



# HOLMEN II TILLÆG 5

## FORSLAG TIL TILLÆG 5 TIL LOKALPLAN 331 HOLMEN II, FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG OG MILJØRAPPORT

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 5 til lokalplan Holmen II, forslag til kommuneplantillæg og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

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

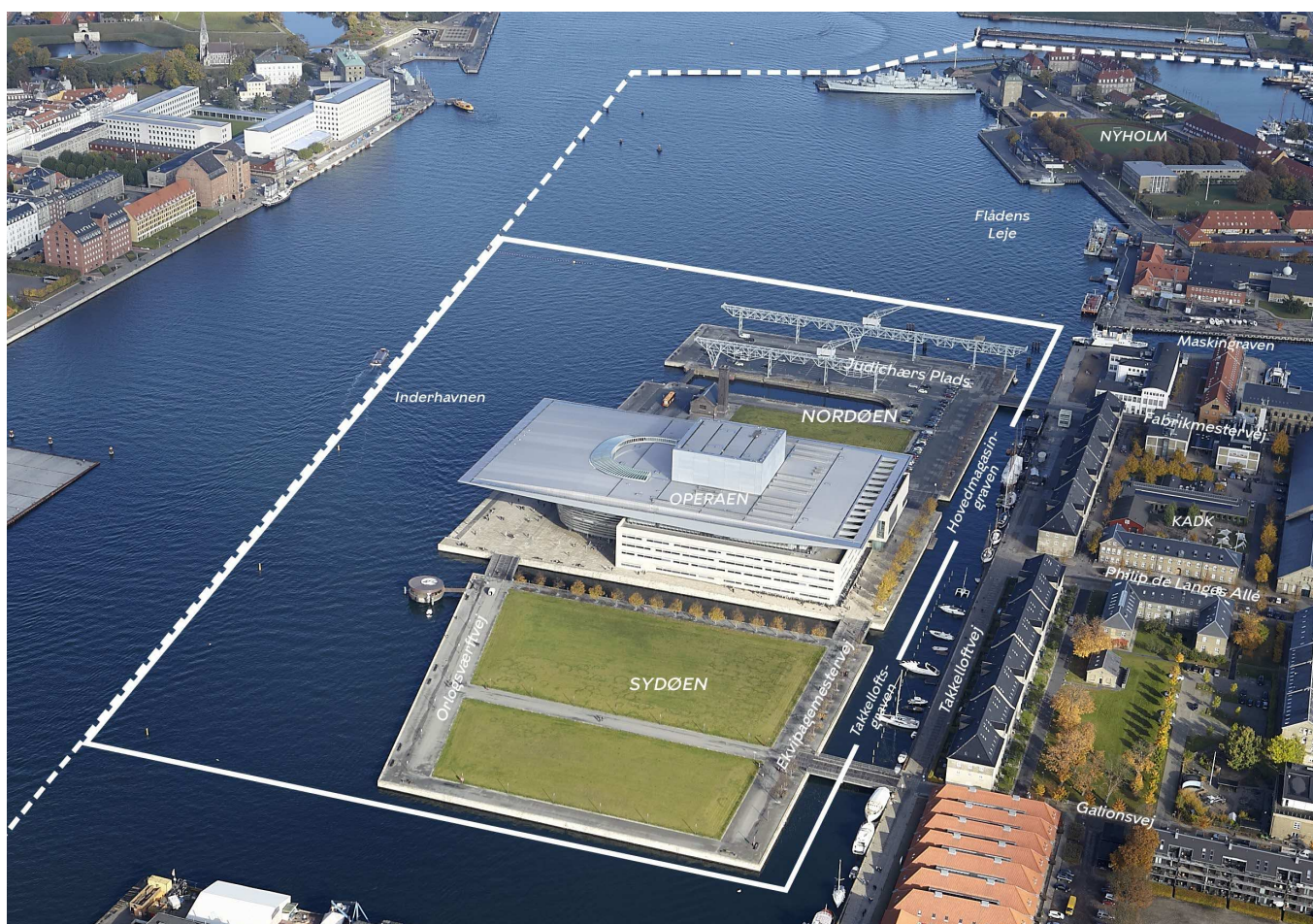


# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>16</b>
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	16
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område.....	16
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold.....	6	§ 3. Anvendelse .....	16
Miljøforhold.....	9	§ 4. Veje.....	17
Den kystnære del af byzonen .....	10	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	17
Fredninger .....	10	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	18
Kulturmiljø.....	10	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	20
Skyggediagrammer .....	10	§ 8. Ubebyggede arealer .....	21
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....</b>	<b>11</b>	§ 9. Støj og anden forurening.....	23
Overordnet planlægning.....	11	§ 10. Regnvand .....	24
Bydelsplan .....	11	§ 11. Vandarealer og zonestatus.....	24
Lokalplaner i kvarteret .....	12	§ 12. Matrikulære forhold .....	25
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	12	§ 13. Retsvirkninger .....	25
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	12	§ 14. Ophævelse af lokalplaner .....	25
Spildevandsplan .....	12	Kommentarer af generel karakter .....	25
Lokal håndtering af regnvand.....	12	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	27
Skybrudssikring.....	13	Tegning 2 · Veje.....	28
Stormflodssikring .....	13	Tegning 3 · Cykelparkering .....	29
Sikring mod stigende grundvand .....	13	Tegning 4 · Omfang og placering.....	30
Vandforsyningsplan .....	13	Tegning 5a · Byrum.....	31
Varmeplanlægning .....	13	Tegning 5b · Beplantning.....	32
Tilladelser efter anden lovgivning .....	14	Tegning 5c · Område for arrangementer.....	33
Affald .....	14	Tegning 6 · Vandarealer og zonestatus.....	34
Jord- og grundvandsforurening .....	14	<b>Forslag til tillæg til Kommuneplan 2019 .....</b>	<b>35</b>
Museumsloven.....	14	<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg.....</b>	<b>36</b>
Anlæg på søterritoriet.....	15	<b>Mindretalsudtalelser .....</b>	<b>38</b>
Lov om bygningsfredning.....	15	<b>Praktiske oplysninger.....</b>	<b>Bagsiden</b>
Rottesikring .....	15		
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	15		



# 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.

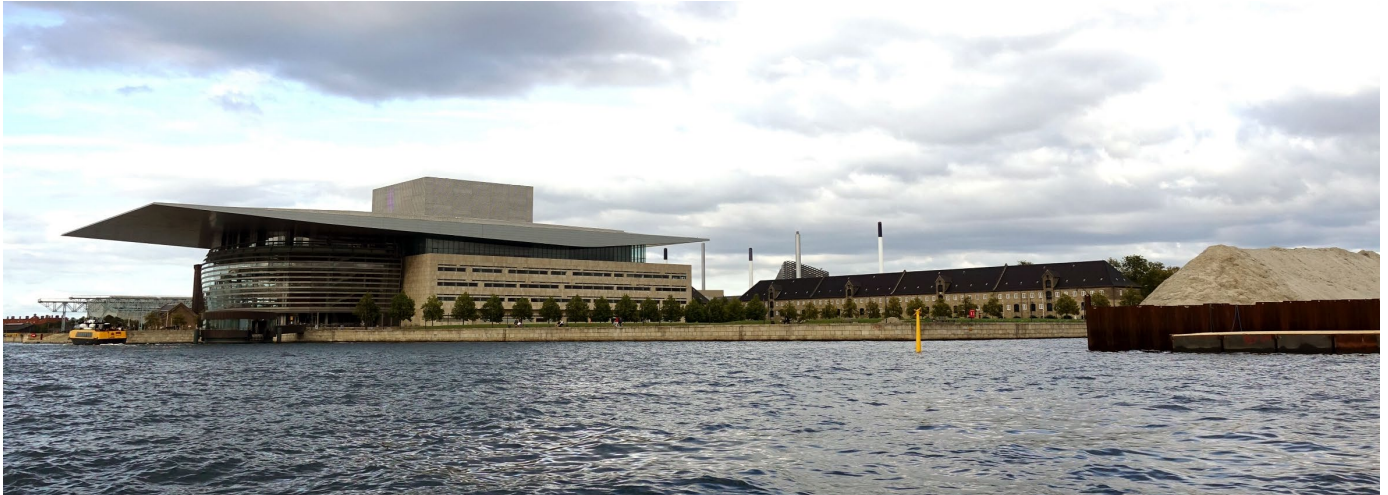
Holmen består af øerne Arsenaløen, Christiansholm, Frederiksholm, Dokøen, Nyholm samt Margretheholm. Dominerende træk på Holmen er kanaler, holme og åbne kig; lav bebyggelse og grønne strukturer. Området er skabt ved opfyld og oprindelig indrettet til flådens leje og værft samt tilhørende værksteder, 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, og 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 Takkelloftvej, som viser Nordøen med det fredede pumpehus, dokken og de fredede kraner. Under kranerne ses den nuværende terrænparkering. Til venstre i billedet ses Operaen.

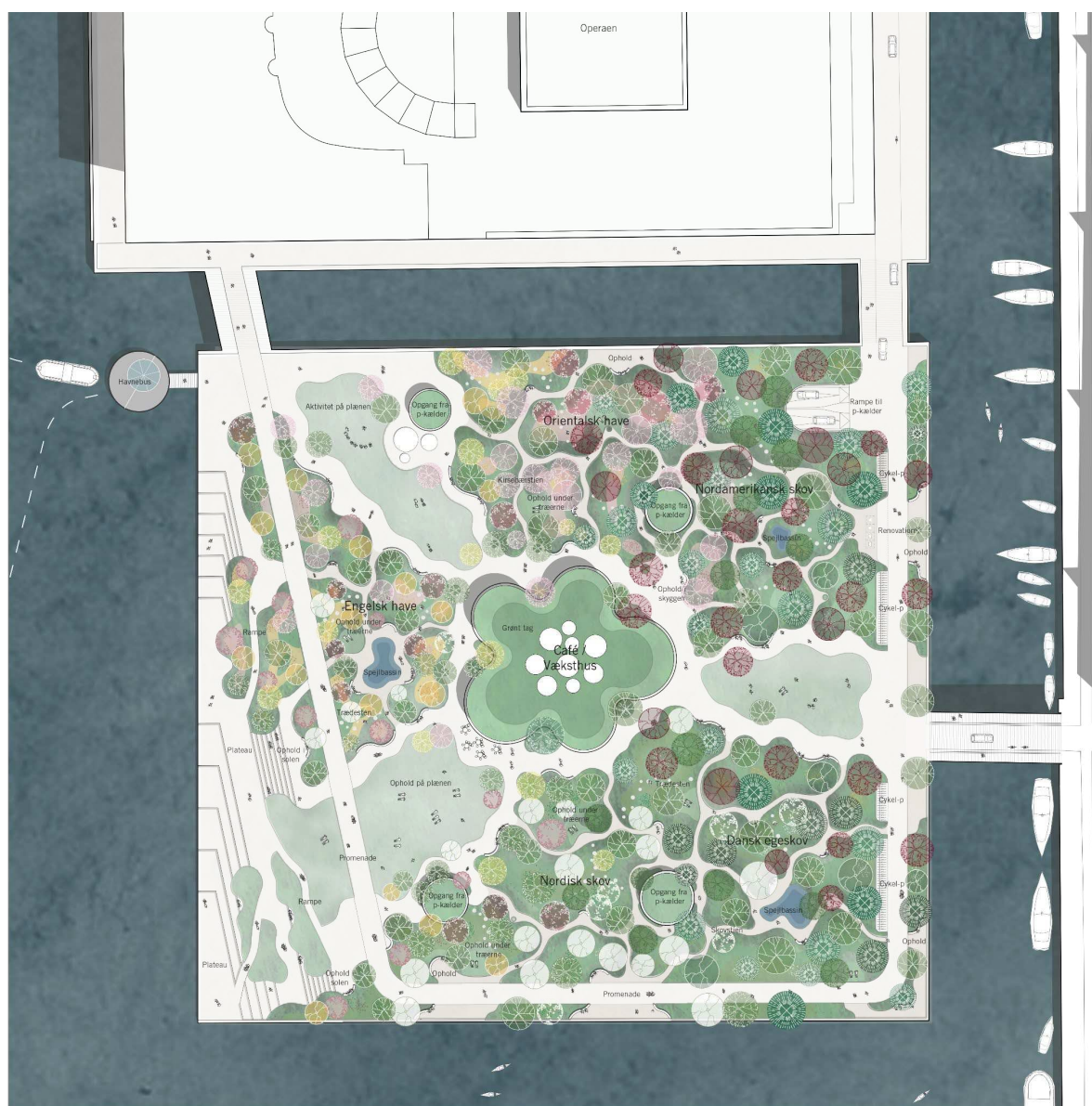
## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

### 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



## 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. 150 m<sup>2</sup> for erhverv og 1 plads pr. 175 m<sup>2</sup> for boliger. Bilparkering er fastsat efter forslag til 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



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.

anlæg under Sydøen. Der skal etableres 300 pladser til bilparkering til Operaen. Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Cykelparkering

Der skal være 3 pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal erhverv og bolig. Herudover skal placeres mindst 50 cykelparkeringspladser til parkens brugere. 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser 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 1000 m<sup>2</sup>, 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

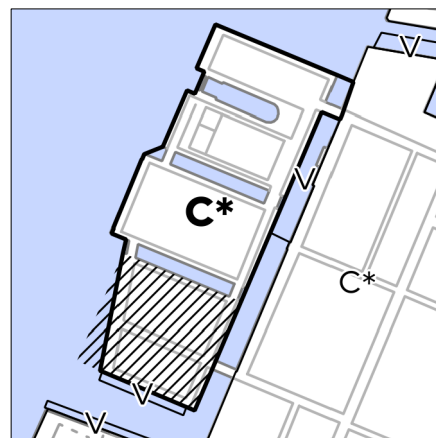
I forslag til Kommuneplan 2019 er området udlagt til boliger og serviceerhverv, C\*, med særlig bemærkning om, at der i området kan opføres et operahus med indtil 32.000 m<sup>2</sup> etageareal og med en bygningshøjde på 30 m, dog 41 m for scenetårn. Boligandelen skal for området under ét mindst være 40 %.

### Kommuneplantillæg

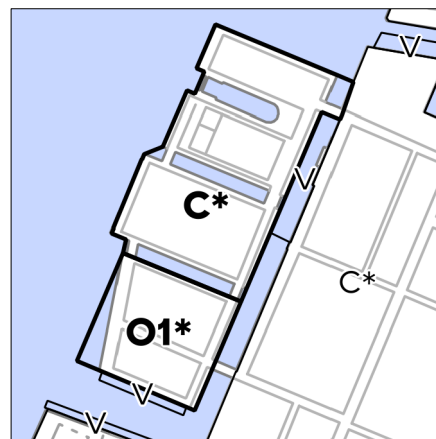
For at muliggøre projektet med park og parkeringsanlæg skal kommuneplanens rammer ændres. Den nuværende C\*-ramme opdeles i to nye rammer som vist på kort.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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



Gældende rammer i Kommuneplan 2019. Skravering angiver areal, der udlægges til O1\* i kommuneplantillæg.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.



rammeområdets 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 %'.

	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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> faciliteter og service for publikum, herunder serviceerhverv, der understøtter publikumsbenyttelsen. Der kan opfyldes op til 2.100 m <sup>2</sup> 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) (lovbkg. 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) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018) bilag 2 pkt. 10 l). Det er planmyndighedens vurdering, at parkeringsanlægget er af lokal karakter, og derfor ikke på bilag 2 okt. 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

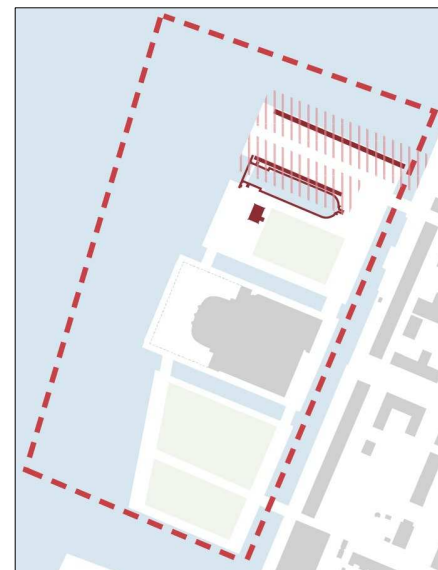
På den nordlige del af Dokøen er pumpehuset, dokken og kranerne inklusive svingbaner fredede og fastlagt som bevaringsværdige i lokalplanen. På tegningen er angivet fredede bygninger og anlæg.

## Kulturmiljø

Dokøen er som en del af Holmen udpeget som nationalt industriminde af Slots- og Kulturstyrelsen. Dokøen er ligeledes i forslag til 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 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



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.



# 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 m<sup>2</sup>. 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 forslag til 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 m<sup>2</sup> 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 forslag til Kommuneplan 2019 fremgår det, at langs Orlogsværftsvej, på tværs af Dokøen med forbindelse 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.kk.dk/lokalplaner).

## Københavns Kommunes overordnede strategier

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

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

## 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](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Spildevandsplan

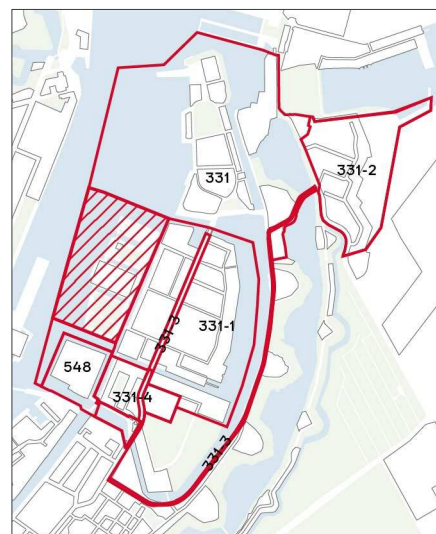
Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.



## 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.

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.



-  Gældende lokalplaner
-  Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret



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](http://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/](http://www.amid.dk/)

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

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

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

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

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

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

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:

[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

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



## 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 levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, 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 2000 m<sup>2</sup> og maksimalt varer 5 døgn samt 7 øvrige lukkede arrangementer, der maksimalt omfatter 200 m<sup>2</sup> 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. 175 m<sup>2</sup>

Erhverv: 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup>

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 3 pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede, krævede antal pladser for boliger og erhverv 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 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 m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup>.
- b) Ingen mindre bygning må have et etageareal, der overstiger 120 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> med beplantning. Mindst 75% af hvert beds areal skal være græs eller anden beplantning, der kan betrædes.

Ud over de tre store bede med beplantning, kan der være mindre bede à højst 100 m<sup>2</sup> 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 redningskøretøjer og anden nødvendig drift og service anlægges med faste belægninger i form af natursten. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at andre faste belægninger kan anvendes.

Der kan være pladسدannelser i forbindelse med stierne i hvert af byrummene B1, B2 og B3. På pladسدannelserne kan der anvendes faste belægninger i form af natursten. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere 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 dispensere 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 markering 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 inden for kote 2.00-4.00.
- b) Byrum B, angivet på tegning 5a, skal udformes som et kuperet terræn 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 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

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 byrete 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.

Højest 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 trafik anlæg skal placeres, udformes og om nødvendigt afskærmes, 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 lovlige.

## § 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 m<sup>2</sup> etageareal',  
'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.*

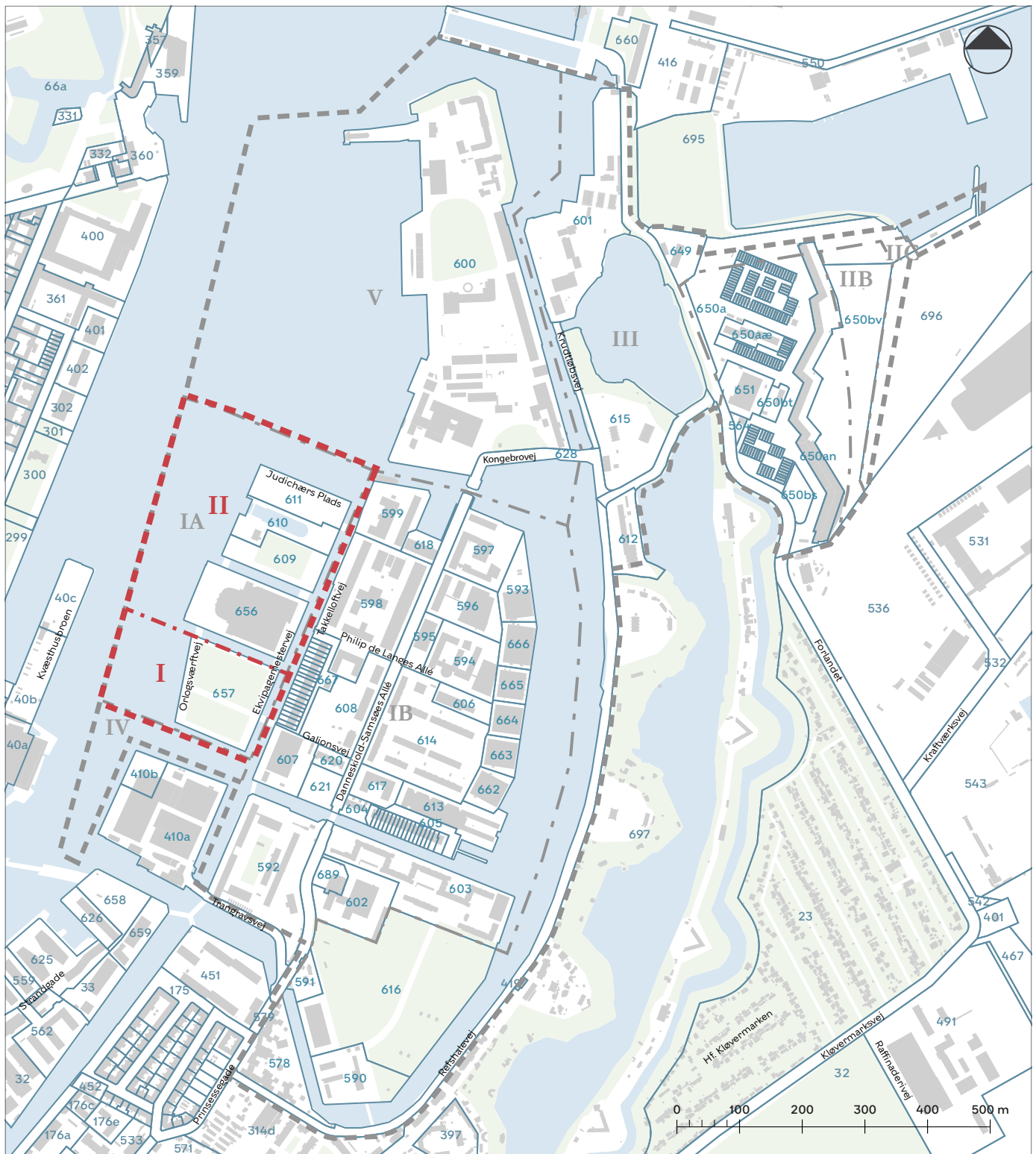
*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i*



*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.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



— — — — — Områdeafgrænsning

- · - · - · - · Grænse mellem delområder

**I-II** Delområder

— — — — — Lokalplan 331 Holmen II

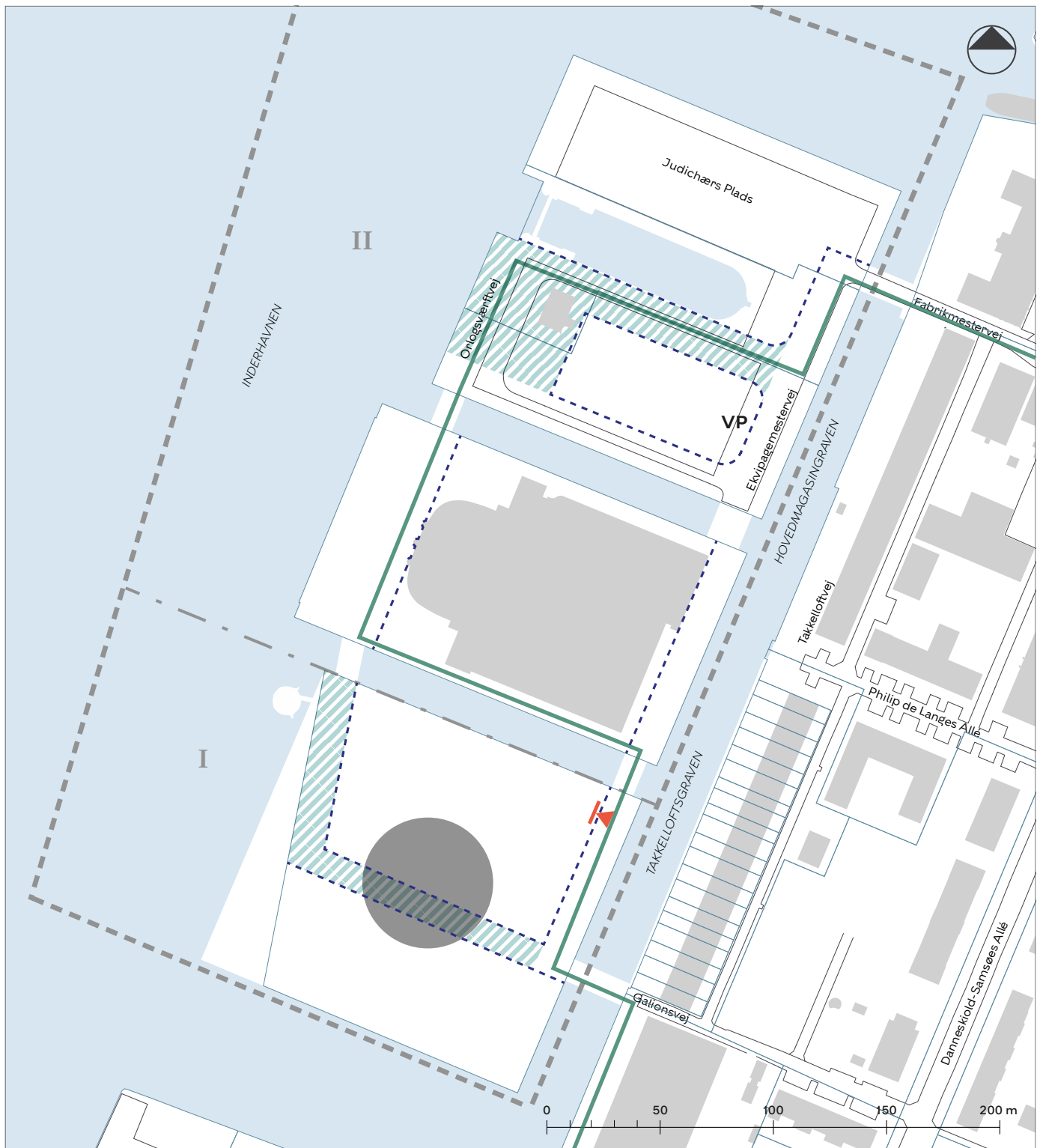
- · - · - · - · Grænse mellem delområder

**I-IV** Delområder i lokalplan 331

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

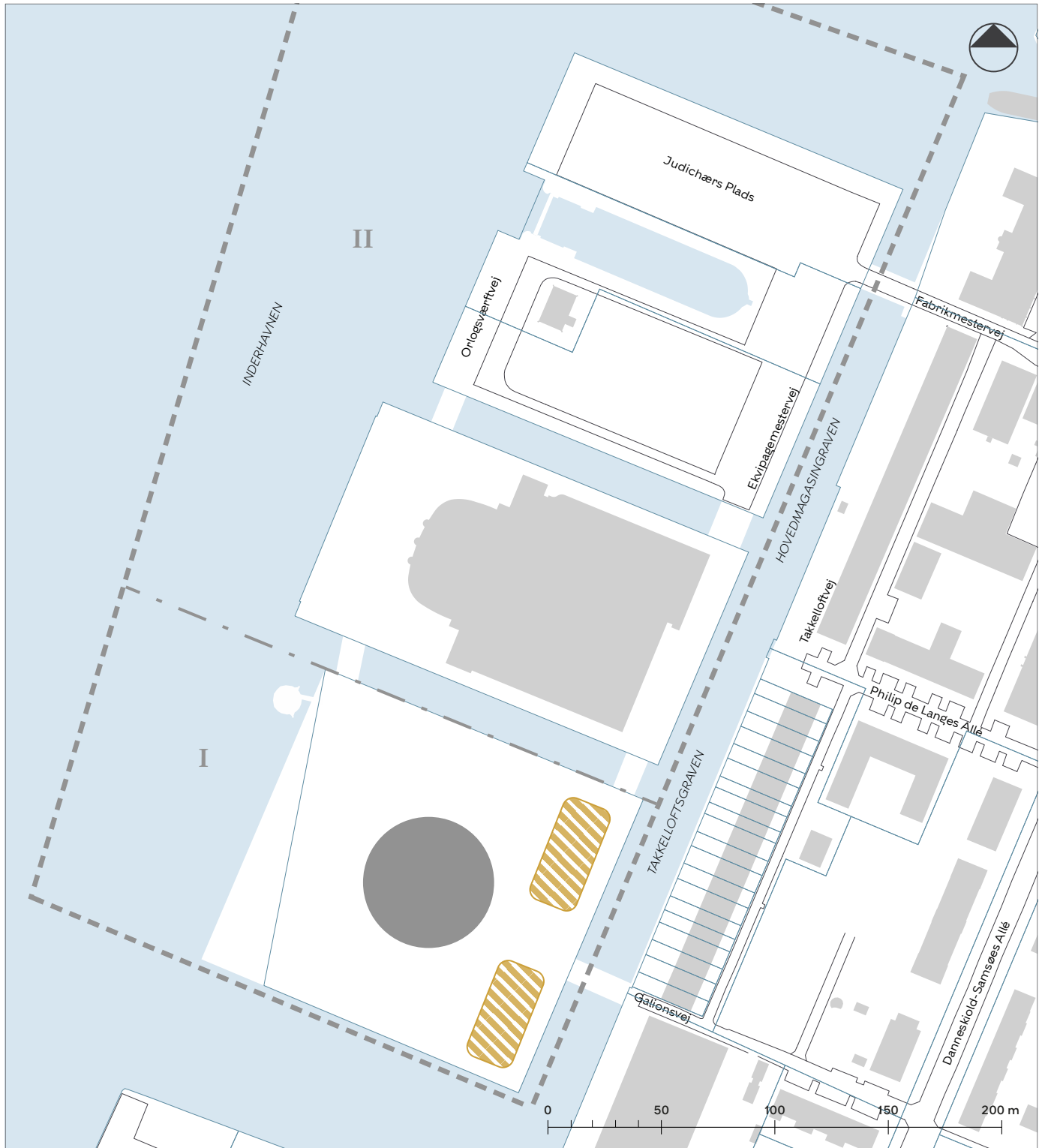
# Tegning 2 · Veje




- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue; font-weight: bold;">- - - -</span> Eksisterende vejlinje</li> <li><span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Vejareal, der kan nedlægges</li> <li><span style="color: red; font-weight: bold;">▼</span> Overkørsel til parkering</li> <li><b>VP</b> Vendeplads</li> <li><span style="color: green; font-weight: bold;">—</span> Grøn cykelrute</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-top: 1px dashed gray; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Områdeafgrænsning</li> <li><span style="border-top: 1px dashed gray; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Grænse mellem delområder</li> <li><b>I-II</b> Delområder</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid gray; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Matrikelskel</li> <li><span style="background-color: #cccccc; width: 15px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Eksisterende bygning</li> <li><span style="background-color: #808080; width: 15px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Byggefelt</li> </ul> |
|--|--|




# Tegning 3 · Cykelparkering



 Cykelparkering på terræn, i alt ca. 100 pladser

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

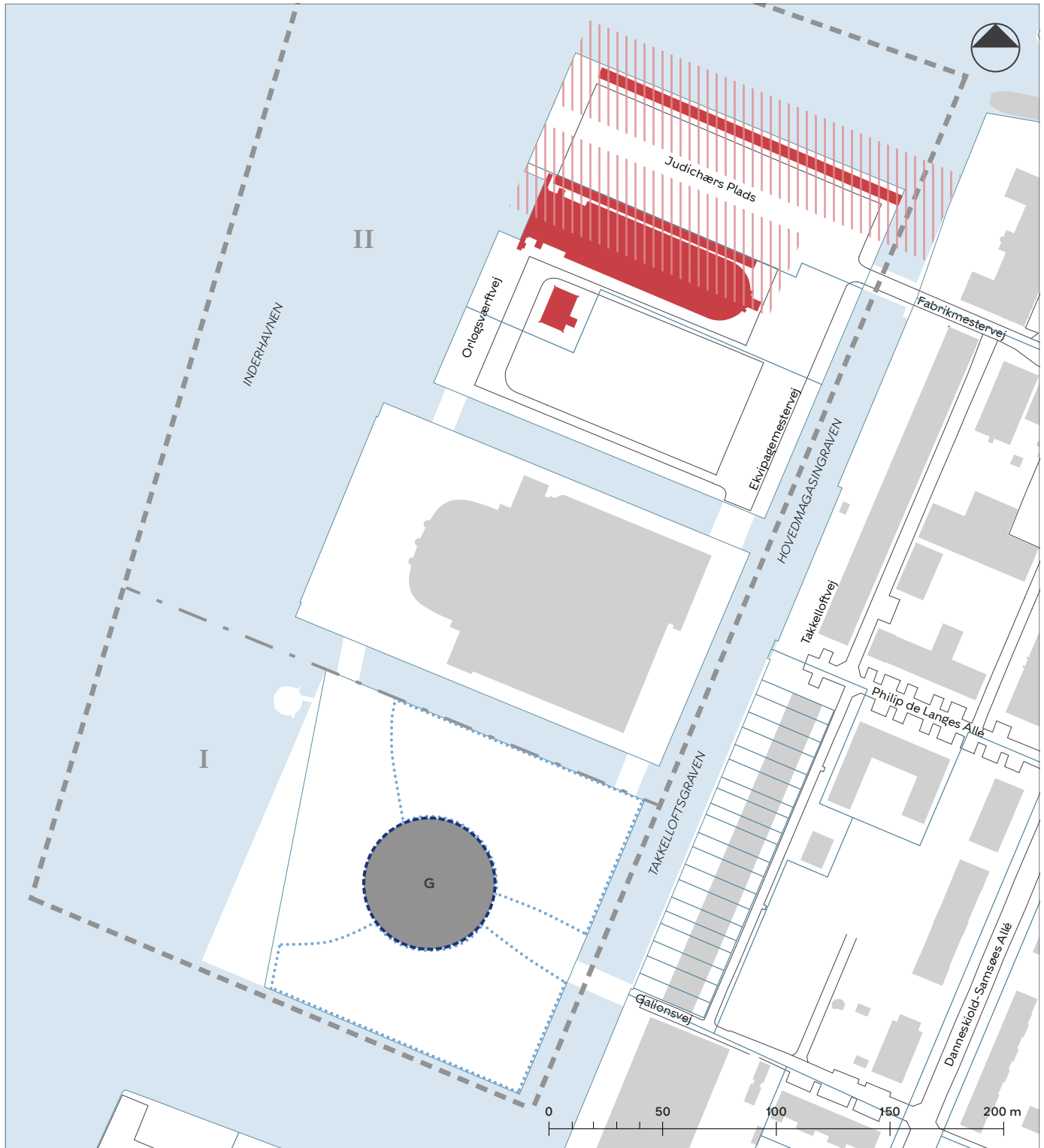
**I-II** Delområder

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

## Tegning 4 · Omfang og placering



----- Afgrænsning af byggefelt

**G** Bygefelt

**■** Fredet bebyggelse/anlæg

**|||||** Fredet areal

**⋯** Område, hvor der kan placeres mindre bygninger

----- Områdeafgrænsning

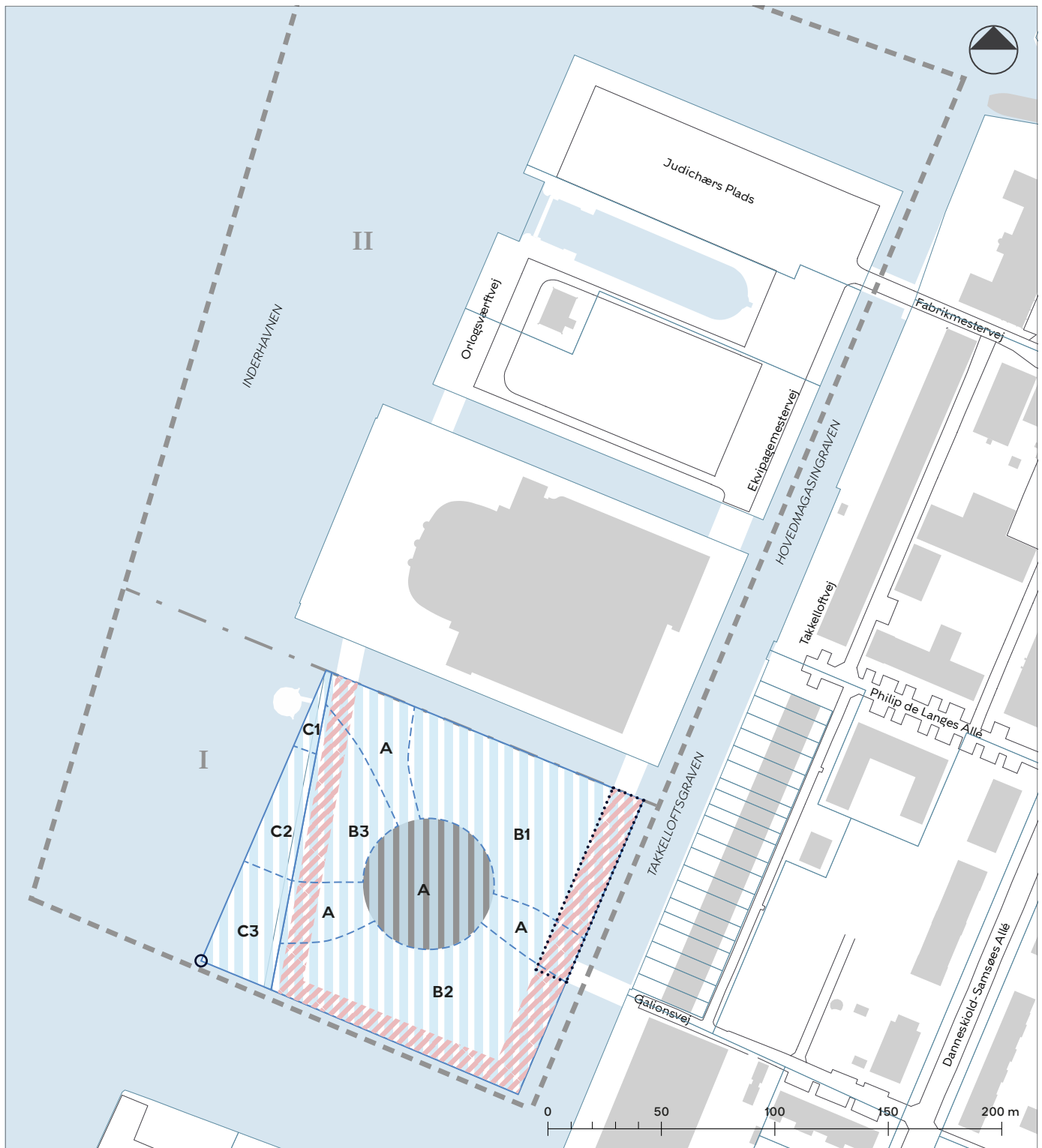
- - - Grænse mellem delområder

**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

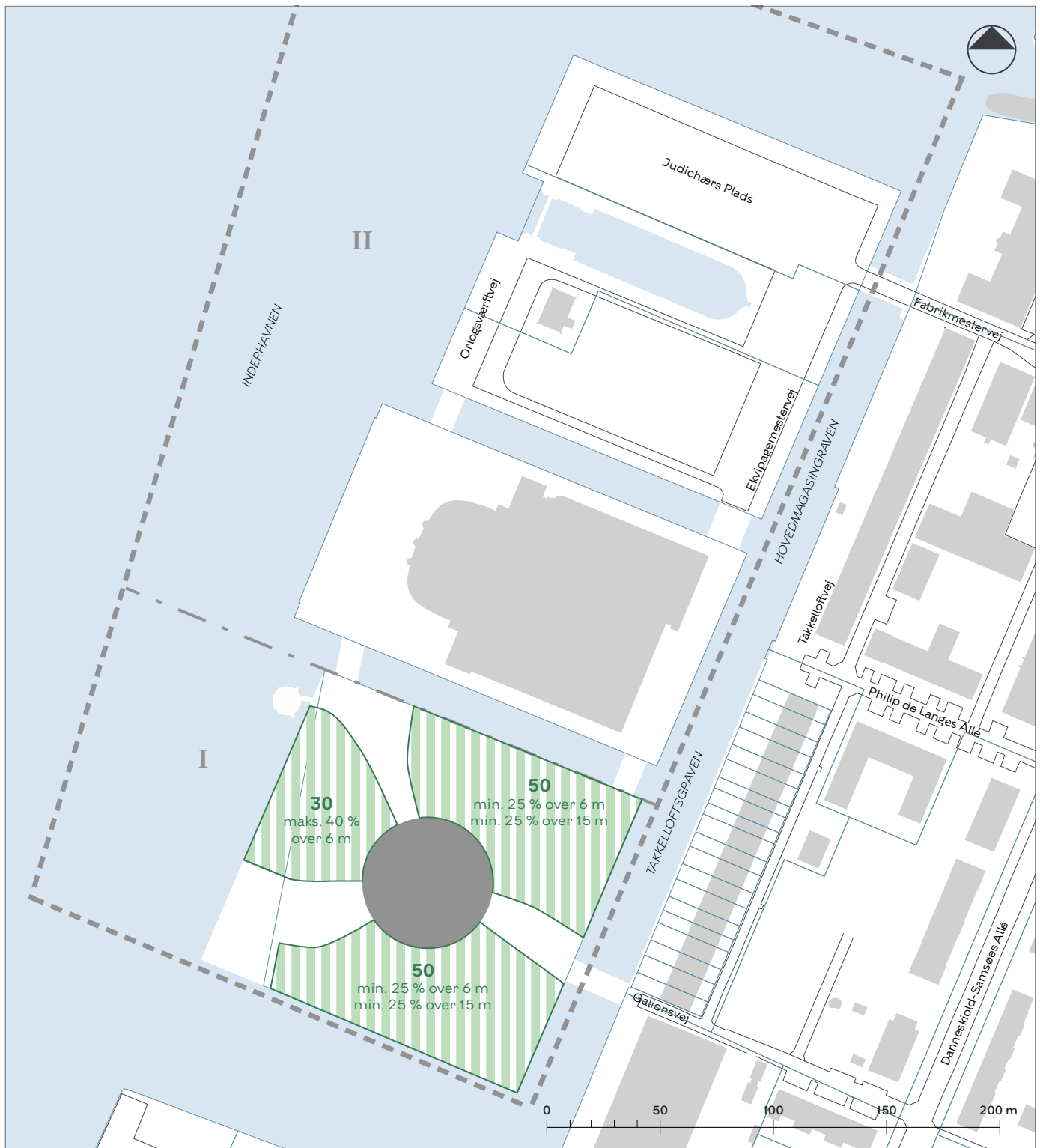
**I-II** Delområder


— Matrikelskel

Eksisterende bygning


Byggefelt

# Tegning 5b · Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

**I-II** Delområder

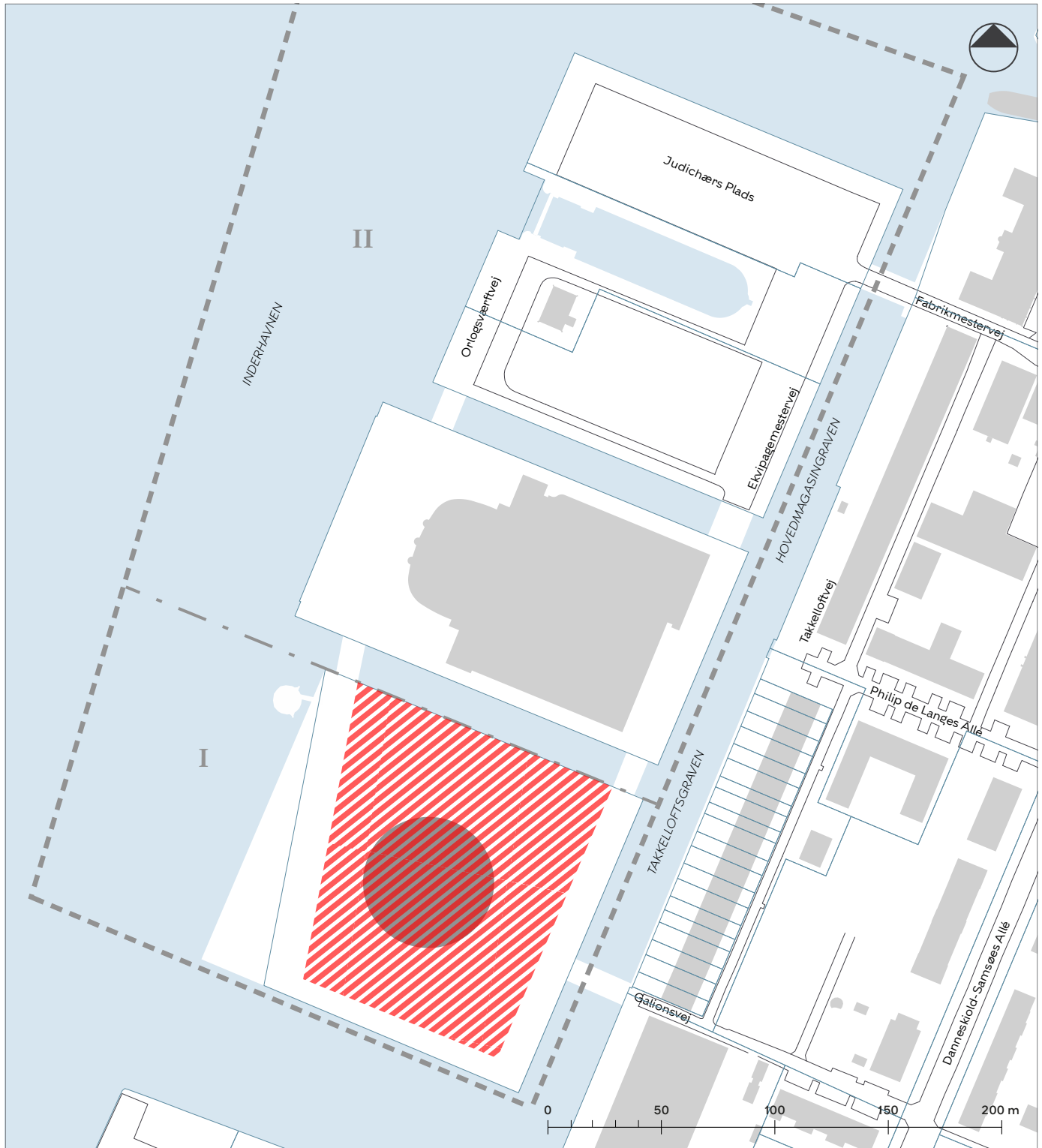
 Matrikelskel


 Eksisterende bygning

 Byggefelt




# Tegning 5c · Område for arrangementer



 Område, inden for hvilket der kan hegnes i forbindelse med arrangementer

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

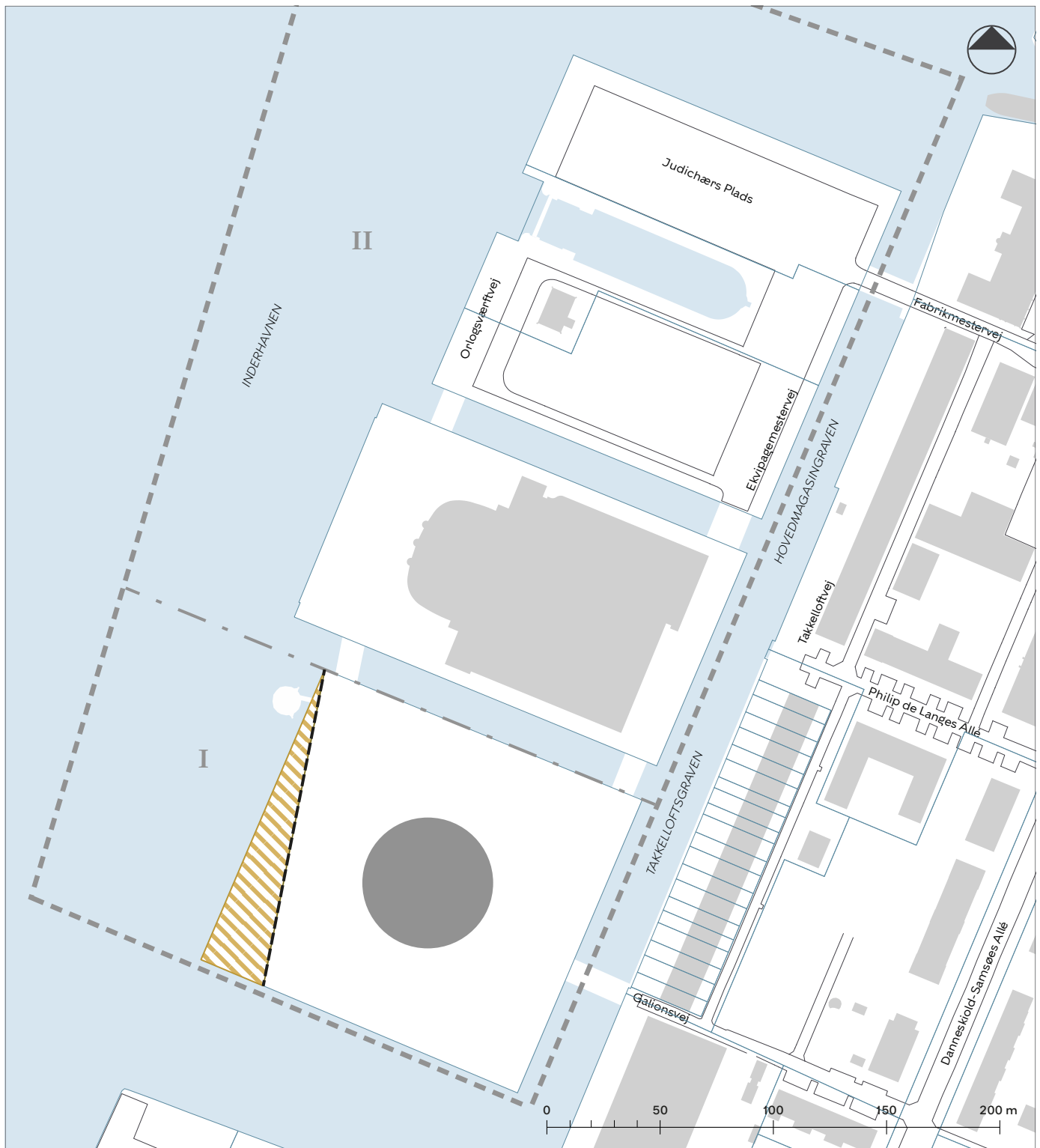
**I-II** Delområder

 Matrikelskel


 Eksisterende bygning

 Byggefelt


# Tegning 6 · Vandarealer og zonestatus



 Opfyld/ny byzone

 Bolværk, som må omdannes

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

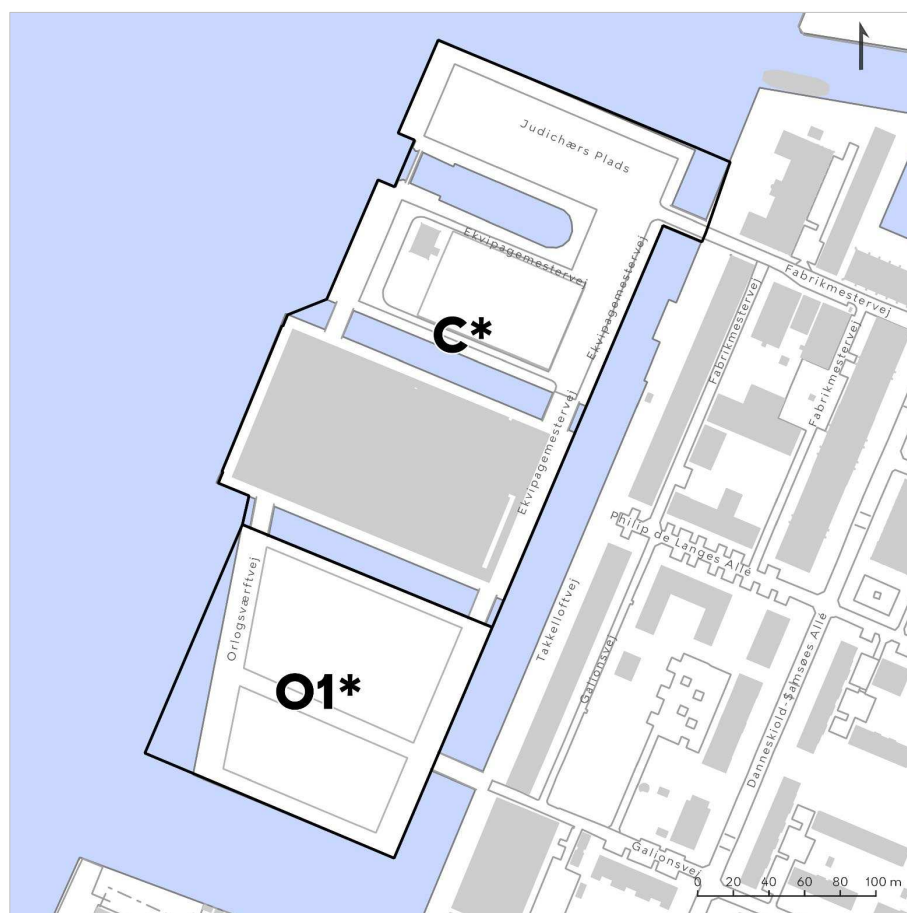
**I-II** Delområder

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

# Forslag til tillæg til Kommuneplan 2019



Tegning A

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, foretages følgende ændringer:

C\*-ramme (plan id. R19.C.1.10) i Indre By Bydel opdeles i C\*-ramme (plan id. R19.C.1.10.T1) og O1\*-ramme (plan id. R19.O.1.75.T1) som vist på tegning A.

C\*-rammen (plan id. 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 m<sup>2</sup> etageareal og med en bygningshøjde på 30 m, dog 41 m for scenetårn.'

O1\*-rammen (plan id. 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, ventilationskakte m.v. på terræn. Der kan etableres op til 1.500 m<sup>2</sup> faciliteter og service for publikum, herunder serviceerhverv, der understøtter publikumsbenyttelsen. Der kan opfyldes op til 2.100 m<sup>2</sup> vandareal med henblik på etablering af park på det samlede areal.'

Vedttaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 20XX

Center for Byudvikling den XX. XXXX 20XX

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

## Kommuneplantillæg

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

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

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



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

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

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

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

## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan tillæg 5 til lokalplan 331 Holmen II med tilhørende forslag til kommuneplan-tillæg.

Til forslagene hører en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten.

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

## Borgermøde

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

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

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