

HOLMEN II

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 331 Holmen II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Nordøen:
Eksisterende parkering nedlægges. Der indhentes forslag til indretning af Nordøen

Dokøen
Operaen

Sydøen:
Parkering til Operaen etableres under terræn. Der etableres en offentligt tilgængelig park ovenpå



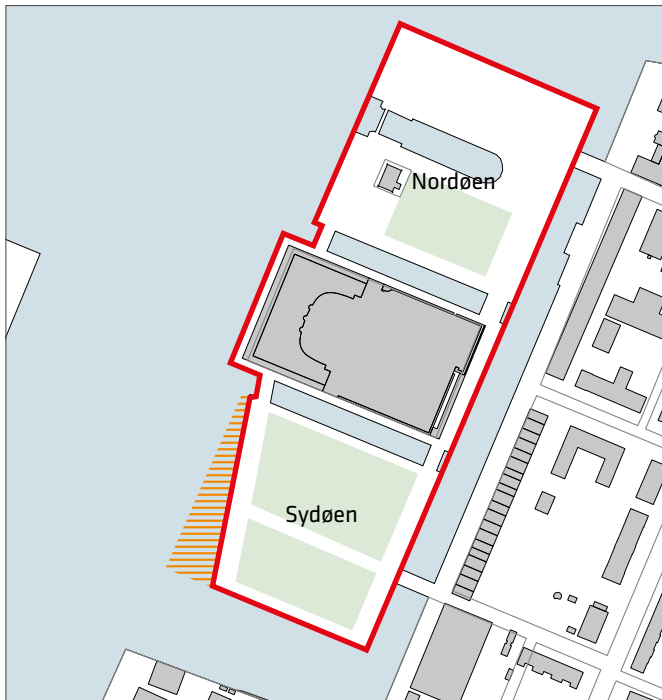
Luftfoto af kvarteret med lokalplantillægsområdet vist med hvid linje.

Projektet

Bygherre	A.P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond til almene Formaal
Hovedgreb	Parkering på Nordøen nedlægges og erstattes af et underjordisk p-anlæg på Sydøen. Herover anlægges en offentligt tilgængelig park. Projektet vil omfatte hele Dokøen og vil, ud over indretning af parken, rumme forslag til tiltag på Nordøen, evt. til senere realisering.
Etageareal	Maks. 1000 m ² på Sydøen (toiletter og café til servicering af parken).
Parkering - cykler og biler	Bilparkering til Operaen fastholdes som 1 pr. 100 m ² (ca. 300 pladser), svarende til normen i den gældende lokalplan. For Nordøen nedjusteres bilparkering til 1:150 m ² i overensstemmelse med KP15. Cykelparkering til parken fastlægges efter en konkret vurdering til 100 pladser. Eksisterende cykelparkering til Operaen bibeholdes.

Baggrund

A.P. Møller Fonden ønsker at forbedre forholdene på Dokøen omkring Operaen, hvor dele af den gældende lokalplan, som blev vedtaget i forbindelse med planlægning af Operaen, aldrig er blevet realiseret. Fonden ønsker at etablere en permanent parkeringsløsning for Operaens gæster under terræn på Sydøen, med en offentligt tilgængelig, publikumsvenlig park ovenpå, som et supplement til havnens øvrige rekreative rum. På baggrund af et program, som A.P. Møller Fonden har udarbejdet i dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen, indhentes projektforslag fra en række landskabsarkitekter, som omfatter parken med café og toiletter, samt forslag til indretning af Nordøen. Muligheden for at arbejde med en mindre opfyldning på Sydøen åbnes og kan evt. godkendes efter en konkret vurdering, såfremt det kan bidrage med særlige rekreative kvaliteter. Fondens bestyrelse vælger, efter kommentering fra bl.a. Københavns Kommune, et af de indhentede forslag til realisering. Forslaget



Oversigtskort over tillæg nr. 5 indtegnet med rød linje. Området, hvor der evt. kan fyldes op, er markeret med orange skravering.

vil danne baggrund for lokalplanforslaget og kommuneplantillægget. Lokalplanområdet vil omfatte hele Dokøen. Den gældende lokalplan giver mulighed for at opføre to karréer på Sydøen samt en karré og et mindre byggeri på Nordøen med blandet bolig og erhverv. Byggemuligheden på Sydøen vil med lokalplantillægget blive fjernet for at give plads til parken, og der forventes her en ny byggemulighed på maks. 1000 m² til café og toiletfaciliteter.

Med lokalplantillægget vil muligheden for at bruge arealerne under Nordøens fredede kraner til nye formål blive åbnet, inden for rammerne af de gældende fredningsbestemmelser. Den eksisterende byggemulighed på Nordøen forventes bevaret.

Stedet

Dokøen er beliggende mellem Frederiksstadens og Holmens stringente bystrukturer og er synlig fra flere placeringer i Inderhavnen – ikke mindst fra Frederiksstadens, hvor Operaen afslutter akse fra Marmorkirken og Amalienborg, og fra Inderhavnen, hvor Operaens store volumen træder tydeligt frem. Samtidig er Dokøen en del af hele havneforløbets rekreative karakter og er med åbningen af Inderhavnsbroen blevet tilgængelig for en større gruppe af potentielle brugere.

Egenart

Dokøens historie er i dag tydeligt repræsenteret på Nordøen, hvor to store kraner, dokken og pumpehuset, som alle er fredede, vidner om Dokøens tidligere anvendelse som skibsbygnings- og reparationsværft. Med Operaens opførelse blev der gravet to nye kanaler; der blev fyldt op omkring Sydøen, og der blev etableret nye, høje kajkanter, dog med mulighed for at komme ned til vandet på Operaens aftrappede forplads. Der blev samtidig anlagt hævede plæner og etableret rækker af træer langs kanalerne. Mens de fredede elementer på Nordøen rummer en vigtig historie og sætter klare begrænsninger for udviklingen her, er alle elementer på Sydøen og omkring Operaen af nyere dato. Operaen har med sin centrale placering i akse fra



Luftfoto af Dokøen med Operaen set fra øst. På modsat side af Inderhavnen ses Frederiksstadens med Amalienborg i forgrunden. JW Luftfoto oktober 2016.

Frederiksstaden dog introduceret en symmetrisk organisering af Dokøen, som projektforslagene bør forholde sig bevidst til. Operaen blev tegnet med forventningen om, at der skal opføres byggeri på Sydøen. Da dette ikke er realiseret, fremstår Operaens sidefacade mod syd lukket og dominerende. Dette forhold bør projektforslagene ligeledes forholde sig til. Herudover vil udviklingen af Sydøen især tage afsæt i de meget forskellige situationer, som Sydøens kanter orienterer sig imod:

- Havneløbet: den store skala og muligheden for lange kig mod nord og syd samt visuel forbindelse til havnens bådtrafik, til Frederiksstaden, Skuespilhuset og Kvæsthusmolen
- Takkelloftgraven og Hovedmagasingraven: den mindre skala i de historiske byggerier på Frederiksholm og kanalmiljøet, som forbindes til Christianshavns Kanal bag om Christiansholm
- Christiansholm: en ny lokalplan muliggør opførelsen af en randbebyggelse med boliger, erhverv og servicefunktioner, som omkranser et indre grønt rum. Langs Proviantmagasingraven, umiddelbart syd for Dokøen, anlægges en smal promenade, og bebyggelsen nedskales her mod vandet. Mod havneløbet anlægges en bred promenade og en badezone i havnen.

Mobilitet

For at skabe ordnede parkeringsforhold på Dokøen ønsker Fonden at etablere en parkeringskælder på Sydøen med plads til 300 biler, svarende til det i byggetilladelsen stillede parkeringskrav til Operaen. Den eksisterende parkering til Operaen på Nordøen, ca. 250 pladser, nedlægges. For Nordøen nedjusteres parkeringskravet til 1:150 i overensstemmelse med KP15. Med fjernelse af eksisterende byggemulighed på Sydøen bortfalder bilparkering til denne.

Fonden har fået udført en undersøgelse af de 'bløde trafikanter' til Operaen, som viser et betydeligt antal gående og cyklister. Ved velbesøgte forestillinger bevæger 300-400 personer sig over broen ved Galionsvej på ca. 1 time,

Kommuneplanrammer

	KP rammer 2015	Tillæg til KP 2015
Betegnelse	C*	O1*
Maks. bebyggelsesprocent	100	-
Maks. bygningshøjde	22	-
Friarealpct. boliger	60	-
Friarealpct. erhverv	15	-
Parkeringsdækning	1 pr. 150 ²	Højest 1 pr. 100 m ²
Særlige bestemmelser	*)	**)

*) I området kan der opføres et operahus med indtil 32.000 m² etageareal og med en bygningshøjde på 30 m, dog 41m for scenetårn. Boligandelen skal for området under ét mindst være 40 %.

***) I området kan der opføres et underjordisk parkeringshus med dertil hørende anlæg såsom ramper, trapper, ventilations-skakte m.v. på terræn. Der kan etableres op til 1.000 m² faciliteter og service for publikum, herunder serviceerhverv der understøtter publikumsbenyttelsen. Der kan opfyldes op til 2.500 m² vandareal med henblik på etablering af park på det samlede areal.

både før og efter en forestilling. Det konstateres, at antallet og andelen af bløde trafikanter er steget betydeligt, efter at Inderhavnsbroen er åbnet.

Hovedadgangen for biler vil fortsat være Fabriksmestervej, hvorfra biler ledes ad Ekvipagemestervej til parkeringskælderens på Sydøen. Der vil være mulighed for at køre over Nordøen frem til Operaens forplads for afsætning. Den eksisterende vej i forlængelse af Galionsvej over Sydøen nedlægges, og Ekvipagemestervejs forbindelse til Galionsvej bevares som redningsvej og alternativ ud-kørsel fra parkeringsanlægget. Det er fondens ønske at etablere en underjordisk forbindelse fra det kommende p-anlæg til Operaen. I lokalplanen muliggøres etablering af en broforbindelse til Christiansholm. En sådan forbindelse er dog ikke en del af det aktuelle projekt.



Sydøen er beliggende mellem Operaen og Christiansholm. Her ses visualisering af fremtidige forhold på Christiansholm. Ill: COBE.

Mål og planer

Kommuneplan og Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2015 er Dokøen udlagt til boliger og serviceerhverv (C*). For at kunne realisere projektet skal kommuneplanens rammer ændres. Sydøen udlægges som fritidsområde (O1*) med mulighed for opførelse af et underjordisk parkeringsanlæg med tilhørende anlæg på terræn. Områdets afgrænsning kan, afhængig af de stillede forslag, evt. udvides til at omfatte op til ca. 2.500 m² vandareal, hvor der kan muliggøres opfyld til etablering af park. Rammeændringen vil desuden muliggøre op til maks. 1000 m² bebyggelse til café og toiletfaciliteter. Nordøen og området omkring Operaen fastholdes til boliger og serviceerhverv (C*). Da rammeområdets afgrænsning ændres og byggemuligheden på Sydøen ikke længere indgår i rammen, reduceres den samlede boligandel. Derfor udgår følgende sætning i de særlige bemærkninger: "Boligandelen skal for området under ét mindst være 40 %".

Byliv

Det er Københavns Kommunes målsætning, at havnens potentiale som offentligt rum, som kultursted og som idrætsplads udnyttes bedre, og at brugen af havnen fremmes. En ny park på Dokøen vil skabe nye rekreative muligheder centralt i Københavns havn. Dokøen er i dag præget af en særlig ro, der med fordel kan bygges videre på, som et supplement til havneforløbet mere aktivitetsprægede rum. Det er hensigten, at parken skal indrettes på en måde, der inviterer til længerevarende ophold.

Bæredygtighed

Det er intentionen, at parken og p-anlægget på Sydøen anlægges med miljørigtig projektering og udførelse såvel som med anvendelse af certificerede planter, inventar, materialer og belægnings. Muligheder for lokal afledning og genanvendelse af regnvand skal udnyttes, og plantevalget skal være tilpasset biotopen.

Arkitektur og bynatur

Parken og de tilhørende anlæg skal leve op til Københavns Kommunes Arkitekturpolitik, Strategi for Bynatur og Fællesskab København. Der lægges særlig vægt på, at designet af parken tager udgangspunkt i stedets egenart som beskrevet ovenfor, og at samtlige anlæg udføres efter

bæredygtige principper og med tilgængelighed for mange brugergrupper for øje. I henhold til Strategi for Bynatur skal parken udvikles med en overvejende grøn karakter og have fokus på de sanselige og rekreative sider af bynaturen, herunder på at styrke oplevelsen af nærheden til vandet.

Andre planer

I Københavns Kommunes "Basisanalyse af Københavns Havn" fra 2011 er Sydøen udpeget som et byrum ved havnen med stort potentiale for rekreativ udvikling. Dette stemmer overens med de aktuelle planer for udvikling af Dokøen.

Sol, vind og skygge

Dokøen er et område præget af vind, og Operaens store bygningskrop bidrager til høje vindhastigheder på stedet. Det er vigtigt at forbedre de mikroklimatiske forhold, så mulighederne for ophold fremmes.

Anbefalinger

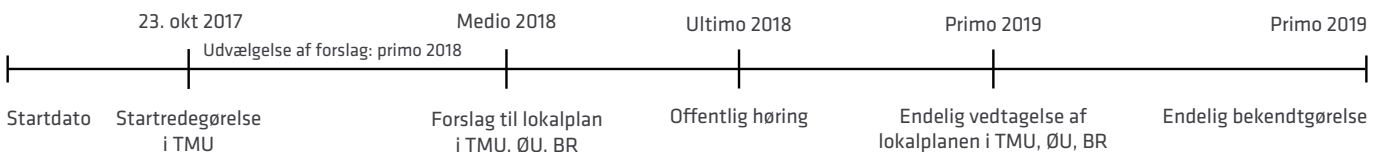
Forvaltningerne vil i det videre samarbejde med bygherre og rådgiver særligt fokusere på følgende:

- Sikre rumlig balance omkring Operaen, som den opleves bl.a. fra Frederiksstadens, og oplevelsen af Operaens sidefacade mod syd skal mildnes.
- Introducere en menneskelig skala på Dokøen og skabe komfortable forhold ift. vind, for at styrke incitamentet til ophold på Dokøen.
- Styrke den grønne karakter og relationen til vandet, og særligt Sydøen skal udvikles som et rekreativt område med fokus på fred og ro.
- Udvikle parken med særlig omtanke for relationerne til de meget forskellige situationer, som Dokøens kanter orienterer sig mod.
- Sikre trygge og funktionelle trafikale løsninger, som sikrer gode forhold for fredeligt ophold i parken, og bevægelsesmønstre i området skal understøtte bylivet. Ligeledes skal der skabes sikkerhed for, at den midlertidige parkering på Nordøen nedlægges.
- At en eventuel opfyldning af havnen ikke sker, uden at det opvejes af værdien af de rekreative kvaliteter på land.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen