

# HOLMEN II

Forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Københavns Borgerrepræsentation har den 13. december 2018 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331 Holmen II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Christianshavn.

Offentlig høringsperiode fra den 23. januar til den 5. april 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
Fredninger og beskyttelseslinjer .....	15
Kulturmiljø.....	15
Bevaringsværdige bygninger .....	16
Skyggediagrammer Basecamp .....	17
Skyggediagrammer Kuglegården .....	18

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 19

Overordnet planlægning .....	19
Lokalplaner i kvarteret.....	19
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	20
Spildevandsplan .....	20
Lokal håndtering af regnvand .....	20
Skybrudssikring .....	20
Stormflodssikring.....	20
Sikring mod stigende grundvand.....	20
Vandforsyningsplan .....	20
Varmeplanlægning.....	21

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 22

Affald .....	22
Jord- og grundvandsforurening .....	22
Museumsloven .....	23
Anlæg på søterritoriet .....	23
Lov om bygningsfredning .....	23
Rottesikring .....	23
Flagermus.....	23
Andre tilladelser henhold til anden lovgivning .....	23

## Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331 Holmen II ..... 24

§ 1. Formål.....	24
§ 2. Område .....	24
§ 3. Anvendelse.....	24
§ 4. Vej- og stiforhold, promenader og parkering .....	25
§ 5. Vandarealer og zonestatus .....	26
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	27
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	28
§ 8. Ubebyggede arealer .....	30
§ 9. Byrum.....	31
§ 10. Støj og anden forurening .....	32
§ 11. Regnvand .....	32
§ 12. Særlige fællesanlæg.....	33
§ 13. Retsvirkninger .....	33
§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	33
Kommentarer af generel karakter .....	33

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	34
Tegning nr. 2 - Vej, sti, parkering og promenade .....	35
Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan.....	36
Tegning nr. 4 - Byrum .....	37
Tegning nr. 5 - Kantzoner.....	38
Tegning nr. 6 - Træer .....	39

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 ..... 40

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg .. 41

Lokalplan.....	41
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	41
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	41
Kommuneplantillæg .....	41

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# 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 bybygning. 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 <sup>2</sup>
Ny bebyggelse	18.000 m <sup>2</sup>

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. De væsent-



*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.*

ligste 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 træbyg- ninger. Der tilsammen med beplantningen giver kom- plexe 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). Side- fløjene til arsenalet blev opført i 1770 - 71 og omsluttede den rektangulære plads. Pladsen blev anvendt til opbeva- ring 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 Christians- havn. I den forbindelse blev de to små vagtbygninger op- ført. 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 (lystønde- skuret) 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 belægninger

### **Basecamp**

Efter krigen var tilgangen af nyt materiel stort, også til Søartilleriet, hvor eksisterende værkstedsfaciliteter ikke slog til. Derfor blev der øst for Dannekiold-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 Dannekiold-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

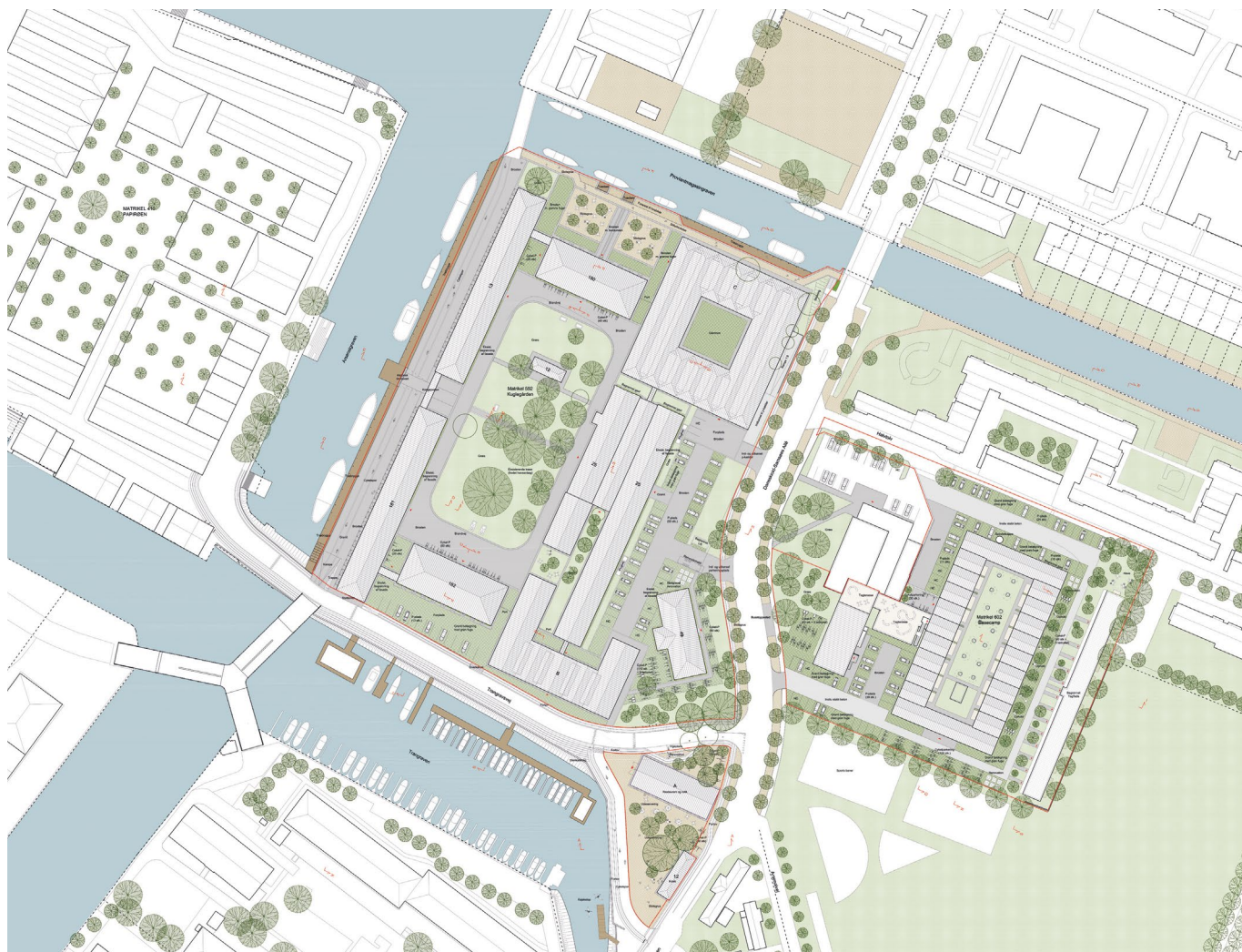
Dokøen, samt i Maskingraven på Frederiksholm. Inderhavnsbroen og broerne over kanalerne er blevet vigtige nye forbindelser for gående og cyklister, og er direkte knyttet op til lokalplanområdet.



*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 Dannekiold-Samsøes Allé, ved det fremtidige hotel, fjernes en seljerøn, et æbletræ og to robinie. Træerne genplantes i græsarealerne langs Dannekiold-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 Dannekiold-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 Dannekiold-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. Byggherre 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, forsamlingslokale 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

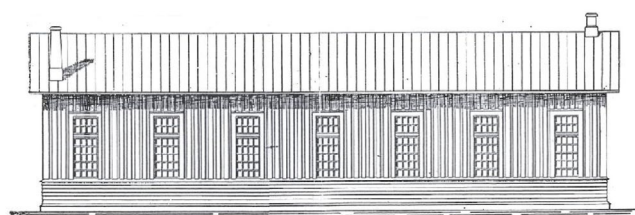
Bygningen mod Trangraven fremstår som fem sammenbyggede huse med saddeltag, stående med den lette, glasinddækkede gavlfacade vendt mod vandet. Den lette stueetage i glas giver indkig til bygningens synlige trækonstruktion og åbner bygningen op mod omgivelserne. Tagflader og facader på 1. og 2. sal fremstår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



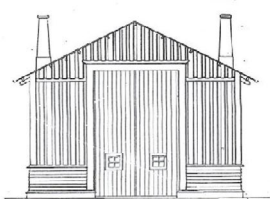
Eksempel på belægning, brosten med græsfuge. Foto: Gjøde & Partnere.



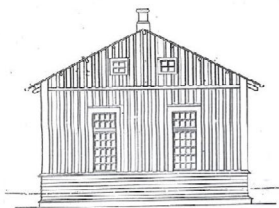
Hotellet fremstår som syv sammenbyggede 'skure' som strækker sig i længderetning med bygningens orientering mod Proviantmagasingraven. Illustration: Gjøde & Partnere.



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 m<sup>2</sup> store tagbebyggelse skal fremstå som et let påbygning i glas og stål og krage ud over bygningens gavle.

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> etageareal inden for området omfattet af lokalplantillægget. Det samlede etageareal på Kuglegården udgør ca. 23.000 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 11.220 m<sup>2</sup> er ny bebyggelse. Basecamp får et samlet etageareal på ca. 11.300 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 6.580 m<sup>2</sup> 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

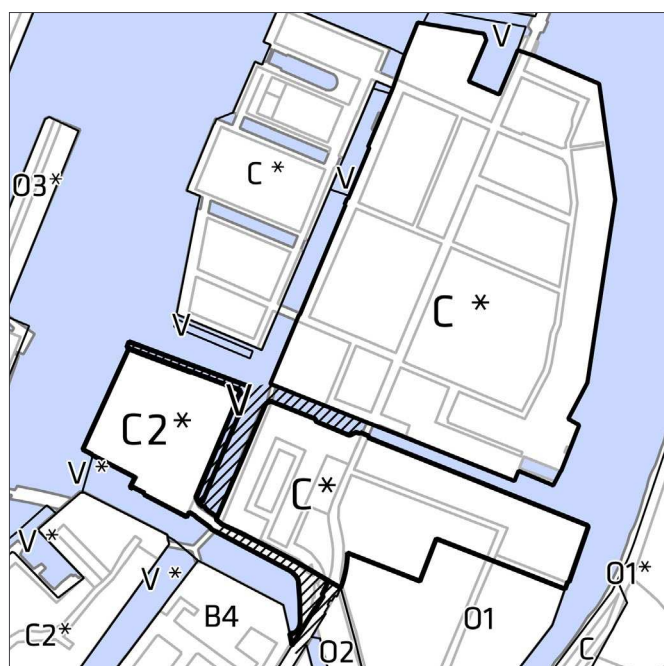
Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

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 byzonen

Området ligger i en afstand af ca. 2,5 km fra kysten ved Øresund og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen.



Gældende rammer i Kommuneplan 2015

På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

## Fredninger og beskyttelseslinjer

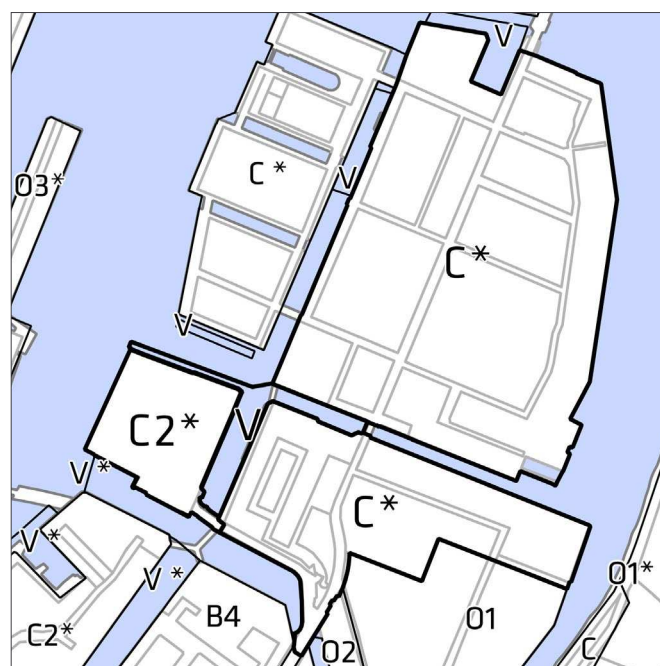
Den ældste del af Kuglegården er opført i 1780 af Phillip de Lange er fredet. Det samme gælder gårdrummet 'Kuglegården', der blev fredet i 2016.

## 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 bevarer 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.



Ændrede rammer i tillæg til Kommuneplan 2015

### Kulturmiljøets bevaringsværdier

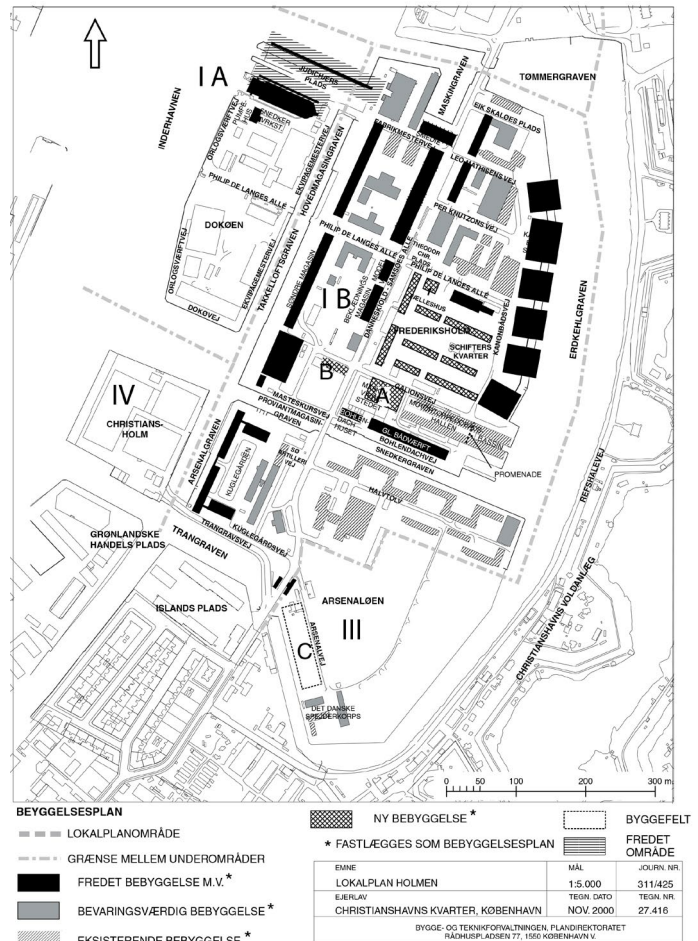
Følgende strukturer, elementer og deres indbyrdes sammenhænge er bærende for opfattelsen og formidlingen af kulturmiljøet som helhed, og herunder indgår Arsenaløen med Arsenallet og omliggende vandområder: Trangraven, Proviantmagasingraven, Arsenalgraven.

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.

### Bevaringsværdige bygninger

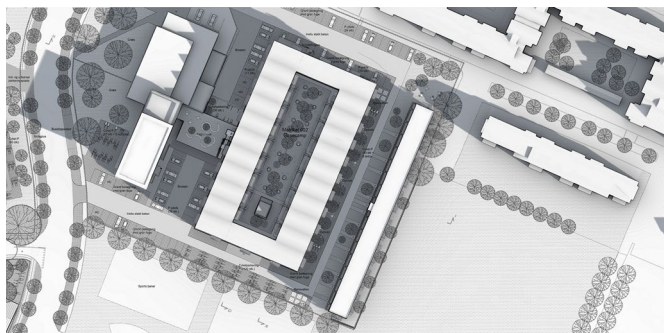
I Bydelsatlas for Indre By og Christianshavn er 3 bygninger udpeget med høj eller middel bevaringsværdi. Bygningerne er endvidere fastlagt i den gældende lokalplan nr. 331 som bevaringsværdige.

Den bevaringsværdige bygning 25 foreslås tilført en ny tagbebyggelse. Bygningen er gennem tiden ombygget i flere omgange. I 1990'erne blev bygningen forlænget og fik en ny tagbebyggelse. Disse nye bygningstiltag bliver med lokalplanforslaget erstattet af nye bebyggelse. Stueetagen på bygning bibeholdes og opretholdes, som bevaringsværdig.

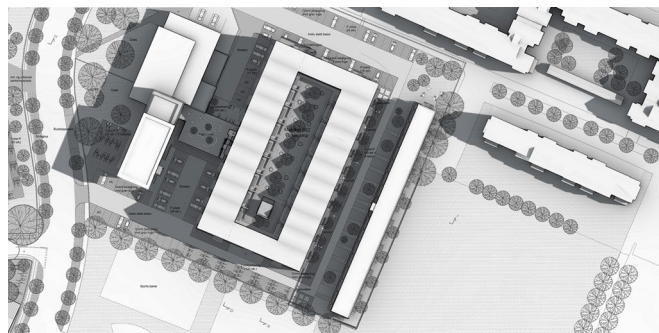


Fredet og bevaringsværdig bebyggelse fastlagt i lokalplan nr. 331.

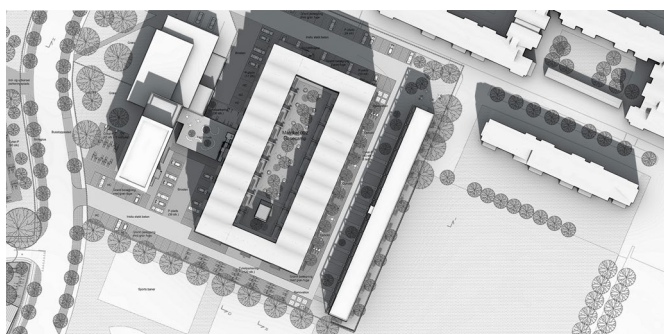




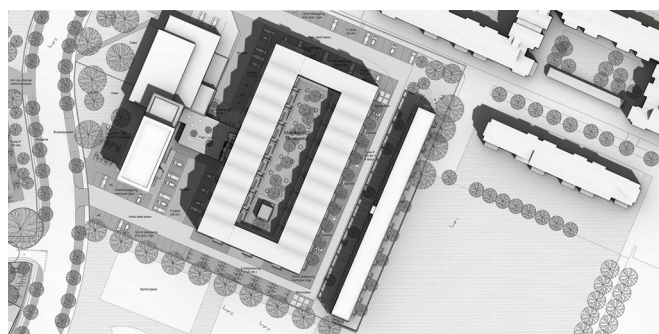
21. marts kl. 9.00



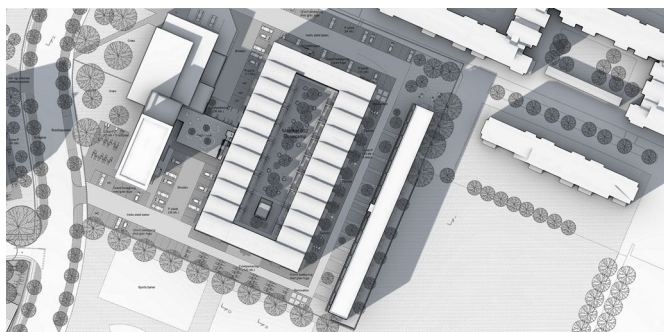
21. juni kl. 9.00



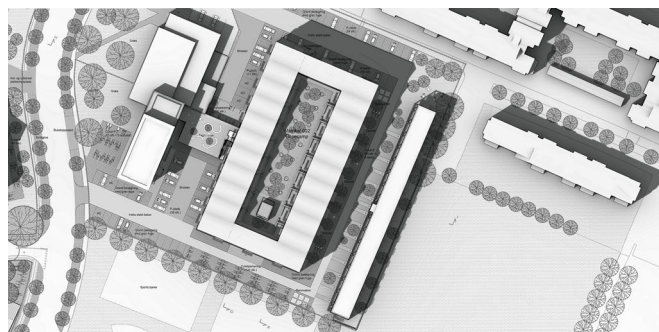
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



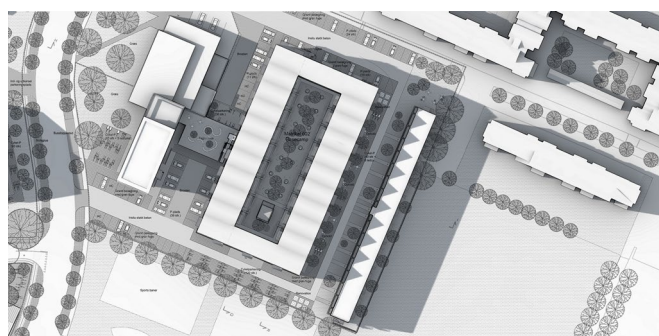
21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer Basecamp

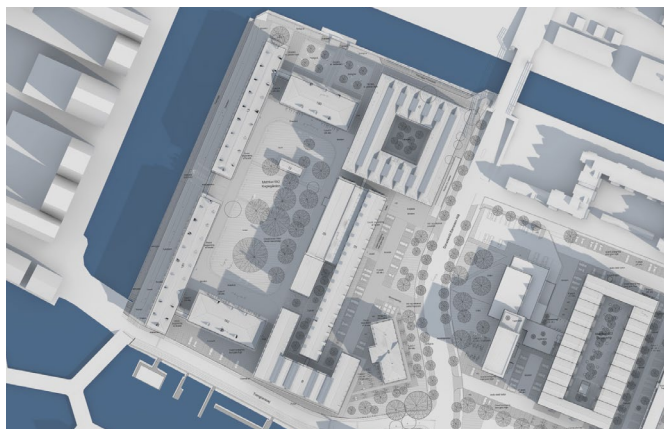
Skyggediagrammer viser, hvor der er sol og skygger på forskellige tidspunkter ved jævndøgn og ved solhverv.

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.

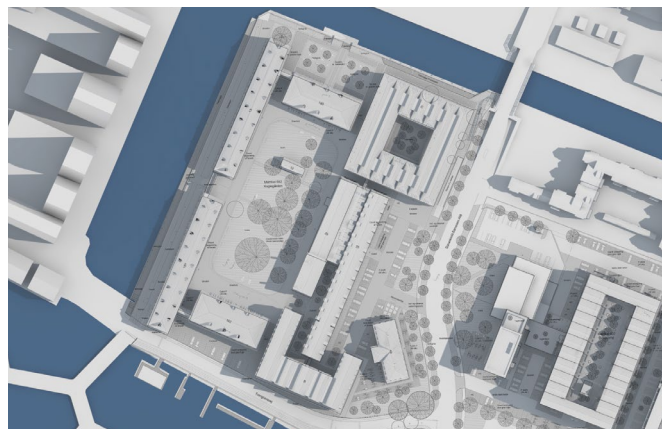
*Illustration: Gjøde & Partnere*



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



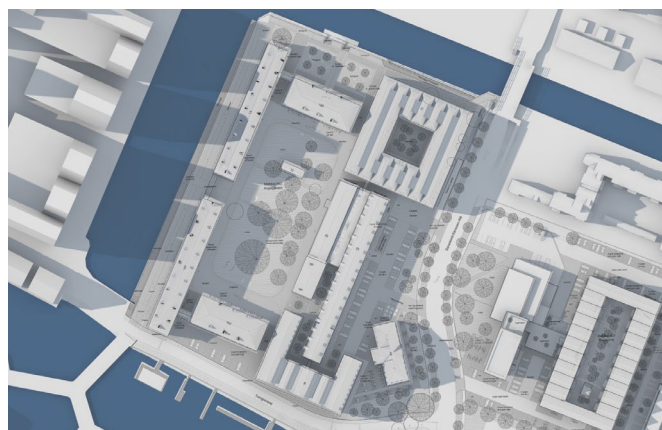
21. juni kl. 16.00

## 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 2017

Fingerplan 2017 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 m<sup>2</sup>. Parkeringsdækningen kan efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> eller minimeres til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>, 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

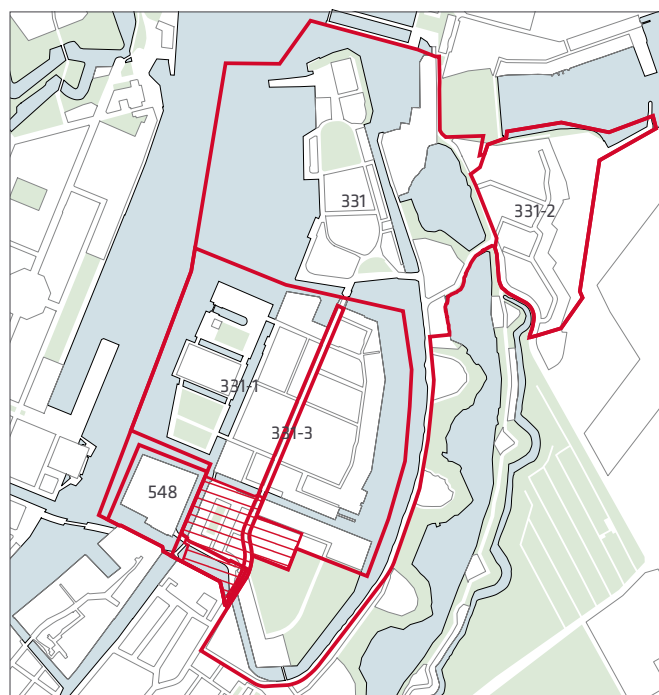
### Lokalplan nr. 331 Holmen II med tillæg nr. 1, 2 og 3

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](http://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](http://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](http://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 højest 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](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 m<sup>2</sup> 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](http://www.kk.dk/publikationer). Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://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 m<sup>3</sup>/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 boringer.

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](http://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

Trangravene 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 byggeri, 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 m<sup>2</sup> anvendes til helårsboliger. I bebyggelsen mrk. F på tegning nr. 3 skal 950 m<sup>2</sup> indrettes til institution eller plejecenter, de resterende etagemeter skal anvendes til helårsboliger. Stueetagen i bebyggelsen mrk. F skal primært anvendes til fællesfunktioner. Øvrig 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 bopæl, der skal tilgodeses 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 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.
  - f) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsretlige 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 m<sup>2</sup> 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.

### Kommentar

Den nærmere udformning af de i stk. 1-7 fastlagte vejearealer, 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 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel, og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 kan 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 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Højden af bebyggelse i 3 etager med udnyttet tagetage må ikke overstige 16,2 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 m<sup>2</sup> nyt byggeri. Den samlede højde må ikke overstige 12,6 m, heraf må den nye tagbebyggelse ikke overstige 8 m. Den øverste etage skal udføres med saddeltag.

#### Bebyggelse D

Der kan opføres maksimalt 330 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

#### Bebyggelse F

Der kan opføres maksimalt 1.900 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Den samlede højde må ikke overstige 12,5 m.

#### Bebyggelse H

Der kan maksimalt opføres 300 m<sup>2</sup>. 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.

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 m<sup>2</sup>, maksimal højde 5,4 m og længde 30 m. Husbåde skal placeres langs med kaj med en indbyrdes afstand på minimum 5 m.

### Stk. 9. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte 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 brædebeklædning 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 trælist. 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 publikums-

orienteret 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, gesimsler, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.
- Facadeoverflader opretholdes som oprindeligt. 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, opsprosnings- 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. Uvendige 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. Afvigelser 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 1 m 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 byggematerialeoplagering 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 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m<sup>2</sup> med rodvenlig

befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> 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 påtaleret 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 sidelænger 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 græsfulge.

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

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

### Stk. 6. Indretning af øvrige ubebyggede arealer

Promenaden langs Arsenalgraven skal udføres i granitsten.

Legearealer 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 græsfulge.

Det fælles gårdrum på Basecamp (i forbindelse med den i § 6, stk. 5 beskrevne bebyggelse) skal etableres med et samlet græsareal på mindst 375 m<sup>2</sup>, og med mindst 8 træer med en stammediameter på 15 cm.

### 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 fortovs kant og bestå af granitsten med græsfulge.

## Kommentar

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

*Kantzone mod Proviantmagasingraven*

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 m<sup>2</sup> 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 kant-

zonens 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<sub>den</sub> (dB).

Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 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.

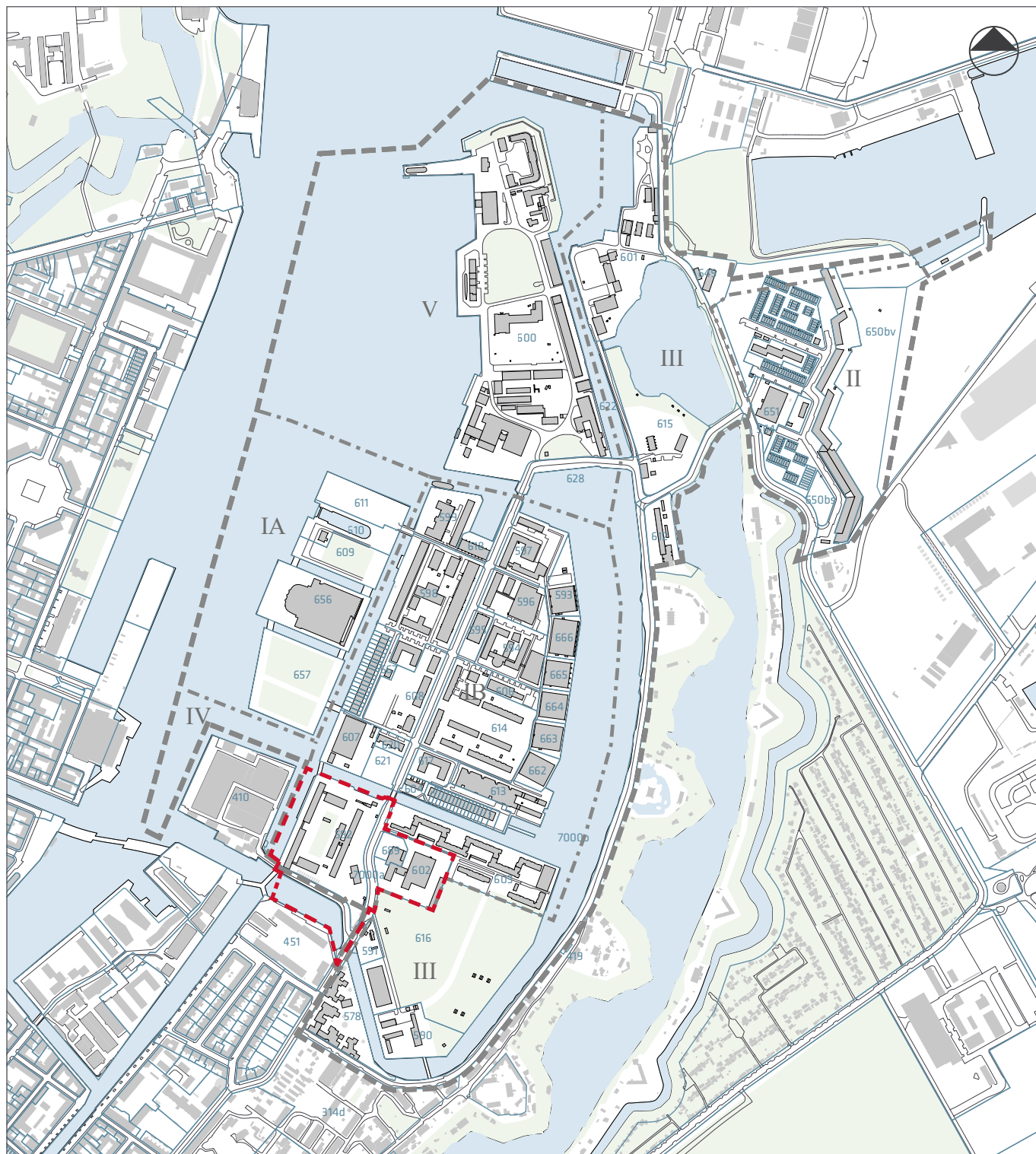
Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 331 Holmen II, bekendtgjort den 7. november 2001, ophæves for så vidt angår § 4, stk. 1 og 2 for så vidt angår ejendommen matr.nr. 602 Christianshavns Kvarter, § 6, stk. 2.

Lokalplan nr. 548 Christiansholm bekendtgjort den 11. maj 2017 ophæves for så vidt angår den del af lokalplanen, som er omfattet af dette tillæg.

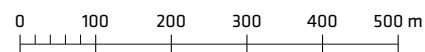
## Kommentarer af generel karakter

- 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.

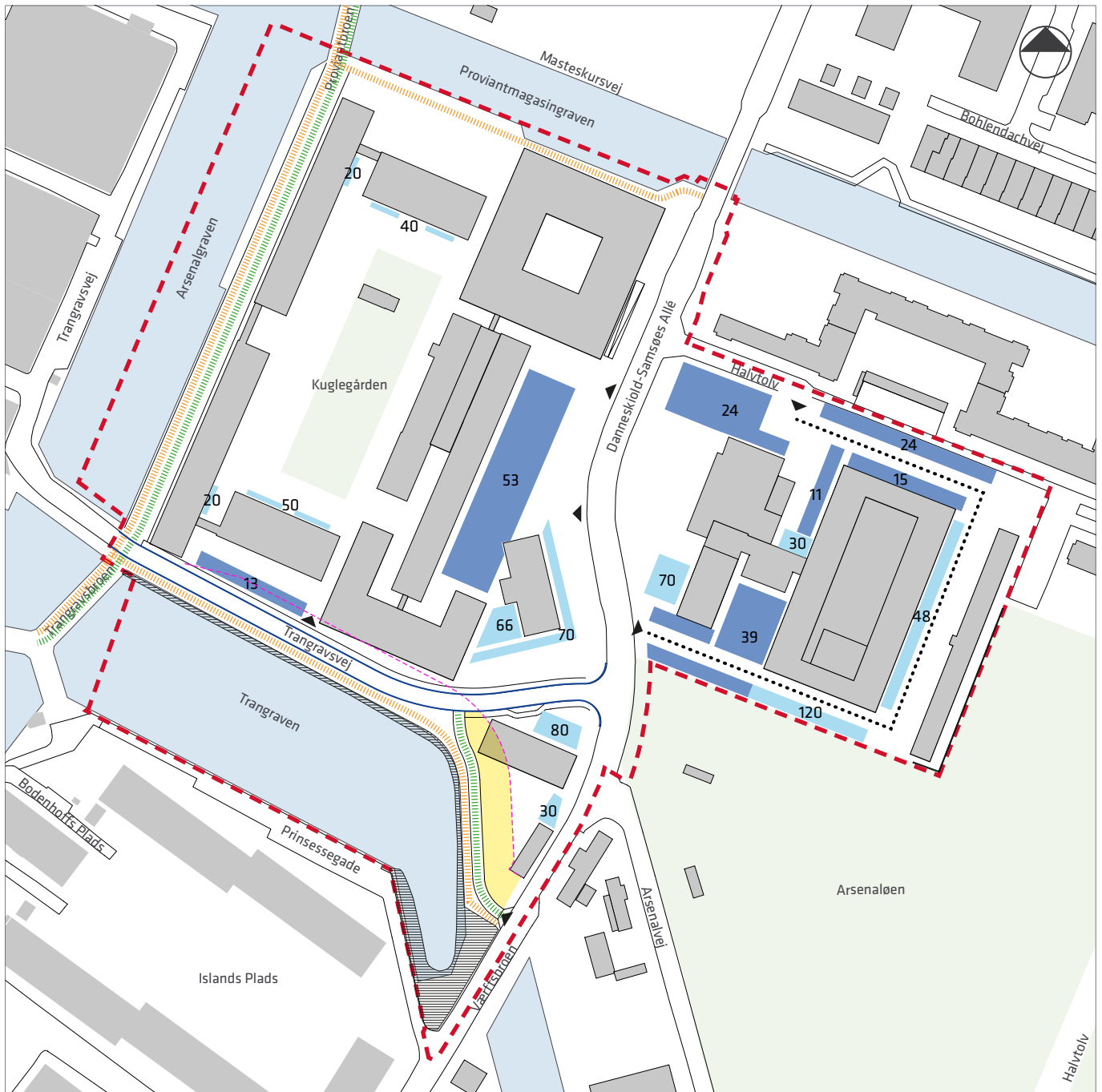
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- - - - 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

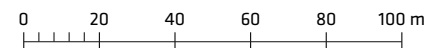
⋯ Vejudlægslinje, der kan ophæves

▭ Vejareal, der kan nedlægges

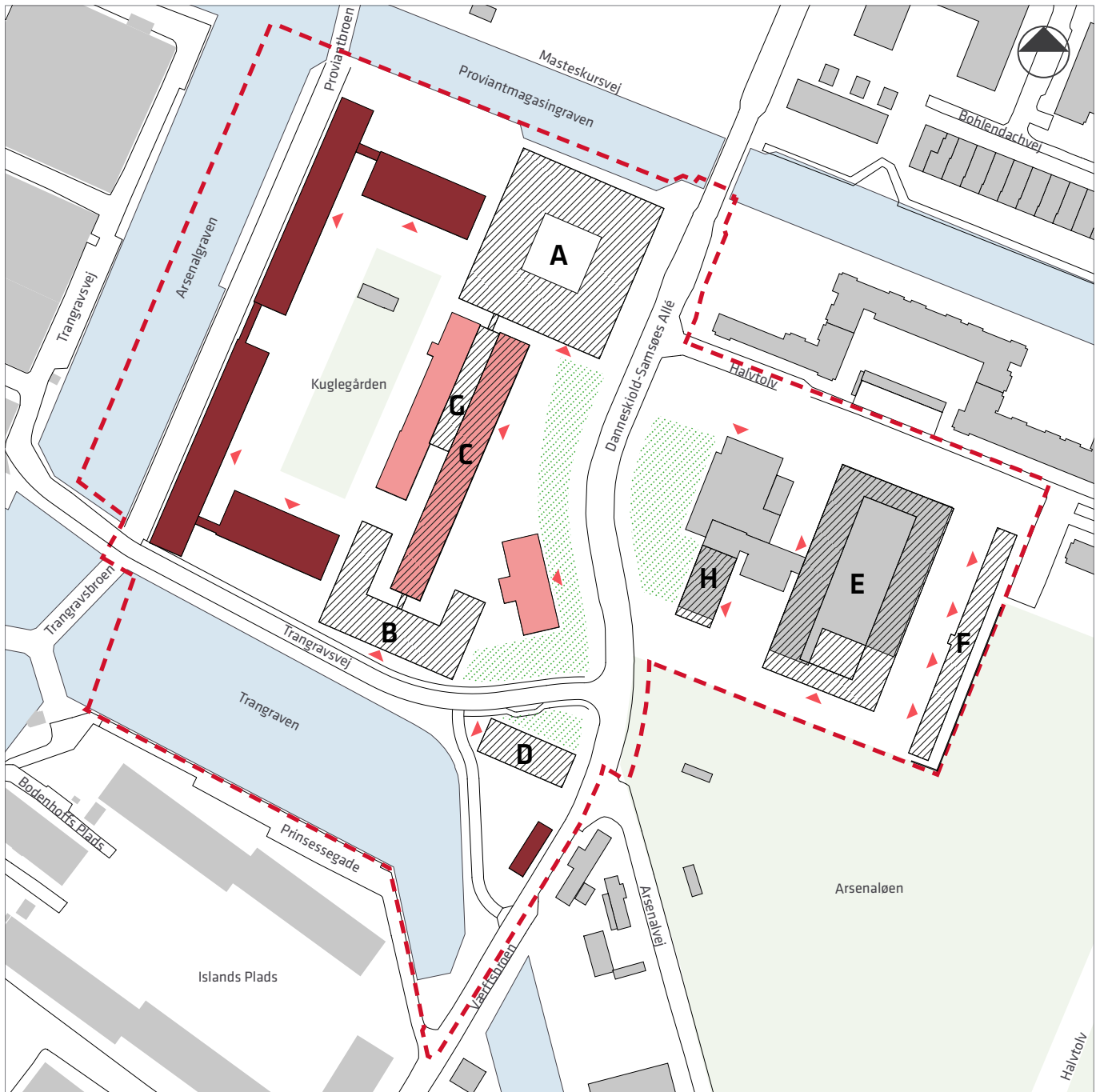
▨ Stensætning

▭ 11-53 Bilparkering, maks. antal p-pladser

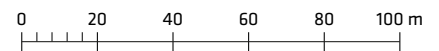
▭ 20-120 Cykelparkering



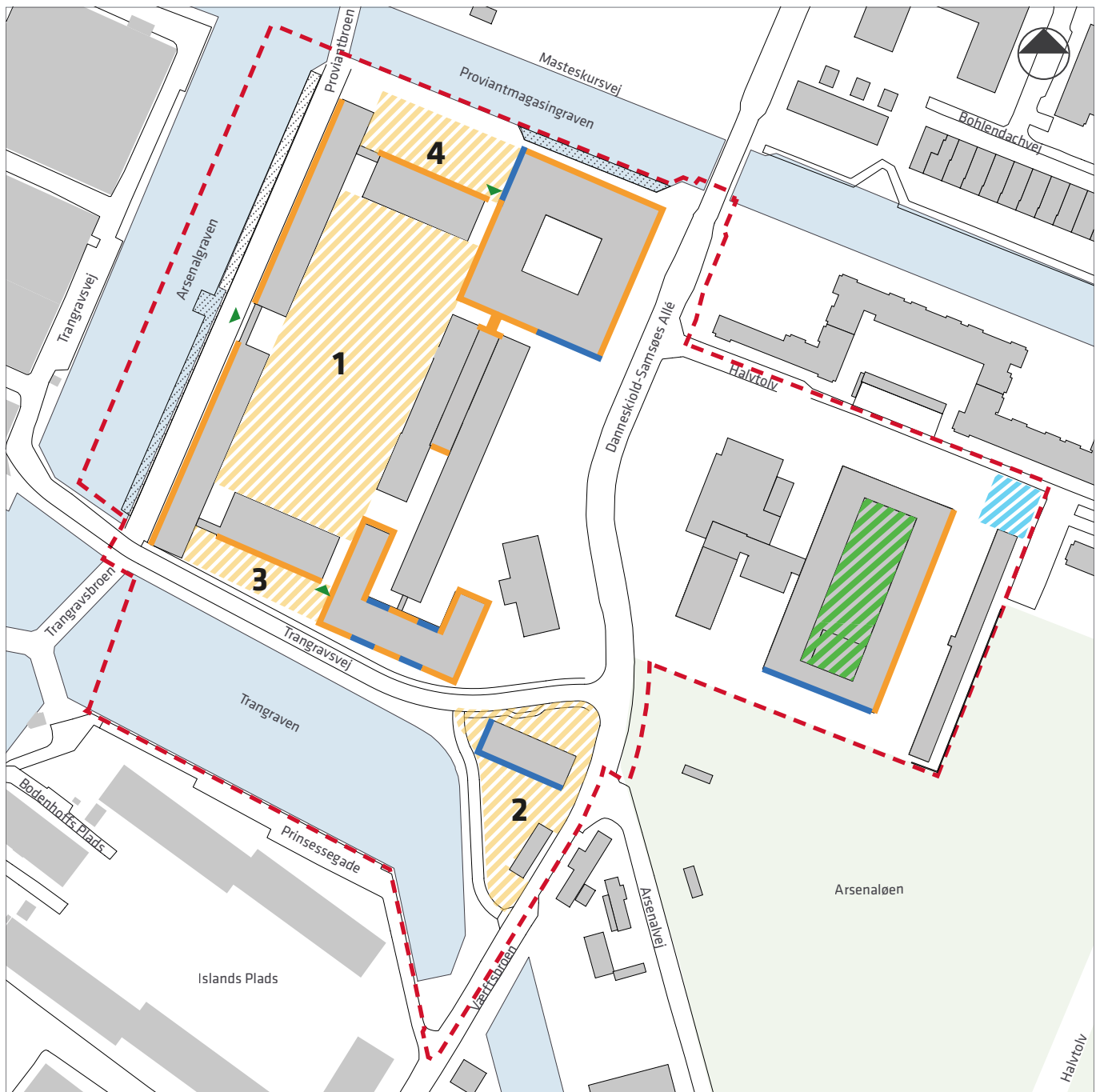
# Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan



- Lokalplanens afgrænsning
- Eksisterende bebyggelse
- Fredet bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Ny bebyggelse
- Områder, der ikke må bygges
- ▶ Indgang



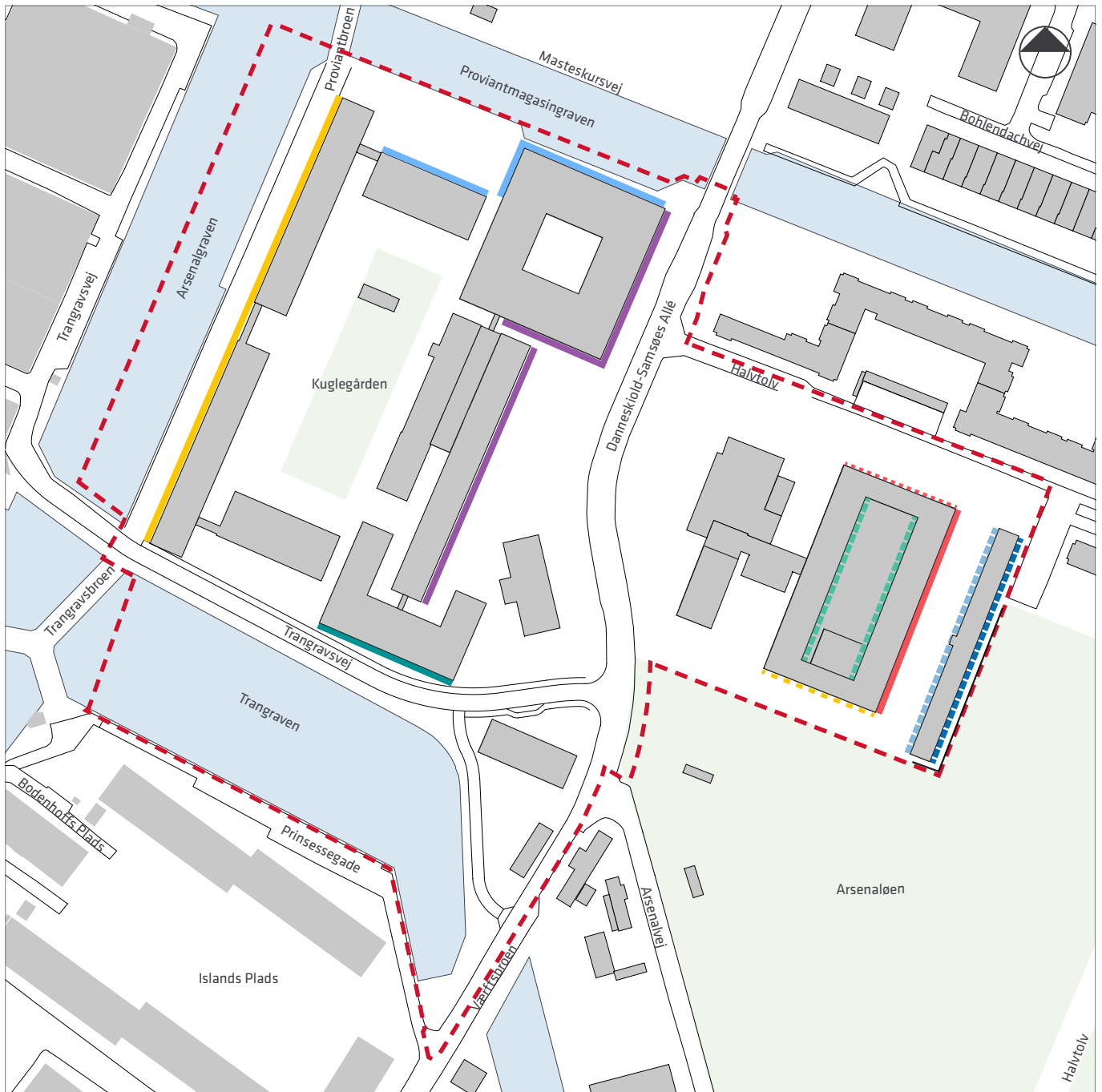
# Tegning nr. 4 - Byrum



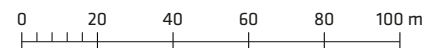
- Lokalplanens afgrænsning
- 1-4 Byrum jf. § 9, stk. 2-5
- Gårdrum jf. § 9, stk. 6
- Legeplads jf. § 9, stk. 6
- Træbrygge jf. § 5, stk. 2
- Aktive facader jf. § 3, stk. 4
- Åbne facader jf. § 3, stk. 4
- ▶ Adgang til byrum A



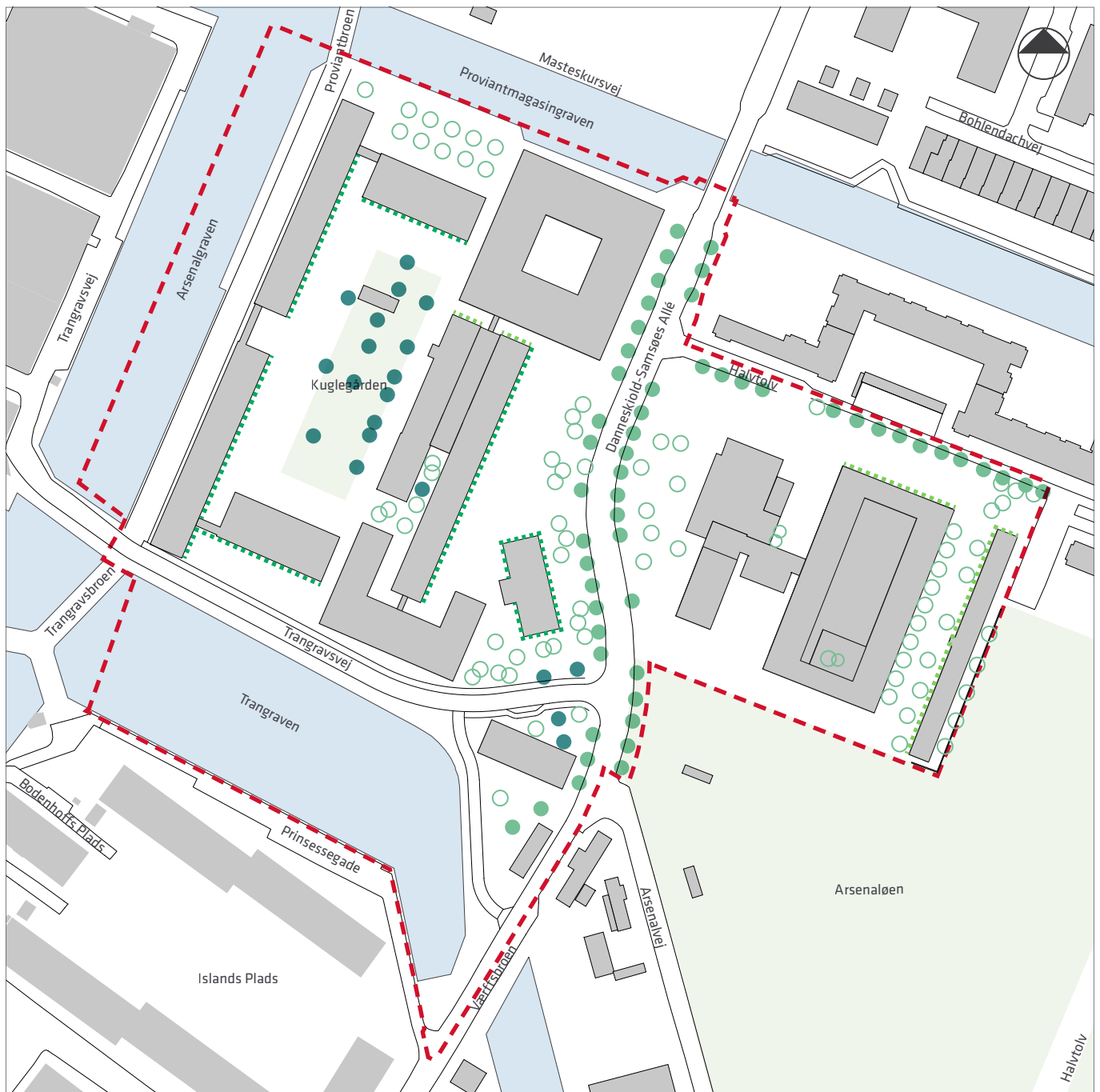
## Tegning nr. 5 - Kantzoner



- - - - - Lokalplanens afgrænsning
- — — — — Kantzone mod Arsenalgraven
- — — — — Kantzone mod Trængraven
- — — — — Kantzone mod Proviantsmagasingraven
- — — — — Kantzone mod Dannekiold-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



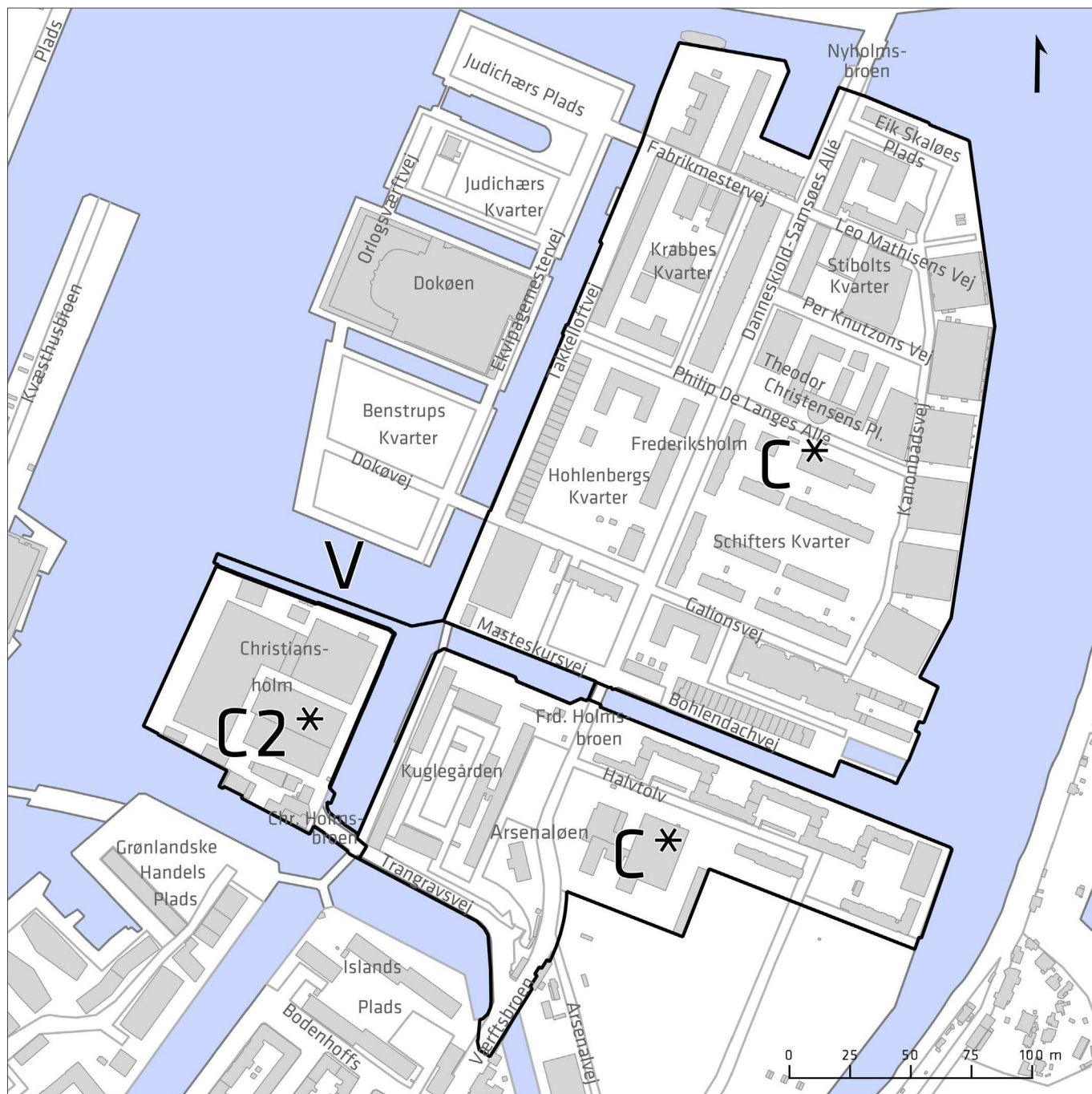
## Tegning nr. 6 - Træer



- - - 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



## Forslag til tillæg 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 %.'



# 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 rækkefølgebemmelser.

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.





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 13. december 2018 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan Holmen II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 23. januar til den 5. april 2019.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.  
Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns Kommune og Christianshavn Lokaludvalg har afholdt borgermøde tirsdag den 5. februar 2019.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) 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 5. april 2019**

