

60 til 70 %. Det vurderes at Holmens særlige struktur kan fastholdes med den nye bebyggelsesprocent. Boligandelen fastlægges til 35 %.

Desuden tilrettes en ramme for husbåde, så det bliver muligt at planlægge for husbåde i hele Arsenalgraven og Proviantmagasingraven.

Udstrækningen af kommuneplanrammen for Arsenaløen tilrettes således, at den dækker landarealet indeholdt i forslaget til lokalplan.

Miljøforhold

Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

Holmen er udpeget som kulturmiljø, og opførelse af ny bebyggelse i nærheden af den fredede Kuglegård, har begrundet, at det fortages en miljøvurdering.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af zonen

Området ligger i en afstand af ca. 2,5 km fra kysten ved Øresund og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggen-

de bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

Kulturmiljø

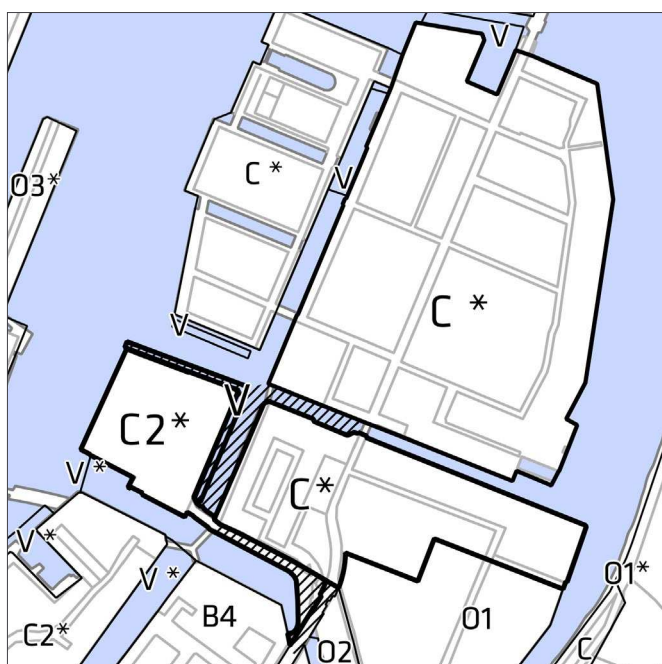
Holmen er af Kulturarvsstyrelsen i 2007 udpeget som et af de 25 nationale industriområder, der illustrerer den danske industrihistorie i perioden 1840-1970. Kulturarvsstyrelsen begrundes bl.a. udpegningen med, at Holmen er den ældste og længst fungerende arbejdsplads i Danmark og var det førende teknologicenter i Danmark i 1700- og 1800-tallet, hvorfra ny teknologi blev spredt og har bevarede bygninger, der afspejler flere af de vigtigste perioder i Danmarks industrialisering.

Holmen har haft overordentlig stor betydning for Københavns industrihistorie, idet industrialiseringen inden for skibsbyggeri tager sin begyndelse her. Flåden var tidligt ude med ny teknologi og formåede at tilpasse sig skiftende tiders krav og udfordringer. Denne udvikling har efterladt sig tydelige spor, der stadig kan ses og opleves, bl.a. i form af Philip de Langes Mastekran fra 1749, Ferdinand Meldahls grovsmedje fra 1861 og Motortorpedobådsværftet fra 1854.

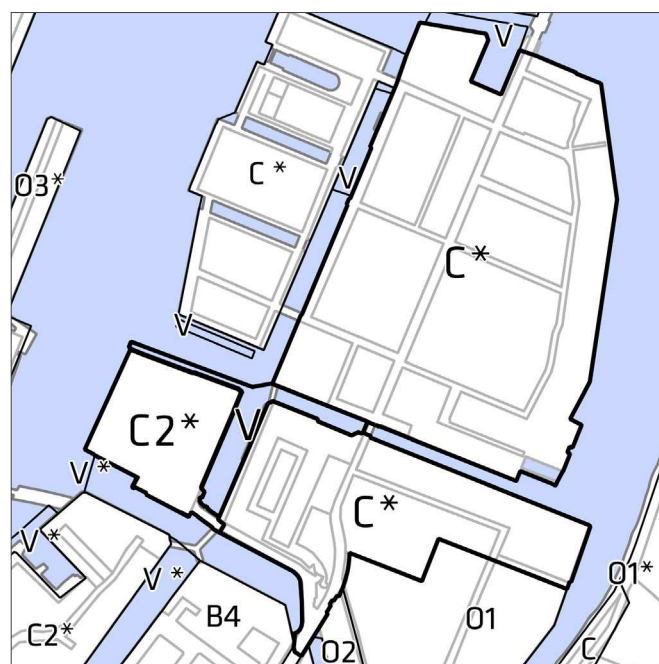
Danmark havde i mange år en betydelig rolle som europæisk sømagt med udgangspunkt i Holmen, der var hovedbasen for den danske orlogsflåde. Desuden var Holmen igennem mere end 300 år Danmarks største arbejdsplads.

Kulturmiljøets bevaringsværdier

Følgende strukturer, elementer og deres indbyrdes sammenhænge er bærende for opfattelsen og formidlingen af kulturmiljøet som helhed, og herunder indgår Arsenaløen med Arsenalet og omliggende vandområder: Trangraven, Proviantmagasingraven, Arsenalgraven.



Gældende rammer i Kommuneplan 2015



Ændrede rammer i tillæg til Kommuneplan 2015

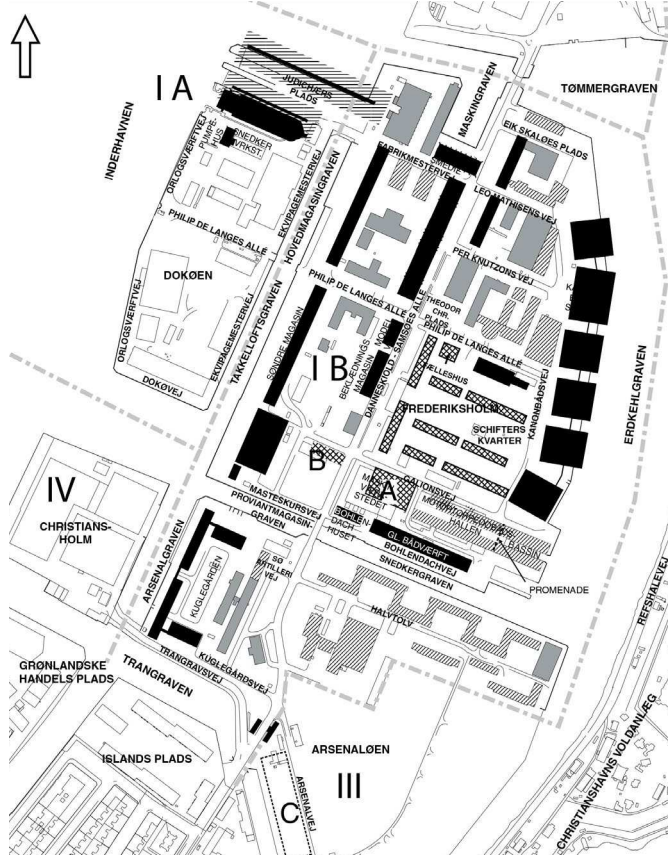
Det vurderes ikke, at lokalplanforslaget ændrer eller slører fortællingen om Holmen som kulturmiljø. Kuglegårdens (arsenalets) orientering mod vandet er ikke påvirket og dermed er fortællingen om Holmen opbygget som funktion, af flådens ekvipering, er fortsat intakt med indkig til og udkik fra arsenalet. Det vurderes ikke, at det foreslåede bygningsvolumen vil blive dominerende, idet højde og omfang er afstemt i forhold til Holmens øvrige bygninger og stedets egenart.

Fredede Bygninger

Kuglegården, tidligere Søarsenalet, med hovedfløjen mod Arsenalgraven og de to sidefløje er fredet. Bygningerne er tegnet af arkitekt Philip de Lange. Hovedfløjen er opført i 1742 og sidefløjene er opført i 1770-71. Anlægget er et stramt opbygget anlæg med to nord-sydgående hovedfløje og to tværgående sidefløje. Anlægget var oprindeligt lukket med en hegnsmur mod øst. Hele anlægget står grundmuret med helvalmet sadeltag beklædt med sortglaserede tegl.

Mellem de to hovedfløje er en grundmuret portal, som bærer kongens våben, øverst kronet med Chr. VI's brystbillede omgivet af magt- og krigssymboler. Murene er opført i gule flensborgsten over en muret sokkel. Murværket er berappet. Balustraden herover og den skulpturelle udsmykning er af sandsten.

Arsenalets hoved- og sidefløje er opført i gule flensborgsten og fremtræder i blank mur uden sokkel. Hovedfløjene er mod vest prydet med murede lisener i en taktfast rytme, der opdeler hver fløj i 19 fag. Østsiden står glat

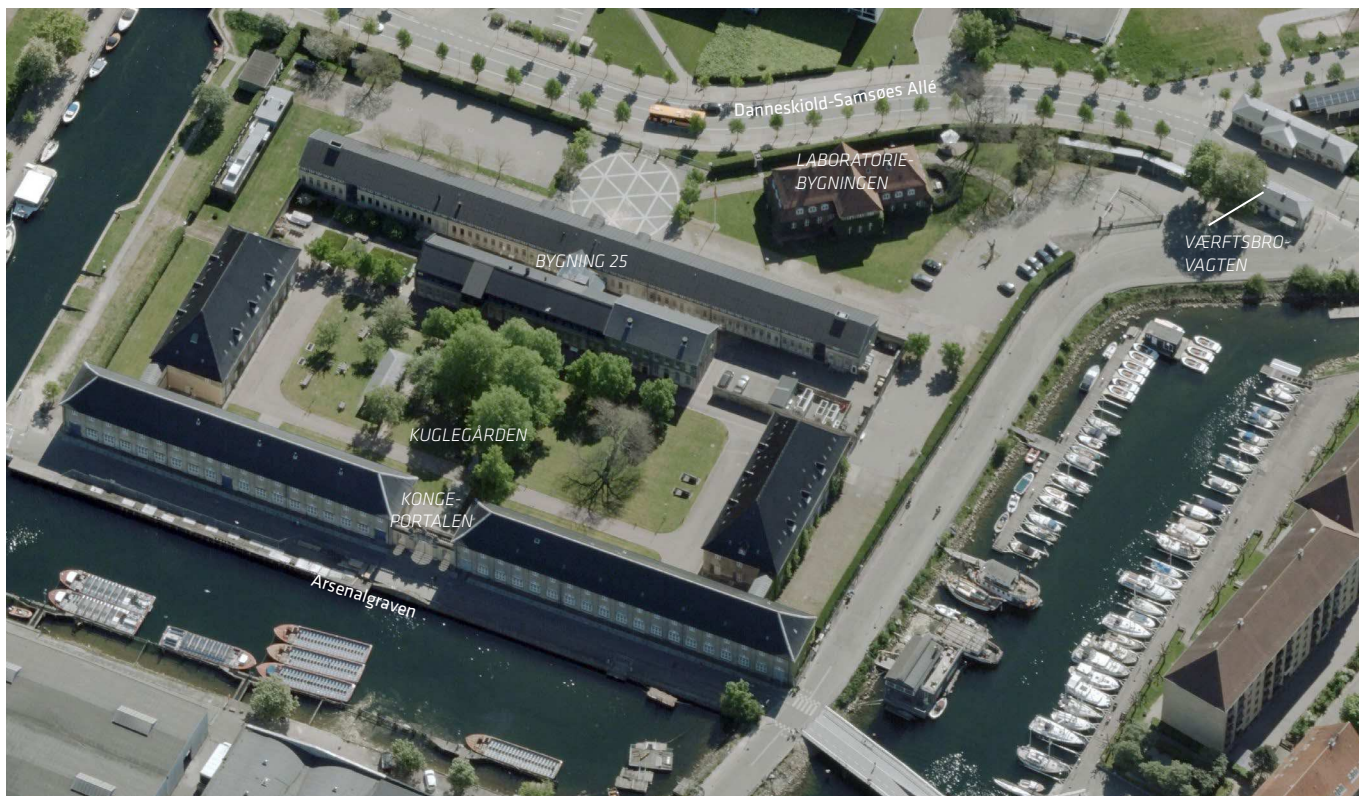


BEYGGELSESPLAN		BYGGEFELT	
---	LOKALPLANOMRÅDE	---	FREDET OMRÅDE
---	GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER	---	
---	FREDET BEYGGELSE M.V.*	---	
---	BEVARINGSVÆRDIG BEYGGELSE*	---	
---	EKSISTERENDE BEYGGELSE*	---	
---	NY BEYGGELSE*	---	
---	* FASTLÆGGES SOM BEYGGELSESPLAN	---	

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN HOLMEN	1:5.000	311/425
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN	NOV. 2000	27.416

BYGGE- OG TEKNISKEFORVALTNINGEN, PLANLEJERKONTORATET
RÅDHUSPLADSEN 77, 1450 HOLEN HAVN V.

Fredet og bevaringsværdig bebyggelse fastlagt i lokalplan nr. 331.



Lokalplanrådets fredede og bevaringsværdige bygninger set mod øst. Foto: Kortforsyningen, 2017.

uden prydelser. Sidefløjene er tilsvarende udsmykket med murede lisener, der opdeler de to bortvendte facader i 9 fag, mens siderne ind mod Kuglegården er fremhævet ved murede lisener om det midterste fag og de to yderfag. I alle lisenomkransede fag var oprindelige to-fløjede porte med et halvcirkulært vindue over.

Bygningerne blev oprindelig indrettet som magasiner til opbevaring af bl.a. kanoner og håndvåben. Store gennemgående magasinrum båret af dragerværker i de 2 hovedetager. I sidefløjene forefindes to rækker underslag / dragerværker, og her er nederste loft (3. etage) ligeledes forsynet med to rækker underslag. Arsenalet er i dag indrettet med kontorer.

Kuglegårdens indre gårdrum blev fredet i 2016 bl.a. med henvisning til, at Kuglegården udgør en væsentlig del af helheden i Artillerigårdens strengt symmetriske barokanlæg. De bevarede kuglesenge er desuden et markant vidnesbyrd om bygningskompleksets oprindelige funktion som magasin for flådens kanoner og andre våben. De bærende fredningsværdier knytter sig til Kuglegårdens karakter af åben plads, til kuglesengene og til vinstokkene op ad bygningerne.

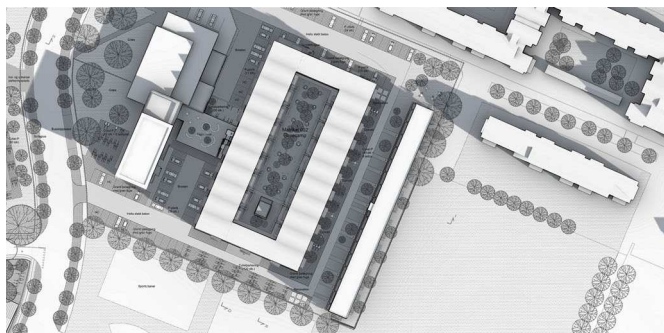
Værftsbrovagten fra 1863 af J.G. Zinn er ligeledes fredet og udgør sammen med tvillingbygningen hovedadgangen til Holmen. Bygningen er grundmuret i én etage med et lavt afvalmet sadeltag beklædt med skifer.

Bevaringsværdige bygninger

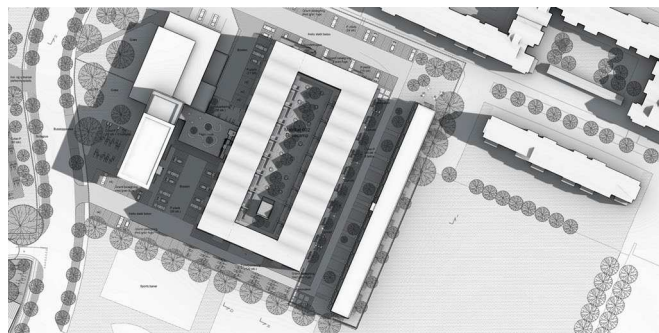
I Bydelsatlas for Indre By og Christianshavn er 3 bygninger udpeget med høj eller middel bevaringsværdi. Bygningerne er endvidere fastlagt i den gældende lokalplan nr. 331 som bevaringsværdige.

Bygning 25 består af flere bygninger opført over en lang årrække. Den ældste bygning er beliggende mod Kuglegårdens gårdrum og er opført i 1886. I 1940 blev der tilført en bygning parallelt med og mod Danneskiold-Samsøes Allé. Bygningen er flere gange blevet forlænget og forhøjet. Anlægget er opført i gul mursten og med tag af tagpap. Den bevaringsværdige bygning 25 foreslås tilført en ny tagbebyggelse.

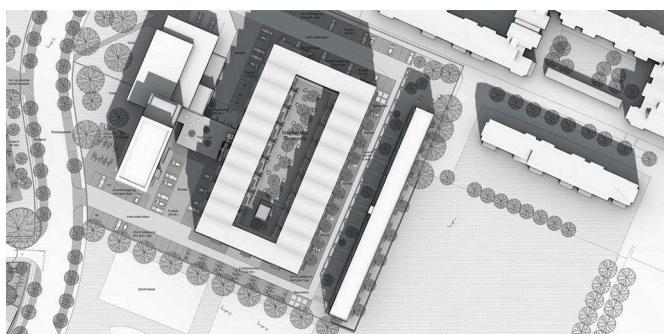
Laboratoriebygningen blev opført i 1916 og udført i gul mursten med tag i tegl og afviger i retning fra den øvrige bebyggelse, idet bygningen følger Danneskiold-Samsøes Allés krumning.



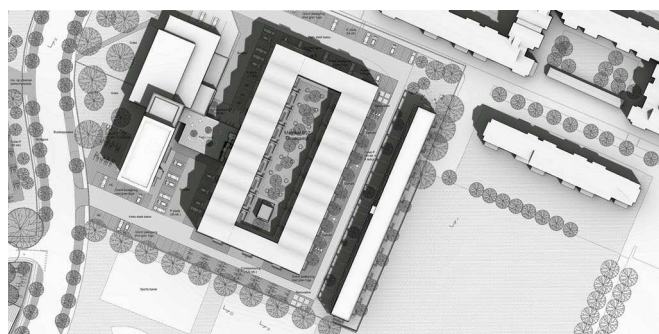
21. marts kl. 9.00



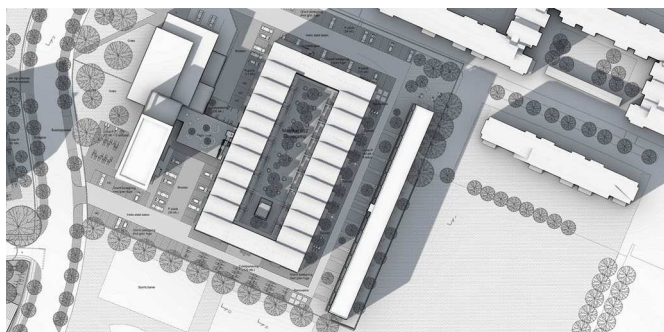
21. juni kl. 9.00



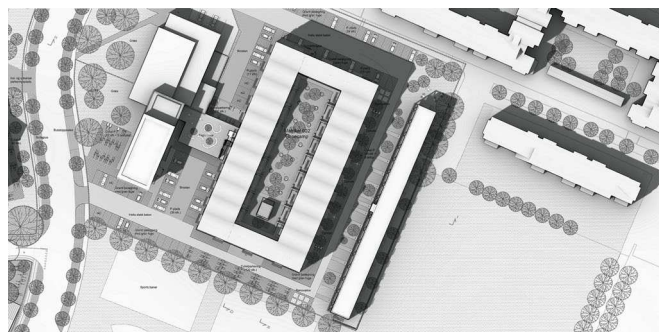
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



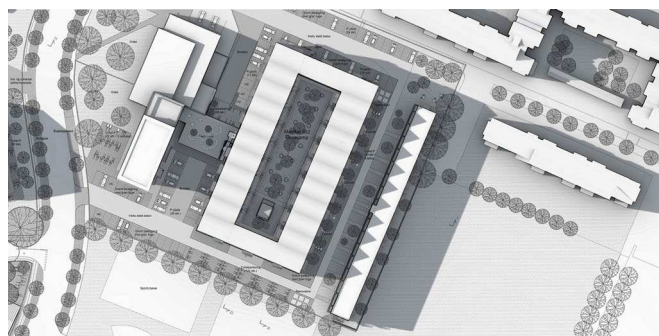
21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer Basecamp

Skyggediagrammer viser, hvor der er sol og skygger på forskellige tidspunkter ved jævndøgn og ved solhverv.

Det fremgår af diagrammerne at skygger vil påvirke Halvtolv ved jævndøgn, mens en enkelt bolig vil opleve skygger ved solhverv kl. 19. Garagehusene bliver berørt af skyggen fra tagboligerne på Basecamp. Derfor er stueetagen på dele af bygningen fastlagt til fællesfaciliteter og med en lille husdybde kan der sikres tilfredsstillende dagslysforshold.

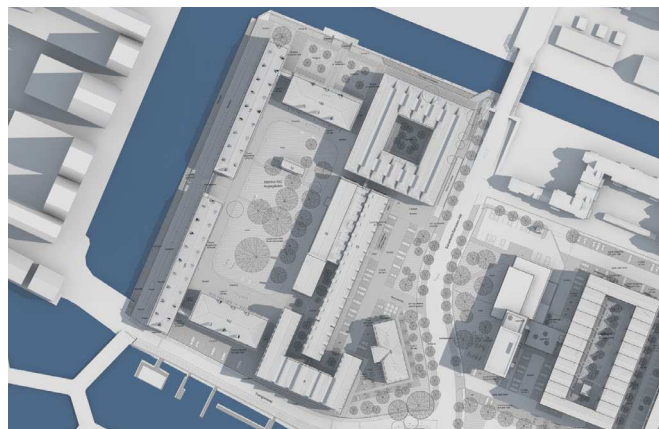
Illustration: Gjøde & Partnere



21. juni kl. 19.00



21. marts kl. 9.00



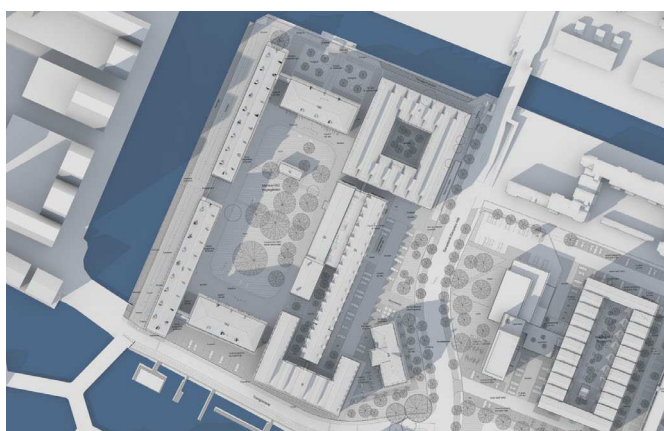
21. juni kl. 9.00



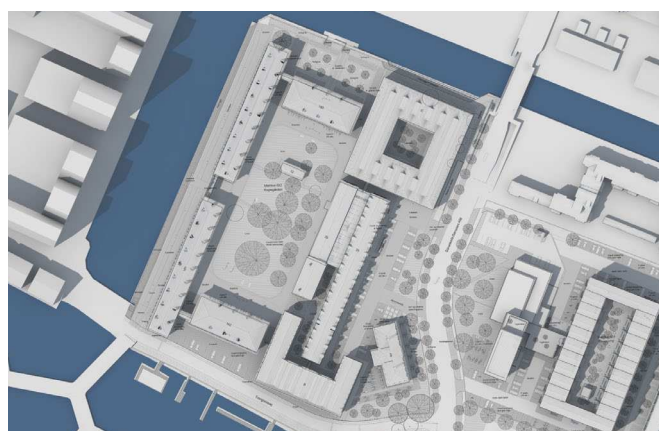
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer Kuglegården

Skyggediagrammer viser, hvor der er sol og skygger på forskellige tidspunkter ved jævndøgn og ved solhverv.

Ny bebyggelse vil kaste skygge på den fredede Kuglegård ved jævndøgn, mens det primært ved solhverv er skygge på parkeringsarealer og vejarealer, der bliver påvirket.

Illustration: Gjøde & Partnere



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 lokalplan.

Kommuneplan 2015

Området er udlagt til boliger og serviceerhverv (C*-område) med en bebyggelsesprocent på maks. 60 % ved en samlet beregning med kommuneplanrammen for Frederiksholm og eksklusiv Kanonbådsskurene. Bebyggelse må højst være 20 m høj og friarealer skal være 100 % af etageareal for boliger og 20 % af etageareal for erhverv.

Parkering

Parkeringsdækningen for C*-området er 1 pr. 150 m². Parkeringsdækningen kan efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m² eller minimeres til 1 plads pr. 200 m², såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. I vurderingen af det konkrete antal pladser indgår bl.a. lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, bebyggelsesplan, boligtype, fælles parkeringsanlæg, herunder mulighed for dobbeltudnyttelse.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 ifølge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Trafikstøj

Trafikken på Danneskiold-Samsøes Allé og Trangravsvej belaster i dag området med 60 til 63 dB. I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens

udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Christianshavns Lokaludvalg vedtog i 2017 'Bydelsplan for Christianshavn'. Heri anføres det bl.a. at befolkningen på Christianshavn bør afspejle alle befolkningsgrupper. Lokaludvalget ønsker en mangfoldig bydel, men det trues af boligpriserne. Derfor bør der etableres flere almene boliger. Bydelen skal også bevare sin unikke karakter, men trues af flere cafeer og Inderhavnsbroen.

Lokalplaner i kvarteret

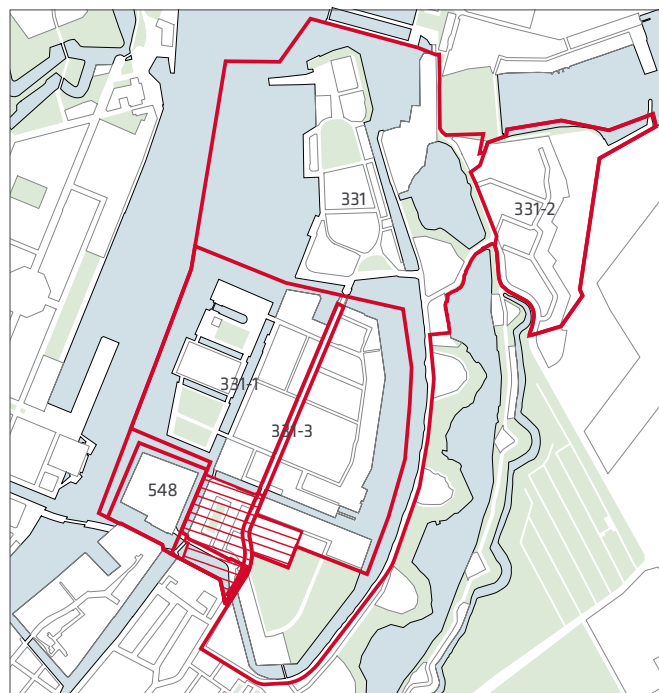
Lokalplan nr. 331 Holmen II med tillæg nr. 1, 2 og 3

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af et tidligere militært område til civile formål. Tillæg 1 var det planmæssige grundlag for at opføre operaen på Dokoen. Tillæg 2 muliggjorde en omdannelse af Margretheholm til et boligområde og tillæg 3, at busslusen på Holmen kunne nedlægges.

Lokalplan nr. 548 Christiansholm

Formålet med lokalplanen er at muliggøre et nyt bykvarter med boliger og serviceerhverv samt et offentligt vandkulturhus.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.



Lokalplaner i kvarteret. Det aktuelle lokalplanområde er markeret med skravering.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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

Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagsituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Regnvand kan bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl mm. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til toiletskyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning,

undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Stormflodssikring

Der er ikke fastsat en kote for ny bebyggelse, idet store dele af den eksisterende bebyggelse er fredet og indgår som en væsentlig del af kulturmiljøet og sammenhæng hertil er væsentligt.

Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør endvidere sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt uden, at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XF-k5rWrvAG.pdf

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt 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.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdt, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m² pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

Jord- og grundvandsforurening

Arsenaløen har været en del af den tidligere flådestation Holmen, med driftsperiode ca. 1741-1990'erne.

Øen, der er etableret ved opfyldning med fyld fra udgravning til havnebassiner i 1700-tallet, er fortrinsvis blevet anvendt til forskellige magasinbygninger, artilleriværksted, laboratorium og brændstof- og kemikalieoplag.

'Kuglegården' matr.nr. 592 Christianshavns Kvarter er område-klassificeret, det vil sige at jorden er vurderet til at være lettere forurenede på grund af diffus forurening.

'Basecamp' matr.nr. 602 er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2. Der er konstateret jordforurening med olie, tjærestoffer og tungmetaller.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre,

at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borerig.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed tillige søges om afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udledningstilladelse.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke, hvorfor 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/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg.

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.

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S (By og Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

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.

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. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være 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.

Flagermus

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. 867 af 27. juni 2016).

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. 118 af 26. januar 2017).

Andre tilladelser henhold til anden lovgivning

Tranegraven er fredet i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331 Holmen II

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Trangraven, Christiansholm, Proviantmagasingraven samt skellet til ejendommene matr.nr. 591, 603 og 616, Christianshavns Kvarter.

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 331 udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af det tidligere flådeområde til et attraktivt integreret byområde af høj arkitektonisk standard i samspil med områdets bevaringsværdier, grønne struktur og beliggenheden ved Christianshavns Vold og Inderhavnen. Tillæg nr. 4 udgør det planmæssige grundlag for udvikling af ejendommene matr.nr. 592, 602 og 689, Christianshavns Kvarter, København (Kuglegården og Basecamp) til serviceerhverv og boliger.

- I sammenhæng med det øvrige Holmen ønskes et område med boliger og serviceerhverv m.v, der tilpasser sig beliggenheden på Holmen.
- For at sikre bedre adgang til Christiansholm fastlægges adgangen hertil ligesom der fastlægges offentlig tilgængelige promenader langs kanalerne, stier og passager, så der er sammenhæng med de omgivende byområder.
- Hensigten med bebyggelsesplanen er at sikre et bygeri, der i forhold til placering og stedets egenart giver gode forhold for kommende brugere og beboere.
- Udformningen af ny bebyggelse skal tage udgangspunkt i Holmens egenart og kulturmiljø og bidrage med arkitektonisk kvalitet.
- Sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, bevaringsværdige enkeltbygninger, bevaringsværdige sammenhængende facaderækker og sigtelinjer.
- Ubebyggede arealer herunder byrum og kantzoner er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Eksisterende træer bevares i videst muligt omfang og bestemmelser om beplantning skal fremme, i overensstemmelse med det øvrige Holmen, et grønt landskab.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 592, 602 og 689 samt del af 410 og umatrikulerede arealer (offentlig vej) Christianshavns Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 13. september 2018 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. I bebyggelsen mrk. E på tegning nr. 3 skal mindst 3.350 m² anvendes til helårsboliger. I bebyggelsen mrk. F på tegning nr. 3 skal 950 m² indrettes til institution eller plejecenter for voksne, de resterende etagemeter skal anvendes til helårsboliger. Stueetagen i bebyggelsen mrk. F skal minimum 1/3 anvendes til fællesfunktioner. Øvrigt muliggjort ny bebyggelse på tegning nr. 3 skal anvendes til erhverv.

Husbåde må anvendes til helårsboliger. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at de anvendes til kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Endvidere kan husbåde anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, cafeer, restauranter, hoteller og vandrerhjem.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Plejecentre etableret efter almenboliglovens § 5 kan indregnes i andelen af almene boliger jf. lokalplanbestemmelsen § 3, stk. 2

Stk. 2. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal.

Stk. 3. Boligstørrelser

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 25 % af bruttoetagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m².

- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og bo-tilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m². Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m².
- f) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.
- g) Boliger på husbåde må højst være 150 m² bruttoetageareal. Boliger indrettet ved ombygning af fartøjer, der oprindeligt er bygget til sejlads, er ikke omfattet af bestemmelserne om boligstørrelser i øvrigt.

Stk. 4. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

Stk. 5. Særligt om stueetager

Stueetager skal være aktive for de stueetager, der er markeret med blå streg på tegning nr. 4 og skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner og lignende samt liberale erhverv.

Stueetager skal være åbne for de stueetager, der er markeret med orange streg på tegning nr. 4. Der henvises til § 7, stk. 2 vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden.

Kommentar

Ved aktiv stueetage menes en stueetage, som med åbninger i facaden dvs. indgangsmuligheder, åbenhed og transparens skaber interaktion mellem ude og inde.

Ved åben stueetage menes en stueetage, som med en høj grad af åbenhed og transparens i facaden formidler en visuel kontakt mellem mennesker i byrummet og inde i bygningen.

§ 4. Vej- og stiforhold, promenader og parkering

Stk. 1. Vejlinje

Mod Danneskiold-Samsøes Allé opretholdes den eksisterende vejlinje.

Stk. 2. Trangravsvej

Trangravsvej fastlægges med en bredde på 11,5 m og indrettes med et 4 m bredt fortov/promenade mod Trangraven, 5,5 m bred kørebane indrettet til lav hastighed samt 2 m bredt fortov mod Kuglegården, som vist på tegning nr. 2. Fortovet mod Kuglegården kan indsnævres, hvor det af hensyn til fredede bygninger og lign. er nødvendigt.

Kommentar

Det er forventningen, at kørebanen kan indrettes som cykelgade, hvor biltrafikken afvikles på cyklendes præmisser og med lav hastighed.

Stk. 3. Overkørsler

Overkørsler placeres som vist på tegning nr. 2.

Stk. 4. Afvigelse

Bestemmelserne i stk. 1 og 2 er ikke til hinder for, at der ved vejkryds og overkørsler kan ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v.

Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning nr. 2 viste arealer, der er anlagt som vej, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Nedlæggelse af arealer som vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Ud over de i stk. 1-5 fastlagte vej- og stianlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom. De på tegning nr. 2 viste vejudlægslinjer kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje- og stier kan overtages som offentlige.

Stk. 7. Udformning af veje, stier, pladser og promenader

Belægnings-, træbeplantnings-, belysnings- og inventar i øvrigt på veje og stier, pladser og promenader skal udformes på en måde, der skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.

Veje og stier, pladser og promenader skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på - og tilgodeser tilgængelighed for alle.

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

Cykel- og gangforbindelsen mellem Trangravsvej og Værftsbroen skal indrettes med 2,5 m gangareal og cykelsti på 3,5 m.

Promenaden langs Arsenalgraven skal indrettes med profiler med en kantzone, jf. § 9, stk. 7, i en bredde af 1,2 m, gangareal/cykelsti på 8 m og træbrygge i en bredde af 3,5 m, jf. § 5, stk. 2 og § 9, stk. 5.

Promenaden langs Proviantmagasingraven, som vist på tegning nr. 2, skal indrettes med en 3 m bred grussti.

Adgang til parkeringsanlæg skal ske via en rampe/nedkørsel som vist på tegning 2 eller ved elevator integreret i bebyggelsen.

Kommentar

Den nærmere udformning af de i stk. 1-7 fastlagte veje-arealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

Stk. 8. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, og 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Bilparkering på terræn må indrettes i overensstemmelse med tegning nr. 2.

Stk. 9. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² opført bruttoetageareal:

Boliger:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 plads pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pr. 1.000 m² af det krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler. Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet, fx kælder.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning nr. 2.

Kommentar

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

§ 5. Vandarealer og zonestatus

Stk. 1. Bolværker

Opfyldninger skal afgrænses med bolværker. Afgrænsningen mod havnen og kanaler skal udføres med lodrette kajsider (bolværk) afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Den synlige del af kajsiderne skal beklædes med granit, anden form for sten eller træ. Dog kan stensætningen reduceres forbindelse med den i § 4, stk. 2 fastlagte Trangravsvej. Den øvrige stensætning skal bevares.

Stk. 2. Træbrygger

I Arsenalgraven skal der etableres en 3,5 m bred træbrygge. Træbryggen kan udvides til i alt 8 m, som vist på tegning nr. 4. I Trangraven kan der etableres træbrygger og lignende med adgang til Trangravsvej under hensyntagen til fredningen af Trangraven. Mod Proviantmagasingraven kan der etableres en brygge i forlængelse af bolværket ud for Bebyggelse A, jf. tegning nr. 4.

Stk. 3. Husbåde

Langs Arsenalgraven og Proviantmagasingraven kan der placeres op til 8 husbåde langs med kajen.

Kommentar

Om husbådenes størrelse, udseende og placering henvises til § 3, stk. 3 og § 7, stk 5.

Stk. 4. Broer

Der kan etableres en bro over den nordlige del af Arsenalgraven. Broen skal være oplukkelig.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Ny bebyggelses etageareal må ikke overstige 17.800 m².

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 viste bebyggelsesplan. I bebyggelsesplanen indgår den viste fredede/bevaringsværdige bebyggelse samt bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng.

Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse

Bevaringsværdig bebyggelse og bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, må kun ombygges eller nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Stk. 4. Områder der ikke må bebygges

Områder vist på tegning nr. 3 må ikke bebygges.

Kommentar

Området skal fremtræde grønt med græsarealer med spredt træbeplantning.

Stk. 5. Ny bebyggelse, jf. tegning 3

Det samlede etageareal i de A til H benævnte bebyggelser rummer en fleksibilitet, men må til en hver tid samlet set ikke overstige det i § 6, stk. 1, fastlagte etageareal.

Bebyggelse A

Der kan opføres maksimalt 6.650 m². Højden på bebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage må ikke overstige 14,2 m. Facadehøjden må ikke overstige 9,5 m. Husdybden må ikke overstige 17 m. Den øverste etage skal udføres med saddeltag opdelt i 7 underopdelinger. Mellem bygning A og bygning G kan etableres en mellembygning med en maksimal bredde på 2,4 m og en maksimal højde på 3,9 m.

Bebyggelse B

Der kan opføres maksimalt 2.950 m². Højden af bebyggelse i 3 etager med udnyttet tagetage må ikke overstige 15,2 m. Facadehøjden må ikke overstige 10,5 m. Husdybden må ikke overstige 15 m. Den øverste etage skal udføres med saddeltag opdelt i 5 underopdelinger.

Bebyggelse C

Der kan opføres maksimalt 980 m² nyt byggeri. Den samlede højde må ikke overstige 12,6 m, heraf må den nye tagbebyggelse ikke overstige 8,1 m. Den øverste etage skal udføres med saddeltag.

Bebyggelse D

Der kan opføres maksimalt 330 m². Højden af bebyggelse må ikke overstige 10,5 m. Facadehøjden må ikke overstige 8 m. Husdybden må ikke overstige 12 m.

Bebyggelse E

Der kan opføres maksimalt 4.500 m² nyt byggeri. Højden må ikke overstige 18 m. Facadehøjden må ikke overstige 16 m. Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 11,5 m for nybyggeri. Den øverste etage skal udføres med saddeltag opdelt i mindre enheder og med en hældning på maksimalt 30 grader mod Halvtolv og en facadehøjde på maksimalt 12,6 m.

Bebyggelse F

Der kan opføres maksimalt 1.900 m². Højden af bebyggelse i 3 etager må ikke overstige 10,2 m. Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 9 m. Taget skal udføres som et grønt tag med sedum eller lignende.

Bebyggelse G

Der kan opføres maksimalt 300 m². Den samlede højde må ikke overstige 12,5 m.

Bebyggelse H

Der kan maksimalt opføres 300 m². Den samlede højde på tagbygningen må ikke overstige 3,6 m og krage 3 m udover gavl, jf. tegning nr. 3.

Stk. 6. Kote- og terrænforhold

Højde for byggeri måles fra kote +2.05 på Kuglegården og +2.25 på Basecamp.

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Stk. 7. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 5, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Stk. 8. Husbåde

Maksimalt etageareal af den enkelte husbåd 300 m², maksimal højde 5,4 m og længde 30 m. Husbåde skal placeres langs med kaj med en indbyrdes afstand på minimum 5 m og placeres med en maksimal udbredelse på 10 m fra kajkant ud i Arsenalgraven og 6 m ud i Proviantmagasin-graven.

Stk. 9. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 5.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Overordnet princip

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Stk. 2. Ny bebyggelse, jf. tegning nr. 3

Der skal tages udgangspunkt i den karakteristiske bebyggelsesstruktur på Holmen med en åben og fritliggende bebyggelse og i materialer, der kendetegner Holmen.

Særligt for bebyggelse A og B

Bebyggelse A og B skal udføres med samme tagmateriale. Tagmateriale skal være gul skærmtegl med reference til den fredede bebyggelse.

Evt. sammenkoblinger mellem de sammenbyggede huse må etableres min. 1,5 m fra facadelinje og skal udføres vinkelret på de sammenbyggede huse.

Bygningernes synlige konstruktion skal indgå som en del af facadens samlede udtryk i stueetagen.

Mindst 75% af hver facadelængde i stueetagen skal udføres i glas med tydelig vertikal opsprosnings.

Bygningerne skal udføres med skjulte nedløb.

Bebyggelse A

Bygningen skal fremstå med en transparent stueetage hvorpå der er placeret 7 sammenbyggede huse med saddeltag med ubrudt tagform og afvalmede gavle.

Vinduer over stueetage skal have et tydeligt vertikalt udtryk og udføres uden sprosser.

Mellem bygning A og bygning G kan etableres en mellembygning som skal fremstå med glas fra gulv til loft.

Bebyggelse B

Bygningen skal fremstå med en transparent stueetage hvorpå der er placeret fem sammenbyggede huse med sadeltag med ubrudt tagform, og åbne gavlfacader i glas mod Trangraven. I bygningens længderetning kan der etableres kviste med mindre vinduespartier. Mellem bygning B og bygning C kan der etableres en gangbro i 1. sals niveau, som skal fremstå med glas fra gulv til loft

Bebyggelse C

Den nye tagbebyggelse skal fremstå som et enkelt homogent volumen med en let træbeklædning på facaden, som kontrast til de gule teglsten i facaden på den eksisterende bebyggelse. Tagbebyggelsen skal etableres i flugt med den eksisterende facadelinje, og følge vinduesrytmen i facaden på bygning C. Dog kan der etableres et antal kviste i den nye tagbebyggelse, som skyder sig frem i forhold til facadelinjen og skærer sig ned i murkronen på bygning C. Kvistene skal fremstå som et sammenhængende facadeelement, der strækker sig over to etager i bygningen.

Kommentar

I forbindelse med tag- og facadebeklædninger af træ skal tilfredsstillende sikkerhedsforhold for bygningerne kunne dokumenteres.

Bebyggelse D

Lystøndeskuret skal opføres i dens oprindelige materialer med sort bræddebeklædning på facaderne og hvide rammer om vinduerne. Taget skal udføres i skiffer eller tagpap. Vinduer skal følge bygningens oprindelige udtryk, men vinduets underkant kan føres til gulv.

Bebyggelse E

Stueetagen på sydfacaden skal fremstå transparent med tydelig reference til opdelingen på den eksisterende hal. I hallens stueetage mod øst kan hallens fag erstattes med glasfacader med åbninger for at skabe kontakt mellem hallens anvendelse og gaderummet.

Ny bebyggelse på den eksisterende hal skal fremstå med facader i tombak eller lignende plademateriale i kobbernuancer, som spiller sammen med den eksisterende hals udtryk. Langs hallens østlige og vestlige facade skal facaderne fremstå som 11 sammenbyggede huse med saddeltag, med åbne facader. Langs hallens nordlige og sydlige facade skal facaden fremstå med vinduer med et tydeligt vertikalt udtryk.

Bebyggelse F

Bygningen skal fremstå med betonrammer eller pudsede rammer som den eksisterende bebyggelse på Basecamp. Rammerne skal stå i et fast modul med enkelte variationer mellem etagerne. I fagene mellem rammerne skal facaden fremstå i mursten eller trælistes. Vinduesrammer kan udføres i træ eller anodiseret aluminium og værn udføres i galvaniseret stål. Taget skal udføres som fladt tag med græs, sedum o.l.

Bebyggelse G

Mellem de to fløje på de bevaringsværdige bygninger kan der etableres ny bygning, der skal fremstå som et væksthuse, glasinddækket i tag og gavle, og med en synlig, tværgående trækonstruktion som bærer taget.

Bebyggelse H

Ny tagbebyggelse skal fremstå som en let bygning med en markant not mellem ny og eksisterende bygning. Bygningen udføres i glas og stål.

Facader generelt

I facader i stueetager fastlagt til serviceerhverv, skal 70 % udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum i et omfang som vist på tegning nr. 4, og beskrevet i § 3, stk. 5.

Facader i stueetager fastlagt til butikker og publikumsorienteret erhverv, skal udformes som aktive facader, jf. § 3, stk. 5.

Vinduer, døre og indgangspartier

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.

I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. I andre erhvervsbebyggelser end butikker må der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Altaner

Boliger skal forsynes med opholdsaltaner, som udformes som en integreret del af bygningen.

Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 1,5 m målt fra facaden. Dog må altaner på bebyggelse E højst have et fremspring på 1,3 m målt fra facaden.

Værn om altaner skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

Stk. 3. Eksisterende bebyggelse

- Facadeændringer mod gader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske egenart. Det gælder også eventuelle karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.
- Facadeoverflader opretholdes som oprindelig. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og behandles som oprindeligt.

- Nye vinduer, yderdøre m.v. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- Ved etablering af vinduer i nye vindueshuller skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsporsning og dimensioner m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.

Stk. 4. Bevaringsværdig bebyggelse

Bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse er fastlagt i lokalplan nr. 331, § 7, stk. 12.

Stk. 5. Husbåde

Husbådes udformning, materialer, karakter og øvrige ydre fremtræden skal have et maritimt udtryk. Husbåde skal være ombyggede skibe. Udvendige materialer på overbygningen af husbåde skal være træ, glas og ikke reflekterende metal.

Stk. 6. Bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Stk. 7. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk. Der må ikke opstilles reklameskilte m.v. på arealer fastlagt til friarealer og promenader.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Reklameskilte må ikke opsættes på arealer fastlagt til promenader.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Stk. 8. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser til bebyggelsen skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

Stk. 9. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	100 %
Erhverv:	20 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Friarealer til daginstitutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Friarealer skal indrettes som vist på tegning nr. 4.

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle. Friarealer kan beregnes for ejendommene under ét.

Stk. 2. Afbigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Stk. 3. Belægninger

Belægninger skal udføres i høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet samt være egnet til sikker færdsel. Ved valg af belægninger skal det sikres, at der er tilgængelighed for alle. Der skal tages hensyn til muligheden for at opsamle regnvand til vanding af de beplantede arealer. Ved legearealer kan desuden anvendes faldunderlag. Brostensbelægning skal etableres med græsfluge.

Stk. 4. Hegning

Byrum, promenader og træbrygger skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Dog kan der mod boldbanerne mod øst etableres en mur i en højde af maksimalt 1,2 m og mod vejen Halvtolv kan der afskærmes med hæk i højde af 1m under hensyntagen til at begrænse generne fra parkerede biler. Porte og lign. skal være transparente.

Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 6. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Stk. 7. Beplantning

Beplantningen skal etableres som vist på tegning nr. 6. Beplantningen skal medvirke til at give området en sammenhængende grøn karakter. Beplantning på promenader og i byrum i tilknytning hertil skal være robust, og stemme overens med stedets brug og karakter.

Stk. 8. Bevaringsværdige træer og beplantning

De på tegning nr. 6 markerede bevaringsværdige træer og bevaringsværdig beplantning må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. De med mørkegrønt markerede bevaringsværdige træer må kun fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller faldet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet krav om genplantning.

Ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer skal det undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, jf. habitatbekendtgørelsen § 11, artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a.

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. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 9. Træbeplantning

Der skal plantes minimum 90 nye træer.

Nye træer skal plantes i overensstemmelse med tegning nr. 6 og skal plantes med en stammeomkreds på mindst 18-20 cm.

Stk. 10. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

§ 9. Byrum

Stk. 1. Fastlæggelse af byrum

På tegning nr. 4 er fastlagt et byrum 1 'Kuglegården', et byrum 2 'Trangravspladsen', et byrum 3 'Forplads mod Trangraven' samt et byrum 4 'Forplads mod Proviantmagasingraven'.

Stk. 2. Byrum 1, 'Kuglegården'

Omkring det fredede haverum indrettes færdselsarealet med brosten. Adgang til Kuglegården skal ske jf. tegning nr. 4.

Kuglegården skal, som det øvrige ubebyggede areal, være offentligt tilgængeligt i tidsrummet fra kl. 8.00 til kl. 22.30 i sommerhalvåret og fra kl. 8.00 til kl. 20.00 i vinterhalvåret, idet der herved vises hensyn til det fredede anlæg.

Kommentar

Den offentlige adgang til det private fredede gårdrum sker på baggrund af en tinglyst deklARATION med påtåleret for kommunen. I deklARATIONEN betinges den offentlige adgang for fodgængere af respekt for fredningsforholdene og omgivelserne, herunder den omkransende bebyggelse og dennes brugere. Adgangen sker via Kongeportalen samt via porte ved den østlige ende af de fredede sidelængder fra Trangravsvej og sti langs Proviantmagasingraven. DeklARATIONEN indeholder bestemmelser om åbningstider, mulighed for særlige arrangementer, brugen af gårdrummet, overvågning samt udformning af et ordensreglement, som kan reguleres på baggrund af indvundne erfaringer.

Udformningen af ordensreglementet og erfaringer drøftes med kommunen.

Stk. 3. Byrum 2, 'Trangravspladsen'

Trangravspladsen skal indrettes til ophold og udeservering.

Byrummet skal indrettes med grusbelægning og med tydelig afgrænsning mod cykelsti og fortov. Byrummet må ikke indrettes med fast inventar ud over cykelstativer.

Stk. 4. Byrum 3, 'Forplads mod Trangraven'

Forpladsen kan indrettes med op til 13 parkeringspladser. Pladsen skal indrettes med grus eller granitbelægning med græsfuge.

Stk. 5. Byrum 4, 'Forplads mod Proviantmagasingraven'

Pladsen skal indrettes med granitsten med græsfuge og slotsgrus samt med mulighed for indretning med flytbare møbler.

Stk. 6. Indretning af øvrige ubebyggede arealer

Promenaden langs Arsenalgraven skal udføres i granitsten.

Legearer skal indrettes med legeredskaber og opholdsmuligheder, og der kan desuden anvendes faldunderlag.

Fortove skal indrettes som Københavnerfortov, med betonfliser og chaussésten.

Parkeringspladser og andet areal mellem bebyggelse og Danneskiold-Samsøes Allé skal udføres i granitbelægning med græsfuge.

Det fælles gårdrum på Basecamp (i forbindelse med den i § 6, stk. 5 beskrevne bebyggelse) skal etableres med et samlet græsareal på mindst 375 m².

Stk. 7. Kantzoner generelt

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

Stk. 8. Placering og indretning af kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 5.

KUGLEGÅRDEN

Kantzone mod Arsenalgraven

Kantzonen vist med gul streg skal have en dybde på mindst 1,2 m målt fra facaden.

Kantzonen skal indrettes med brosten i granit i sammenhæng med den øvrige promenade.

Kantzone mod Trangraven

Kantzonen vist med grøn streg skal spænde fra facaden til fortovskant og bestå af granitsten med græsfuge.

Kommentar

Ved eksisterende bebyggelse bør der tages hensyn til den eksisterende beplantning ift. at få etableret et sammenhængende bed i kantzonen.

Kantzone mod Proviantmagasiningraven

Kantzonen skal have en dybde på mindst 1,2 m målt fra facaden.

Kantzonen skal indrettes med granitsten.

Kantzone mod Danneskiold-Samsøes Allé

Kantzonen skal have en dybde på mindst 2,5 m målt fra facaden, og skal bestå af græs og plantebede i sammenhæng med facadebeplantningen.

BASECAMP

Kantzone foran boligbebyggelse på hallen

Kantzonen skal have en dybde på 2 m målt fra facaden.

Kantzonen skal indrettes til ophold, og må afgrænses af en lav siddeplint eller plantekasse på 0,5 m i højden mod gårdrummet. Mod tilstødende kantzone må der etableres hæk, hegn, espalier eller anden afgrænsning der er integreret med bygningens arkitektur i op til 1,5 m højde. Kantzonen skal bestå af enten græs eller træ.

Kantzone foran boligbebyggelse på terræn

Kantzonen skal have en dybde på mindst 3 m målt fra facaden.

Kantzonen skal indrettes til ophold, og må ikke afgrænses af hegn eller anden fast indretning, men mod tilstødende kantzone skal der etableres et plantebed på min 0,5 m bredde.

Der skal være direkte adgang fra bolig i stueetage til kantzonen.

Kantzonen skal udføres som en sammenhængende flade med græs eller granitbelægning med græsfuge, se tegning nr. 7, referencematerialer, og der kan etableres opholdszoner med træbelægning i form af terrasser. Kantzonen skal fremstå som værende i niveau med det øvrige byrum. Ved indgangspartier til fælles opgange skal kantzonen have en særlig markering, og indrettes med siddemulighed og/eller, cykelstativ og/eller plantehul til beplantning.

Kantzone bag boligbebyggelse

Kantzonen skal have en dybde på mindst 3 m målt fra facaden.

Kantzonen skal indrettes til ophold, og skal afgrænses af hæk i op til 1,5 m højde.

Der skal være direkte adgang fra bolig i stueetage til kantzonen.

Kantzonen skal udføres med græs og med trædæk ud for boliger i stueetage. Størrelsen må ikke overstige 15 m² for det enkelte trædæk.

Afgrænsningen mod boldbanen kan etableres som en fortsættelse af muren langs matriklens sydlige side. Udføres afgrænsningen som mur må denne være 1,2 m høj.

Kantzone ved erhverv, Basecamp

Kantzonen skal have en dybde på mindst 3 m målt fra facaden.

Kantzonen skal indrettes med direkte adgang fra Basecamp, og med mulighed for at trække bygningens aktiviteter ud i byrummet. På den samlede facadestrækning må der etableres maksimalt 40 cykel p-pladser samt 8 pladser til ladcykel. Derudover må kantzonen kun indrettes med flytbare møbler. Kantzonen skal udføres med granitbelægning med græsfuge, dog kan op til 50% af kantzonens areal indrettes som plantebed.

Nordfacaden ved Basecamp skal have en kantzone med en dybde på mindst 0,5 m målt fra facaden vist med stiplede rød linje, og skal indrettes med plantebede til facadebegrønning.

Sydfacaden ved Basecamp skal have en kantzone med en dybde på mindst 2 m målt fra facaden vist med stiplede gul linje.

§ 10. 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.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB).

Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 fra vejtrafik

Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33

Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38.

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og nr.1/1997.

Stk. 2. Støj 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.'

Stk. 3. 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.

§ 11. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til havnen således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Stk. 2. Regnvand på terræn

Arealer/byrum vist på tegning nr. 4 skal udformes med render til afledning af overfladevand.

§ 12. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse, jf. tegning nr. 3, ikke må tages i brug, før der er etableret:

Bebyggelse A: det i § 9, stk. 5 fastlagte byrum og den i § 4, stk. 7 fastlagte promenade.

Bebyggelse B: det i § 9, stk. 4 fastlagte byrum.

Bebyggelse D i det i § 9, stk. 3 fastlagte byrum.

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 Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

§ 13. 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.

§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 331 Holmen II, tinglyst den 9. juni 2004 og bekendtgjort den 14. december 2000, ophæves for så vidt angår § 4, stk. 1, pkt c, § 5, stk. 6, § 6, stk. 1, § 7, stk. 7 og 8, stk. 9 og stk. 10 og § 11, stk. 2 og 3.

Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 331 Holmen II, bekendtgjort den 7. november 2001, ophæves for så vidt angår § 4, stk. 1 og 2 for så vidt angår ejendommen matr.nr. 602 Christianshavns Kvarter, § 6, stk. 2.

Lokalplan nr. 548 Christiansholm bekendtgjort den 11. maj 2017 ophæves for så vidt angår den del af lokalplanen, som er omfattet af dette tillæg.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i 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.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

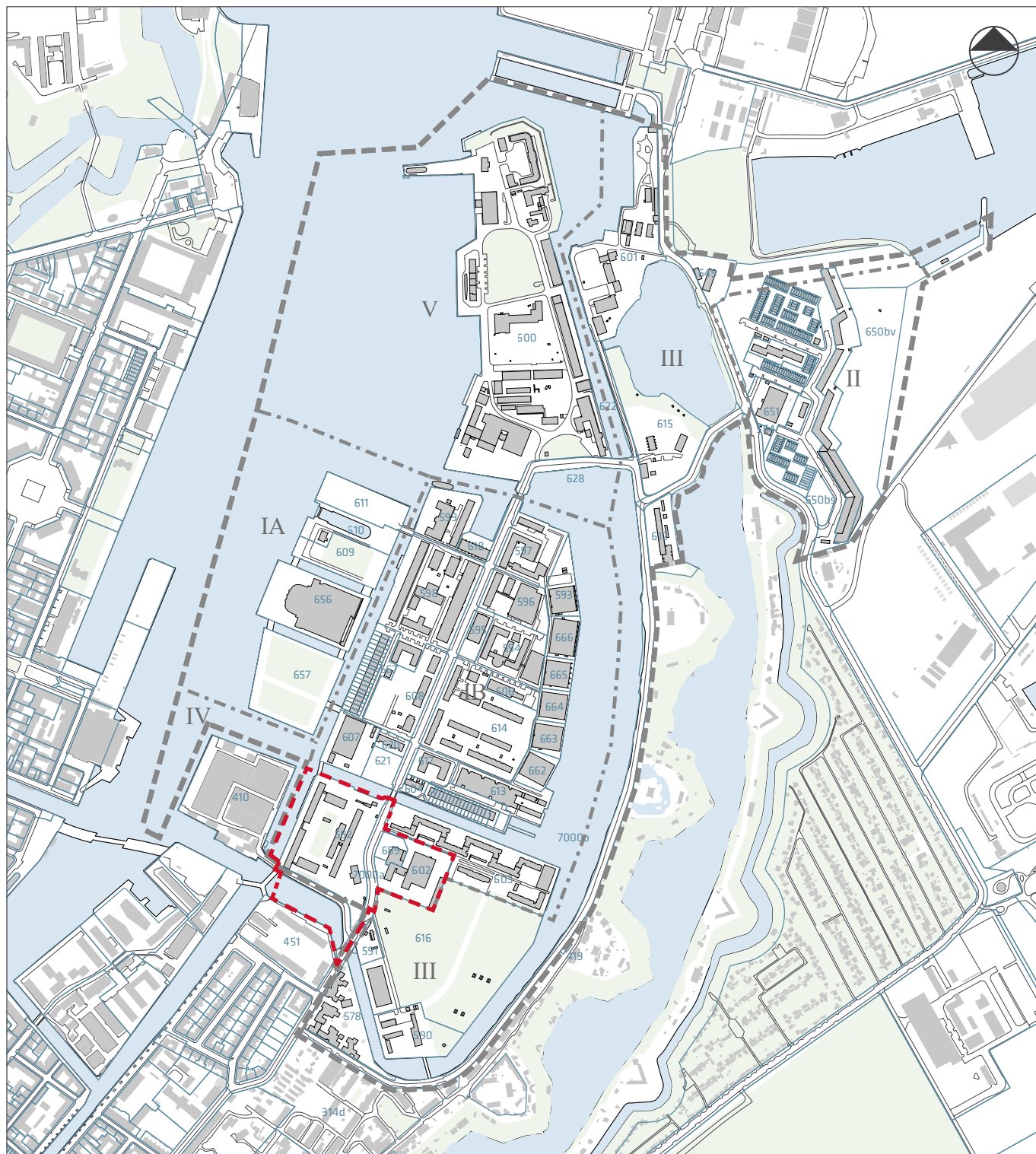
Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331 samt kommuneplantillæg nr. 27 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 20. juni 2019 og bekendtgjort den 4. juli 2019.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 4. juli 2019

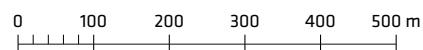
Diddi Maja Thiemann
Enhedschef

Peter Juul Nielsen
/ Byplanlægger

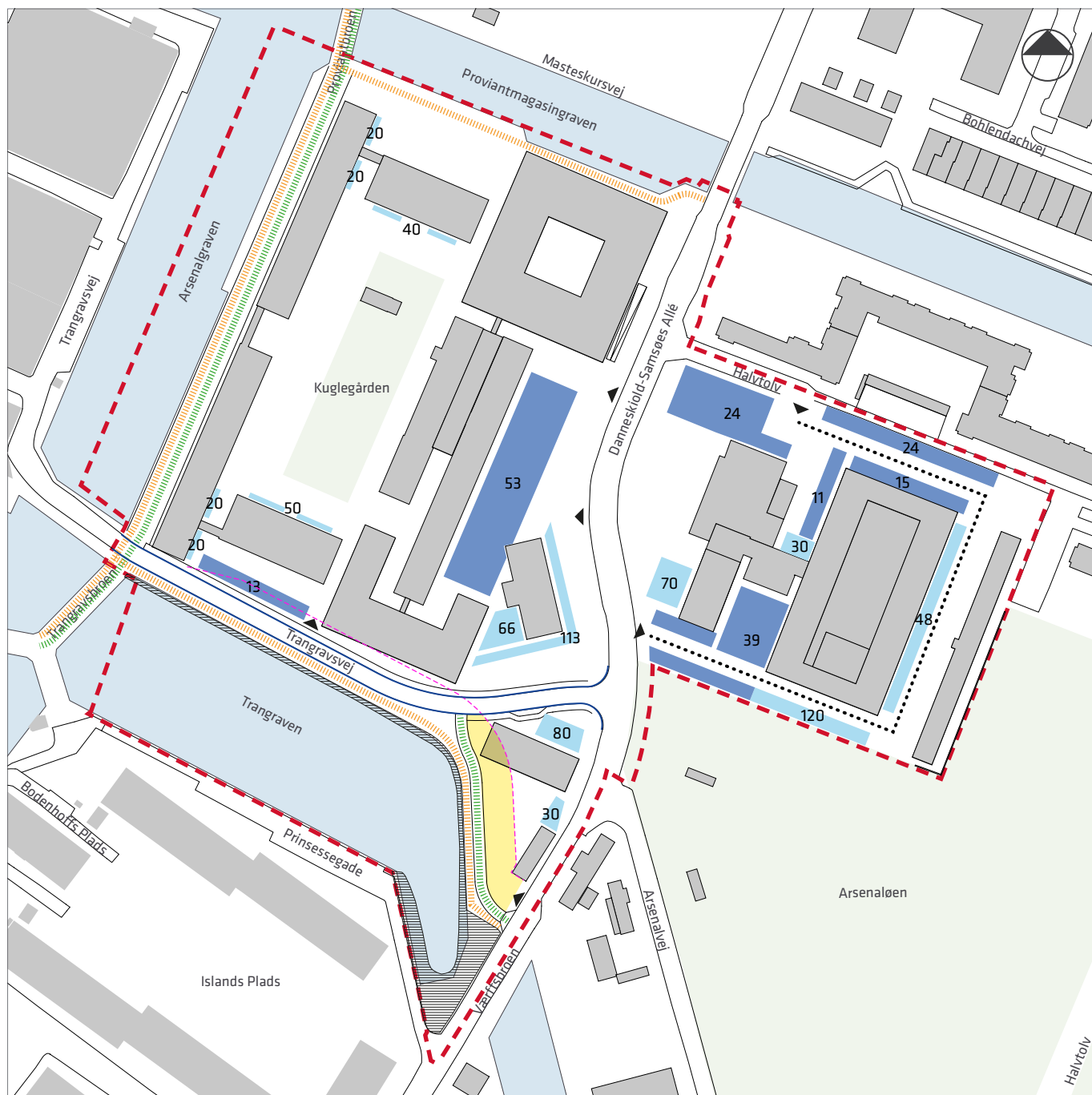
Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- - - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- Lokalplan nr. 331 Holmen II
- Grænse mellem underområder
- I-V Underområder i lokalplan nr. 331
- Matrikelskel



Tegning nr. 2 - Vej, sti, parkering og promenade



--- Lokalplanens afgrænsning

— Vej + cykel

— Cykel

— Promenade

..... Internt færdselsareal

► Overkørsel

— Rampe til p-anlæg

--- Vejudlægslinje, der kan ophæves

— Vejareal, der kan nedlægges

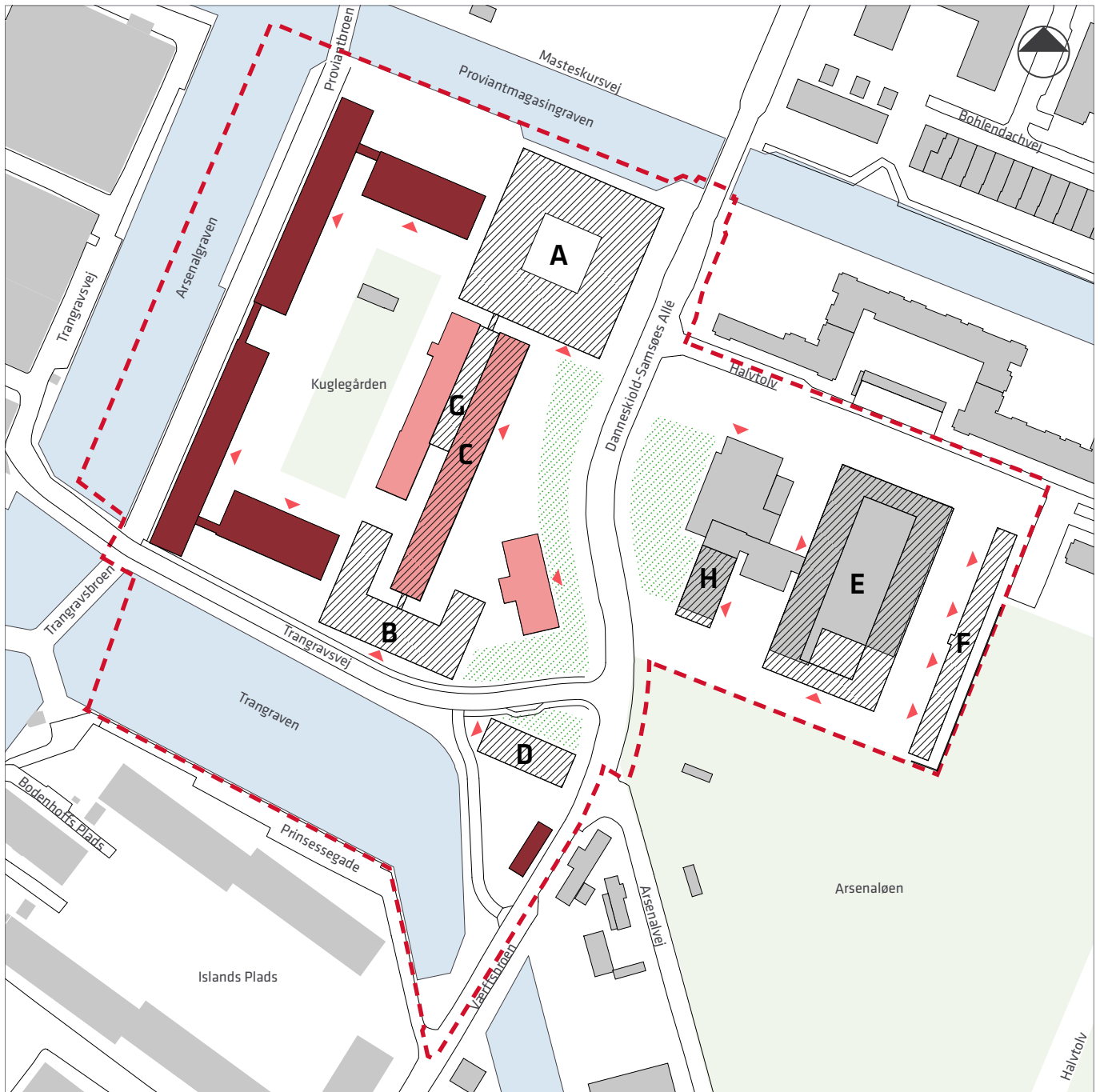
— Stensætning

11-53 Bilparkering, maks. antal p-pladser

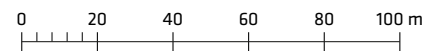
20-120 Cykelparkering



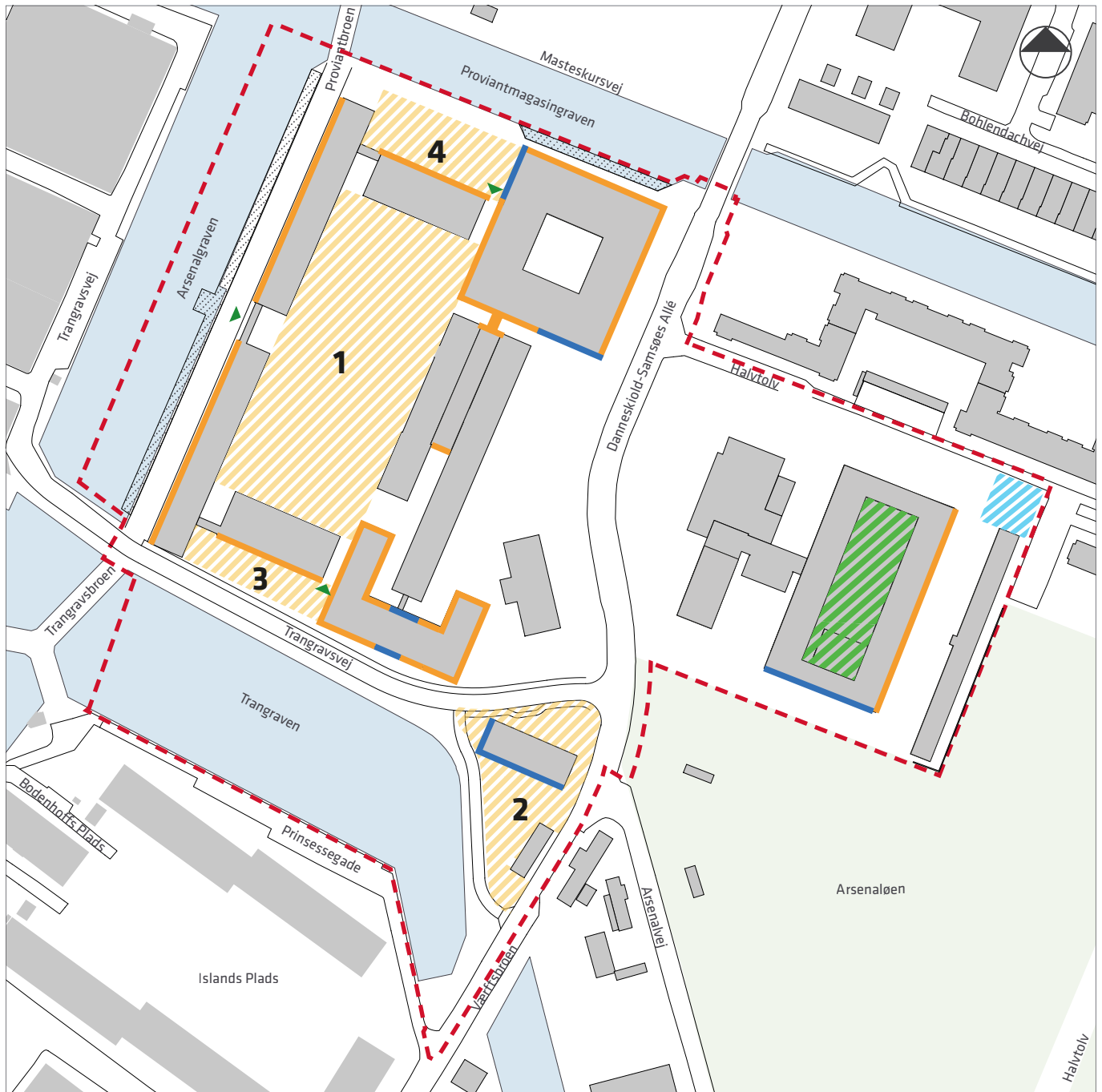
Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan



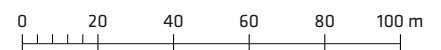
- Lokalplanens afgrænsning
- Eksisterende bebyggelse
- Fredet bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Ny bebyggelse
- Områder, der ikke må bygges
- ▶ Indgang



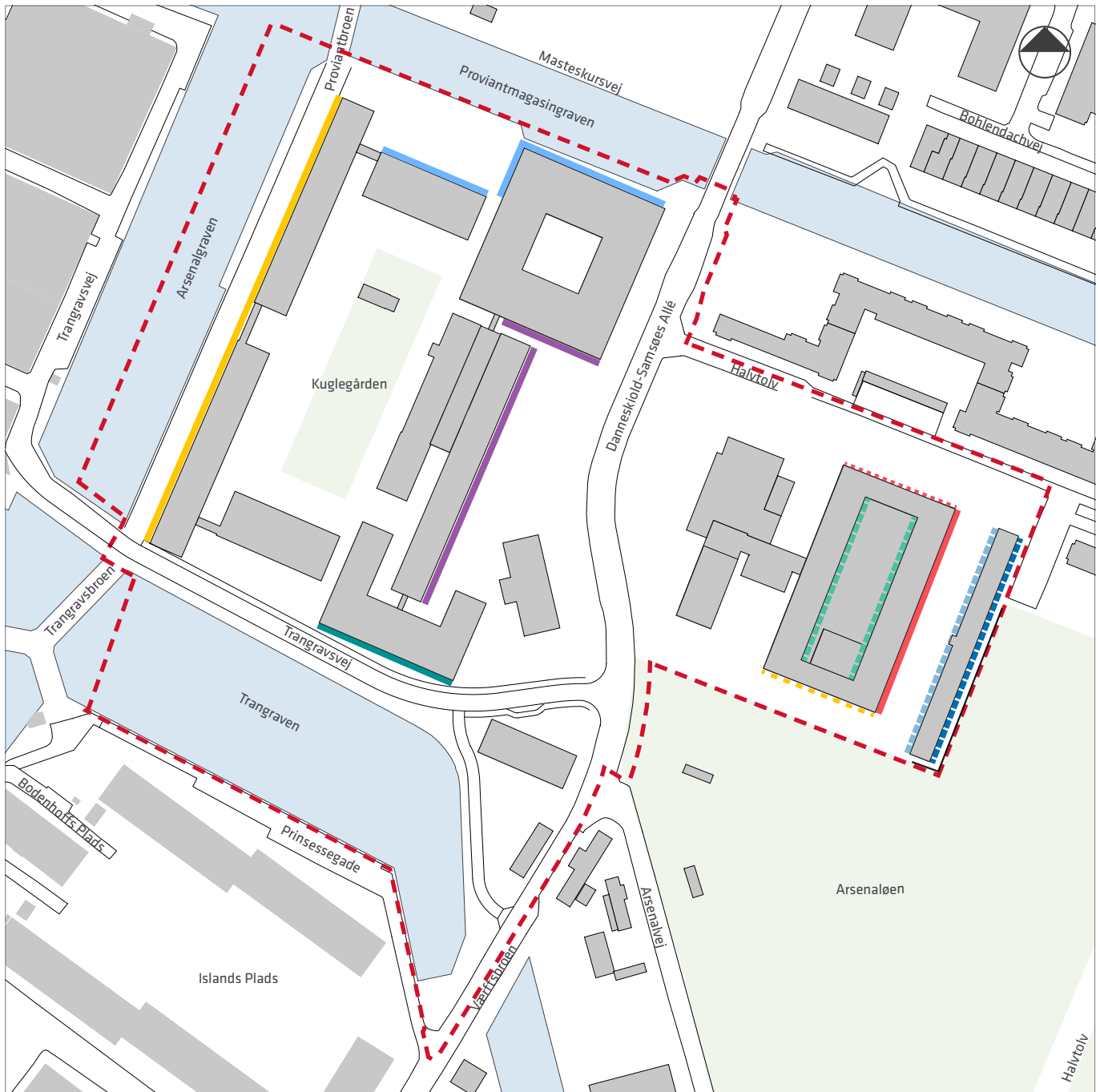
Tegning nr. 4 - Byrum



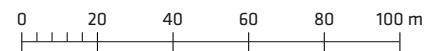
- Lokalplanens afgrænsning
- 1-4 Byrum jf. § 9, stk. 2-5
- Gårdrum jf. § 9, stk. 6
- Legeplads jf. § 9, stk. 6
- Træbrygge jf. § 5, stk. 2
- Aktive facader jf. § 3, stk. 4
- Åbne facader jf. § 3, stk. 4
- ▶ Adgang til byrum A



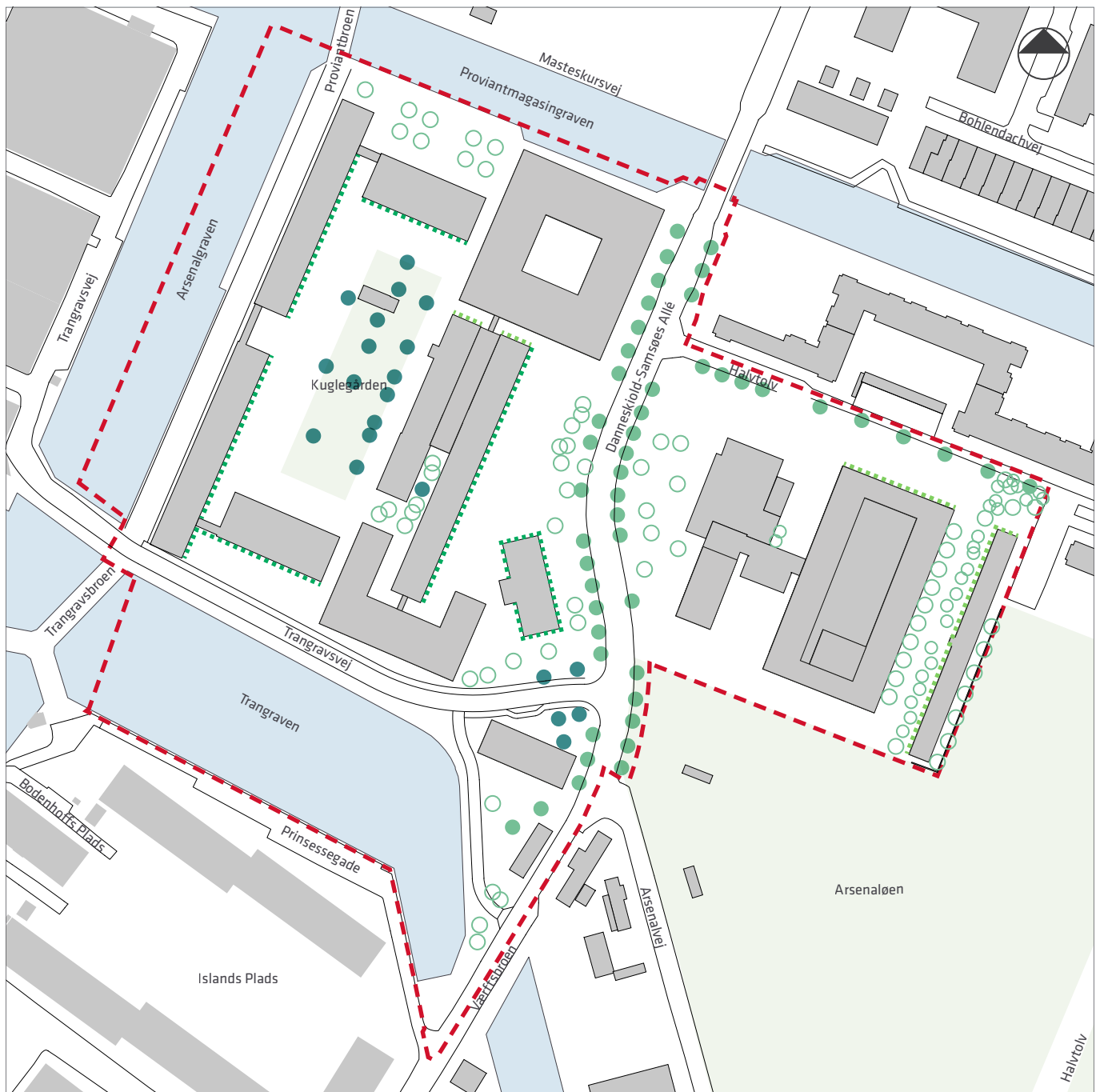
Tegning nr. 5 - Kantzoner



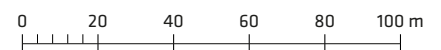
- - - - Lokalplanens afgrænsning
- Kantzone mod Arsenalgraven
- Kantzone mod Trængravsvej
- Kantzone mod Proviantsmagasinvej
- Kantzone mod Danneskiold-Samsøes Allé
- - - - Kantzone foran boligbebyggelse på Basecamp
- - - - Kantzone foran boligbebyggelse på terræn
- - - - Kantzone bag boligbebyggelse
- Kantzone ved erhverv
- Kantzone ved erhverv, nordfacade
- Kantzone ved erhverv, sydfacade



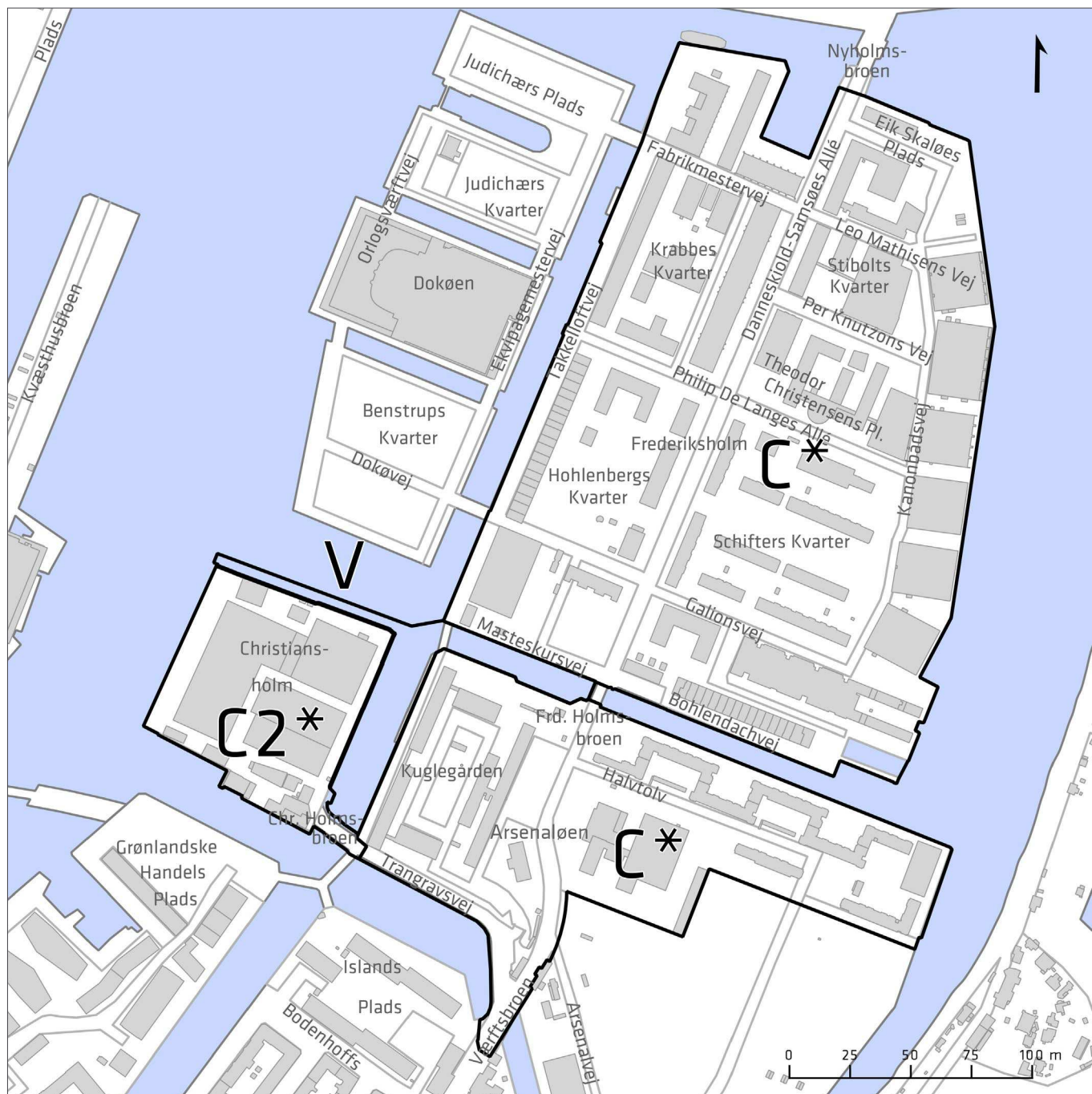
Tegning nr. 6 - Træer



- - - Lokalplanens afgrænsning
- Eksisterende træ jf. § 11, stk. 4 i lokalplan nr. 331
- Bevaringsværdigt træ jf. § 8, stk. 8
- Omtrentlig placering af nye træer
- · - · - Eksisterende facadebeplantning
- · - · - Ny facadebeplantning



Tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2015



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 foretages følgende ændringer:

Rammerne C2* (ramme-id 4240), C* for Arsenaløen (ramme-id 4241), C* for Frederiksholm (ramme-id 1434) og V (ramme-id 2033) afgrænses som vist på kort A. C2*-rammen tildeles nyt ramme-id 4321, C*-rammen for Arsenaløen tildeles nyt ramme-id 4320, C*-rammen for Frederiksholm tildeles nyt ramme-id 4323 og V-rammen tildeles nyt ramme-id 4322.

I rammerne C* for Arsenaløen (ramme-id 4320) og C* for Frederiksholm (ramme-id 4323) fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent til 70 og der anføres en særlig bemærkning med følgende ordlyd:

'Bebyggelsesprocenten for rammeområde nr. 4320 og 4323 beregnes under ét. Boligandelen skal for områderne under ét mindst være 35 %.'

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 20. juni 2019
Center for Byudvikling den 28. juni 2019



HOLMEN II TILLÆG 5

LOKALPLAN 331-5, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1 OG MILJØRAPPORT

Borgerrepræsentationen har den 26. marts 2020 vedtaget tillæg 5 til lokalplan 331 Holmen II, kommuneplantillæg nr. 1 og miljørapport.

Planerne er bekendtgjort den 24. april.



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	17
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	17
Lokalplanområdet og kvarteret	3	§ 2. Område.....	17
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold.....	6	§ 3. Anvendelse	17
Miljøforhold.....	10	§ 4. Veje.....	18
Den kystnære del af byzonen	11	§ 5. Bil- og cykelparkering	18
Fredninger	11	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	20
Kulturmiljø.....	11	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	21
Skyggediagrammer	11	§ 8. Ubebyggede arealer	22
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	12	§ 9. Støj og anden forurening.....	25
Overordnet planlægning.....	12	§ 10. Regnvand.....	26
Bydelsplan.....	12	§ 11. Vandarealer og zonestatus.....	26
Lokalplaner i kvarteret.....	13	§ 12. Matrikulære forhold	26
Københavns Kommunes overordnede strategier	13	§ 13. Retsvirkninger	26
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	13	§ 14. Ophævelse af lokalplaner.....	26
Spildevandsplan	13	Kommentarer af generel karakter	27
Lokal håndtering af regnvand.....	13	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	28
Skybrudssikring.....	14	Tegning 2 · Veje.....	29
Stormflodssikring	14	Tegning 3 · Cykelparkering	30
Sikring mod stigende grundvand	14	Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	31
Vandforsyningsplan	14	Tegning 5a · Byrum.....	32
Varmeplanlægning	14	Tegning 5b · Beplantning.....	33
Tilladelser efter anden lovgivning	15	Tegning 5c · Område for arrangementer.....	34
Affald	15	Tegning 6 · Vandarealer og zonestatus.....	35
Jord- og grundvandsforurening	15	Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2019	36
Museumsloven.....	15		
Anlæg på søterritoriet.....	16		
Lov om bygningsfredning.....	16		
Rottesikring	16		
Bilag IV-arter, herunder flagermus	16		

Redegørelse



Dokøen set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og grænsen for lokalplan 331 er indtegnet med stiplede linje. Dokøen består af Nordøen, Operaen og Sydøen. De vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Foto: J.W. Luftfoto, 2016.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Dokøens ejer ønsker at forbedre forholdene omkring Operaen, hvor dele af den gældende lokalplan, der blev vedtaget i forbindelse med planlægning af Operaen, aldrig er blevet realiseret. Den oprindeligt midlertidige parkering under Dokøens fredede kraner på Nordøen nedlægges, og der etableres i stedet en permanent parkeringsløsning under terræn på Sydøen. Over det nye p-anlæg ønsker ejeren at etablere en privatejet, offentligt tilgængelig park som et supplement til havnens øvrige rekreative rum. Projektet indebærer en udvidelse af den sydlige del af Dokøen.

Den gældende lokalplan giver mulighed for at opføre to karréer på Sydøen samt én karré og et mindre byggeri på Nordøen, med blandet bolig og erhverv. Byggeretten på Sydøen, inkl. de medfølgende parkeringspladser til byggeretten, vil med kommuneplantillægget og lokalplantillægget blive fjernet for at give plads til parken. Den eksisterende byggeret på Nordøen bevares.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Dokøen er beliggende mellem Frederiksstadens og Holmens stringente bystrukturer og er synlig fra flere placeringer i Inderhavnen, hvor Operaens store

volumen træder tydeligt frem. Set fra Frederiksstaden ligger Operaen som afslutning på akse fra Marmorkirken og Amalienborg. Operaen blev opført i 2001-2004 efter tegninger af arkitekt Henning Larsen. Ud over operabygningen omfattede planen dengang karrébebyggelse på hver side af Operaen. Der blev gravet nye kanaler på hver side af Operaen, og Dokøen blev udvidet mod syd. Der blev etableret nye, høje kajkanter, og på Operaens aftrappede forplads blev der adgang til vandet. Indtil da var Dokøen et sammenhængende areal med en lidt mindre udstrækning end den nuværende. Siden de første landvindinger på stedet i slutningen af 1700-tallet er øen flere gange blevet udvidet og har skiftet form og fået nye kanter. Dokøens historie er tydeligst repræsenteret på Nordøen, hvor kranerne, dokken og pumpehuset, som alle er fredede, vidner om tidligere anvendelse.

Holmen består af øerne Arsenaløen, Christiansholm, Frederiksholm, Dokøen, Nyholm samt Margretheholm. Dominerende træk på Holmen er kanaler, holme og åbne kig; lav bebyggelse og grønne strukturer. Området er skabt ved opfyld og oprindelig indrettet til flådens leje og værft samt tilhørende værksteder, kaserne og administration. Holmen var i mange år hovedbase for den danske orlogsflåde. I 1993 blev Flådestation København officielt nedlagt og skiftede status til marinestation. I dag råder marinestationen kun over Nyholm, mens den øvrige del er overgået til civile formål og åbnet for offentligheden. Mange af flådens bygninger anvendes af forskellige statslige institutioner, herunder Kunstakademiets Arkitektskole, Statens Teaterskole, Den Danske Filmskole og Rytmask Musikkonservatorium.

Udviklingen på Dokøen er en del af en større udvikling i området. I 2012 åbnede Christiansholm (Papirøen) for offentligheden, og Inderhavnsbroen og broerne over bl.a. Trangraven åbnede i 2014 og 2016. Lokalplan for Christiansholm blev vedtaget i foråret 2017 og forventes at være realiseret i 2021. I samme periode er boligkvarteret på Margretheholm anlagt. Flere midlertidige attraktioner, restauranter og et madmarked er skudt frem på Refshaleøen, som tiltrækker både københavnere og turister.

Mobilitet

Vejadgangen til Dokøen sker fra Fabrikmestervej, der via Danneskiold-Samsøes Allé, Prinsessegade og Refshalevej giver adgang til det overordnede vejnet. Området er kollektivt trafikbetjent med bus ad Danneskiold-Samsøes Allé samt havnebussen, der har stop på den sydlige del af Dokøen. Nye broer har gjort det muligt at bevæge sig til fods og på cykel omkring havnen og er blevet vigtige nye forbindelser, som har gjort det lettere at ankomme til Operaen til fods eller på cykel.



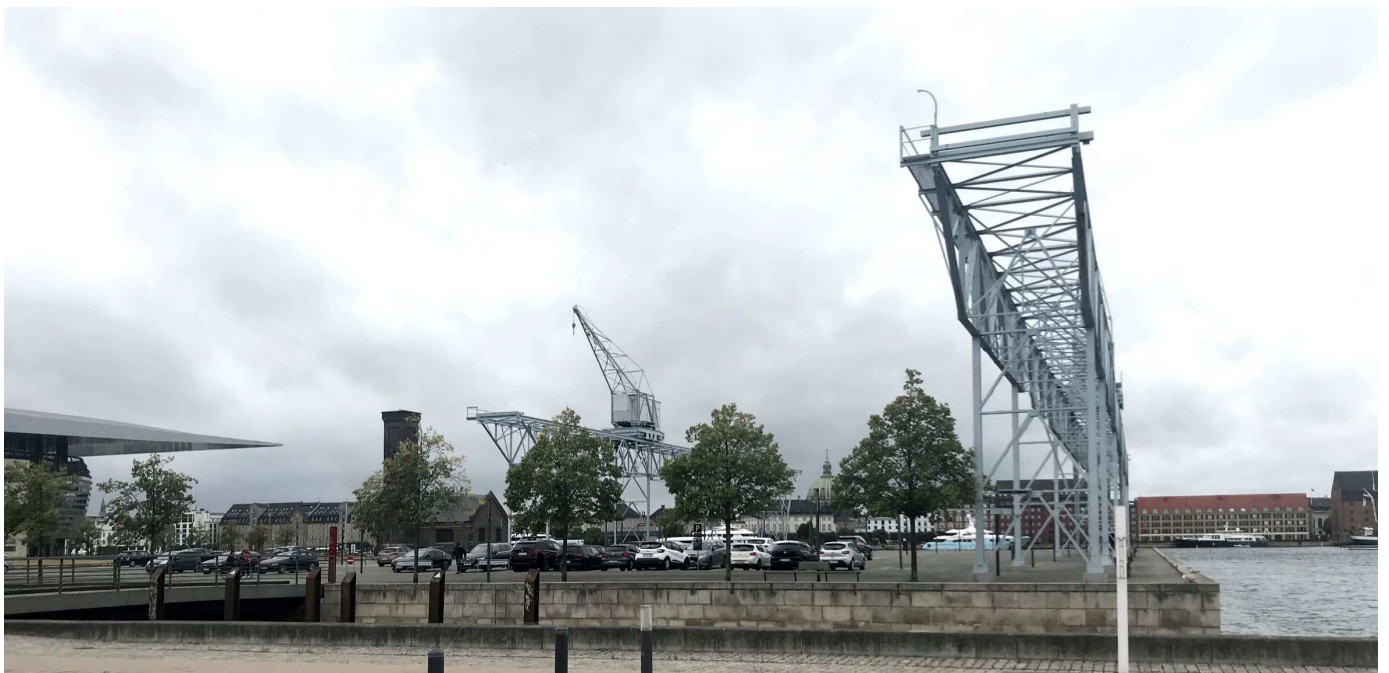
Operaen og Sydøen set fra Inderhavnen. På Sydøen nedlægges den gældende byggeret, og der planlægges for en ny park med underjordisk parkeringsanlæg. Til højre ses det nordvestlige hjørne af Papirøen, hvor et nyt vandkulturhus er planlagt.



Operaen og Nordøen set fra Inderhavnen.



Sydøen, hvor der skal anlægges park.



Billede taget fra Takkeloftvej, som viser Nordøen med det fredede pumpehus, dokken og de fredede kraner. Under kranerne ses den nuværende terrænparkering. Til venstre i billedet ses Operaen.

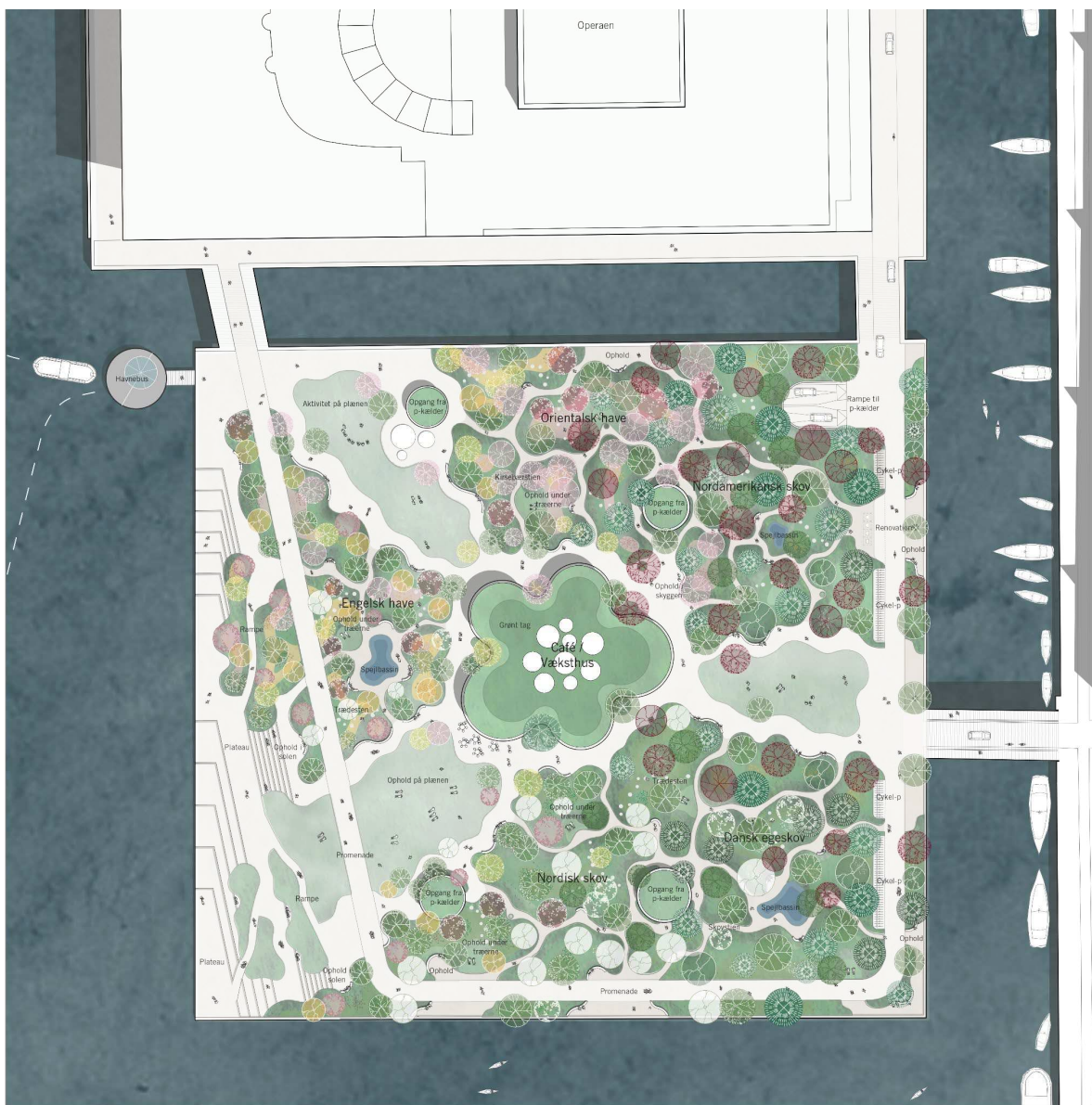
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplantillægget og kommuneplantillægget skal muliggøre etableringen af en privatejet, offentligt tilgængelig park med café på den sydlige del af Dokøen, samt fastlægge en ny placering for bilparkering til Operaen. Som led i planlægningen muliggøres en udvidelse af Dokøens sydlige del. Udvidelsen skal udformes som et landskabeligt, terrasseret opholdsareal, der gør det muligt at komme helt tæt på vandet. Samtidig vil udvidelsen gøre det muligt at ankomme til parken fra vandsiden.

Anvendelse

Området for den nye park fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til sports- og fritidsanlæg, parker, legepladser, naturområder samt de til områderne hørende drifts- og servicefunktioner, herunder servering. For resten af Dokøen opretholdes den eksisterende anvendelse, bolig og serviceerhverv, som fastlagt i tillæg 1 til lokalplan 331 Holmen II. Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.



Situationsplan, der viser den principielle indretning af Sydøen. Illustration: COBE



Visualisering, der viser forslag til snit gennem parken, cafébygningen og parkeringskælderen, set fra syd. Terrænbearbejdning og store træer skal sikre volumen i parken, så den rumlige balance omkring Operaen opretholdes, og så oplevelsen af den store bygning mildnes. De indvendige bygningsforhold med den vertikale forbindelse mellem cafébygningen og parkeringskælderen er ikke omfattet af lokalplanen. Illustration: COBE.



Visualisering, der viser eksempel på parkens indretning. Illustration: COBE.



Visualisering, der viser eksempel på parkens indretning. Illustration: COBE.



Visualisering, der viser parken og den muliggjorte udvidelse af Sydøen. Udvidelsen giver mulighed for at komme tæt på vandet og for at ankomme til parken fra vandsiden. Illustration: COBE.



Visualisering, der viser forslag til parkens indretning. Placering og højde på de viste træer er et eksempel, og artsvalg, højde og placering kan variere, Illustration: COBE.

Infrastruktur

Den primære adgang for motorkøretøjer til og fra Dokøen skal ske via bydelsgaden Danneskiold-Samsøes Allé og Fabrikmestervej. Buskørsel og taxakørsel skal afvikles på den nordlige del af Dokøen. Renovation til parken og caféen vil foregå med tilkørsel via Fabrikmestervej og udkørsel via Galionsvej. For at kunne afvikle trafikken fra området hurtigere, har grundejer ønske om både at kunne benytte Fabrikmestervej og Galionsvej til udkørsel for personbiler efter større arrangementer og operaforestillinger. Eventuelle muligheder for at benytte de private fællesveje i området til dette skal afklares med grundejerforening og vejmyndighed og fastlægges ikke med lokalplanen.

En grøn cykelrute videreføres fra Takkeloftvej op langs Operaens sydfacade og videre mod den nordlige del af Dokøen.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplantillægget muliggør en ny park på Sydøen, hvor de gældende byggeretter nedlægges. Herved bortfalder også de potentielle parkeringspladser og medfølgende trafik til byggeretten på Sydøen. På Nordøen opretholdes den gældende byggeret. I udformningen af parken på Sydøen er der lagt vægt på, at et bakket terræn og store træer skal bidrage med et vist volumen på Sydøen, så der sikres rumlig balance omkring Operaen.

Bilparkering

Bilparkering til nybyggeri er fastsat til 1 plads pr. 214 m² for erhverv; 1 plads pr. 250 m² for boliger og 1 plads pr. 143 m² butik. Bilparkering er fastsat efter Kommuneplan 2019. Parkeringspladserne skal etableres i parkeringskælder.

Herudover muliggør lokalplantillægget, at de eksisterende terrænparkeringspladser til Operaen, som i dag er placeret på Nordøen, flyttes til et underjordisk anlæg under Sydøen. Der skal etableres 300 pladser til bilparkering til Operaen. Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være mindst 3 pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal erhverv. Til boliger og butikker skal der være mindst 4 pladser pr. 100 m² etageareal.

Herudover skal placeres mindst 50 cykelparkeringspladser til parkens brugere. 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser til boliger, erhverv og butiksformål skal være til pladskrævende cykler.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplantillægget muliggør placering af én cafébygning i én etage med et fodaftryk på maksimalt 1.000 m², placeret centralt i parken. Herudover muliggøres op til fem mindre bygninger til andre servicefunktioner som toiletter, trappehuse, opbevaring af redskaber m.v. De fredede bygninger, konstruktioner og anlæg på Nordøen fastlægges som bevaringsværdige.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering.

Byrum

Parkens overordnede struktur fastlægges, så der sikres en fordeling af henholdsvis åbne rum med plæner og tættere rum med varieret terræn, skiftende beplantning og høje træer. Mod havneløbet fastlægges et terrasseret opholdsareal, som trapper ned mod vandet og giver adgang til parken fra vandsiden. De landskabelige træk fra parken føres med ned mod vandet, idet beplantningen integreres i den faste belægning. Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer

Der fastlægges minimum 150 nye træer i parken. Der fastlægges desuden størrelser på en del af træerne ved plantetidspunktet, så der sikres et vist volumen fra start. Derudover fastlægges lokalplantillægget, hvor høje en del af træerne minimum skal kunne blive på stedet, så der sikres et artsvalg, der kan bidrage med volumen mod Operaens sydfacade. Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Eksisterende træer genanvendes i det omfang, det er muligt. Ingen træer er udpeget som bevaringsværdige, idet de ikke lever op til kriterierne for det.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

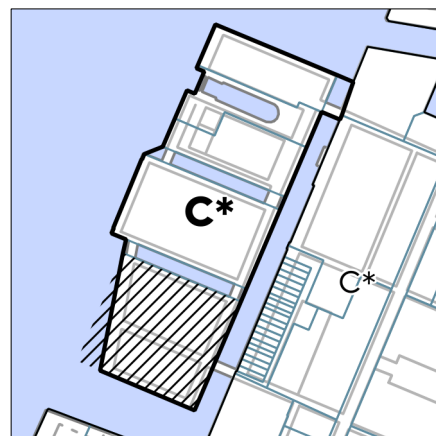
I Kommuneplan 2019 er området udlagt til boliger og serviceerhverv, C*, med særlig bemærkning om, at der i området kan opføres et operahus med indtil 32.000 m² etageareal og med en bygningshøjde på 30 m, dog 41 m for scenetårn. Boligandelen skal for området under ét mindst være 40 %.

Kommuneplantillæg

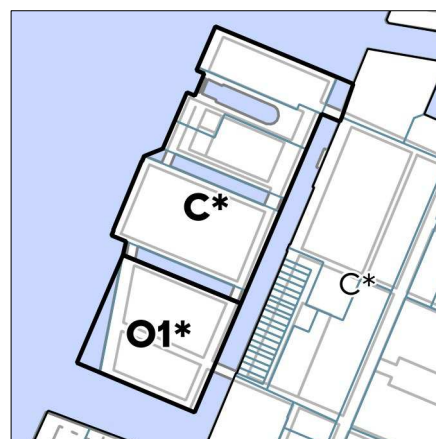
For at muliggøre projektet med park og parkeringsanlæg skal kommuneplanens rammer ændres. Den nuværende C*-ramme opdeles i to nye rammer som vist på kort.

Sydøen udlægges som fritidsområde (O1*) med mulighed for opførelse af et underjordisk parkeringsanlæg med tilhørende anlæg såsom ramper, ventilations-skakte mv. på terræn. Der muliggøres op til 1.500 m² faciliteter til drift og service for publikum. Bygningshøjden fastsættes til maksimalt 7 m. Dertil kommer, at der vest for Sydøens nuværende afgrænsning kan opfyldes op til 2.100 m² vandareal med henblik på etablering af park.

Nordøen og området omkring Operaen fastholdes til boliger og serviceerhverv (C*) med uændret maksimal bebyggelsesprocent og bygningshøjde. Da rammeområdet afgrænsning ændres og byggemuligheden på Sydøen ikke længere indgår i C*-rammen, reduceres den samlede mulige boligandel. Derfor udgår følgende sætning i de særlige bemærkninger: 'Boligandelen skal for området under ét være mindst 40 %'.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019. Skravering angiver areal, der udlægges til O1* i kommuneplantillæg.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.

	Nuværende ramme	Foreslåede rammer	
Betegnelse	C*	C*	O1*
Maks. bebyggelsesprocent	100	100	-
Maks. bygningshøjde	22	22	7
Friarealprocent boliger	60	60	-
Friarealprocent erhverv	15	15	-
Særlige bemærkninger	I området kan der opføres et operahus med indtil 32.000 m ² etageareal og med en bygningshøjde på 30 m, dog 41 m for scenetårn. Boligandelen skal for området under ét mindst være 40 %.	I området kan der opføres et operahus med indtil 32.000 m ² etageareal og med en bygningshøjde på 30 m, dog 41 m for scenetårn.	I området kan der opføres et underjordisk parkeringsanlæg med dertil hørende anlæg såsom ramper, trapper, ventilationsskakte m.v. på terræn. Der kan etableres op til 1.500 m ² faciliteter og service for publikum, herunder serviceerhverv, der understøtter publikumsbenyttelsen. Der kan opfyldes op til 2.100 m ² vandareal med henblik på etablering af park på det samlede areal.

Miljøforhold

Miljøvurderinger

Anlæg inden for lokalplanområdet er omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018), bilag 2, punkt 10 b). Det konkrete projekt skal derfor anmeldes efter VVM-bekendtgørelsen.

Miljørapport

Københavns Kommune har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018) bilag 2 pkt. 10 I). Det er planmyndighedens vurdering, at parkeringsanlægget er af lokal karakter, og derfor ikke på bilag 2 pkt. 10 b). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

Miljørapporten konkluderer, at etablering af park på Sydøen vil have en positiv indvirkning på miljøet, idet parken vil bidrage til at højne biodiversiteten og muliggøre levesteder for fugle og insekter. Miljørapporten konkluderer samtidig, at den planlagte udvidelse af Sydøen ikke vil gribe ind i eksisterende habitater under vand, og at forekomsten af ålegræs på stedet er særdeles lav.

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 fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. I henhold til planlovens § 16, stk. 4 skal der derfor redegøres for bygningers og anlægs visuelle påvirkning af kysten. Illustrationen nederst viser den visuelle påvirkning. Det vurderes, at den kommende ændrede anvendelse og bebyggelse i lokalplanområdet indgår som en naturlig del af udviklingen af Københavns havn.

Fredninger

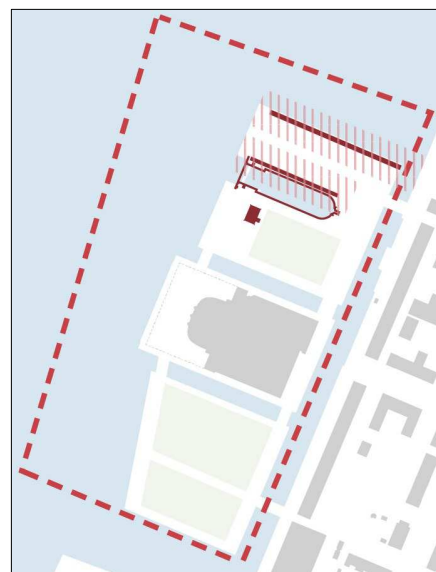
På den nordlige del af Dokøen er pumpehuset, dokken og kranerne inklusive svingbaner fredede og fastlagt som bevaringsværdige i lokalplanen. På tegningen er angivet fredede bygninger og anlæg.

Kulturmiljø

Dokøen er, som en del af Holmen, udpeget som nationalt industriminde af Slots- og Kulturstyrelsen. Dokøen er ligeledes i Kommuneplan 2019 udpeget som en del af kulturmiljøet 'Holmen inkl. Orlogshavnen, Nyboder, Holmens Kirkegård og Søkvæsthuset'. Det betyder, at der i lokalplanen skal tages særligt hensyn til, at kulturmiljøets historie ikke sløres. Ændringer af holmenes udformning samt anlæg i selve havnen, som væsentligt påvirker oplevelsen af kulturmiljøets historie og funktion, skal endvidere undgås.

Skyggediagrammer

Der er ikke udarbejdet skyggediagrammer for byggeri, da det muliggjorte byggeri er i én etage og kun vil give skyggepåvirkning på egen grund og i meget begrænset omfang.



- - - - - Områdeafgrænsning
 - Fredet
 - ||||| Fredet areal
- SAVE-kort

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Fingerplanen fastlægger, at byudvikling og byomdannelse i det indre storbyområde sker indenfor eksisterende byzone. I henhold til bemærkningerne i Fingerplan 2019 kan der alene ske mindre justeringer af grænsen mellem by og vand i forbindelse med havneomdannelse. Lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør et opfyld på 2.100 m². Opfyldet vurderes af at være en mindre justering af grænsen mellem by og vand og af underordnet betydning i forhold til de nationale interesser.

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. Rammen fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 100 og den maksimale bygningshøjde til 22 m. Friarealprocenten for bolig er fastsat til 60 og friarealprocenten til erhverv er fastsat til 15. Rammen har en særlig bemærkning om, at der i området kan der opføres et operahus med indtil 32.000 m² etageareal og med en bygningshøjde på 30 m, dog 41 m for scenetårn. Boligandelen skal for området under ét mindst være 40 %.

Rekreativ grøn cykelrute

I Kommuneplan 2019 fremgår det, at der langs Orlogsværftsvej, på tværs af Sydøen og videre til Nordøen, er udlagt en eksisterende, rekreativ grøn cykelrute. I henhold til kommuneplanens retningslinjer skal der i kommunen udbygges et net af rekreative grønne cykelruter, der så vidt muligt skal være adskilt fra biltrafik. Udbygning af grønne cykelruter skal i princippet ske som angivet i kommuneplanen.

Tillæg til Kommuneplan 2019

For at muliggøre projektet opdeles den nuværende C*-ramme i to nye rammer. Sydøen udlægges som fritidsområde (O1*) med mulighed for opførelse af et underjordisk parkeringsanlæg med tilhørende anlæg. Der muliggøres op til 1.500 m² faciliteter til drift og service for publikum. Bygningshøjden fastsættes til maksimalt 7 m. Vest for Sydøens nuværende afgrænsning kan der opfyldes op til 2.100 m² vandareal med henblik på etablering af park. Nordøen og området omkring Operaen fastholdes til boliger og serviceerhverv (C*) med uændret maksimal bebyggelsesprocent og bygningshøjde. Sætningen 'Boligandelen skal for området under ét være mindst 40 %' udgår i de særlige bemærkninger.

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 2017-2020 blandt andet indarbejdet ønsker om flere og større grønne områder, som kan understøtte et voksende beboerantal i bydelen. Lokaludvalget har i den forbindelse peget på muligheden for at omdanne græsplænerne ved Operaen til park.

Lokalplaner i kvarteret

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

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af et tidligere militært område til civile formål. Tillæg 1 var det planmæssige grundlag for at opføre operaen på Dokøen. Tillæg 2 muliggjorde en omdannelse af Margretheholm til boligområde. Tillæg 3 muliggjorde, at busslusen på Holmen kunne nedlægges. Tillæg 4 muliggjorde nye erhvervs- og boligfunktioner på Kuglegården og Base Camp.

Lokalplan 548 Christiansholm

Formålet med lokalplanen er at muliggøre et nyt bykvarter med boliger og serviceerhverv samt et offentligt vandkulturhus.

Lokalplanerne kan ses på 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

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.

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 har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. 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

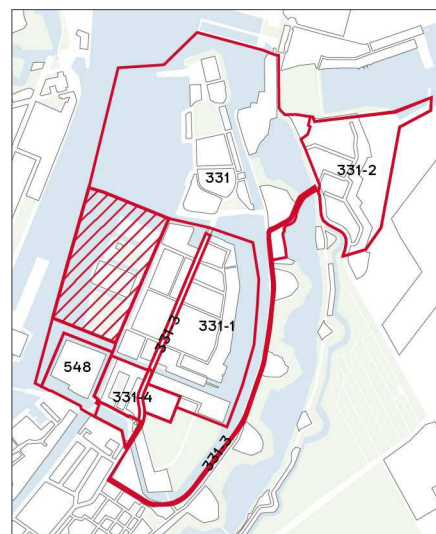
Spildevandsplan



Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i lokalplanområdet håndteres i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.



-  Gældende lokalplaner
-  Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet skal områder, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

I Københavns Kommunes skybrudsplan er der ikke planlagt skybrudssikringstiltag, hverken inden for eller umiddelbart uden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Stormflodssikring

Det er indarbejdet i lokalplanen, at bygninger, installationer, nedkørsel til parkeringskælder mv. skal sikres mod stormflod på op til 2.50 m. Anlæg placeret mindre end 10 m fra bolværker skal sikres mod stormflod på op til 2,90 m.

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

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

kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874

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/

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

Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr. 657 Christianshavns Kvarter er områdeklassificeret, det vil sige at jorden er vurderet til at være lettere forurenet på grund af diffus forurening og tidligere opfyldninger fra perioden 1865-1886. Opfyldningerne er blandt andet udført med fyld fra udgravning til de nærliggende havnebassiner. Der har tidligere været erhvervsaktiviteter på den sydlige del af Dokøen i form af lagerpladser og kulkure.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, 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, lade foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

Kontakt: 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

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.

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen. Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

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.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder 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, for eksempel havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse 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.

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. 867 af 27. juni 2016.

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 for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Flagermus

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil kunne blive påvirket væsentligt, når der fældes træer i forbindelse med gennemførelse af det planlagte. Der må ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem.

Øvrige bilag IV-arter

Der er ikke habitater (levesteder) i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området matr.nr. 609, 610, 611, 656 og 657 samt umatrikulerede arealer, Christianshavns Kvarter, København.

§ 1. Formål

Lokalplan 331 Holmen II udgør det planmæssige grundlag for omdannelsen af tidligere militære arealer til et attraktivt, integreret byområde.

Formålet med tillæg 5 er:

- at muliggøre etablering af en offentligt tilgængelig park med cafébygning på den sydlige del af Dokøen.
- at muliggøre placering af parkeringspladser til Operaen på den sydlige del af Dokøen.
- at sikre, at primær adgang for motorkøretøjer til og fra området sker via Fabrikmestervej, samt sikre en rekreativ cykelforbindelse gennem området.
- 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. 609, 610, 611, 656 og 657 samt umatrikulerede arealer, Christianshavns Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 22. maj 2019 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i delområde I

Offentlige formål

Området fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til sports- og fritidsanlæg, parker, legepladser, naturområder samt de til områderne hørende drifts- og servicefunktioner, herunder servering.

Inden for det skraverede område, vist på tegning 5c, kan der årligt afholdes 7 lukkede arrangementer, der maksimalt omfatter 2.000 m² og maksimalt varer 5 døgn samt 7 øvrige lukkede arrangementer, der maksimalt omfatter 200 m² og maksimalt varer 5 døgn inkl. opsætning og nedtagning af nødvendigt sceneudstyr

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.

For delområde II opretholdes anvendelsen som fastlagt i tillæg 1 til lokalplan 331 Holmen II.

§ 4. Veje

Stk. 1. Adgang for biltrafik

Primær adgang for motorkøretøjer til og fra området skal foregå via Fabrikmestervej.

Kommentar

Renovation til park og café i delområde I kan foregå med tilkørsel via Fabrikmestervej og udkørsel via Galionsvej. Eventuelle øvrige muligheder for udkørsel via Galionsvej skal afklares med vejmyndigheden.

Stk. 2. Vejlinjer

Eksisterende vejlinjer opretholdes jf. tegning 2.

Stk. 3. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 2 viste arealer kan nedlægges som vej/ophæves som vejareal.

Kommentar

Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 4. Overkørsler

Overkørsel til parkeringskælder skal placeres som vist på tegning 2.

Rampe til parkeringskælder skal afsluttes ved terræn med en plan flade med en længde på minimum 5 m inden udkørsel til Ekvipagemestervej.

Ved udkørsel fra parkeringskælder skal der etableres foranstaltninger, der skærmer beboelse mod lys fra billygter.

Kommentar

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.

Parkeringsdækningen for nybyggeri skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 250 m²

Erhverv: 1 plads pr. 214 m²

Butiksformål: 1 plads pr. 143 m²

Parkering skal etableres i parkeringskælder.

Eksisterende parkering til Operaen skal flyttes fra den nuværende placering i delområde II til parkeringskælder i delområde I. Der skal etableres 300 pladser til bilparkering til Operaen.

Stk. 2. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for endelig ibrugtagning af ny parkeringskælder i delområde I, at den eksisterende terrænparkering i delområde II er nedlagt.

Kommentar

Ved endelig ibrugtagning skal det sikres med fysiske tiltag, herunder fjernelse af vejstrikning, at området ikke anvendes til parkering. Der henvises desuden til lokalplan 331 Holmen II tillæg 1, § 8, stk. 2.

Stk. 3. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende antal pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

Boliger: 4 pladser pr. 100 m²

Erhverv: 3 pladser pr. 100 m²

Butiksformål: 4 pladser pr. 100 m²

1 plads pr. 500 m² ud af det samlede, krævede antal pladser for boliger, erhverv og butiksformål skal være til pladskrævende cykler.

Herudover skal der til parkens brugere i delområde I etableres mindst 50 cykelparkeringspladser.

Samtlige af de krævede cykelparkeringspladser for delområde I skal placeres som vist på tegning 3.

Ud over de på tegning 3 viste arealer for cykelparkering, kan der i delområde I placeres cykelparkering i grupper med op til 20 cykler pr. gruppe.

Cykelparkering i delområde I må ikke overdækkes eller placeres i flere etager.

For cykelparkering til boliger, erhverv og butiksformål i delområde II skal minimum 50 % etableres i cykelkælder eller skur.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Etageareal i delområde I

Inden for byggefelt G, vist på tegning 4, må der opføres én bygning i én etage over terræn. Bygningens fodaftryk, defineret ved omkransende vægge, må ikke overstige 1.000 m².

Stk. 2. Bebyggelsens placering

Bygningen skal placeres inden for byggefeltet vist på tegning 4.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygningen i byggefelt G må opføres i én etage med en højde på højst 7 m inklusive teknik.
- b) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant tag.
- c) Højden på bygningens sternkant må på bygningen i byggefelt G ikke overskride 4,5 m.
- d) Teknik eller andet, der placeres på tag, skal på bygningen i byggefelt G placeres inde på taget i en afstand på minimum 2 m målt fra facaden og holdes indenfor den samlede bygningshøjde, som fastsat i pkt. a).
- e) Solceller skal placeres minimum 2,5 m fra tagudhænget.
- f) Om teknik på tag henvises i øvrigt til § 7, stk. 3.

Stk. 4. Mindre bygninger

Delområde I

- a) Der må opføres op til 5 mindre, fritliggende bygninger i én etage med et samlet areal på i alt 500 m².
- b) Ingen mindre bygning må have et etageareal, der overstiger 120 m².
- c) Mindre bygninger må have en højde på maksimalt 5 m inklusive teknik.
- d) Om teknik på tag henvises i øvrigt til § 7, stk. 3.
- e) Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, trappehuse, toiletbygninger, affaldsbygninger, legehuse og lignende.
- f) Mindre bygninger skal placeres inden for afgrænsningerne vist på tegning 4.
- g) Uanset bestemmelsen i § 8, stk. 1 kan der i forbindelse med afholdelse af arrangementer inden for området desuden opstilles scener, nødvendigt sceneudstyr, telte, toiletter, madboder, hegn og andre nødvendige konstruktioner til brug for arrangementet. Hegn, sceneudstyr m.v. må ikke placeres på en måde, som hindrer fri offentlig færdsel på de i § 8, stk. 1 fastlagte promenader samt i byrummene C1, C2 og C3 jf. tegning 5a.
- h) De i § 6, stk. 4 g) nævnte hegn skal fremstå transparente og må ikke overstige 3 meter i højden.

Delområde II

Der kan placeres op til 100 m² overdækning i forbindelse med busvendeplass angivet på tegning 2.

Stk. 5. Bevaringsværdige og fredede bygninger og arealer

- a) Hvis de på tegning 4 viste fredede bebyggelser, anlæg og arealer ændrer status, så de ikke længere er fredede, må de ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger og anlæg ændres, ombygges eller nedrives.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, nedrivning eller ombygning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Materialerne skal være glas, beton, træ eller metal og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Minimum 50 % af facadematerialet på bygningen i byggefelt G, vist på tegning 4, skal være klart glas.
- c) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- d) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Bygningen i byggefelt G, vist på tegning 4, skal forsynes med minimum 2 indgange, som placeres på forskellige sider.

Stk. 3. Tage

- a) Tage skal udføres som enten grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende, eller i materialerne metalplade, tagpap eller træ. Materialerne må ikke være kobber, zink og tombak.
- b) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

- d) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget. Der henvises i øvrigt til § 6, stk. 3, e).
- e) Tagudhæng må ikke hvile på søjler.
- f) Tekniske anlæg og andet over tag skal beklædes med materialer, der svarer til taget, så de fremstår som en integreret del af taget.
- g) Om teknik på tage henvises i øvrigt til § 6, stk. 3.

Kommentar

Materialerne kobber, zink og tombak må ikke anvendes på grund af risiko for udvaskning i havnen ved større regnskyl.

§ 8. Ubebyggede arealer

Delområde I

Stk. 1. Indretning af ubebyggede arealer

Indretningen skal ske som vist på tegning 5a, og som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Se dog § 3 stk. 1 og § 6, stk. 4, g).

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage for cyklister og fodgængere på promenader og stier.

Der skal være promenader, som vist på tegning 5a, med en bredde på mellem 4 og 7 m og belagt med natursten. Dog kan der i området ved renovation og nedkørsel til p-kælder, vist på tegning 5a, desuden anvendes beton. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at andre faste belægninger kan anvendes.

I området ved renovation og nedkørsel til p-kælder, vist på tegning 5a, kan promenaden have en bredde på op til 10 m.

Mellem de beplantede områder i byrum A og de beplantede områder i byrum B skal der være mindst 2,5 m. Mellem bygningen i byggefelt G, fastlagt i § 6 stk. 2, og de beplantede områder i byrum B skal der være mindst 2,5 m.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Kommentar

Belysning skal udføres med en dæmpet belysning, der ikke fremhæver parken som et dominerende element i havnerummet.

Byrum A

Belægning skal være i natursten. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at andre faste belægninger kan anvendes.

Der skal være tre bede à mindst 400 m² med beplantning. Mindst 75 % af hvert beds areal skal være græs eller anden beplantning, der kan be-trædes.

Ud over de tre store bede med beplantning, kan der være mindre bede à højst 100 m² med beplantning.

Byrum B

Mindst 50 % af arealet af hvert af byrummene B1, B2 og B3 skal være bede med beplantning.

Der skal være stier med en bredde på 1,5-4 m i hvert af byrummene B1, B2 og B3. På kortere forløb kan stierne indsnævres til 1,3 m.

Stier må ikke have faste belægninger. Dog kan adgangsveje for red-ningskøretøjer og anden nødvendig drift og service anlægges med fa-ste belægninger i form af natursten. Teknik- og Miljøudvalget kan di-spensere til, at andre faste belægninger kan anvendes.

Der kan være pladسدannelser i forbindelse med stierne i hvert af by- rummene B1, B2 og B3. På pladسدannelserne kan der anvendes faste belægninger i form af natursten. Teknik- og Miljøudvalget kan dispen- sere til, at andre faste belægninger kan anvendes.

Der skal være mindst 5 stk. faste bænke i hvert af byrummene B1, B2 og B3.

Byrum C

Belægning skal være i natursten. Teknik- og Miljøudvalget kan dispen- sere til, at andre faste belægninger kan anvendes.

Byrum C2 og C3 skal udformes som et sammenhængende, terrasseret opholdsareal, der falder fra den nordlige afgrænsning af byrum C2 og umiddelbart vest for øens nuværende afgrænsning, vist med sort mar- kering på tegning 6.

Det terrasserede opholdsareal skal udformes med mulighed for, at mindst 5 stk. kajaker skal kunne trækkes op midlertidigt. Det skal være muligt at gå i land fra vandet.

Mindst 75 % af byrum C1 skal være befæstet.

Mindst 25 % af byrum C2 skal være bede med beplantning.

Mindst 25 % af byrum C3 skal være bede med beplantning.

Stk. 2. Terræn

- a) Byrum A, angivet på tegning 5a, skal ligge inden for kote 2.10-3.30 med undtagelse af de tre bede med beplantning, som skal ligge in- den for kote 2.00-4.00.
- b) Byrum B, angivet på tegning 5a, skal udformes som et kuperet ter- ræn og ligge i intervallet kote 2.10-4.80, dog med mulighed for, at op til i alt tre punkter i byrummene B1 og B2 kan ligge i op til kote 6.0.
- c) Byrum C1, angivet på tegning 5a, skal ligge i samme niveau som promenaden.

- d) Byrum C2 og C3, angivet på tegning 5a, skal ligge i intervallet kote 0.15 til 2.20.
- e) Det sydvestlige hjørne af byrum C3 skal ligge i kote 0.15-0.50 som vist på tegning 5a.
- f) Terrænet skal udføres blødt afrundet. Undtaget herfra er byrum C.
- g) I byrum B1 og B2 kan terrænregulering desuden ske med støttemure i en højde på op til 1,5 m.
- h) Omkring nedkørsel til parkeringskælder i byrum B1 kan der opføres højere støttemure.
- i) Bygninger, installationer, nedkørselsrampe til parkeringskælder mv. skal sikres mod stormflod på op til 2,50 m. Anlæg placeret tættere på bolværket end 10 m skal sikres mod stormflod op til 2,90 m.

Stk. 3. Beplantning

Der skal plantes i alt mindst 150 nye træer i byrummene B1, B2, B3 og C2 angivet på tegning 5a.

Beplantningen skal indeholde både stedsegrønne og løvfældende træer.

Mindst 25 % af træerne plantes med en stammeomkreds på mindst 18-20 cm.

Mindst 25 % af træerne plantes med en stammeomkreds på mindst 25-30 cm.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der til hvert træ være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Hvis der plantes flere end 150 træer i byrummene B1, B2, B3 og C2, udløser disse ikke yderligere vækstareal pr. træ.

Buske kan placeres under træer og udløser ikke yderligere areal.

Byrum B1 og B2

Der skal i hvert af byrummene B1 og B2 plantes mindst 50 nye træer, jf. tegning 5b.

I hvert byrum skal mindst 25 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

I hvert byrum skal mindst 25 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Byrum B3 og C2

Der skal plantes i alt mindst 30 nye træer, jf. tegning 5b.

Højst 40 % af træerne må på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Kommentar

Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet 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.

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. 4. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 5. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for endelig ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 5b viste nye træer er plantet.

§ 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. Nye trafikanlæg skal placeres, udformes og om nødvendigt afskærms, således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje så vidt muligt overholdes ved støjfølsom bebyggelse og arealer.

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

- Udendørs opholdsarealer og parker: 58

Indendørs med lukkede vinduer:

- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Støj 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 'Eks-tern 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. 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.

§ 10. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og underjordisk p-anlæg og ender ud i havnen. Regnvand kan desuden opsamles i overfladebassiner eller i tanke under terræn. Bebyggelse skal sikres mod 10 cm vand på terræn.

§ 11. Vandarealer og zonestatus

Stk. 1. Opfyldninger og udgravninger

På tegning 6 er vist vandarealer, der kan opfyldes.

Stk. 2. Byzone

Arealer fremkommet ved opfyld overføres til byzone.

Stk. 3. Bolværker

Eksisterende bolværker i granit skal bevares. Undtaget herfra er bolværket markeret på tegning 6, som må omdannes jf. § 8, stk. 1 og 2.

§ 12. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 13. 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.

§ 14. Ophævelse af lokalplaner

Tillæg 1 til lokalplan 331 Holmen II, bekendtgjort den 7. november 2001, ophæves for så vidt angår:

§ 1 ophæves for så vidt angår formuleringen 'der lægges op til forbindelse på tværs af Inderhavnen for fodgængere og cyklister i form af en tunnel fra Kvæsthusbroen til Dokøen'.

§ 4, stk. 2 ophæves for så vidt angår formuleringen 'For område IA under ét skal boliger udgøre mindst 47 % af det samlede etageareal'.

§ 5, stk. 2 ophæves for delområde I, fastlagt i tillæg 5 til lokalplan 331 Holmen II.

§ 5, stk. 3 ophæves for så vidt angår formuleringen 'og over Dokøen i Galionsvej/Orlogsværftsvej til en eventuel tunnel under Inderhavnen'.

§ 6, stk. 1, pkt. b) ophæves for så vidt angår bestemmelser gældende for nybyggeri mrk. E1 og E2 vist på tegning 27.514. Byggemulighederne E1 og E2 ophæves.

§ 7, stk. 2 ophæves for så vidt angår bestemmelser gældende for nybyggeri mrk. E1 og E2.

§ 8, stk. 1 ophæves for så vidt angår formuleringerne: 'Parkeringsdækningen i område IA skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal', 'Parkering på terræn må kun finde sted i et omfang, der fremgår af tegning 27.477' og 'Parkeringsarealer på terræn skal indpasses i omgivelserne og efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse'.

§ 8, stk. 2 ophæves for delområde I, fastlagt i tillæg 5 til lokalplan 331 Holmen II.

Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

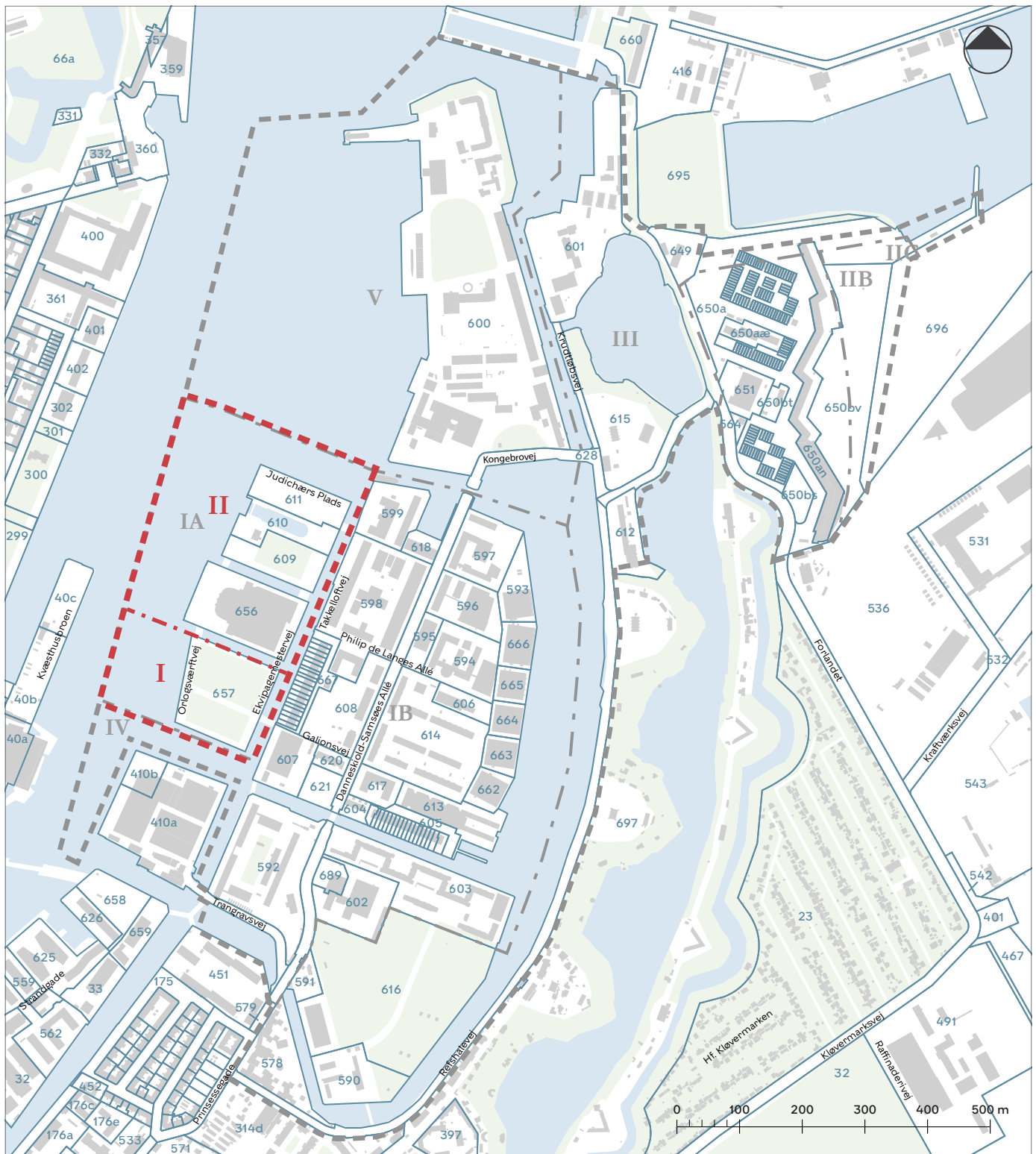
Tillæg 5 til lokalplan 331 Holmen II er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. marts 2020 og bekendtgjort den 24. april 2020.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 24. april 2020.

Marc J. Jørgensen
Enhedschef

Lise Laurberg
Byplanlægger

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



— — — — — Områdeafgrænsning

- · - · - · - · Grænse mellem delområder

I-II Delområder

— · — · — · Lokalplan 331 Holmen II

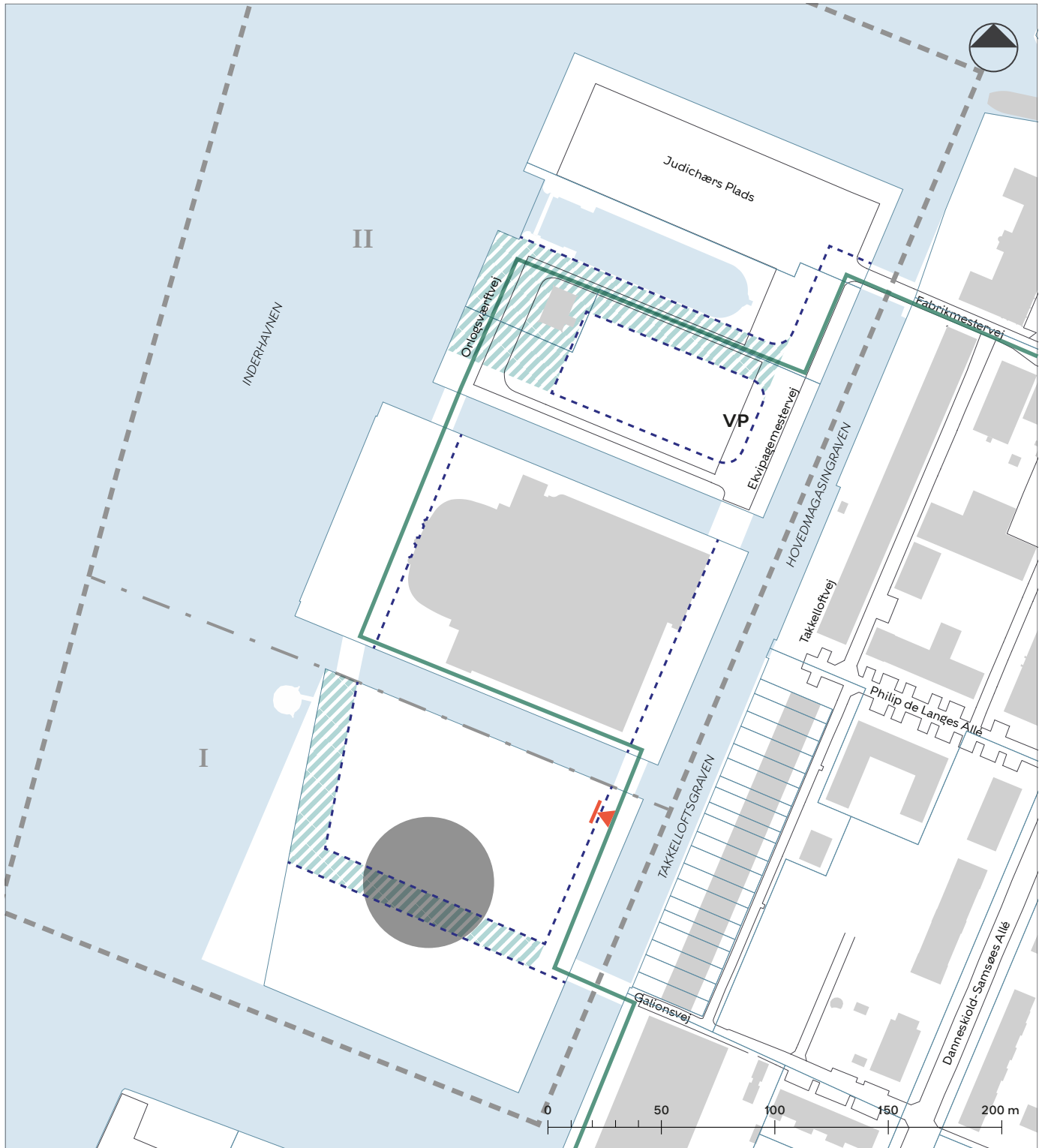
- · - · - · - · Grænse mellem delområder


I-IV Delområder i lokalplan 331


XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

Tegning 2 · Veje




 Vejareal, der kan nedlægges

 Overkørsel til parkering

VP Vendeplads

 Grøn cykelrute

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

I-II Delområder

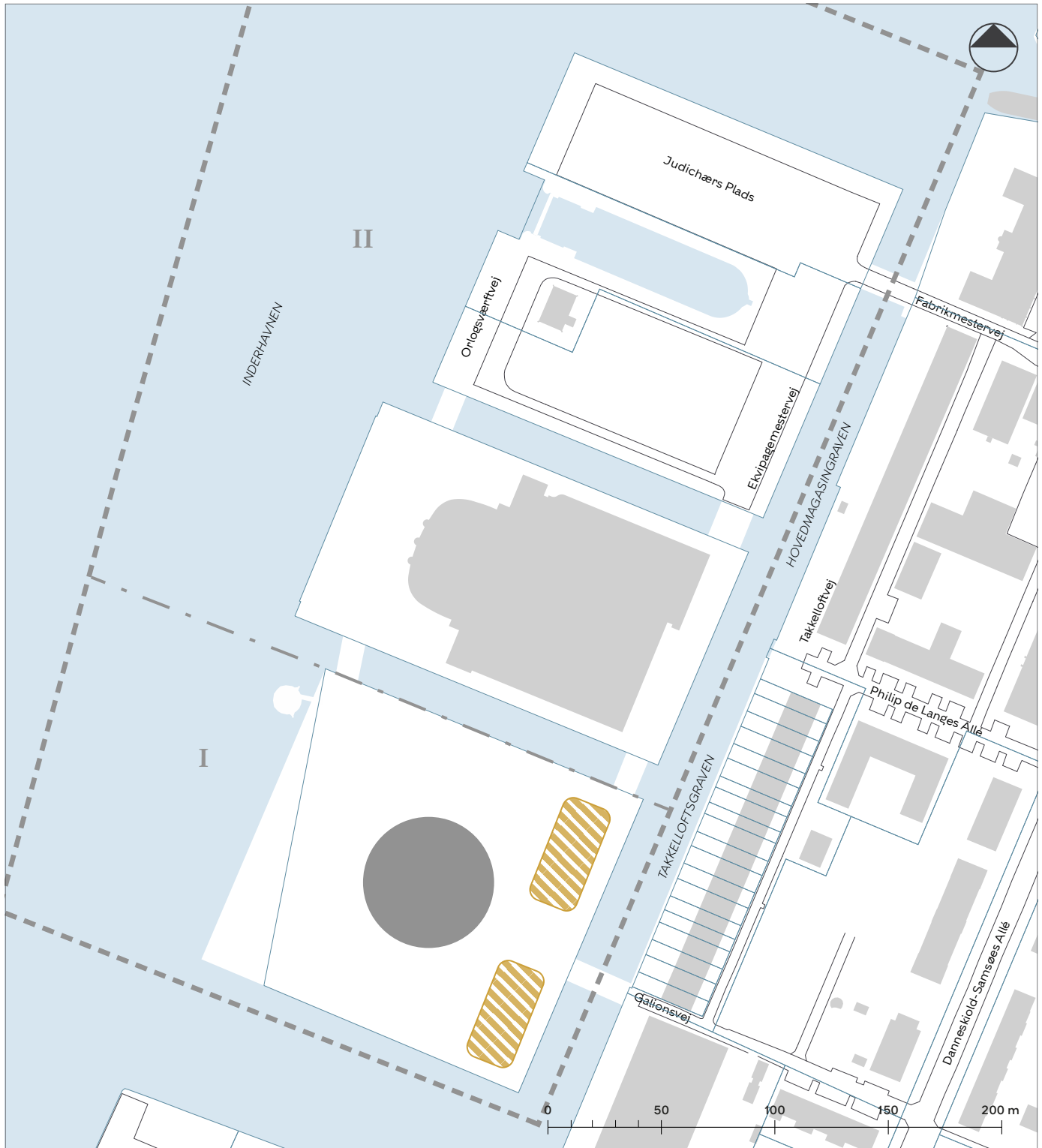
 Matrikelskel


 Eksisterende bygning

 Byggefelt


 Eksisterende vejlinje

Tegning 3 · Cykelparkering



 Cykelparkering på terræn, i alt ca. 100 pladser

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

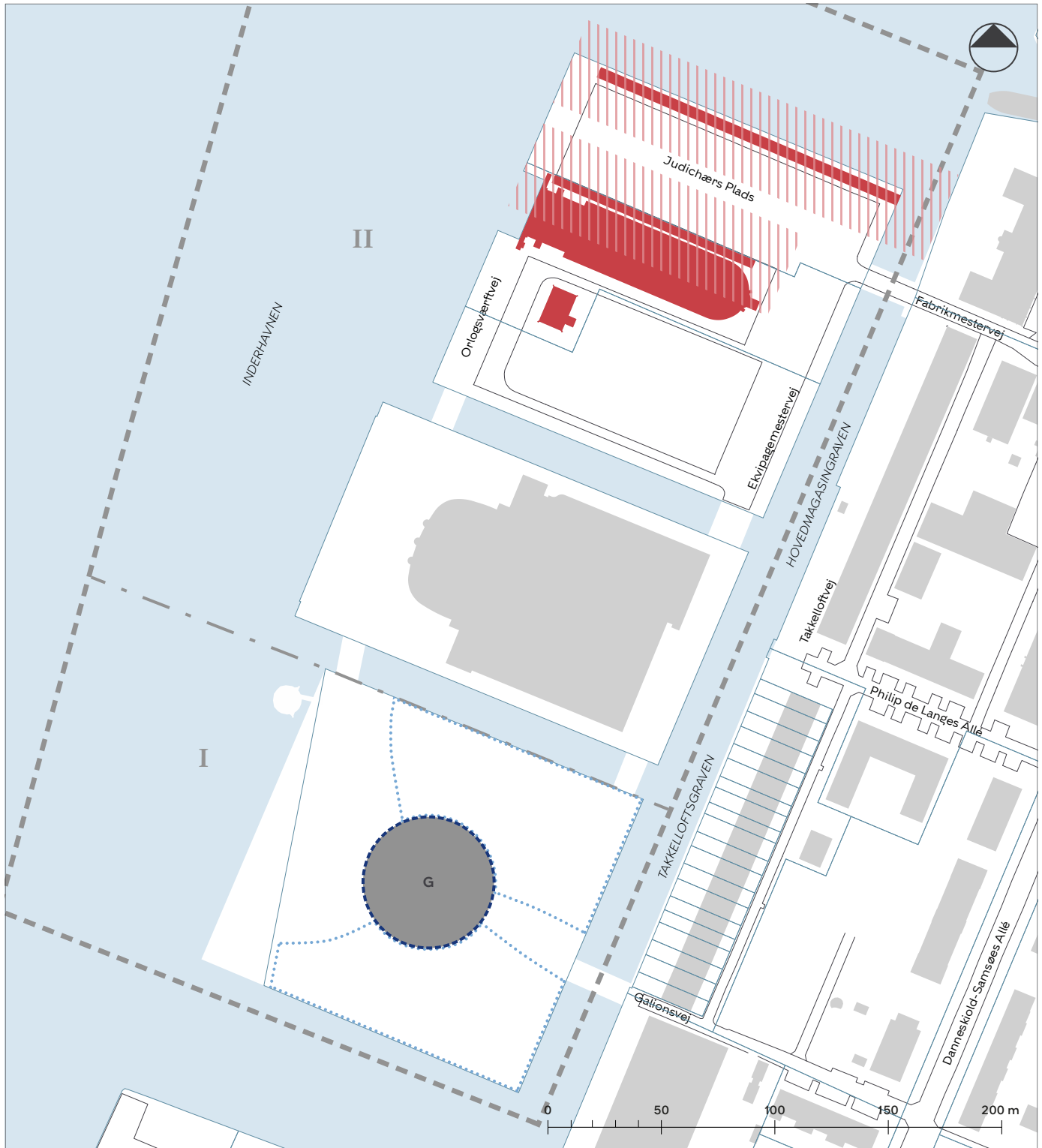
I-II Delområder

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

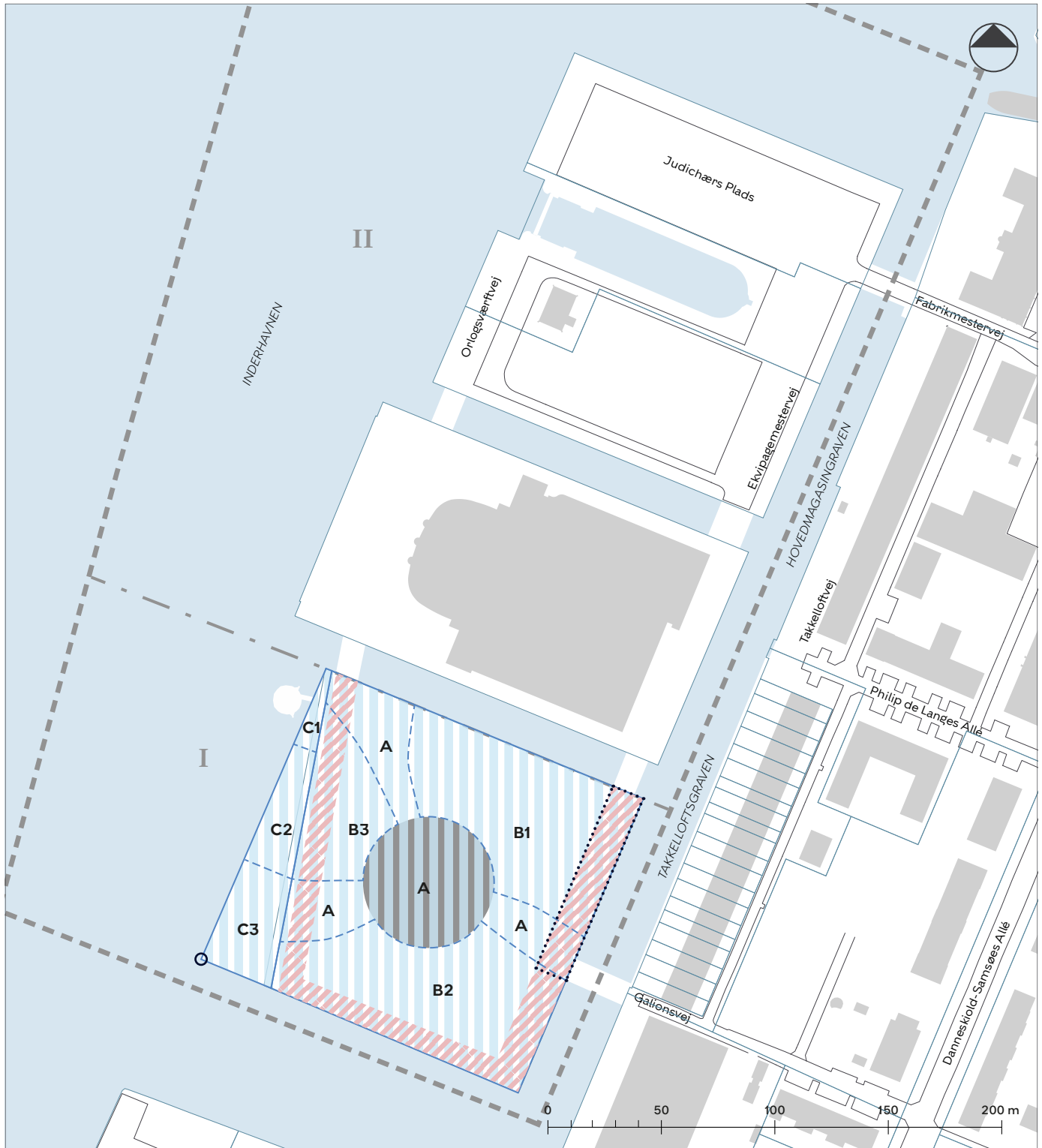
 Byggefelt

Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Afgrænsning af byggefelt G Bygefelt Fredet bebyggelse/anlæg Fredet areal Område, hvor der kan placeres mindre bygninger | <ul style="list-style-type: none"> Områdeafgrænsning Grænse mellem delområder I-II Delområder Matrikelskel Eksisterende bygning |
|--|--|

Tegning 5a · Byrum



A-C Byrum

— Afgrænsning af byrum, hvor byrum skal følge kant

- - - Afgrænsning af byrum. Afgrænsningen må overskrides med op til 4,5 m.

Zone for placering af promenade

○ Kote 0,15-0,50

Område for renovation og nedkørsel til p-kælder

Områdeafgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

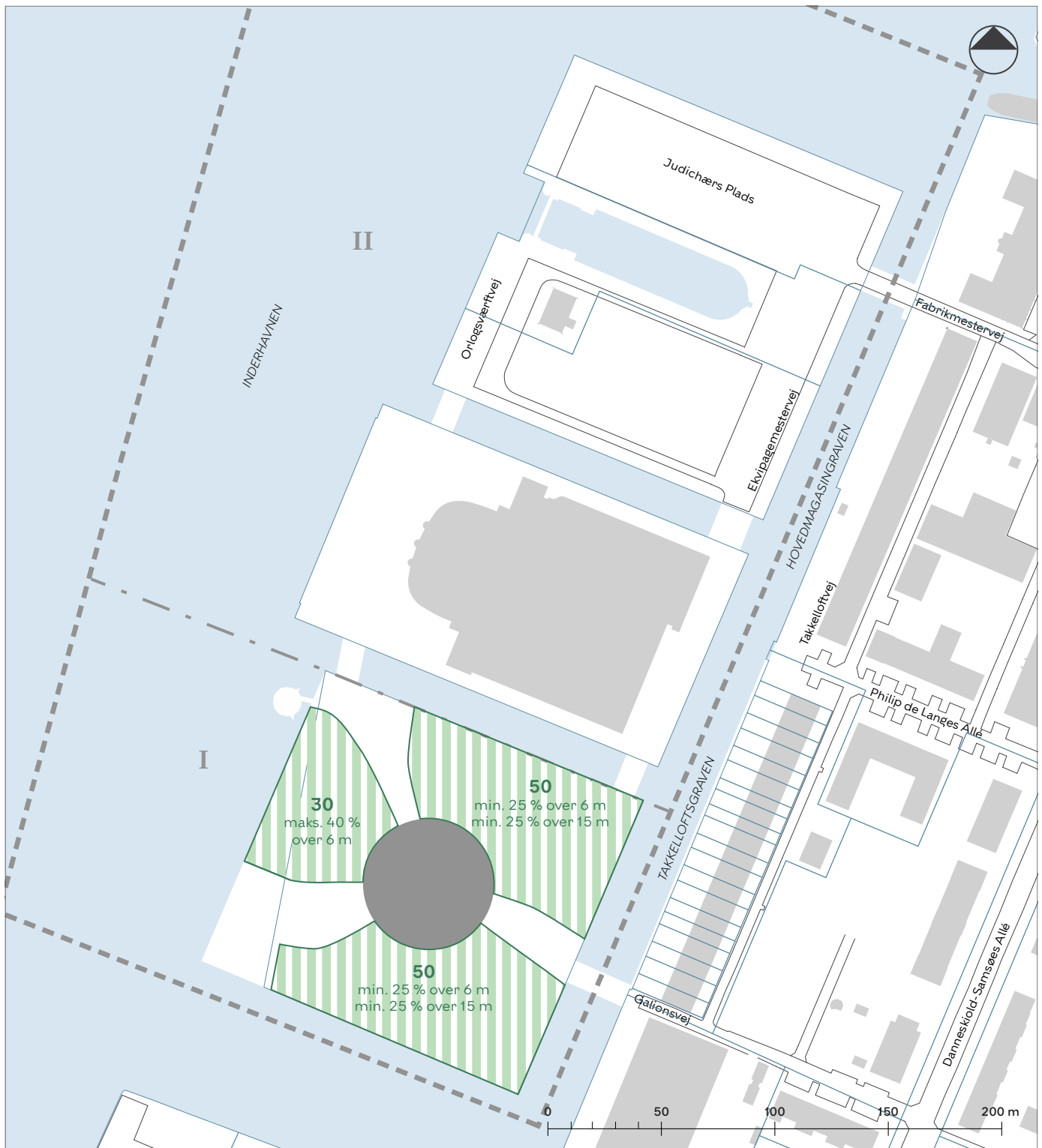
I-II Delområder


— Matrikelskel

Eksisterende bygning


Byggefelt

Tegning 5b · Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

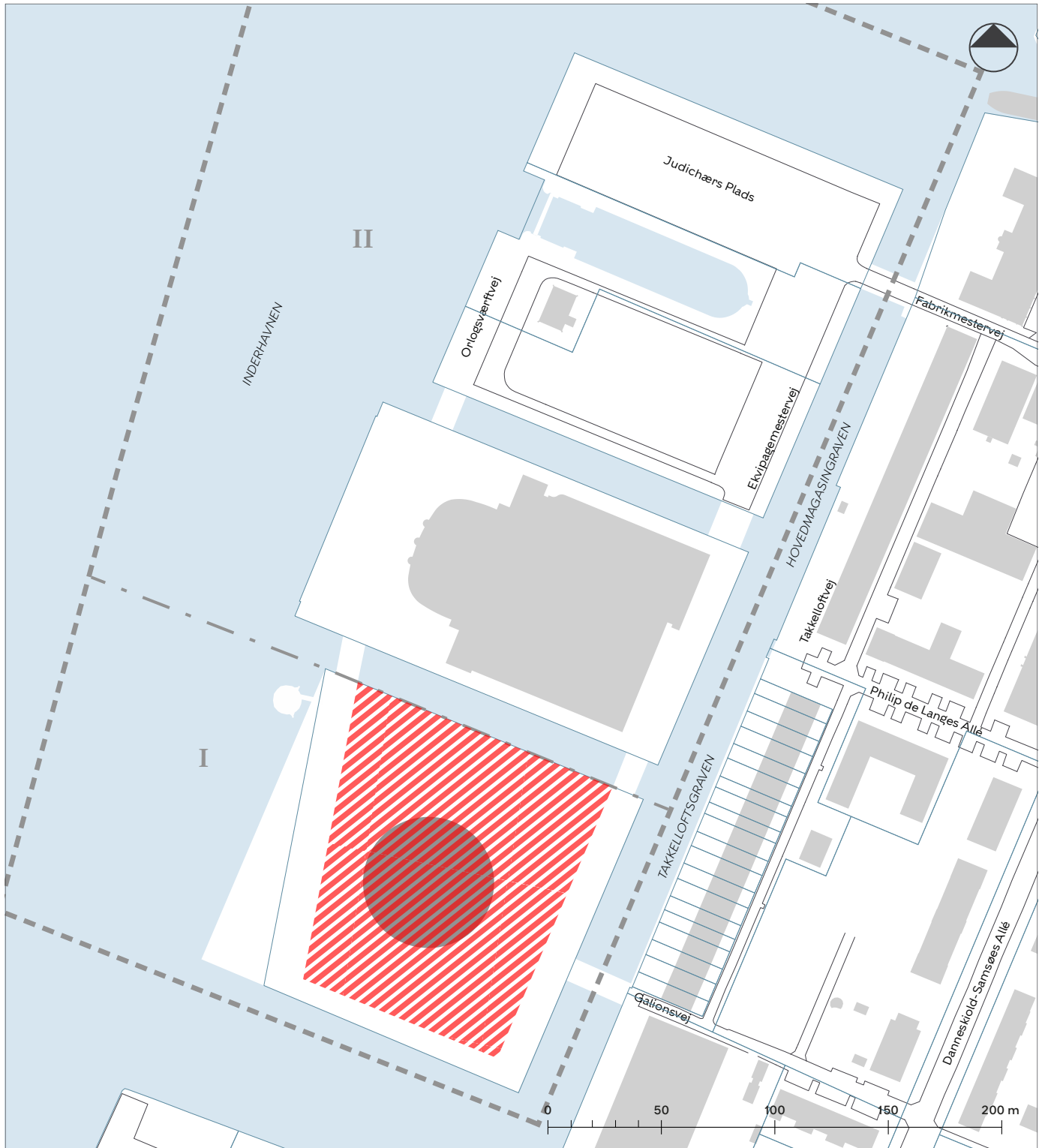
I-II Delområder


 Matrikelskel

 Eksisterende bygning


 Byggefelt

Tegning 5c · Område for arrangementer



 Område, inden for hvilket der kan hegnes i forbindelse med arrangementer

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

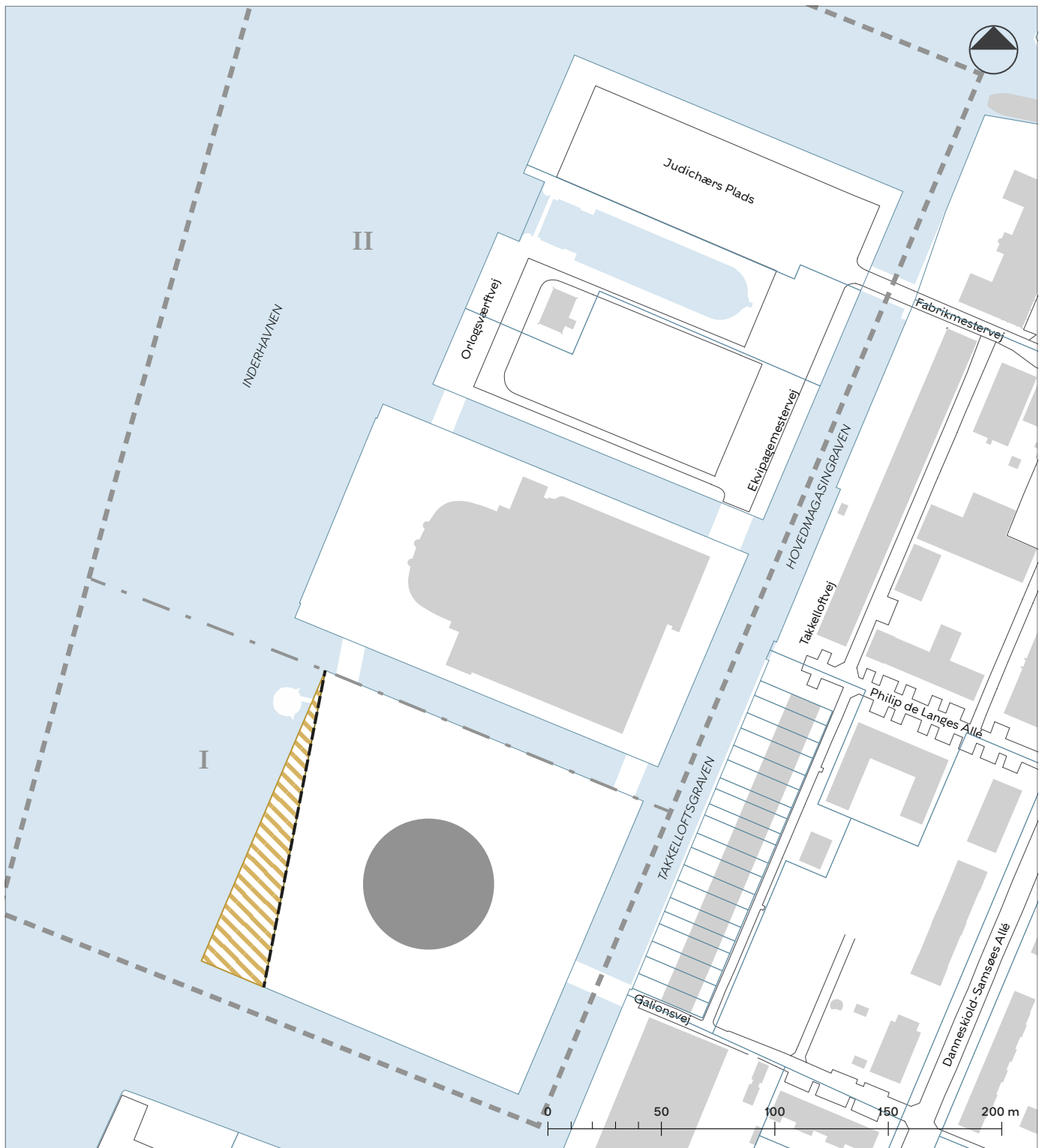
I-II Delområder

 Matrikelskel


 Eksisterende bygning

 Byggefelt


Tegning 6 · Vandarealer og zonestatus



 Opfyldt/ny byzone

 Bolværk, som må omdannes

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

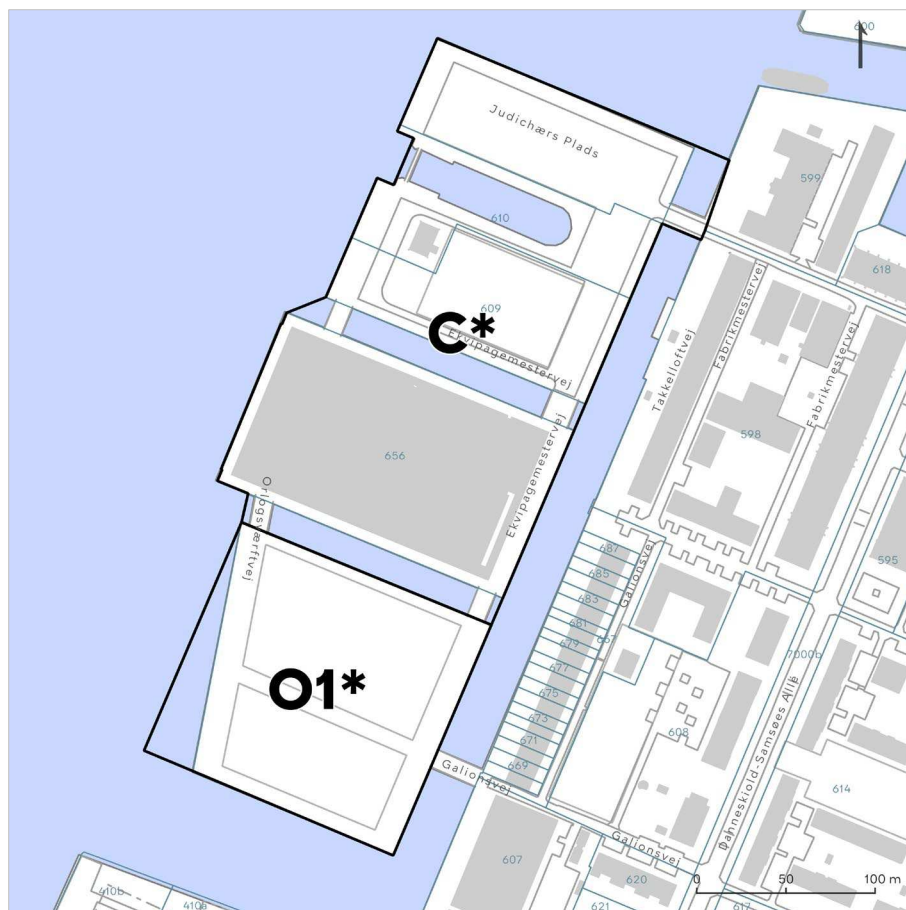
I-II Delområder

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2019



Tegning A

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, foretages følgende ændringer:

C*-ramme (plannr. R19.C.1.10) i Indre By Bydel opdeles i C*-ramme (plannr. R19.C.1.10.T1) og O1*-ramme (plannr. R19.O.1.75.T1) som vist på tegning A.

C*-rammen (plannr. R19.C.1.10.T1) har en maksimal bebyggelsesprocent på 100 og en maksimal bygningshøjde på 22 m. Friarealprocenten for boliger er 60 og friarealprocenten for erhverv er 15. Rammen har følgende særlige bemærkning: 'I området kan der opføres et operahus med indtil 32.000 m² etageareal og med en bygningshøjde på 30 m, dog 41 m for scenetårn.'

O1*-rammen (plannr. R19.O.1.75.T1) har en maksimal bygningshøjde på 7 m og følgende særlige bemærkning: 'I området kan der opføres et underjordisk parkeringsanlæg med dertil hørende anlæg såsom ramper, trapper, ventilationsskakte m.v. på terræn. Der kan etableres op til 1.500 m² faciliteter og service for publikum, herunder serviceerhverv, der understøtter publikumsbenyttelsen. Der kan opfyldes op til 2.100 m² vandareal med henblik på etablering af park på det samlede areal.'

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. marts 2020

Center for Byudvikling den 24. april 2020



HOLMEN II TILLÆG 6

FORSLAG TIL TILLÆG 6 TIL LOKALPLAN 331

Borgerrepræsentationen har den 24. juni vedtaget tillæg 6 til lokalplan 331 Holmen II.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 30. juni 2021.



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	16
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	16
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område.....	16
Lokalplantillæggets indhold	4	§ 3. Anvendelse	16
Miljøforhold	7	§ 4. Veje.....	16
Den kystnære del af byzonen	7	§ 5. Bil og cykelparkering.....	17
Kulturmiljø.....	7	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
Skyggediagrammer	10	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	11	§ 8. Ubebyggede arealer	18
Overordnet planlægning.....	11	§ 9. Støj og anden forurening.....	20
Kommuneplan 2019.....	11	§ 10. Matrikulære forhold	20
Lokalplaner i kvarteret	11	§ 11. Retsvirkninger	20
Københavns Kommunes overordnede strategier	11	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	21
Miljøkrav til byggeri og anlæg.....	12	Kommentarer af generel karakter	21
Spildevandsplan	12	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	22
Sikring mod oversvømmelse.....	12	Tegning 2 · Veje.....	23
Vandforsyningsplan	13	Tegning 3a · Bebyggelsens omfang og placering.....	24
Tilladelser efter anden lovgivning	14	Tegning 3b · Port.....	25
Affald	14	Tegning 4 · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	26
Jord- og grundvandsforurening	14	Tegning 5 · Byrum.....	27
Museumsloven.....	14	Tegning 6 · Beplantning	28
Anlæg på søterritoriet.....	15		
Rottesikring	15		
Bilag IV-arter, herunder flagermus	15		

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og grænsen for lokalplan 331 er indtegnet med stiplede linje. De vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Lokalplanen for en park på Dokøen på Holmen blev bekendtgjort den 24. april 2020. Lokalplanen muliggør en parkeringskælder, som skal placeres under parken på Operaparkøen. Der var forudsat en gangtunnel fra parkeringskælderens til Operaens kælder. Tunnellen er ikke reguleret i lokalplanen, da forhold under terræn ikke reguleres i en lokalplan.

Operaparkfonden ønsker at erstatte tunnelforbindelsen med en forbindelse på terræn. Forbindelsen skal opføres som en glasgang med tag, som kobles på et af parkeringsanlæggets trappetarne i parken. Glasgangen føres over kanalen, så forbindelsen ender på Operaens forplads.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Dokøen er beliggende mellem Frederiksstadens og Holmens stringente bystrukturer og er synlig fra flere placeringer i Inderhavnen, hvor Operaens store volumen træder tydeligt frem. Set fra Frederiksstaden ligger Operaen som afslutning på akse fra Marmorkirken og Amalienborg. Operaen blev opført i 2001-2004 efter tegninger af arkitekt Henning Larsen.

Holmen består af øerne Arsenaløen, Christiansholm, Frederiksholm, Dokøen, Nyholm samt Margretheholm. Dominerende træk på Holmen er kanaler, holme og åbne kig, lav bebyggelse og grønne strukturer. Området er skabt ved opfyld og oprindelig indrettet til flådens leje og værft med tilhørende værksteder, kaserne og administration. Holmen var i mange år hovedbase for den danske orlogsflåde. I 1993 blev Flådestation København officielt nedlagt og skiftede status til marinestation. I dag råder marinestationen kun over Nyholm, mens den øvrige del er overgået til civile formål og åbnet for offentligheden.

Mobilitet

Vejadgangen til Dokøen sker fra Fabriksmestervej. Fra Fabriksmestervej er der via Danneskiold-Samsøes Allé, Prinsessegade og Refshalevej adgang til det overordnede vejnet.

Området er kollektivt trafikbetjent med bus 2A ad Danneskiold-Samsøe Allé samt havnebussen, der har stop på den sydlige del af Dokøen.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

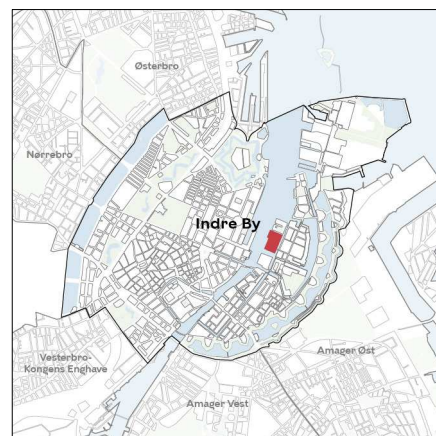
Lokalplantillægget skal muliggøre etablering af en overdækket forbindelse mellem Operaparkens kælder og Operaen. Forbindelsen kobles på et af parkeringsanlæggets trappetarne i parken og føres over kanalen, så forbindelsesgangen ender på Operaens forplads.

Anvendelse

Området, for Operaparken, er fastlagt til offentlige formål, hvor der må opføres eller indrettes bebyggelse til sports- og fritidsanlæg, parker, legepladser, naturområder samt de til områderne hørende drifts- og servicefunktioner, herunder servicering.

Området for Operaen er fastlagt til bolig og serviceerhverv, hvor der må opføres eller indrettes administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder. Derudover er der en særlig bemærkning om, at der kan opføres et operahus med indtil 32.000 m².

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.



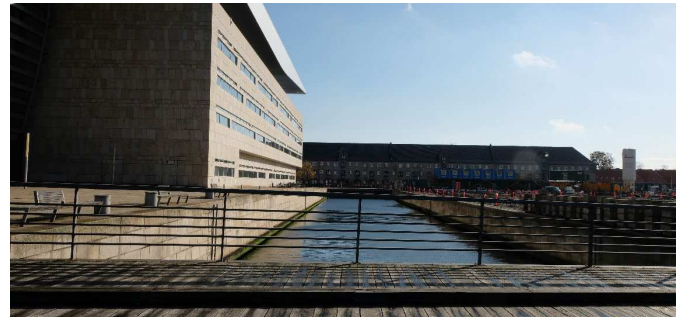
Områdets placering i bydelen.



Operaen og Operaparken set fra broen mod Takkelloftsgraven. Den nye bro placeres parallelt med den eksisterende som ses på billedet.



Den eksisterende bro som forbinder Operaen og Operaparken. Denne indgår i en landskabsbro sammen med den overdækkede forbindelse.



Operaen og Operaparken set fra broen mod Inderhavnen.



Operaen og Operaparken (Sydøen) set fra Inderhavnen.

Infrastruktur

Den primære adgang for motorkøretøjer til og fra Dokøen skal ske via bydelsgaden Danneskiold-Samsøe Allé og Fabriksmestervej.

En grøn cykelrute videreføres fra Takkeloftvej op langs Operaens sydlige facade og videre mod den nordlige del af Dokøen. Hvor den overdækkede forbindelse krydser den grønne cykelrute, omlægges den grønne cykelrute ind mod Operaens forplads.

Det skal sikres, at den nye forbindelse, der opføres med glasvægge, ikke udgør en trafikikkerhedsmæssig risiko for cyklister, der benytter den grønne cykelrute.

Konstruktionen af glasvægge skal kunne ses af cyklister hele døgnet.

Brugerne af p-kælderen, der kommer ud fra den overdækkede forbindelse, skal have oversigt over den grønne cykelrute, så de har mulighed for at holde tilbage for eventuelle cyklister. Ligeledes skal cyklister have oversigt, så cyklister bliver opmærksomme på fodgængere til og fra den overdækkede forbindelse.

Den grønne cykelrute omlægges på en måde, så ladcykler stadig kan komme rundt om det sydøstlige hjørne med lav hastighed.

Parkering

Efter en konkret vurdering er der ikke stillet krav om parkeringspladser til biler og cykler i lokalplanen.

Bebyggelsens placering og udformning

Den overdækkede forbindelse fungerer som bro og forbinder Operaparkøen og Operaøen. Den overdækkede forbindelse udformes i samme organiske karakter som cafébygningen, der er planlagt for i tillæg 5. Derudover etableres en konstruktion med et landskab, en landskabsbro, der dels fører den overdækkede forbindelse fra Operaparkøen til Operaøen og dels forbindes til den eksisterende bro.

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

Byrum

Landskabsbroen fastlægges, så den bliver en forlængelse af Operaparken. Landskabsbroen spænder over kanalen. Landskabsbroen vil være så bred, at der er plads til bede med beplantning og et varieret terræn, der omgiver den nuværende stiforbindelse og den overdækkede forbindelse, glasgangen. Fra den nuværende stiforbindelse vil der være adgang til glasgangen, og det vil være muligt at komme på tværs af glasgangen. Midt på landskabsbroen kan der placeres en bæk. Materialer på befæstede arealer har samme karakter som i Operaparken. Det vil fortsat være muligt at sejle i kajak under broen.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

I forbindelse med etablering af landskabsbroen, og den overdækkede forbindelse, plantes mindst seks træer, som fordeles på hver side af broen. Der fastlægges bede med beplantning på hver side af broen og på selve brokonstruktionen.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

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) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020).

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) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020).

Lokalplanen skal muliggøre en overdækket forbindelse.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

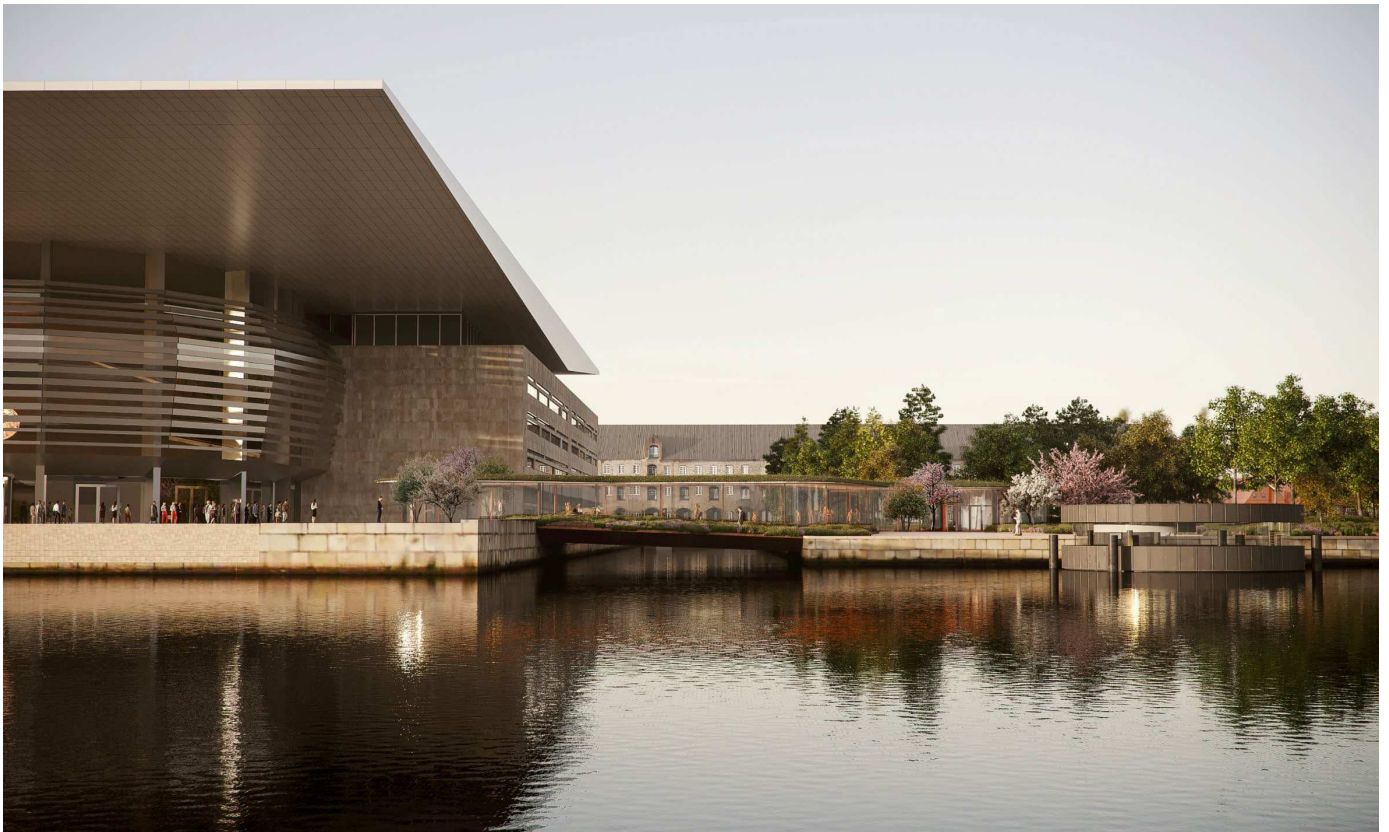
Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

Den kystnære del af byzonen

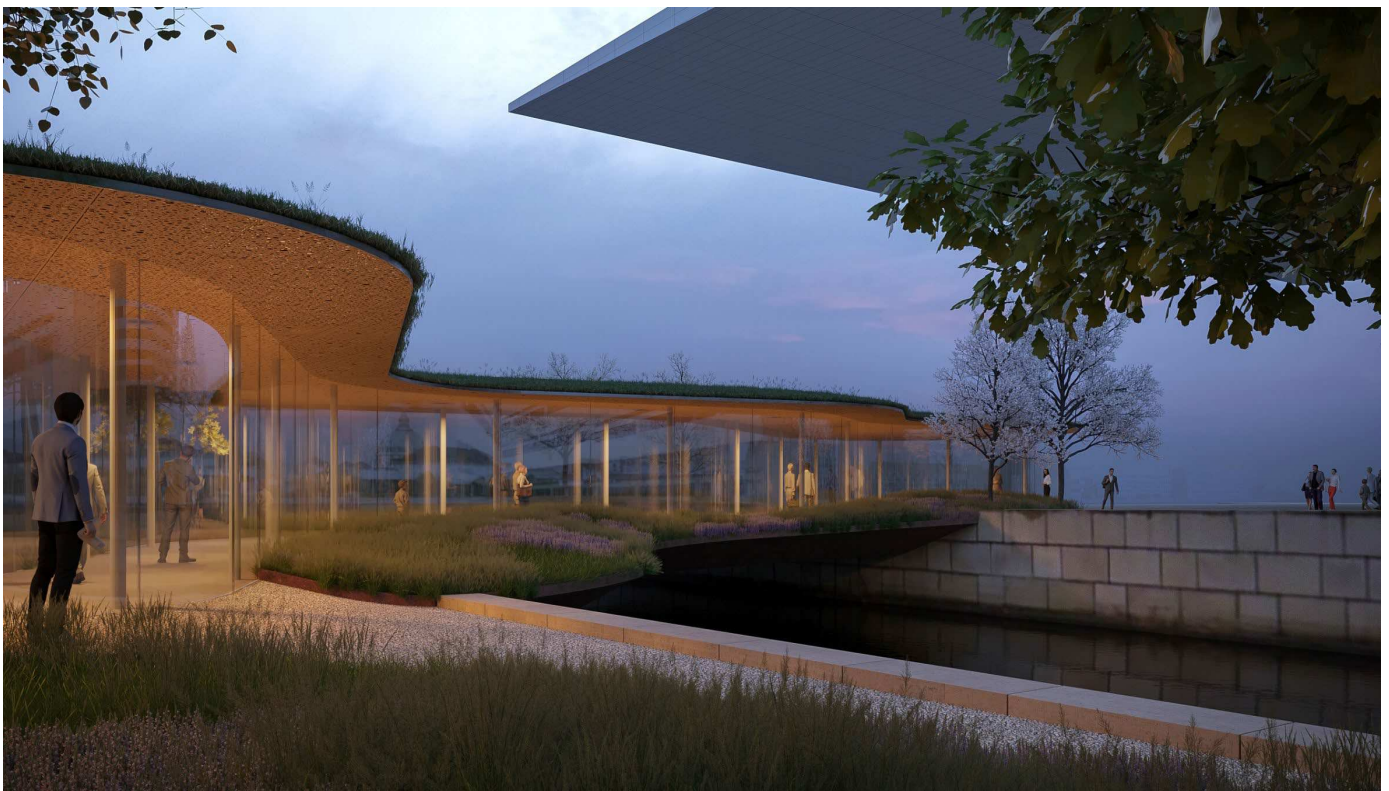
Området ligger i den kystnære del af byzonen. I henhold til planlovens § 16, stk. 4 skal der derfor redegøres for forbindelsens og landskabsbroens visuelle påvirkning af kysten. Illustrationen, på næste side, viser den visuelle påvirkning. Det fremgår, at den kommende overdækkede forbindelse indgår som en del af udvikling af Københavns havn.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Den overdækkede forbindelse er placeret på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø fortsat kan bevares.



Visualiseringen viser landskabsbroen fra Inderhavnen, og illustrerer samtidig forholdet mellem Operaen og Operaparkøen. Illustration: COBE.



Visualiseringen viser landskabsbroen og den åbne forbindelse i en aftensituation. Illustration: COBE.



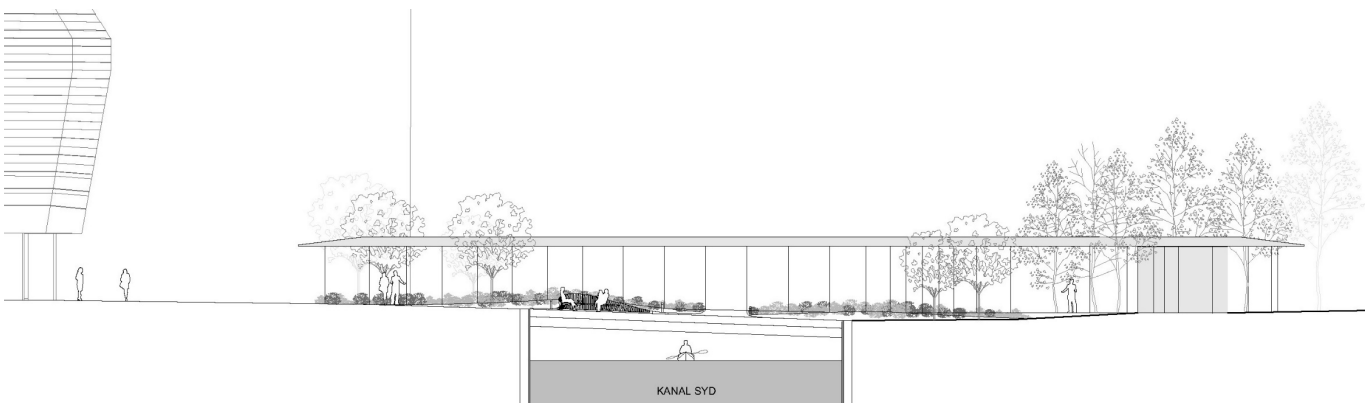
Visualiseringen viser den overdækkede forbindelse vist med et anlagt stiforløb, som giver brugere af parken mulighed for også at gå ind i eller passere den overdækkede forbindelse. Illustration: COBE.



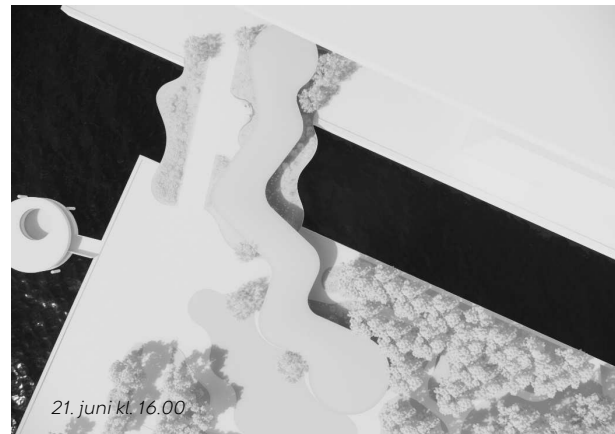
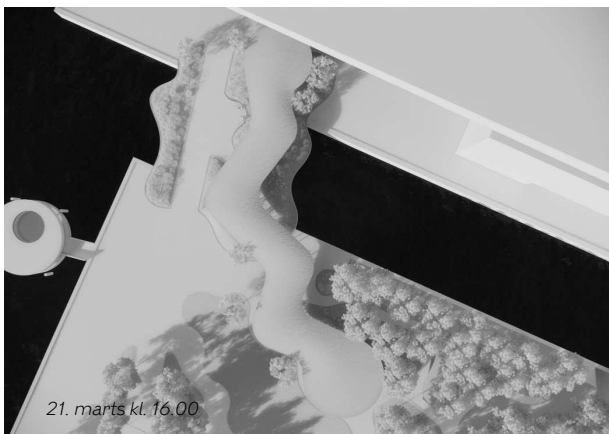
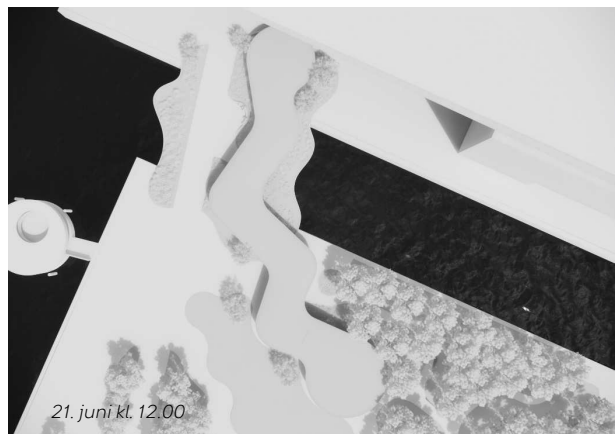
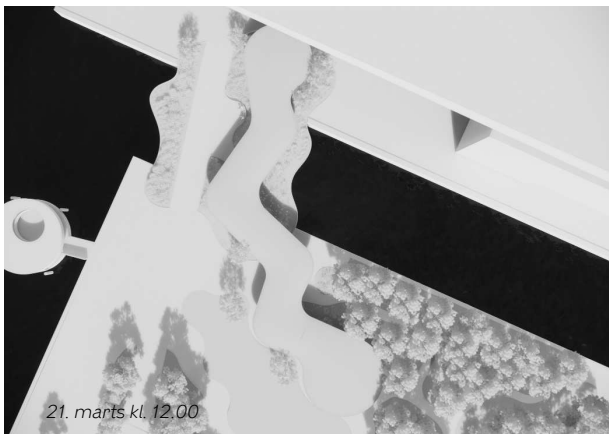
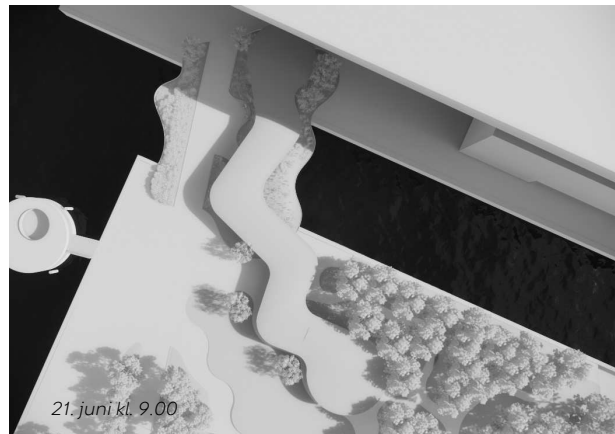
Visualisering, der viser landskabsbroen og den overdækkede forbindelse, set fra vest, hvor der er en plads til ophold. Illustration: COBE.



Visualisering, der vises den overdækkede forbindelse, set inde fra. Illustration: COBE.



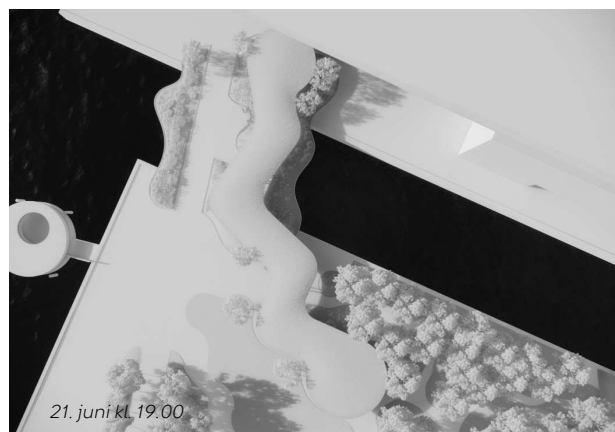
Illustrationen viser landskabsbroen med den overdækkede forbindelse fra vest. Illustration: COBE.



Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at bygningens omfang afkaster en skygge, som primært er inden for broens konstruktion og landskab. Ved 21. juni kl. 19, lander skyggen længere mod øst, og er synlig på Operaens forplads.

Illustrationer: COBE.



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.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for institutioner og fritidsområder

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til institutioner og fritidsområder, med særlige bemærkninger om, at der i området kan opføres et underjordisk parkeringsanlæg med dertil hørende anlæg såsom ramper, trapper, ventilationsskakte m.v. på terræn. Der kan etableres op til 1.500 m² faciliteter og service for publikum, herunder serviceerhverv, der understøtter publikumsbenyttelsen.

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 2017-2020 blandt andet indarbejdet ønsker om flere og større grønne områder, som kan understøtte et voksende beboerantal i bydelen. Lokaludvalget har i den forbindelse peget på muligheden for at omdanne græsplænen ved Operaen til park.

Lokalplaner i kvarteret

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

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af et tidligere militært område til civile formål. Tillæg 1 var det planmæssige grundlag for at opføre 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 Kuglegården og Base Camp. Tillæg 5 muliggjorde etablering af underjordisk parkeringsanlæg og offentlig park.

Lokalplan 548 Christiansholm

Formålet med lokalplanen er at muliggøre et nyt bykvarter med boliger og serviceerhverv samt et offentligt vandkulturhus.

Lokalplanerne kan ses på 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

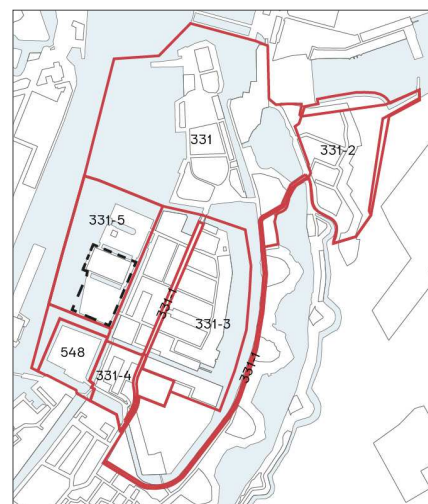
Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.



- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- * Områder med særlige bestemmelser

Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019



Gældende lokalplaner

Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker at bygge med gode og langtidsholdbare materialer, som kan genbruges eller genanvendes direkte i andre projekter. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage, klimatilpasning og stormflodssikring.

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 bygherre eller kontraktmæssig bruger.

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.

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 entreprisesum under 20 mio. kr.

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

Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

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 kloak.

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

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet for eksempel 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.

Stormflodssikring

Lokalplanområdet vil kunne blive udsat for en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod.

Det, lokalplanen muliggør, vil ikke blive påvirket af en stormflod i dette niveau, fordi broens glasvægge er åbne og broen kan oversvømmes. Derfor er der ikke indarbejdet bestemmelser i lokalplanen om sikring mod stormflod.

Den underjordiske parkeringskælder, som er planlagt i tillæg 5, er sikret mod stormflod.

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

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

Vandforsyningsplan

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 adgangsvvej' overholdes. Se: 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

Jord- og grundvandsforurening

Matrikel 656- og 657 Christianshavns Kvarter, København, er begge en del af områdeklassificeringen. Da de begge er beliggende på opfyldte arealer, skal det forventes at jorden kan være lettere forurenede.

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

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

Kontakt: 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

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.

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder 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, for eksempel havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse 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.

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. 867 af 27. juni 2016.

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 ødelægning af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Flagermus

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil kunne blive påvirket væsentligt, når der fældes træer i forbindelse med gennemførelse af det planlagte. Der må ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem.

Øvrige bilag IV-arter

Der er ikke habitater (levesteder) i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 331 Holmen II er omdannelse af tidligere militære arealer til attraktivt, integreret byområde.

Formålet med tillæg 6 er:

- at muliggøre etablering af en overdækket forbindelse mellem matr.nr. 656 og 657 Christianshavns Kvarter, København,
- at muliggøre etablering af en landskabsbro, der forbinder matr.nr. 656 og 657 Christianshavns Kvarter, København,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer og byrum indrettes med plads til bynatur,
- 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

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter matr.nr. 656 og 657 Christianshavns Kvarter, København og alle parceller, der efter den 5. november 2020 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Anvendelse

Offentlige formål

Området fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til sports- og fritidsanlæg, parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, naturområder, samt de til områderne hørende drifts- og servicefunktioner.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.

§ 4. Veje

Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

Det på tegning 2 viste areal, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen

§ 5. Bil og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Der skal ikke etableres parkering til biler

Stk. 2. Cykelparkering

Der skal ikke etableres parkering til cykler.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

- a) Der kan etableres en overdækket forbindelse med et fodaftryk, defineret ved omkransende vægge, der ikke må overstige 500 m².
- b) Den overdækkede forbindelse kan maksimalt have en bredde på 4,5 m ved parallelle vægge, 7 m ved kurvede forløb og 11 m ved de cirkelformede ender. Bredden måles fra og til udvendig facade.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

Den overdækkede forbindelse skal placeres inden for byggefelt H, som vist på tegning 3.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Den overdækkede forbindelse i byggefelt H må opføres i én etage med en højde på højst 5 m.
- b) Den overdækkede forbindelses højde måles fra terrænkote 2.50 til overkant tag på matr.nr. 657 Christianshavns Kvarter, København.
- c) Den overdækkede forbindelses gulvkote må maksimalt være 2.70 på matr.nr. 657 Christianshavns Kvarter, København, og 3.15 på matr.nr. 656 Christianshavns Kvarter, København.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Materialerne skal være glas, beton, træ eller metal og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Facader på den overdækkede forbindelse, skal være i minimum 90 % glas, heraf 45 % buet glas, som vist på tegning 4.
- c) Byrum, indgangspartier, passager og port skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for fx lysaviser eller animerende reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

- d) Port skal være i glas med minimum en bredde på 1,5 m og placeres som vist på tegning 3b.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Den overdækkede forbindelse skal forsynes med fire indgange med en bredde på minimum 1,5 m.
- c) Den overdækkede forbindelse, indgangspartier og port, kan være lukkede for aktivitet i nattetimerne, dvs. mellem kl. 24.00-06.00.

Stk. 3. Tage

- a) Materialerne skal være metal, tagpap eller træ. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Flade tage, der ikke anvendes til solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- c) Tagudhæng må ikke hvile på søjler og må maksimalt være 3 m målt fra facaden.
- d) Undersiden af tagudhænget skal være træ eller metal. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Inddækninger, tagrender og tagnedløb skal være i metal.
- f) Der må ikke etableres teknik på taget.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 2. Terrænregulering

Terrænet skal udformes blødt afrundet i samtlige byrum. Hvor der placeres en bæk, kan terrænet tilpasses.

I byrum D1 vist på tegning 5 må terrænet på befæstede arealer højst reguleres til kote 2.6, og terrænet med bede med beplantning må højst reguleres til kote 2.9.

I byrum D2 vist på tegning 5 må terrænet på befæstede arealer højst reguleres til kote 2.8, og terrænet med bede med beplantning må højst reguleres til kote 3.1. Hvor der placeres en bæk, kan ét punkt kan ligge i kote 3.45.

I byrum D3 vist på tegning 5 må terrænet på befæstede arealer højst reguleres til kote 3.1, og terrænet med bede med beplantning må højst reguleres til kote 3.3.

Stk. 3. Indretning af ubebyggede arealer

Der skal være beplantning, som vist på tegning 6, og som det fremgår nedenfor.

Byrum D1, D2 og D3 vist på tegning 5 skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes bestemte brugere.

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

Effektbelysning er ikke tilladt.

Kommentar

Belysning skal udføres med en dæmpet belysning, der ikke fremhæver den overdækkede forbindelse eller landskabsbroen som et dominerende element i havnerummet.

Stk. 4. Landskabsbroens placering

Landskabsbroen skal holde en afstand til det nordvestlige hjørne af matr.nr. 657 Christianshavns Kvarter, København, på mindst 2,5 m.

Undersiden af landsskabsbroen skal ligge i kote 1.20 eller derover.

Stk. 5. Byrum

Byrum D1

Mindst 90 m² af det på tegning 5 viste areal skal være bede med beplantning. Befæstede arealer skal være granit, træ eller grus.

Der skal være en sti tværs gennem den overdækkede forbindelse, som vist på tegning 3b, med en bredde på mindst 1,5 m.

Byrum D2

Mindst 180 m² af det på tegning 5 viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i granit, træ eller grus.

Der skal være mindst én fast bæk.

Byrum D3

Mindst 80 m² af det på tegning 5 viste areal skal være bede med beplantning. Befæstede arealer skal være i granit, træ eller grus.

Stk. 6. Beplantning

Der skal være træer, som vist på tegning 6.

Der skal plantes mindst 6 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Beplantning i byrum D1-D3 må ikke være højere end 0,6 m målt fra det omgivende terræn. Der kan plantes i alt 5 buske i byrum D1 og D3, der på det konkrete sted højst må kunne opnå en højde på til 1,5 m. Der må ikke plantes træer i byrum D2 vist på tegning 5.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Mindst et af træerne i henholdsvis byrum D1 og D3 skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mellem 6 og 15 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 mindst 0,5 m dybt.

Stk. 7. Betingelse for ibrugtagning

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

§ 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, herunder parker: 58

Kommentar

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

Stk. 2. Støj 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.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 11. 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.

§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Tillæg 1 til lokalplan 331 Holmen II, bekendtgjort den 7. november 2001 ophæves for så vidt angår:

- § 5, stk. 4 ophæves for så vidt angår formuleringen 'desuden fastlægges der over hver af de 2 nye kanaler 2 broer ved henholdsvis Ekvipagemestervej og Orlogsværftsvej som vist på tegning 27.477. Broerne skal have en bredde på 10 m.
- § 8, stk. 2 ophæves for så vidt angår formuleringen 'promenader skal være 8 m brede langs inderhavnen og 6 m brede langs kanaler regnet fra kajkant med de begrænsninger og tilpasninger, der følger eksisterende bygninger og anlæg, jf. tegning nr. 27.475 og 27.476'.
- og 'promenader skal træbeklædes på de strækninger der fremgår af tegning nr. 27.477'.

Tillæg 5 til lokalplan 331 Holmen II, bekendtgjort den 24. april 2020 ophæves for så vidt angår:

- § 8, stk. 1, indenfor område A ophæves det areal, hvor byggefelt H placeres i tillæg 6.

Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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.

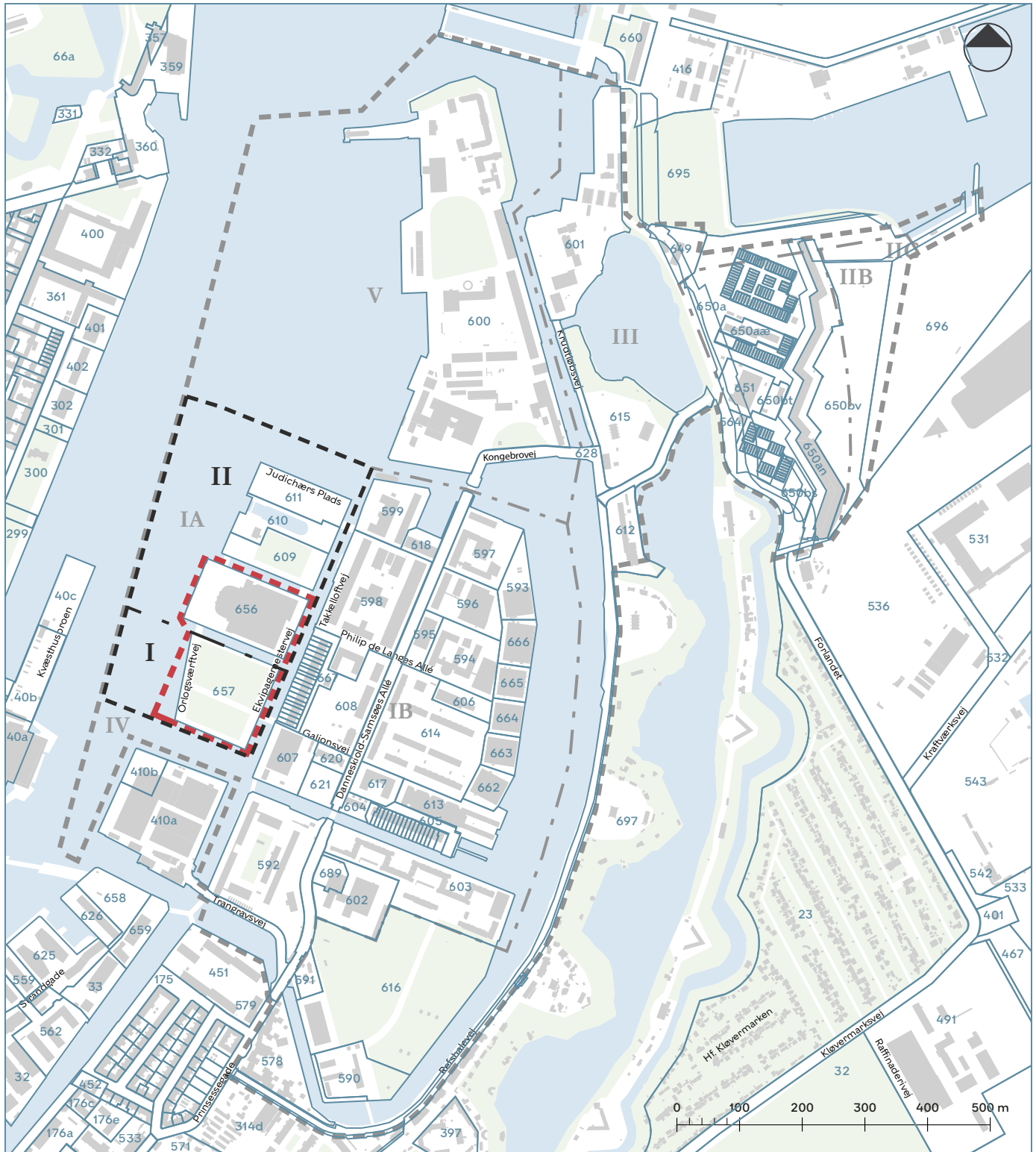
Tillæg 6 til lokalplan 331 Holmen II er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 24. juni 2021 og bekendtgjort den 30. juni 2021.

Teknik- og Miljøforvaltningen, 30. juni 2021.

Enhedchef
Kim Florian Rahbek

Byplanlægger
Stine Stensby

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



— — — — — Områdeafgrænsning

— — — — — Lokalplan 331 Holmen II

- - - - - Grænse mellem delområder i lokalplan 331

I-V Delområde i lokalplan 331

— — — — — Tillæg 5 til lokalplan 331 Holmen II

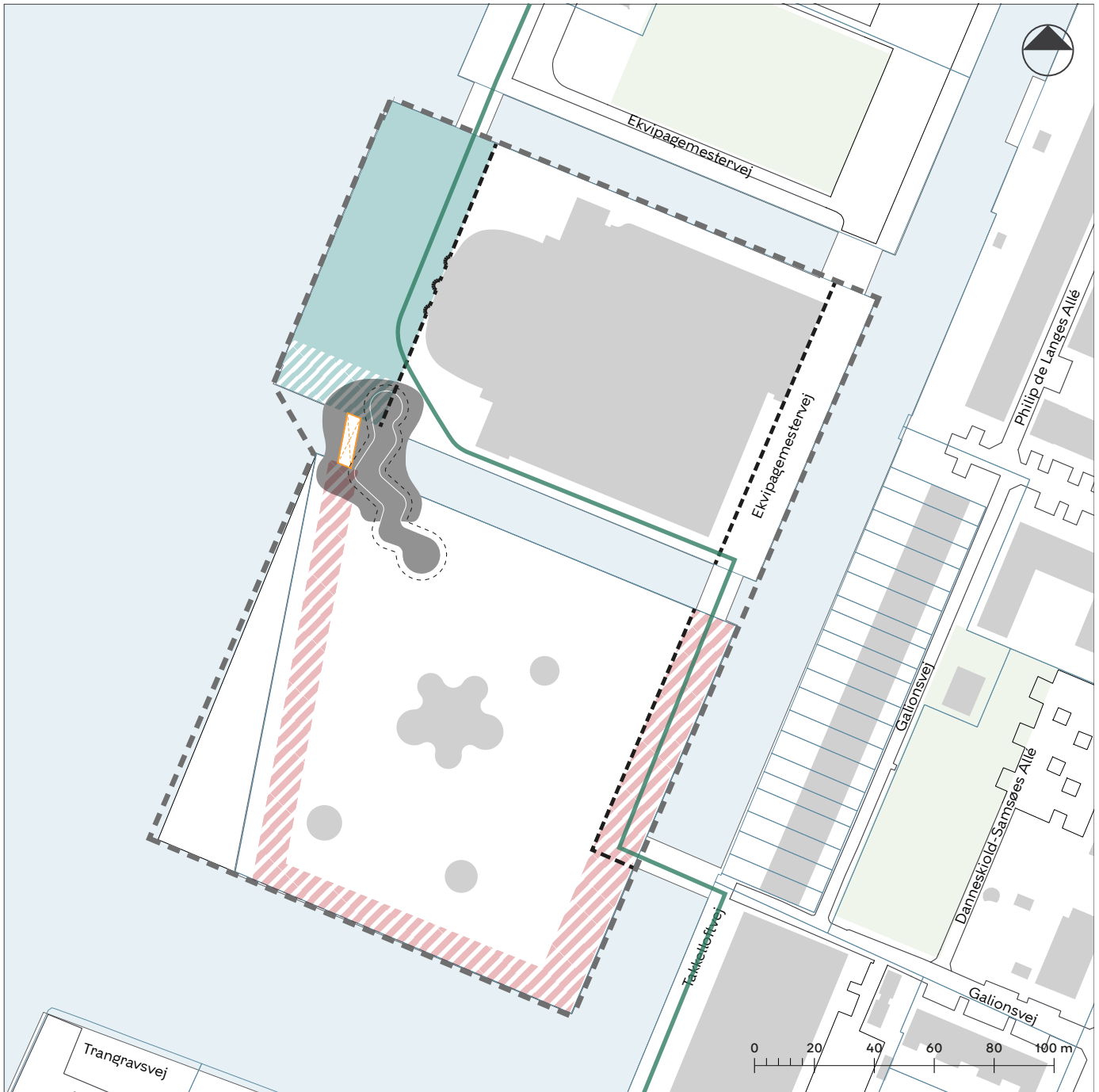
- - - - - Grænse mellem delområder i tillæg 5


I-II Delområde i tillæg 5

XX Matrikel

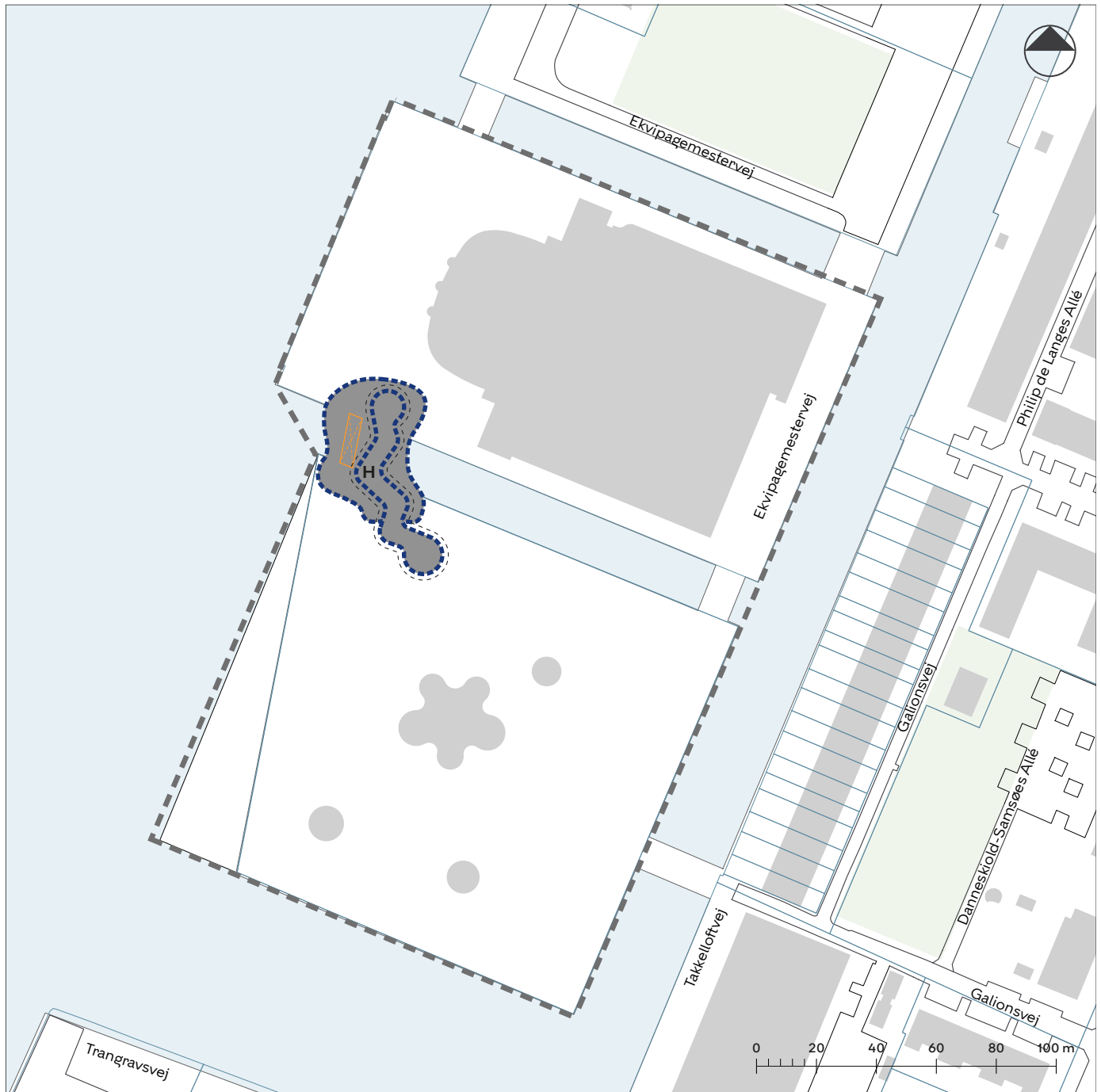
■ Eksisterende bygning

Tegning 2 · Veje



- | | | | |
|---|-----------------------------|---|-----------------------|
|  | Vejareal |  | Områdeafgrænsning |
|  | Vejareal, der kan nedlægges |  | Matrikelskel |
|  | Grøn cykelrute |  | Eksisterende bygning |
|  | Stibro |  | Byggefelt |
|  | Promenade |  | Eksisterende vejlinje |
| | |  | Tagudhæng |

Tegning 3a · Bebyggelsens omfang og placering



----- Afgrensning af byggefelt

H Byggefelt

----- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

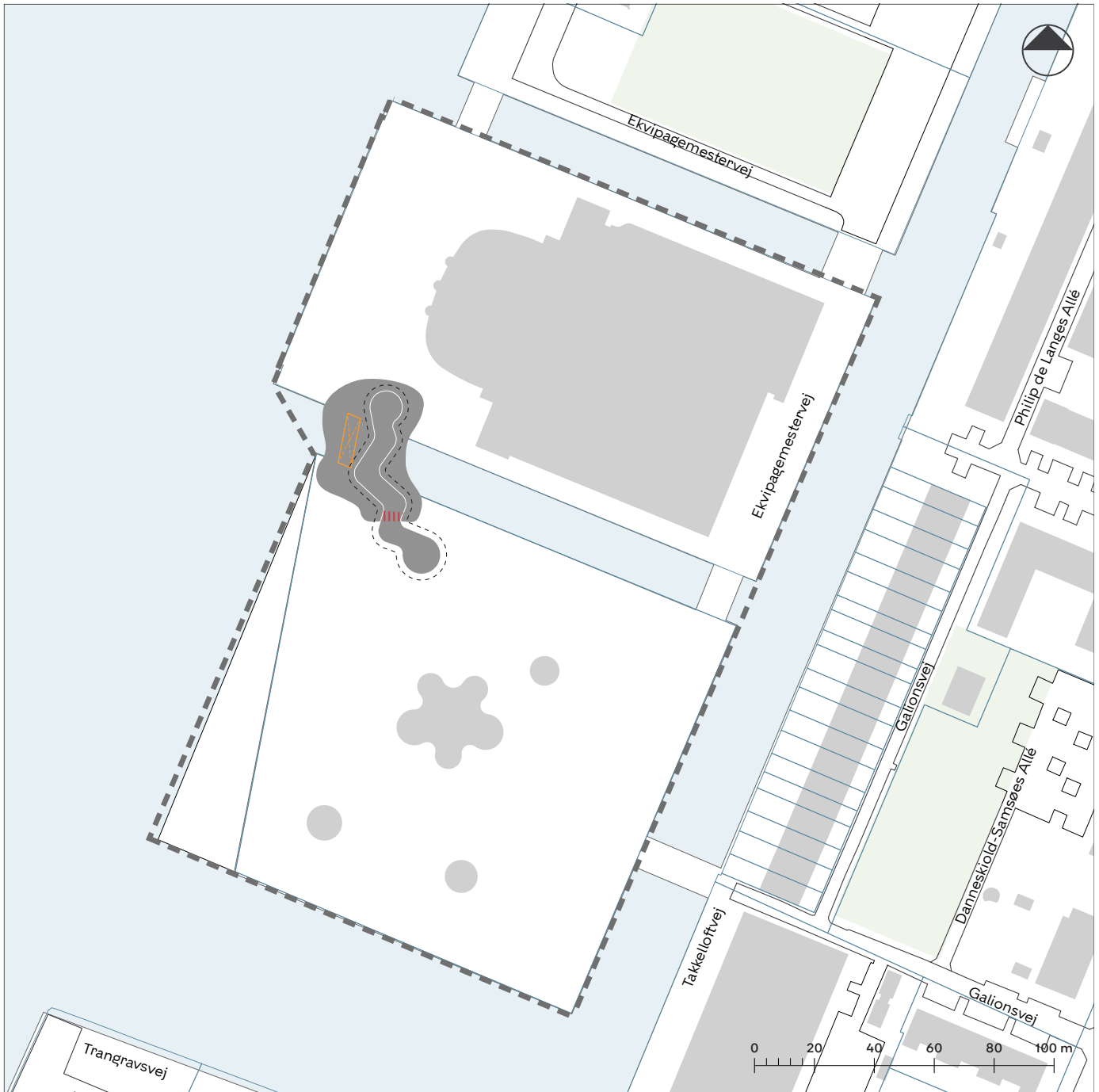
■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

----- Tagudhæng

▭ Stibro

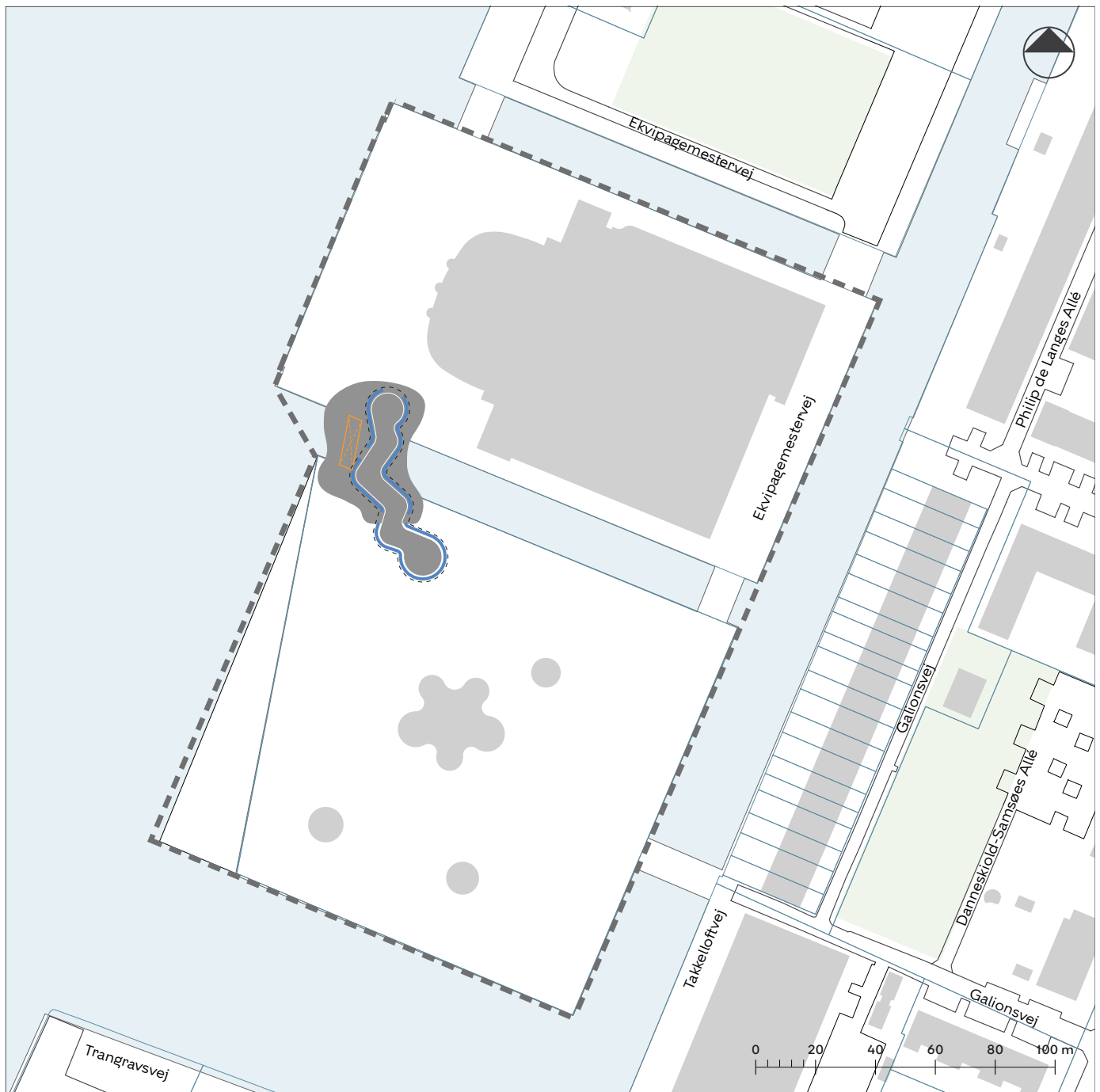
Tegning 3b · Port



Placering af port

- — — — — Områdeafgrænsning
- — — — — Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- - - - - Tagudhæng
- ▭ Stibro

Tegning 4 · Bebyggelsens ydre fremtræden



— Facadeforløb med gennemsigtigt glas

--- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

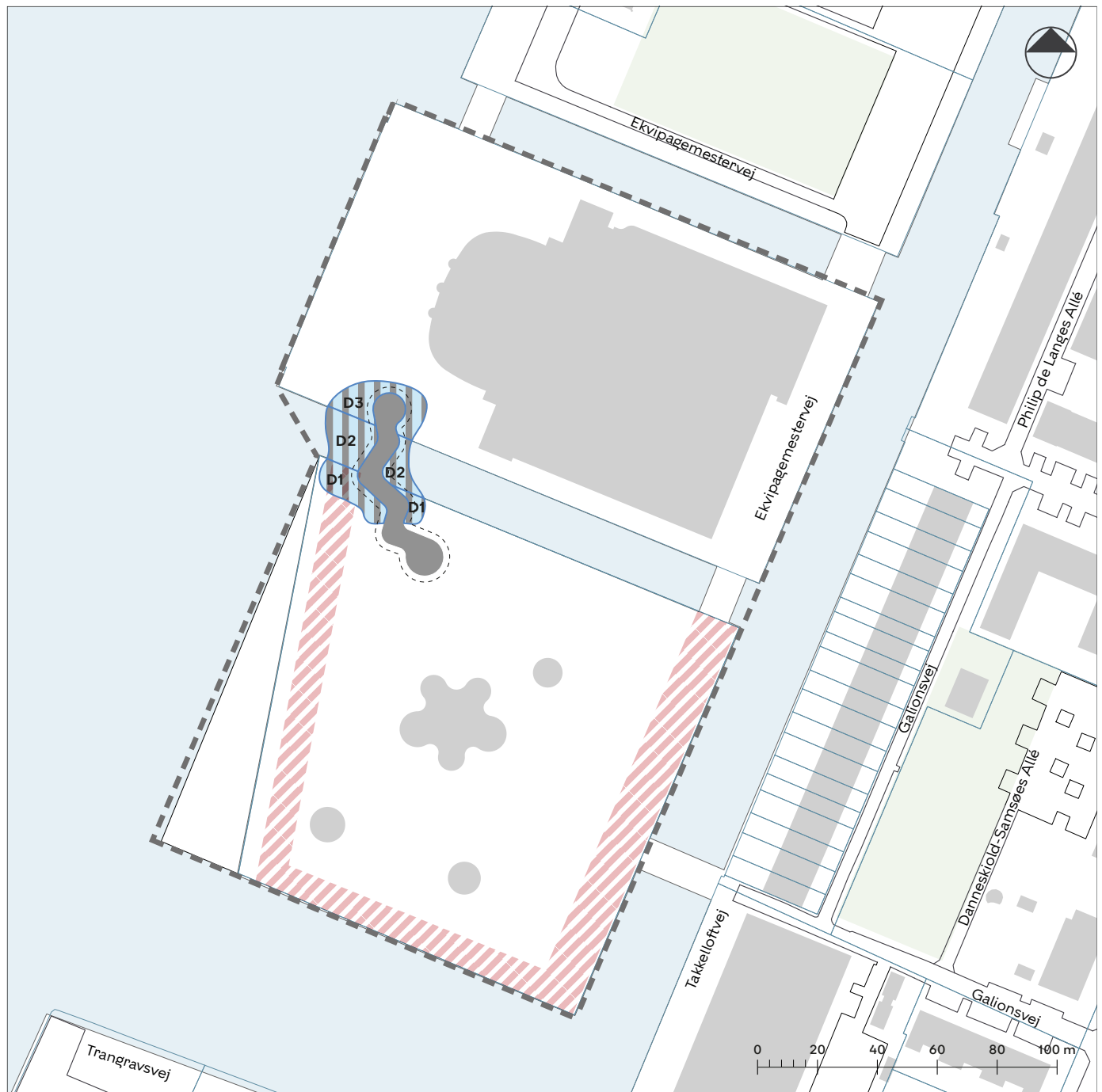
■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

--- Tagudhæng

▭ Stibro

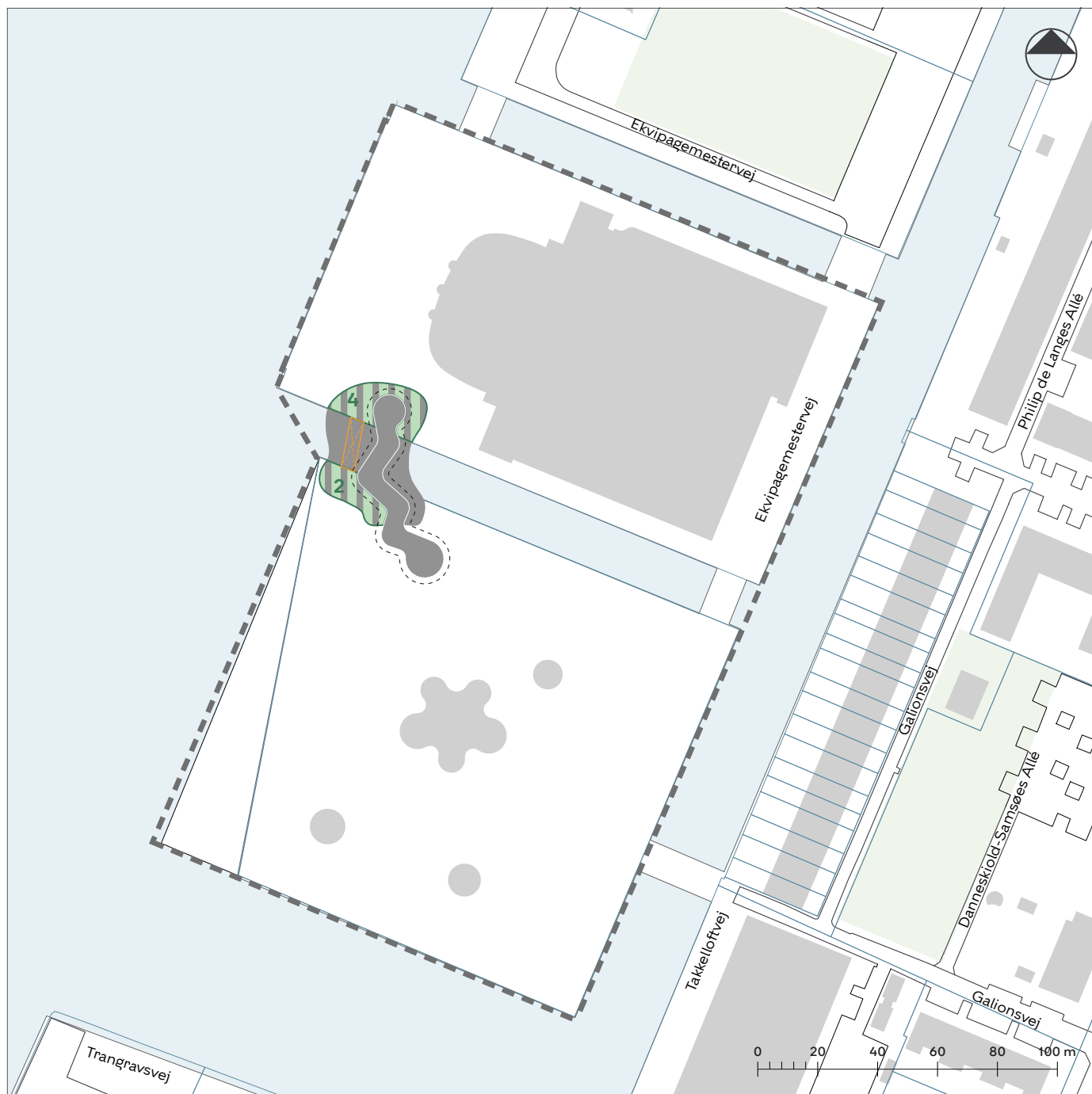
Tegning 5 · Byrum




- D1-D3** Byrum
- Promenade

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Tagudhæng

Tegning 6 · Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Områdeafgrænsning

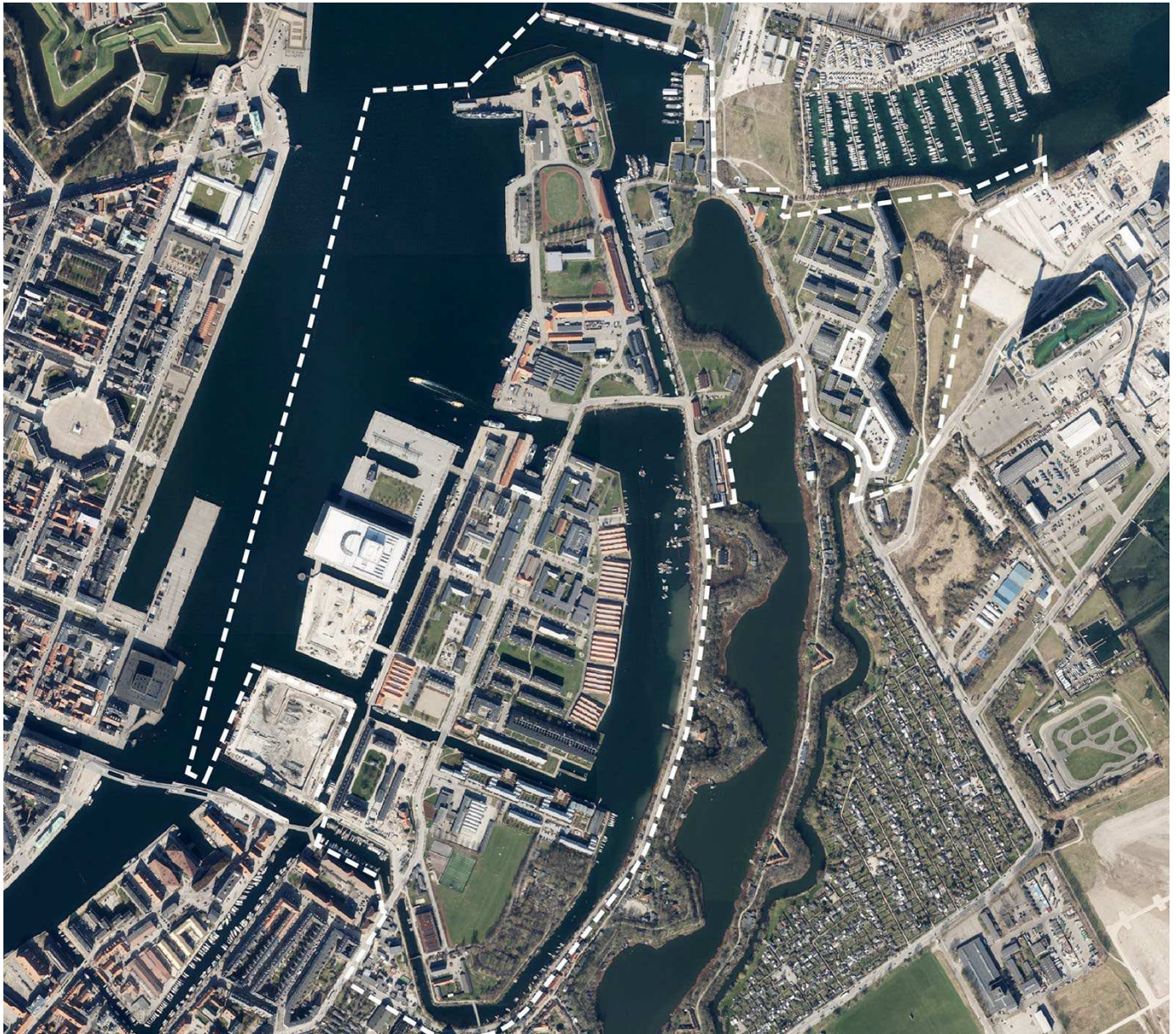
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

 Tagudhæng

 Stibro



HOLMEN II TILLÆG 7

LOKALPLAN 331-7 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10

Borgerrepræsentationen har den 3. marts 2022 vedtaget tillæg 7 til lokalplan 331 Holmen II og tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2019.

Planerne er bekendtgjort den 15. marts 2022.



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	23
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
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	17	§ 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	37
Sikring mod oversvømmelse.....	19	Tegning 2 · Anvendelse	38
Vandforsyningsplan	20	Tegning 3a · Veje.....	39
Varmeplanlægning	20	Tegning 3b · Vejsnit.....	40
Tilladelser efter anden lovgivning	21	Tegning 4 · Bil - og cykelparkering	41
Affald.....	21	Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering.....	42
Jord- og grundvandsforurening	21	Tegning 6a · Byrum.....	43
Museumsloven.....	22	Tegning 6b · Kantzoner	44
Rottesikring.....	22	Tegning 6c · Beplantning	45
Bilag IV-arter, herunder flagermus	22	Tegning 7 · Støjskærme	46
Tilladelser i henhold til anden lovgivning	22	Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2019	47

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 boligheder 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 m². Udover de to ejendomme omfatter tillægget også ca. 400 m² 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 områder 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.

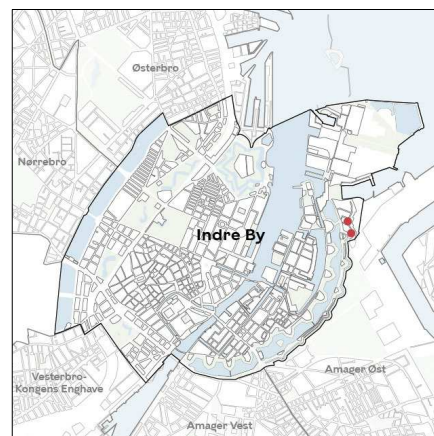
Mobilitet

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 matr.nr. 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 m²

Plejecentre- og pleje- boliger og botilbud: 1 plads pr. 714 m²

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 m² 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 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For plejecentre- og plejeboliger og botilbud skal 1 plads pr. 1.000 m² 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 byggefelterne B1, B2 og B3 i delområde IIE ud til Margretheholmsvej samt udenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Christianshavns Vold. I byggefelterne 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 og lignende.

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 m². Daginstitutionen forventes at blive opført med et etageareal på ca. 1.500 m² i tilknytning med et fælleshus til området beboere på ca. 250 m².

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.

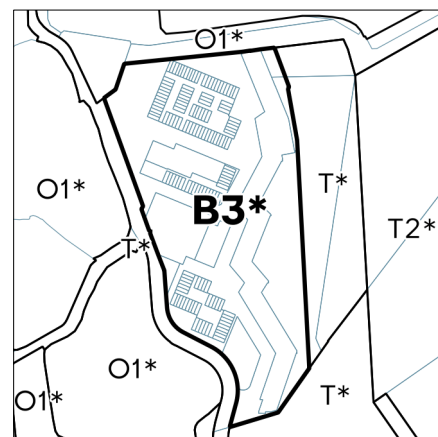
Kommuneplan 2019

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 områdetype.	Friarealet til plejeboliger, plejecentre samt andre botilbud til særligt udsatte grupper, hvortil der fast er tilknyttet personale, skal udgøre mindst 20 % af etagearealet uanset områdetype.
Særlige bemærkninger	Der skal etableres støjvold og/eller andre afskærmende foranstaltninger langs det afgrænsede 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 afgrænsede 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) (lovbkg. 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) (lovbkg. 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

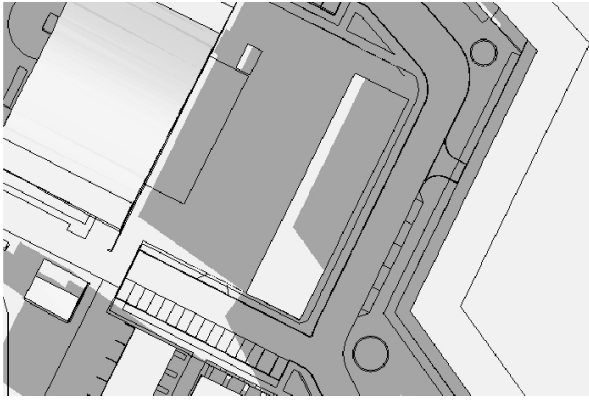
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

Beskyttelseslinjer

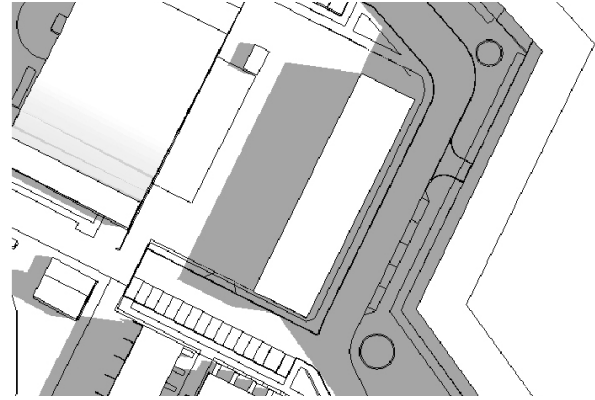
Der er beskyttelseslinjer i området i form af en fortidsmindebeskyttelseslinje, som er placeret i en radius af 100 m omkring fortidsmindet Christianshavns Vold. Fortidsmindebeskyttelseslinjen blev i 2007 i forbindelse med udarbejdelse af tillæg 2 til lokalplan 331 Holmen II, tilrettet så den flugter 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.

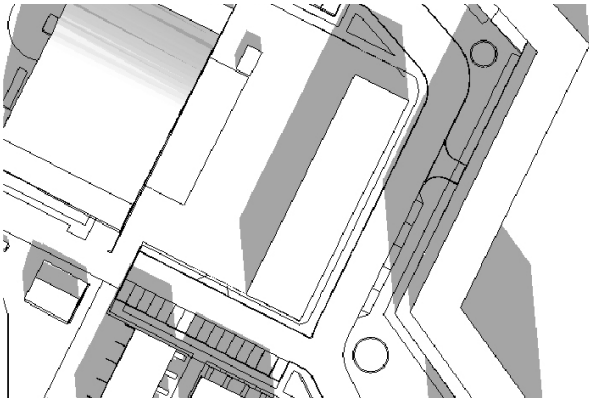
Lokalplanlægningen respekterer beskyttelseslinjen, via bestemmelser om, at der ikke må etableres nogen form for byggeri eller andre anlæg end en terrasse inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen.



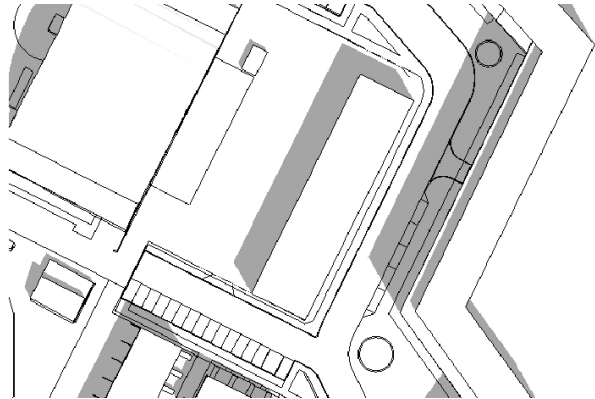
21. marts kl. 9.00



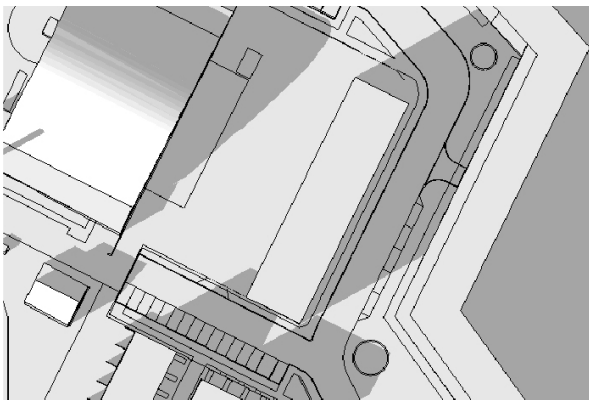
21. juni kl. 9.00



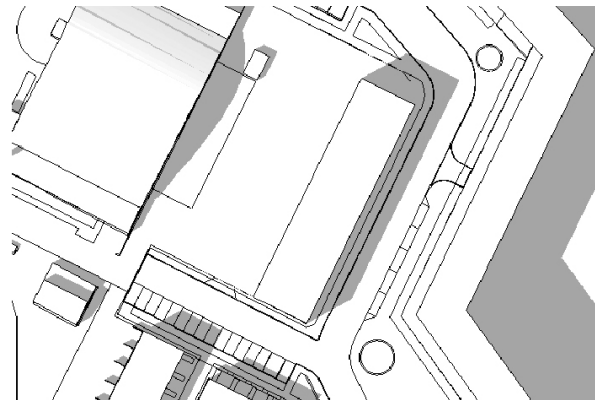
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

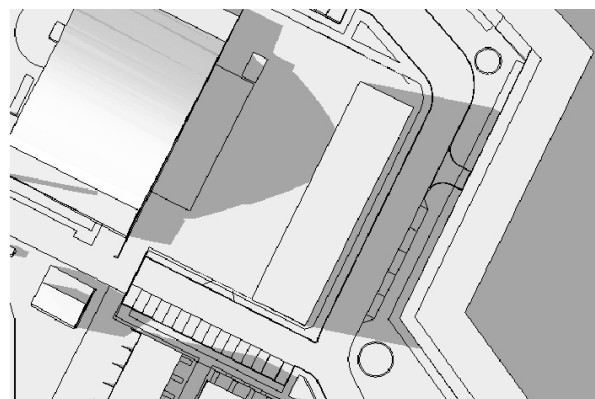


21. juni kl. 16.00

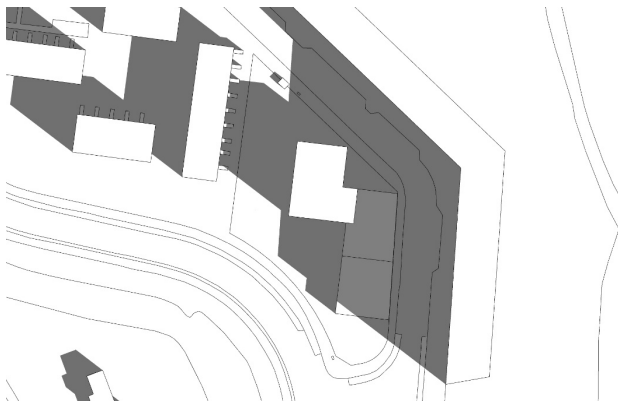
Skyggediagrammer delområde IID

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.

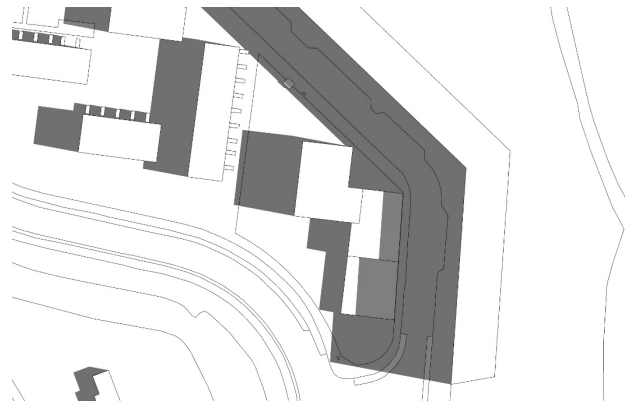
Illustrationer: Rørbæk og Møller Arkitekter A/S.



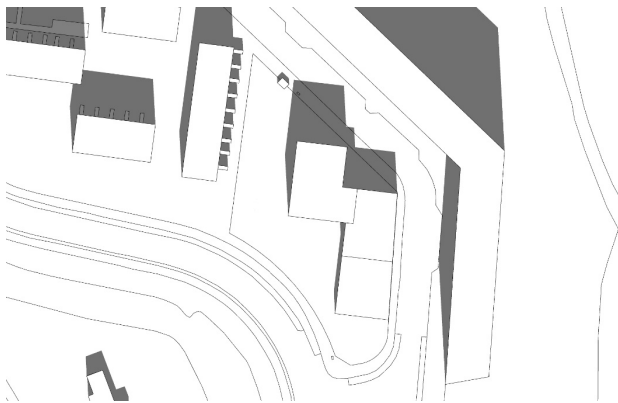
21. juni kl. 19.00



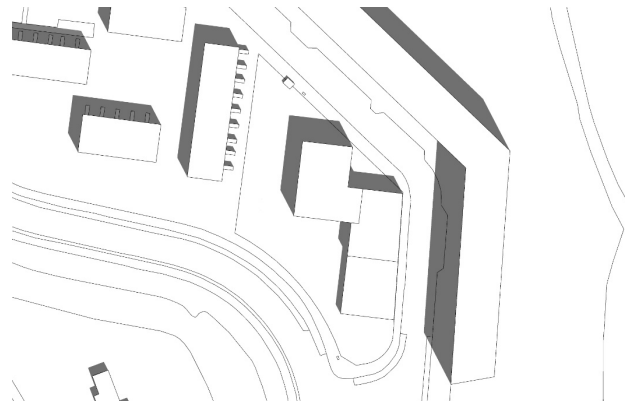
21. marts kl. 9.00



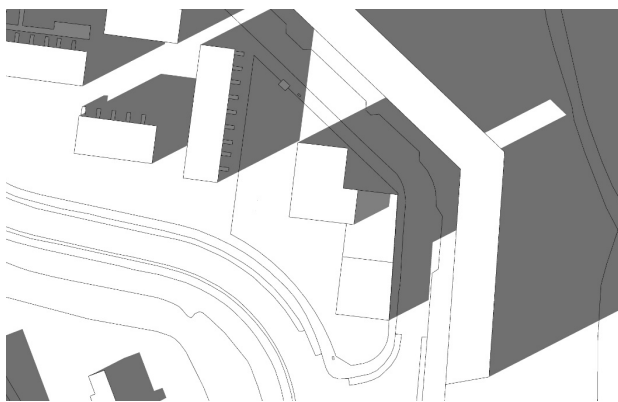
21. juni kl. 9.00



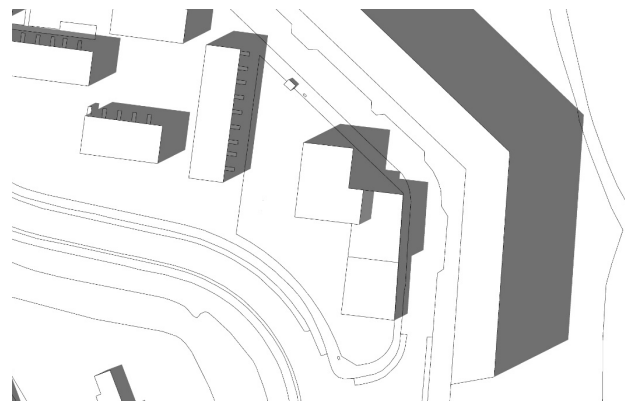
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

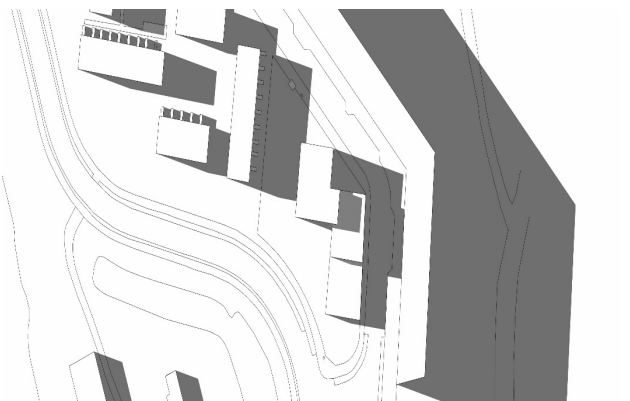


21. juni kl. 16.00

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 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: 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 ressourcerstærke 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, udadventet publikumsorienterede erhverv og kulturfunktioner samt en solitær bygning til et svømmeanlæg.

Lokalplanerne kan ses på 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

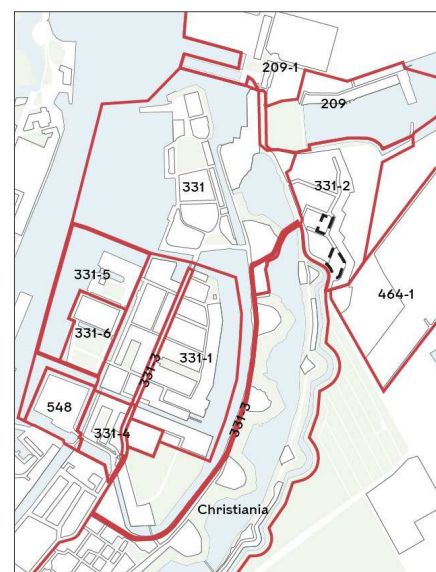
Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne - en levende by, en by med kant og en ansvarlig by - skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

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 bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et



— Gældende lokalplaner

- - - - - Områdeafgrænsning

Lokalplaner i kvarteret

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

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 entreprisum under 20 mio. kr.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden:
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 hverdagsituationer 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

Lokalplanområdets 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/

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

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

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

Kontakt: 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

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 leveduligheder 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 samt del af 650a, Christianshavns Kvarter, København 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 m²

Plejecentre- og pleje- boliger og botilbud: 1 plads pr. 714 m²

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.

Belægningen på bilparkeringspladsen i byrum A, som vist på tegning 6a, skal etableres med mindst 80 % græsarmingssten.

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 m² 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 m²

Plejecentre- og pleje- boliger og botilbud: 1 plads pr. 1.000 m²

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 byggefelterne, 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 og lignende, der bliver etableret på tagterrasser i byggefelterne 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 m² på terræn. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.
- b) Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på tagterrasser i byggefelterne B2 og B3. De mindre bygninger kan være legehuse og lignende.
- c) 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.

- d) Der må ikke etableres nogen former for byggeri i byrum B, som vist på tegning 6a.
- e) 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 og lignende.
- 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 og lignende 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 og lignende 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 m² 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 m². 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 25 % 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 facadematerialet 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 Christianshavns 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 hertil, 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 m², og individuelle befæstede terrasser på op til 3 m² 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 m² 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 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

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 regnbede.

§ 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, døgninstitutioner og daginstitutioner: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Døgninstitutioners 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.

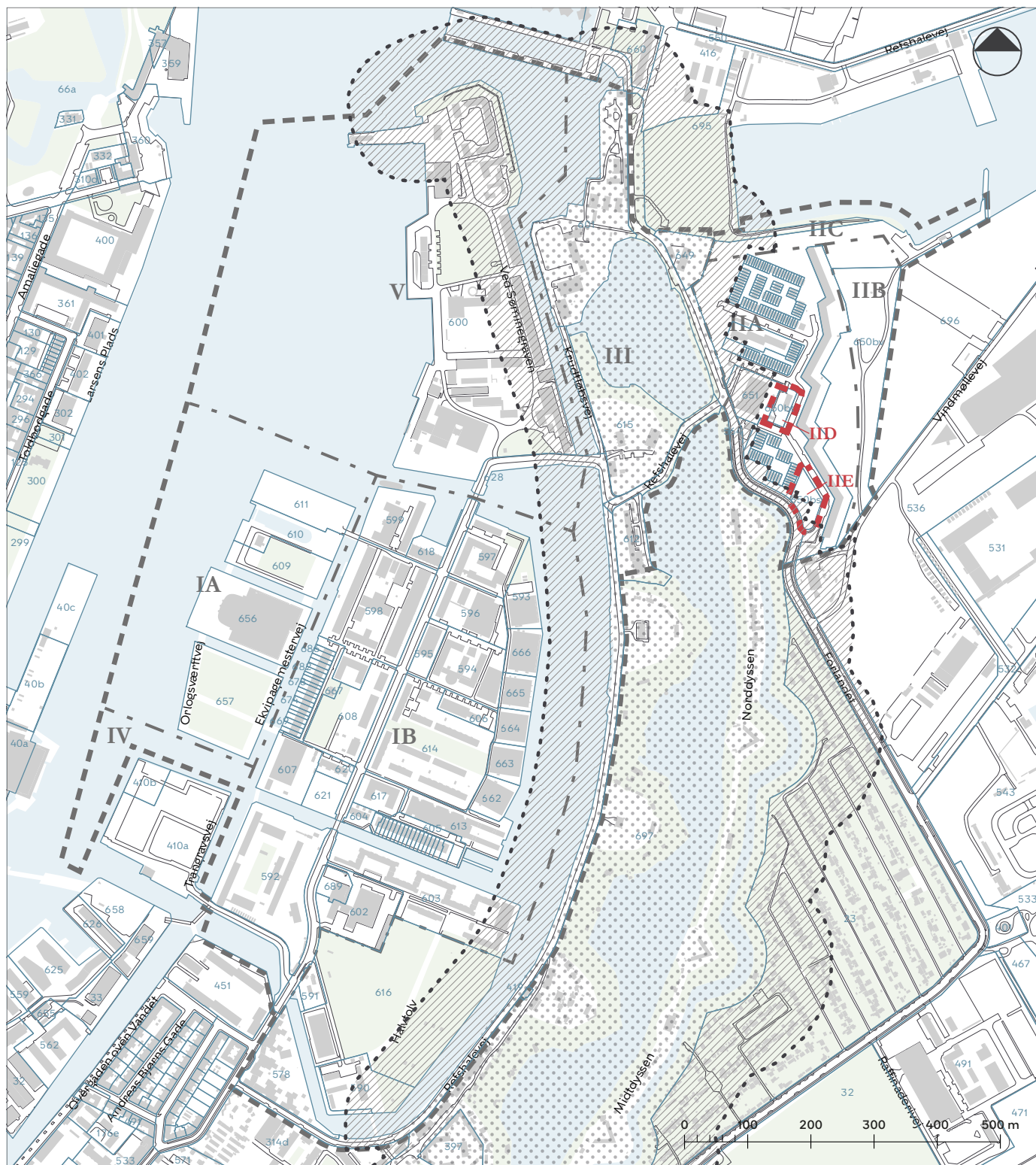
Tillæg 7 til lokalplan 331 Holmen II er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 3. marts 2022 og bekendtgjort den 15. marts 2022.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 15. marts 2022.

Lise Marie Buhl
Enhedschef

Anders Klintgaard
Byplanlægger

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



----- Områdeafgrænsning

IID-IE Delområder

----- Lokalplan 331 Holmen II

- - - Grænse mellem delområder

I-V Delområde i lokalplan 331

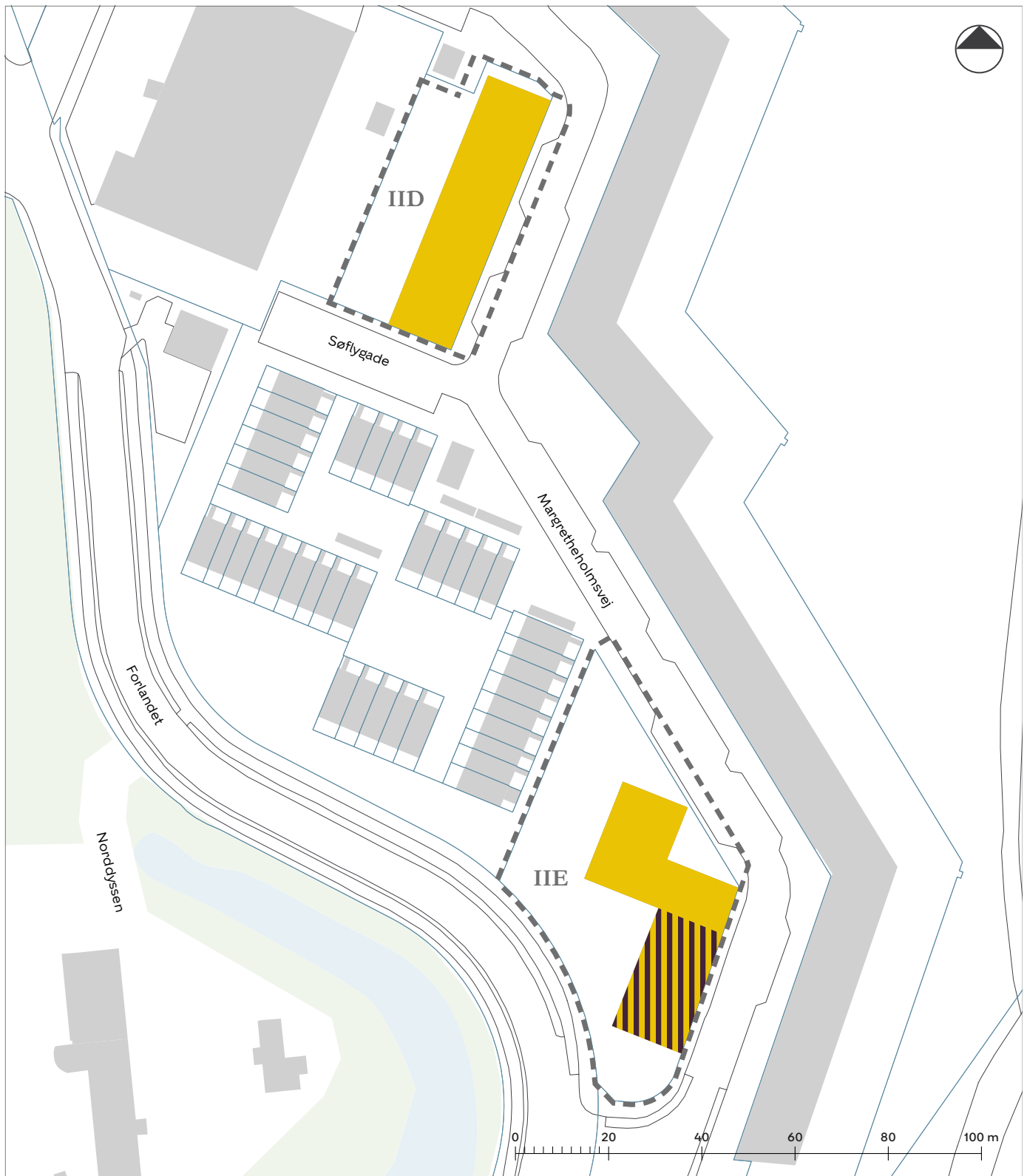
XX Matrikel

■ Eksisterende bygning


••• Fortidsminde 'Christianshavns Vold'

/// Fortidsmindebeskyttelseslinje

Tegning 2 · Anvendelse



 Institution

 Institution med mulighed for servicefunktion i stueetagen

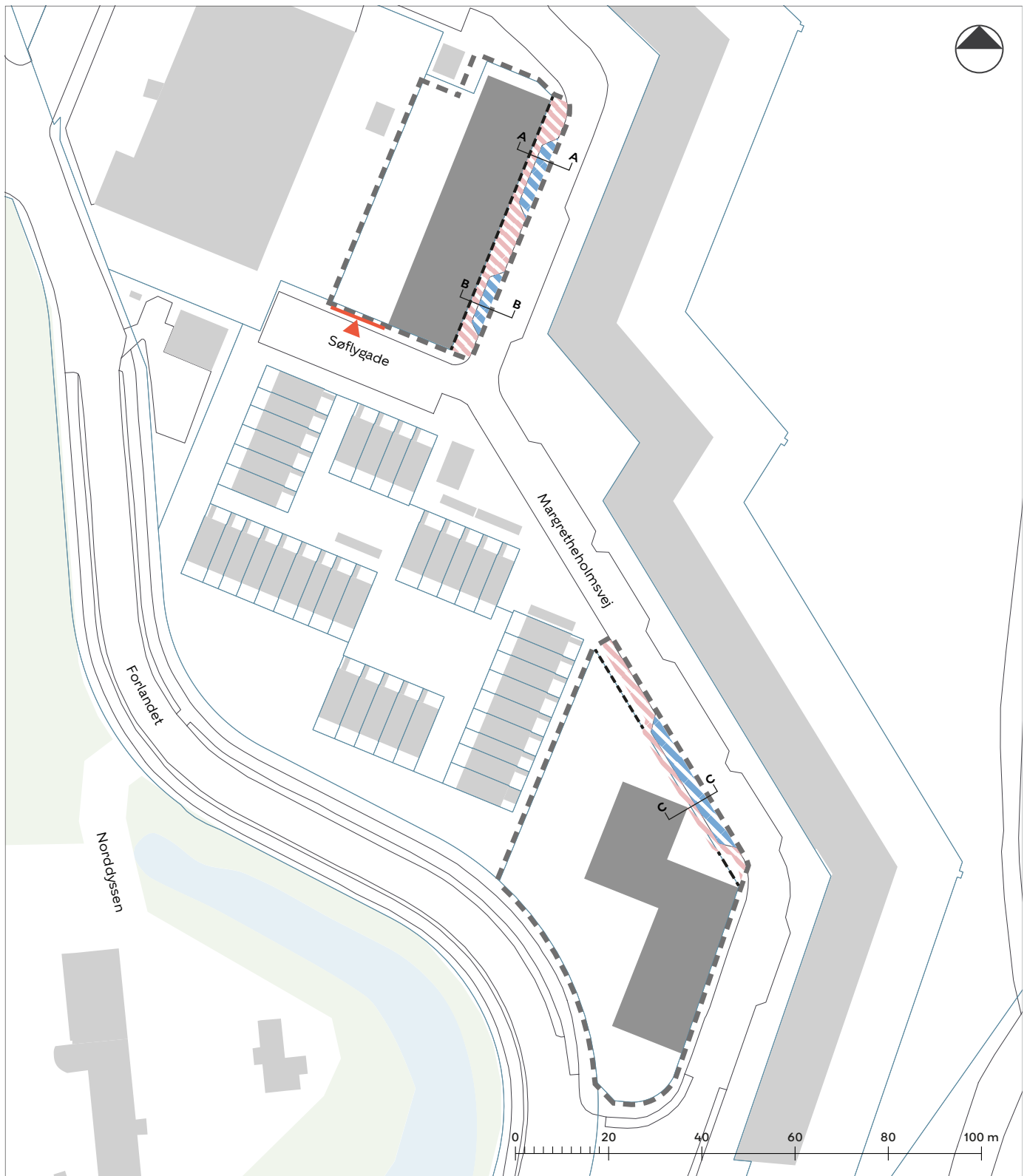
 Områdeafgrænsning





IID-IIE Delområder






 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

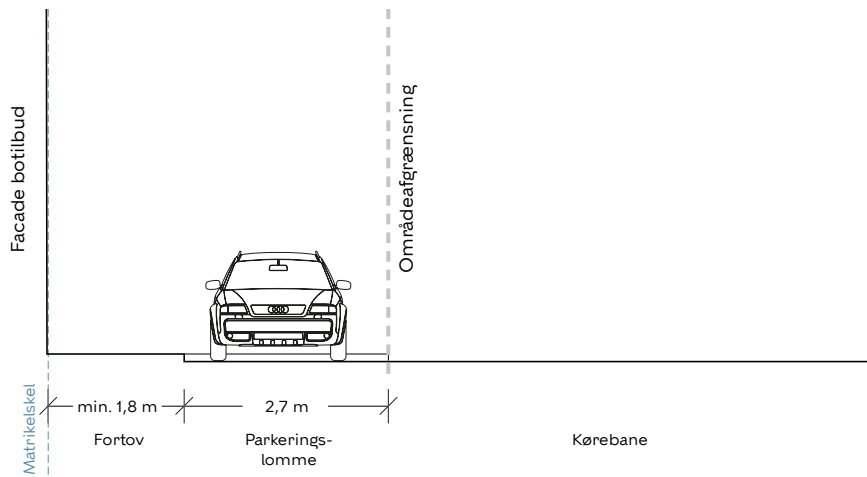
Tegning 3a · Veje



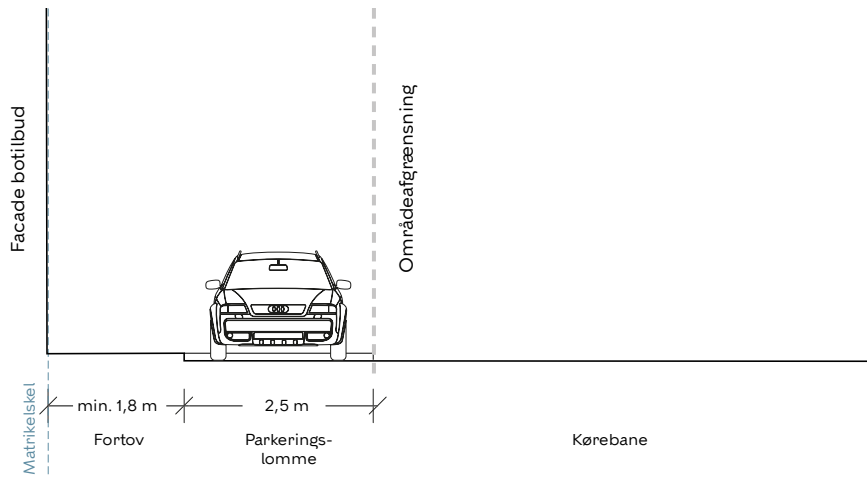
-  Overkørsel til parkering
-  Fortov
-  Parkeringslomme
-  Angivelse af snit

-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Eksisterende vejlinje

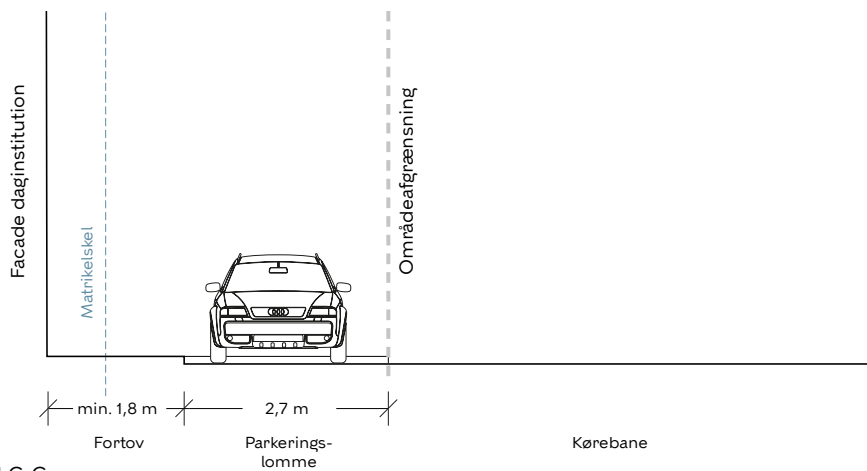
Tegning 3b · Vejsnit



Snit A-A

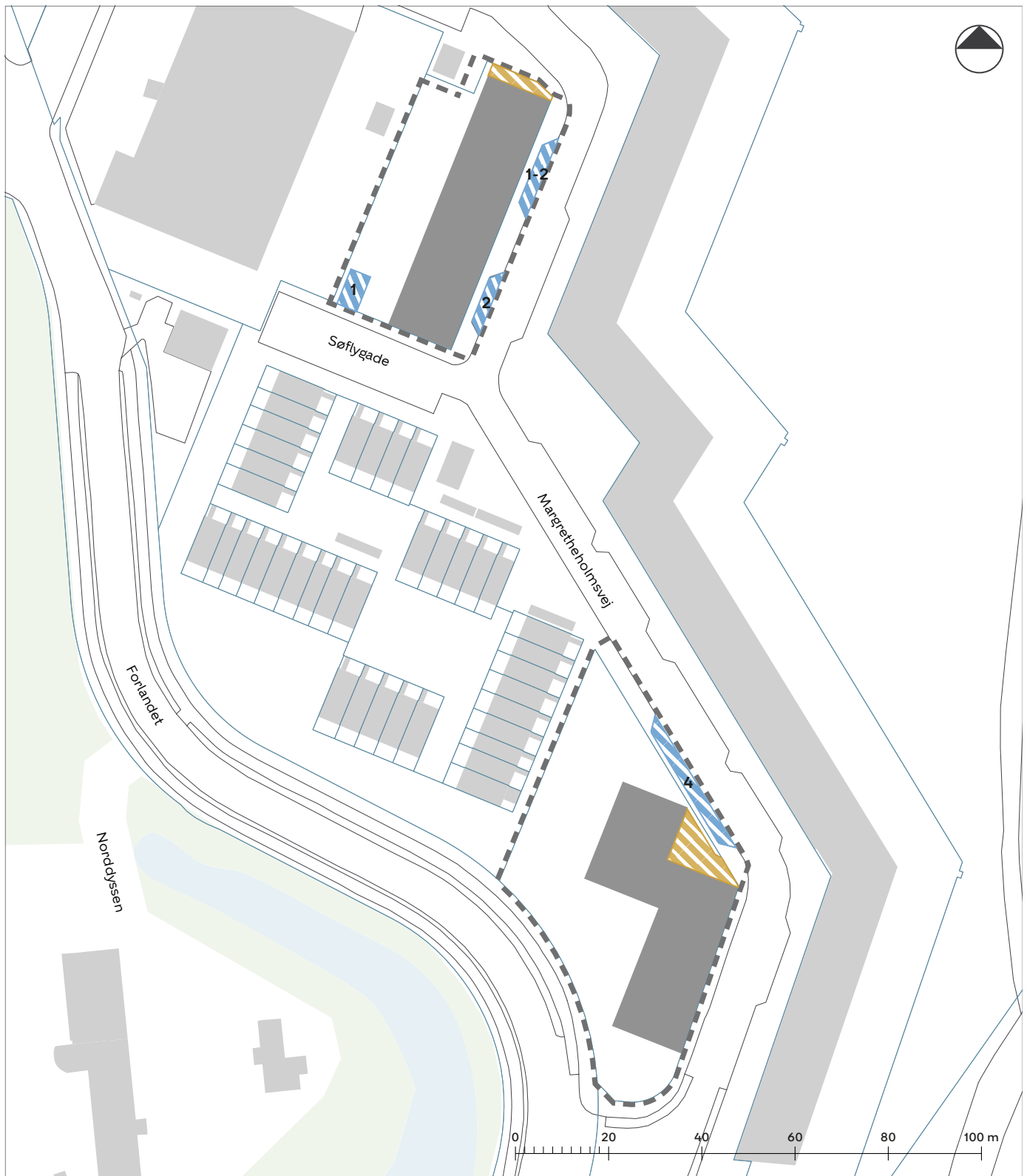


Snit B-B



Snit C-C

Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



 Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser

 Cykelparkering på terræn

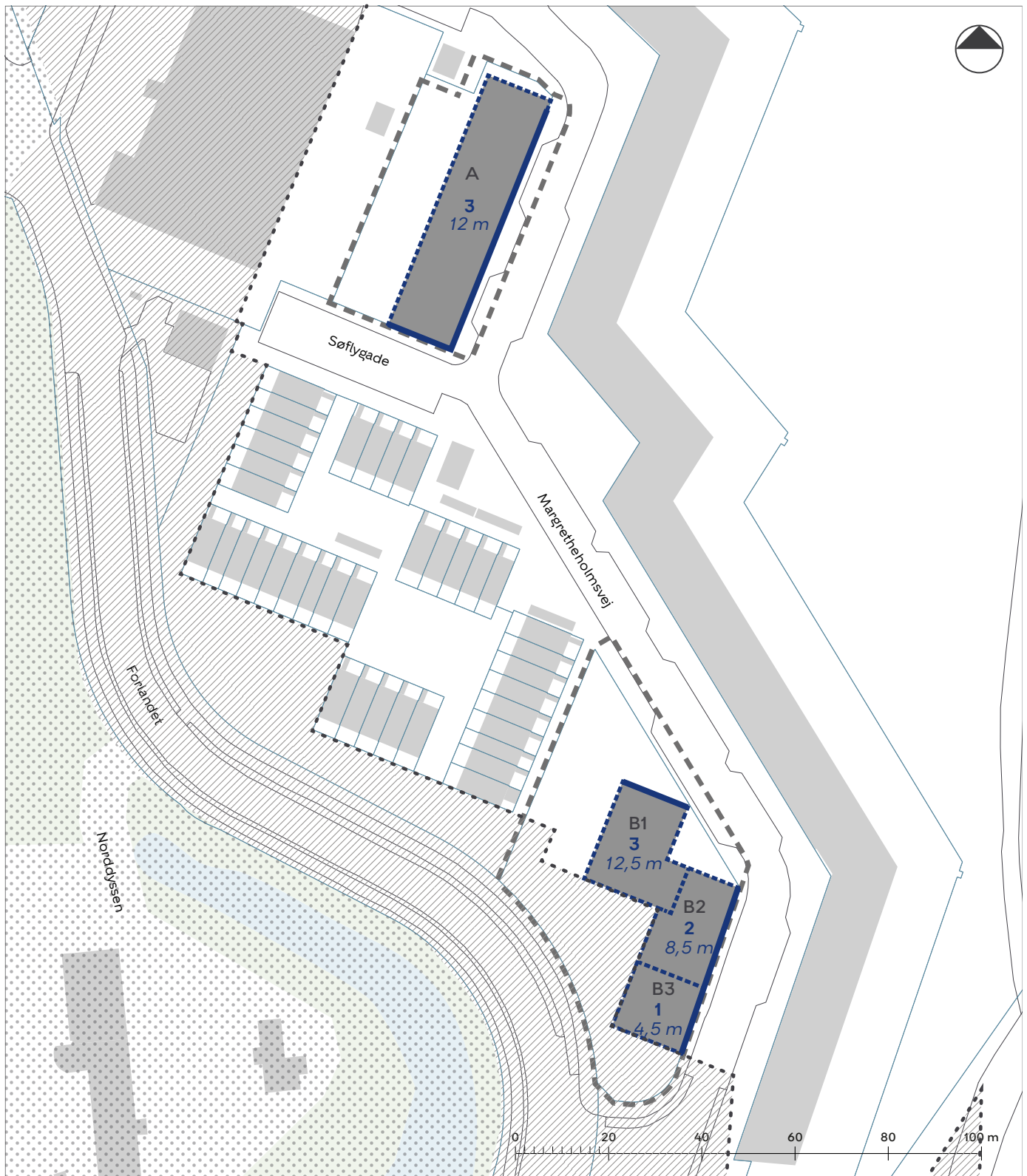
 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

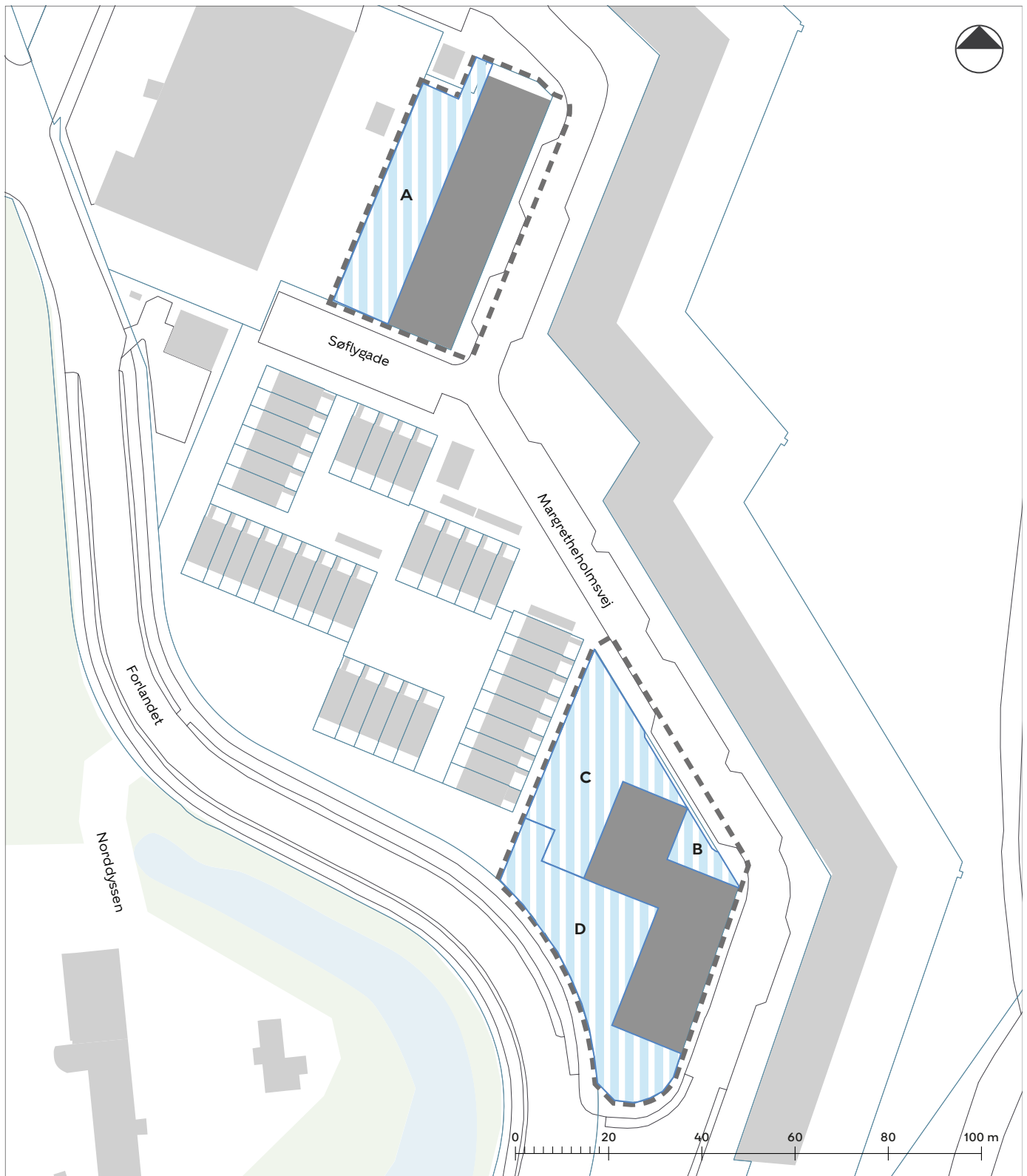
Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Bygefelt
- Maksimalt etageantal
- xx m Maximal højde

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Fortidsminde 'Christianshavns Vold'
- Fortidsmindebeskyttelseslinje

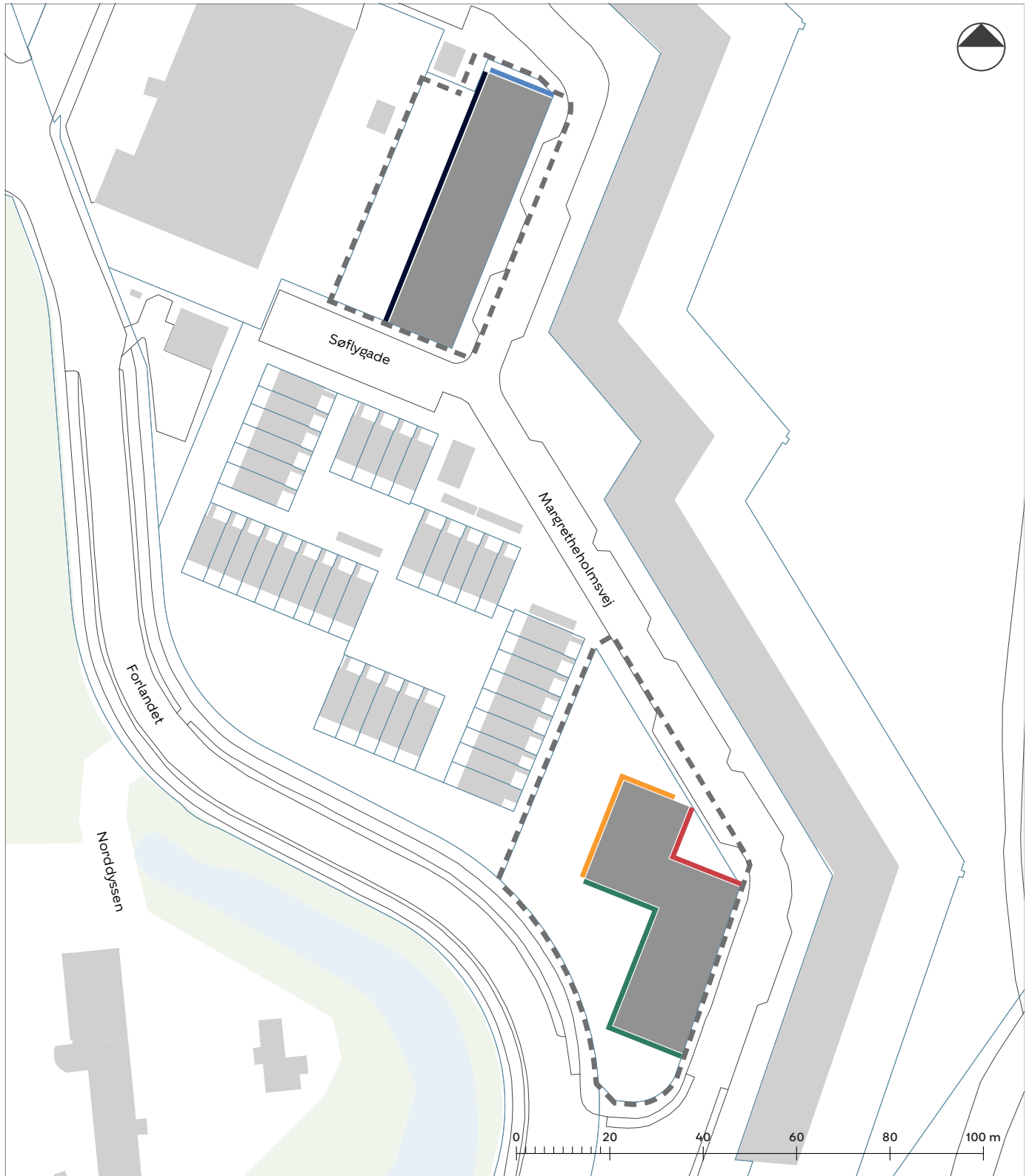
Tegning 6a · Byrum



A-D Byrum

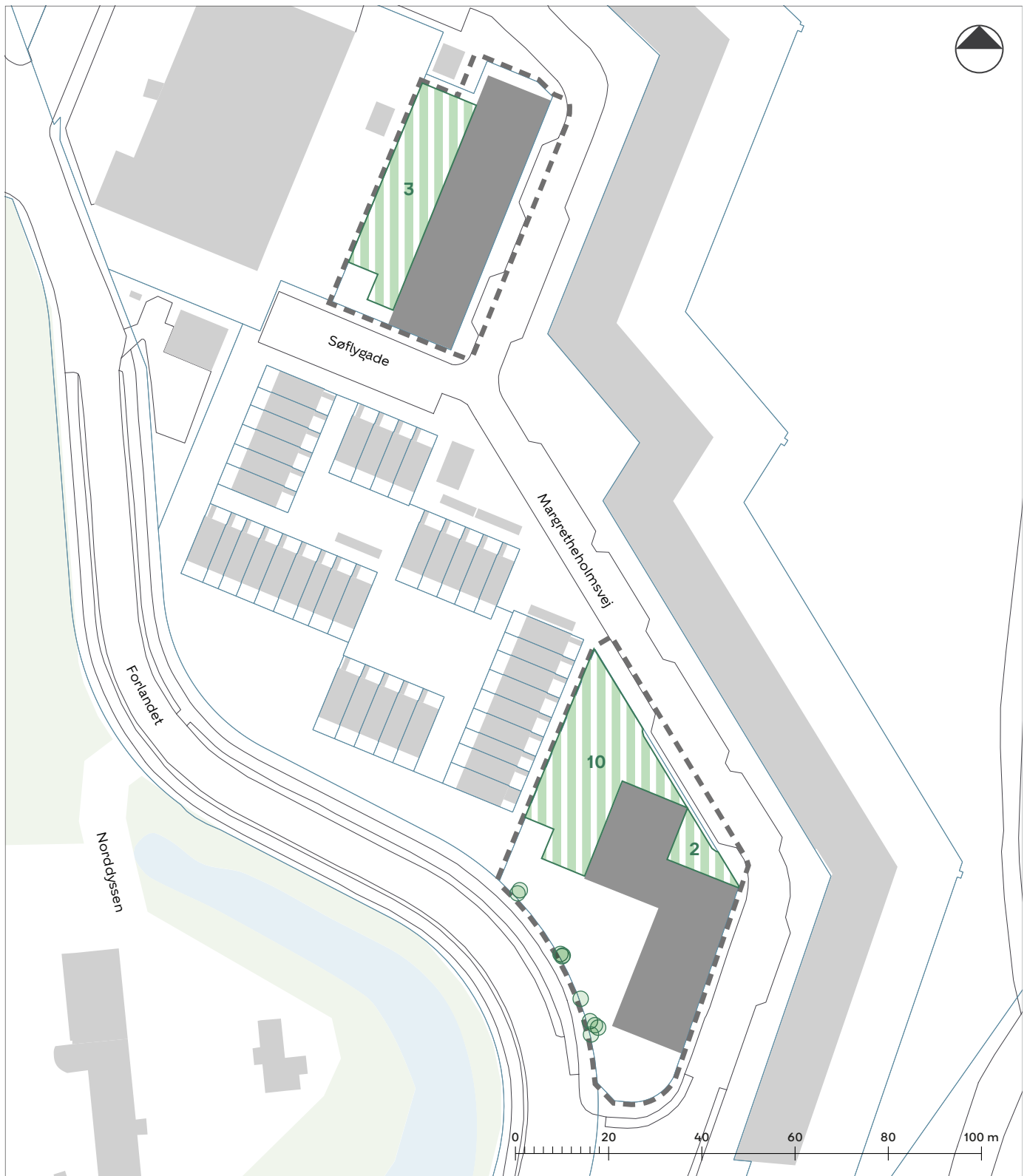
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 6b · Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

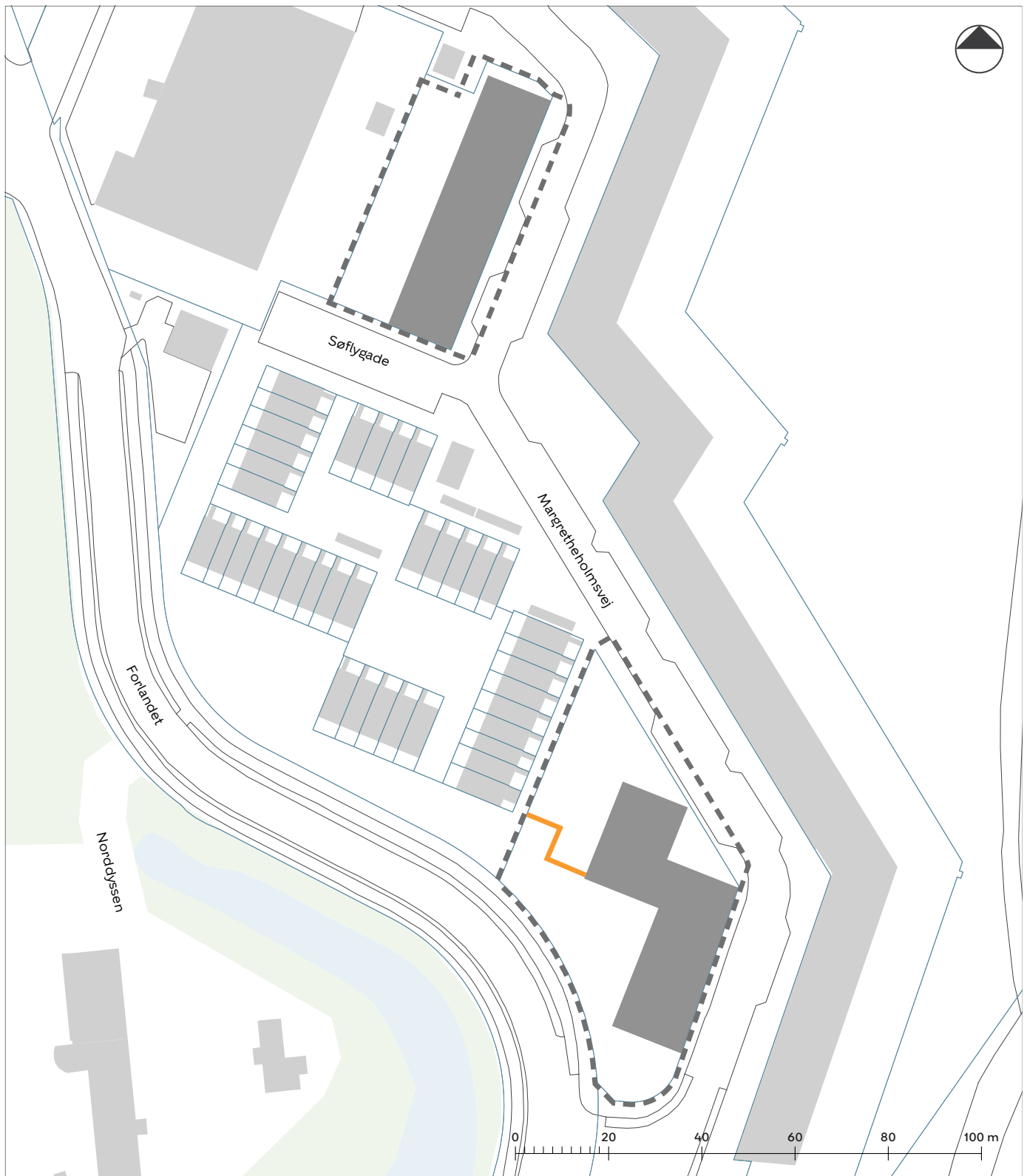
Tegning 6c · Beplantning



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

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7 · Støjskærme



— Støjskærm på terræn

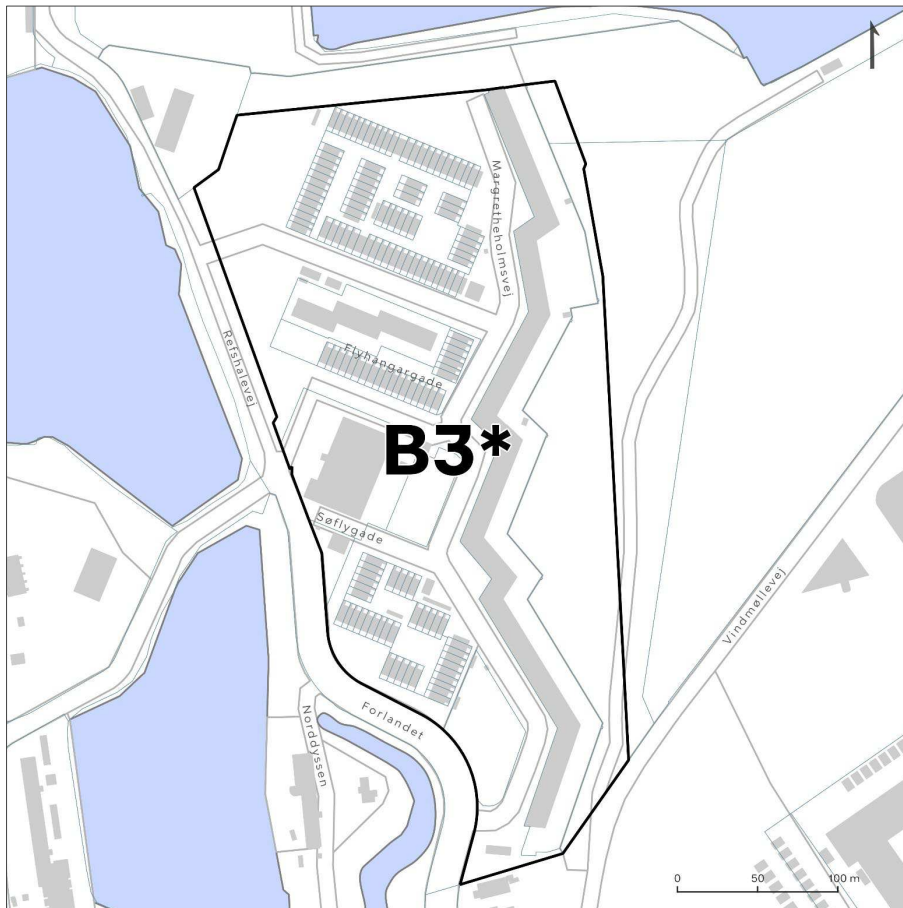
--- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

Tillæg nr. 10 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 30 m. 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.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 3. marts 2022.

Center for Byudvikling den 15. marts 2022.

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion
Postboks 348
1503 København V

e-mail: parc@kk.dk
tlf.: 33 66 56 00