



7. maj 2019

Sagsnr.
2019-0124188

Dokumentnr.
2019-0124188-3

Bilag 12 Notat om henvendelser

Der er modtaget 52 henvendelser, jf. bilag 11.

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne:

Redegørelsen: der tilføjes en uddybende tekst til de fredede og bevaringsværdige bygninger. Situationsplan udskiftes med revideret plan.

§ 3, stk. 1 til sætningen ” Stueetagen i bebyggelsen mrk. F skal primært anvendes til fællesfunktioner” tilføjes til institutionen.

§4, stk. 7 ”..... adgang til parkeringskælder skal ske via rampe/nedkørsel.” Det gøres muligt, at det kan ske via elevator.

§5, stk. 2 I Arsenalgraven kan der etableres en 3,5 m bred træbrygge. Ændres således at det bliver et krav.

§6, stk. 5 bebyggelse B ”..... Højden af bebyggelse i 3 etager med udnyttet tagetage må ikke overstige 16,2 m.” højden ændres til 15,2 m.

§ 6, stk. 5 bebyggelse C. ”..... 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.” højden på 8 m ændres til 8,1 m.

§6, stk. 6 det tilføjes en kote gældende for Basecamp på +2.25.

§ 6, stk. 8 ”Husbåde skal placeres langs med kaj med en indbyrdes afstand på minimum 5 m.” tilføjes ”og placeres med en maksimal udbredelse på 10 m fra kajkant ud i Arsenalgraven og 6 m i Proviantmagasingraven.”

§6, stk. 2, bebyggelse E ”..... Den øverste etage skal udføres med saddeltag opdelt i mindre enheder.” tilføjes ”mod Halvtolv afsluttes

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

taget med en maksimal hældning på 30 grader og en facadehøjde på 12,6 m.”

§9, stk. 6 ”..... Det fælles gårdrum på Basecamp (i forbindelse med den i § 6, stk. 5 beskrevne bebyggelse) skal etableres med et samlet græsareal på mindst 375 m², og med mindst 8 træer med en stammediameter på 15 cm.” Sætningen slettes.

Lokalplantegninger:

Tegning 2 Der tilføres to områder på Kuglegården til cykelparkering. Cykelparkering ved Laboratoriebygningen opskrives fra 70 til 113. Den viste overkørsel til cykelsti fra Værftsbroen flyttes umiddelbart mod nord, da den viser biladgang.

Tegning 4 Der byttes om på aktive og åbne facader for bebyggelse B.

Tegning 5 Kantzone mod Danneskiold-Samsøes alle fjernes.

Tegning 6 Placering af træer justeres i overensstemmelse med revideret situationsplan.

De konkrete ændringer fremgår af skemaet til sidst i notatet.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Henvendelse nr. 9 fra Radius

Radius Elnet A/S har flere kabler langs/i området. Først og fremmest er der et 30 kV kabel på Trangravsvej, som der skal tages hensyn til. Derudover ligger der også en række 10 kV kabler. Disse kabler vil være meget omkostningstunge at flytte. Derudover vil det være problematisk at omlægge grundet de mange øer/holme i området. Det er derfor vigtigt, at der i lokalplanen bliver taget højde for Radius' kabler.

Forvaltningens bemærkninger

De pågældende ledninger ligger i vej og stiudlæg, og på den måde er der taget hensyn til ledningerne.

Henvendelse nr. 4 fra Metroselskabet

Metroselskabet har ingen bemærkninger.

Henvendelse nr. 5 fra Banedanmark

Banedanmark har ingen bemærkninger.

Henvendelse nr. 24 fra Energinet

Ifølge lokalplanforslaget vil den østligste del af Trangravsvej blive forlagt mod nordøst til en placering, hvor ene af kabler (HK1211) er placeret og sikret ved den tinglyste deklaration.

Placeringen af vejen har været drøftet med bygherre og dennes rådgiver og det er en forudsætning fra Energinet Eltransmission A/S, at den nuværende deklaration forbliver tinglyst, hvor vejen er planlagt etableret.

I forhold til forsigtighedsprincippet betyder beregningen, at der så vidt muligt bør holdes en afstand på 6,5 meter fra midt imellem HK1245 og HK1211 og ud til bygning B (hvis bygning B skal indeholde bolig eller børneinstitution). Bygning D: Det sydvestligste hjørne af bygning D bør så vidt muligt ligge 4 meter fra HK1245 højspændingskabel. Hvis bygherre ønsker at bygge tættere på, anbefales det, at man iværksætter tiltag for at nedbringe magnetfelteksponering i boligareal, fx. ved at anlægge depotrum, gangarealer og lign. tættest på kablerne og opholds/sove rum længere væk.

Forvaltningens bemærkninger

Ovennævnte ledninger ligger alle i vejudlæg, og de byggefelt, der bliver nævnt forudsættes begge anvendt til erhverv.

Henvendelse nr. 52 fra HOFOR

HOFOR oplyser, at der på Kuglegården er et spildevandsanlæg inkl. pumpestation m.m., som er tinglyst og deklareret på matrikel 592. Dette anlæg er placeret lige øst for det nordligste byggefelt A og byggefelt B er placeret ovenpå en af HOFORs spildevandsledninger. Det anbefales derfor, at byggefeltet enten rykkes mod nord eller ændres i form, så en omlægning undgås.

HOFOR har efterfølgende oplyst, at de er i dialog med bygherren om mulighederne for at indgå en aftale om håndtering af ledningerne inden for ca. 4 uger. Såfremt en sådan aftale ikke kan indgås, anmoder HOFOR om, at byggefeltene justeres eller sagen udsættes.

Forvaltningen bemærkninger

Forvaltningen kan tilslutte sig HOFORs forslag, og såfremt der ikke foreligger en aftale inden behandlingen i Borgerrepræsentationen, så udskydes sagen.

Henvendelse nr. 28 fra Københavns Museum

Københavns Museum har vurderet de kulturhistoriske forhold. Museet bemærker, at de eksisterende bygninger omkring Kuglegården er symmetrisk anlagte og fritliggende bygninger, mens den nye

bebyggelse, som lokalplanen åbner mulighed for, i form af nyt hotel ud til Proviantmagasingraven samt det såkaldte ”Trangravshus”, ser ud til at betyde at fornemmelse af symmetri ophæves. Desuden bliver det svært at opfatte bygningerne som fritliggende. Disse nye bygninger vil også i kraft af deres store volumener komme til at virke ret dominerende i området.

Med hensyn til Basecamp finder museet den eksisterende industribygning ikke længere kan ses som industriel, når der tilføres to etager. Desuden bevirker en nye 3 etages boligbebyggelse ”Garagehuset”, at området yderligere bliver tæt bebygget, i tråd med at bebyggelsesprocenten for lokalområdet er forhøjet til 70, hvilket forekommer højt.

I den indledende beskrivelse af ”Kvarteret og lokalplanområdet” nævnes det, at det var Christian IV, der anlagde Nyholm. Men det var under Christian VI, at Nyholm blev anlagt i 1690erne. Desuden nævnes det: ”I dag råder marinestationen kun over Nyholm, mens den øvrige del er overgået til civile formål og åbnet for offentligheden.” Men på nuværende tidspunkt er Nyholm fraflyttet af marinen, og øen har længe været tilgængelig for offentligheden.

Arkæologi

På side 13-14 i afsnittet ”Parkering” nævnes det, at der skal etableres ”188 parkeringspladser i kælder på Kuglegården.”

Ved arbejder i grunden vil der være mulighed for at påtræffe arkæologiske levn i form af konstruktioner fra øens opførelse og opfyldslag tilbage fra de tidlige 1700-år samt evt. historiske aktivitetsspor.

Der kan i den forbindelse henvises til museets tidligere udgravninger på de sammenlignelige og nærliggende områder Dokøen (Operahuset), Krøyers Plads og Holmen med fund af hhv. middelalderlige skibsvrag, omfattende opfyldslag med meget rigt og velbevaret genstandsmateriale fra 1700-tallet og levn af skibsarbejder i form af fx masteskure og bedding.

Hvis der ved jordarbejder i forbindelse med anlægsarbejder påtræffes arkæologiske levn, skal Københavns Museum kontaktes omgående. På baggrund af fundene vil museet vurdere, om levnene er af en sådan karakter, at de skal registreres inden bortgravningen. I fald fundene vurderes af væsentlig karakter vil jordarbejdet blive standset midlertidig (jf. museumslovens § 26).

Københavns Museum står altid gerne til rådighed for en vurdering af kommende anlægsarbejder med henblik på forud for anlægsarbejdets iværksættelse at afklare behovet for en arkæologisk forundersøgelse på projektarealet. En afklaring af de aktuelle arkæologiske interesser vil som regel kunne forhindre en midlertidig standsning af igangværende arbejde.

Forvaltningens bemærkninger

Kuglegården er oprindeligt tegnet af Philip de Lange som et symmetrisk anlæg, der understregede og iscenesatte ankomsten til Holmen via Kongeportalen. Bygningerne var orienterede mod havneløbet i vest og præsenterede sig således mod vandvejen, hvorfra man ankom til Holmen og krigsskibene kunne lægge til, når de skulle klargøres til færd. Facaderne på de fire magasinbygninger havde portåbninger mod vandet, hvorfra krigsskibene blev lastet med proviant og ammunition.

Gårdrummet bag de fire magasinbygninger var afsluttet af en simpel mur mod øst, der kunne betragtes som anlæggets bagside. Efterhånden som Arsenaløen blev inddæmmet og opfyldt mod øst, kom smedjer og værkstedsbygninger til på Kuglegården. Disse blev udbygget og forlænget af flere omgange og forholdt sig ikke til anlæggets oprindelige symmetri med den sekundære placering mod øst. Mod Proviantmagasin-graven blev Lystøndeskuret opført og mod Portvagten ved Værftsbroen kom Laboratoriebygningen til. Denne blev ovenikøbet vinklet i forhold til det oprindelige anlæg med henblik på at indramme vejforløbet Danneskiold-Samsøes Allé, der med tiden blev hovedfærdselsåren på Holmen.

Den oprindelige symmetri i Philip de Langes anlæg er stadig tydelig mod vest, men mod øst er bygningerne på Kuglegården ikke orienterede efter dette oprindelige princip. De er kommet til lidt efter lidt, og er et udtryk for flere hundrede års udvikling, både bygningsmæssigt og teknologisk, som præger det øvrige Holmen og giver bebyggelserne i området et varieret og mangfoldigt udtryk, som fortæller knap 300 års kulturhistorie.

De nye bygninger er tilpasset skalaen på de fredede og bevaringsværdige bygninger på Kuglegården og er rumligt med til at indramme og styrke oplevelsen af det grønne gårdrum. Bygningerne står i forlængelse af den tidligere smedje og værkstedsbygningerne, som fritstående voluminer, der skyder sig frem mod henholdsvis Trangraven og Proviantmagasingraven, hvor de indrammer to mindre pladsdannelser foran sidefløjene på den fredede del af Kuglegården. Som smedjen og værkstedsbygningerne er de ikke placeret symmetrisk i forhold til den fredede del af Kuglegården, men lægger sig i forlængelse af disse sekundære industribygninger, der over tid er opført, udbygget og sammenbygget på øst-siden af gårdrummet.

Bygningsudtrykket på de nye bygninger er en moderne fortolkning af to beslægtede lokale typologier; masteskurene og kanonbådsskurene, der begge er sammenbyggede længehuse med henholdsvis lodrette gavle og valmede gavle. De to nye bygninger er åbne i stueetagen, hvor en glasfacade i knap 4 meters højde giver indkig til den bærende trækonstruktion, som er gentaget i begge bygninger og inspireret af lignende konstruktioner i magasinbygningerne på Kuglegården og de historiske skure på Holmen. Den øverste del af de nye bygninger er

beklædt med gul skærmtegl, der refererer til de øvrige bygninger på Kuglegården. De nye bygninger er således stærkt beslægtede i facadeudtrykket mod gårdrummet, men adskiller sig fra hinanden med hver sin gavlprofil.

For så vidt angår Basecamp er udgangspunktet for omdannelsen en transformation af eksisterende bygninger. Forvaltningen finder ikke at den oprindelige arkitektur skjules.

Det bemærkes, at der i redegørelsen til lokalplanens kapitel: ”Tilladelser efter anden lovgivning” er et afsnit om Museumsloven.

Forvaltningen foreslår, at § 5, stk. 1, bebyggelse B ændres, idet højden nedsættes fra 16,2 m til 15,2 m, så bebyggelsen fremstår mindre dominerende.

Andre henvendelser

- A. Christianshavns Lokaludvalg
- B. Akademirådet
- C. Danmarks Naturfredningsforening
- D. Friluftsrådet

Emner berørt i disse og øvrige henvendelser

- E. Kuglegården
- F. Basecamp
- G. Bebyggelsesprocenten
- H. Trafik
- I. Andet

Henvendelse nr. 12 fra Christianshavns Lokaludvalg

Lokaludvalget mener, at formålsbestemmelsens 4 punkt og § 7, stk. 1 er postuler, som ikke sikrer hensynet til de fredede og nogle af de mest bevaringsværdige bygninger i Danmark. Lokaludvalget foreslår at lokalplanen indeholder en beskrivelse af disse bygningers karakteristika, arkitektur, dimensioner, materialer etc., jf. historiske beskrivelser, bydelsatlas og andre kilder.

På den baggrund foreslår udvalget, at ny bebyggelse reduceres i omfang med udgangspunkt i og med respekt for de eksisterende bygninger samt at Slots- og Kulturstyrelsen høres om den foreslåede nye bebyggelse, før lokalplanen vedtages endeligt. Det bemærkes endvidere, at lokalplanforslagets paragrafdel mangler afsnit om tilladelser efter anden lovgivning og dermed om tilladelser fra Kystdirektoratet, Slots- og Kulturstyrelsen etc.

Lokaludvalget anfører, at trafiksituationen bliver stadig mere utryg og farlig. Ny bebyggelse giver mere trafik, og skærper behovet for trafikale tiltag, som gør, at beboerne på Holmen kan færdes sikkert og trygt i deres lokalområde. For lokaludvalget er det afgørende, at der sideløbende med udbygningen tilvejebringes trygge trafikale løsninger, herunder at der etableres cykelstier i eget tracé, og at der fastsættes hastighedsbegrænsning og kontrol hermed.

Dette synspunkt er fremført mange gange, men bliver altid mødt med et svar om, at der ikke er penge til trafikforbedringer, men at de måske vil komme en gang i fremtiden.

Der savnes en forklaring på, hvorfor det er nødvendigt at udvide bebyggelsesprocenten i lokalplanen med 10 procentpoint - og dermed forøge bygherres byggemuligheder betragteligt – når en inkludering af kanonbådschurene kun tilsiger en forøgelse med 5 procentpoint.

Det virker meget voldsomt med en så stor "hotelblok" som den, der tænkes placeret lige ud til Proviantmagasingraven ligesom det virker ubegrundet, at det placeres så tæt på Proviantmagasingraven. Lokaludvalget vurderer således, at lokalplanforslaget strider mod kommunens politik om fri tilgængelighed for fodgængere for så vidt angår placeringen af "hotelblokken" ved Proviantmagasingraven.

Det er positivt at der kommer underjordisk parkering på Kuglegården, men på Basecamp vil der nødvendigvis komme flere regulære parkeringspladser, hvilket ikke medvirker til grønne arealer som mødesteder for beboerne.

På borgermødet blev der redegjort for en række hensyn, der er styrende for den fysiske planlægning, herunder hensynet til bynaturen, bevarelse af særegne byrum og skabelse af en levende by, hvor man kan mødes i byrummet. Men lokalplanforslagets § 9, stk. 2 sikrer ikke, at det ubebyggede areal i Kuglegården bliver offentligt tilgængeligt, da bestemmelsen ikke holder i forhold til Planlovens bestemmelser. Skal der for eksempel dispenseres fra lokalplanen, hvis åbningstiderne ændres? Bestemmelsen skal tinglyses på ejendommen. På borgermødet blev der fremført ønske om, at der bevares mest muligt af stensætningen på skrænten ned til Trangraven. Der kom ikke noget klart svar andet end, at der pågår en diskussion med ejerne af Papirøen om, hvem der har ansvaret for dette vejstykke.

Lokaludvalget ser med glæde, at lokalplanforslaget indeholder boliger og heraf 25% almene, og at nogle indrettes til borgere med autisme. Der er fra beboerne i A/B Halvtolv modstand mod boliger i 2 ½ etage ovenpå Basecamp, og beboerne foreslår, at der i stedet for boliger opføres 1½ etage erhvervsbyggeri. Lokaludvalget har ved flere lejligheder udtrykt, at boliger skal prioriteres højere end

erhvervsbyggeri. Set i lyset af, at Arsenaløen med Kuglegården og Holmen er stærkt præget af erhvervs- og uddannelsesbyggeri, støtter lokaludvalget, at boligbyggeri tilgodeses i lokalplanstillægget. En mulighed udover det kan være, at bygherren endnu engang ser på muligheden for en alternativ løsning på boligbyggeriets facade mod bebyggelsen Halvtolv, således at der bygges boliger, herunder almene boliger, som der er så stort behov for i København.

Lokaludvalget finder sammenfattende, at forslaget i det store hele indpasser sig i Holmens arkitektur, men finder det afgørende, at der i takt med udbygningen af Holmen sættes midler af til trafiksikring af området, herunder at der etableres cykelstier i eget tracé, og at der fastsættes hastighedsbegrænsning og kontrol hermed, samt at hotelblokken reduceres og trækkes længere væk fra Proviantmagasingraven, og at bygningshøjden umiddelbart overfor Halvtolv, som tidligere foreslået, udføres lavere så den ikke er højere end Halvtolv, og i en udformning der harmonerer med Halvtolvs arkitektur.

Forvaltningens bemærkninger:

Med hensyn til forvaltningens nærmere bemærkninger til udformningen med respekt for den eksisterende bebyggelse henvises til bemærkninger til henvendelse nr. 28 fra Københavns Museum.

Slots- og Kulturstyrelsen er blevet hørt i forbindelse med den offentlige høring. Forvaltningen har dog ikke modtaget et høringssvar. Styrelsen er myndighed i forhold til fredede bygninger og anlæg.

Forvaltningen udarbejdede i forbindelse med i forbindelse med lokalplan nr. 548 "Christiansholm" en trafikanalyse, der omfattede trafik på Holmen og Prinsessegade. Heri indgik de nye udviklingsprojekter på Papirøen, Arsenaløen og Dokøen. Analysen viste, at trafik genereret fra udviklingsområderne kan afholdes inden for den forventede trafikstigning. Dog konstateres det, at der er behov for flere trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger, herunder cykelstier på Danneskiold-Samsøes Allé samt at der er behov for uddybende trafikundersøgelse. Det forudsætter, at der afsættes midler hertil.

Med hensyn til udvalgets bemærkninger vedr. bebyggelsesprocenten henvises til afsnittet herom.

Langs hotellets facade mod Proviantmagasingraven fastholdes en offentlig stiforbindelse i en bredde på 3 m svarende til de øvrige stier langs Proviantmagasingraven. I tillæg til den offentlige stiforbindelse etableres en ny brygge i en bredde af 2,8 m i den eksisterende forsætning af kajkanten ud for hotellet. Bryggens forkant flugter med den øvrige kajkant langs Proviantmagasingraven.

Med hensyn til parkering forudsættes de parkeringspladser, der kræves til nybyggeriet etableres i kælder på Kuglegården. Den øvrige parkering er parkering, der er krævet i forbindelse med byggesager til den øvrige bebyggelse i overensstemmelse med lokalplan nr. 331 ”Holmen II”. Lokalplantillægget indeholder bestemmelser, der sikrer at der bliver plantet 90 nye træer.

Lokaltillægget har bestemmelser, der sikrer offentlig adgang til Kuglegårdens have inden for et nærmere bestemt tidsrum, men da der ikke er en handlepligt i lokalplaner, og der ikke foretages et anvendelsesskift, kan der ikke stilles krav om adgang til gården i forbindelse med en byggesag. Derfor er det aftalt med bygherren, at der tinglyses en deklaration, der sikrer adgang til anlægget, og at Københavns Kommune er påtaleberettiget.

Med hensyn til stensætningen mod Trangraven, er der ansøgt og meddelt dispensation fra Fredningsnævnet, og Københavns Kommune har givet tilladelse til, at en del af bolværket kan inddrages til promenade i forbindelse med ombygning af Trangravsvej. Tilladelse er meddelt i overensstemmelse med lokalplan nr. 548 ”Christiansholm”.

Henvendelse nr. 34 fra Akademiraadet

Akademiraadet mener ikke, at Københavns Kommune bør tillade byggeriet som foreslået i tillægget til lokalplanen. I begrundelsen for lokalplanen er det anført, at det nye byggeri på Kuglegården er inspireret af lokale bygningstyper og arkitektoniske elementer, der er karakteristiske for Holmen. Det mener Akademiraadet ikke fremgår af det tegningsmateriale, der indgår i forslaget - tværtimod. De eksisterende anlæg på Holmen er - på trods af, at de er bygget i forskellige epoker - præget af en fælles orden og logik, der er udsprunget af Flådens behov og en særlig arkitektonisk tradition. Dette er centralt i den arkitektoniske skønhed og særlige historisk forankrede identitet på Holmen. Anlægget fremtræder i dag harmonisk og afsluttet, med to parallelle længer, der definerer den lange side af karréen og to sidebygninger, der flankerer de korte sider. Det er vigtigt at bemærke, at alle bygninger afsluttes med synlige gavle, og at dette motiv skaber en karakteristisk rumlig relation mellem bygningerne. Det er også vigtigt at bemærke, at bygningerne ikke er særlig dybe, og at de er placeret med en stram symmetri i forhold til midterakse og portal mod Arsenalgraven. De to planlagte nye bygninger (betegnet som A og B) samt nedrivning af dele af bygning 25 erstatter den oven for beskrevne stramme typologi, der tager udgangspunkt i Philip de Langes hovedbygning, der i sig selv er en lang smal længe. De to bebyggelser i forslaget er udformet som selvstændige bygninger i hver side af karreen med grundplaner, der virker helt ude af skala og proportion i forhold til de eksisterende, historiske bygninger. Bygning A er udformet som et atriumhus med

en indre gård, mens bygning B er udformet som et U, der omslutter bygning C (25). Dette formsprog er fremmed for stedet og vil blive meget dominerende i forhold til den fredede bygning. Den foreslåede nye bebyggelse vil virke fremmedartet i forhold til konteksten, og påvirke de bevaringsmæssige værdier, der er karakteristiske ved overgangen mellem Christianshavn og Holmen, negativt.

Akademiraadet finder det problematisk, at forslagens visualiseringer er vildledende flere steder. Den foreslåede nye bygning - betegnet som bygning D – vil desuden spærre for udsigten til den fredede vagthus, der står som den ikoniske port til Holmen. Akademiraadet anbefaler, at det nye byggeri på Holmen udviser større forståelse og respekt for den bygningsmæssige og kulturhistoriske kontekst, det skriver sig ind i.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 28 fra Københavns Museum. Med hensyn til at belyse, hvordan den nye bebyggelse begrænser kig til den fredede bebyggelse, er der i bilag 15 illustreret før og efter situationer. Det fremgår heraf, at der i dag et begrænset indsyn til de fredede bygninger, og at der med den nye bebyggelse fortsat vil være indkik til den fredede del af Kuglegården.

Henvendelse nr. 46 fra Danmarks Naturfredningsforening

Lokalplanforslaget gør meget ud af at forklare værdien af Holmen som kulturmiljø og specifikt, at Philip de Langes Kuglegården er et af Holmens pragtbyggerier, som bør sikres gennem lokalplanen.

Alligevel er det hovedindtrykket, at lokalplanforslaget gør det stik modsatte. Kuglegården pakkes ind i nyt byggeri, som frem for at underlægge sig det sårbare kulturmiljø kommer visuelt til at dominere dette, ødelægger symmetrien og dækker for indsyn fra landsiden.

Det foreslåede nybyggeri vest for Danneskiold Samsøes Allé er for massivt og overskygger de fredede bygninger:

Lokalplan nr. 331 er det planmæssige grundlag for det foreliggende forslag. Lokalplanens formål er blandt andet at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, bevaringsværdige enkeltbygninger, bevaringsværdige sammenhængende facaderækker og sigtelinjer. Det foreslåede byggeri ved Kuglegården lever ikke op til dette formål i og med, at de nye bygninger A og B sammen med forhøjelsen af bygning C fuldkommen tager indsynet til den fredede bygningsanlæg, set fra Danneskiold-Samsøes Allé. I stedet for at underordne sig kulturmiljøet bliver dette ”pakket ind” af nybyggeriet, sådan at blandt andet indsynet til Kuglegårdens markante sortglaserede tegltage forsvinder og sammenhængende bevaringsværdige facaderækker, i det omfang de ikke skjules, forlænges og fuldkommen underlægges nyt byggeri.

Bygning A og B bør efter DN' s opfattelse ikke bygges og bygning C bør ikke gøres højere end den allerede eksisterende bygning. Alternativt bør bygningsvolumenerne af bygning A og B nedbringes betydeligt samtidigt med, at bygningernes højde reduceres og bygning A' s nordfacade rykkes tilbage så den kommer til at flugte med Kuglegårdens nordfløj.

DN finder, at specielt den brede træbrygge langs Arsenalgraven er uheldig i og med træbryggen formindsker kanalens frie vandareal. Samtidigt foreslås, at der gives mulighed for 8 husbåde langs Arsenalgrav og Proviantmagasingrav. Husbådene vil dels medvirke til yderligere og permanent indskrænkning af den frie vandflade og dels medvirke til en privatisering af kajarealerne. For Proviantmagasingraven kan imødeses en konflikt mellem det foreslåede hotel (bygning A) på den ene side og husbåde på den anden side af den forholdsvis smalle offentlige promenade. Hotelfacaden bør derfor trækkes tilbage i forhold til kanalen.

Lokalplanens formulering om, at der kan etableres yderlige træbrygger og lignende på Trangravens nordside er uheldig i og med, at begge sider af kanalen allerede er meget hårdt udnyttet til hus- og lystbåde. Specielt virker nordsiden på nuværende tidspunkt meget lukket for offentlig adgang. En oprydning og forbedring af offentlig adgang ville have været mere relevant.

Der er ikke redegjort for de forventede trafikale konsekvenser af den intensiverede arealanvendelse. Da der samtidigt kan forventes en betydelig i stigning i trafikken, som konsekvens af Christiansholms omdannelse er den manglende vurdering af de trafikale konsekvenser kritisabel, - specielt fordi trafikken til de nye byområder hovedsageligt skal betjenes via Christianshavns i forvejen tæt trafikeret gadenet.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 28 fra Københavns Museum, og for så vidt angår forholdet mellem Proviantmagasingraven og hotellet henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 12 fra Christianshavns Lokaludvalg. Ang. trafik henvises til bemærkninger under temaet "Trafik".

Henvendelse nr. 14 Friluftsrådet

Friluftsrådet er ganske betænkelig ved afgrænsning af byggefeltet for hotelanvendelse næsten helt ud til Proviantmagasingraven. Friluftsrådet så gerne en bredere udlagt, offentlig tilgængelig bufferzone mellem hotelbyggefeltet og kajkanten.

Friluftsrådet undrer sig over, at bebyggelsesprocenten foreslås hævet fra 60 til 70%. Området er karakteriseret ved kulturhistoriske

bygninger og anlæg, der bør respekteres og udviklingen af området underordnes disse. Derfor bør bebyggelsesprocenten fastholdes på maksimalt 60% og gerne lavere. Bynær natur, ”livet mellem husene”, er vigtig for det rekreative byliv. Det er derfor Friluftsrådets opfattelse, at Kuglegårdens ”have” skal fastholdes som et offentligt tilgængeligt frirum for almenheden uden adgangsbegrænsende restriktioner. Kulturarven tilhører os alle.

Bemærkninger

Der henvises til forvaltningens svar til henvendelse nr. 12.

Emner berørt i henvendelserne

A. Kuglegården (Henvendelse: 2, 6, 7, 13/14, 18, 26, 28, 34, 36, 37, 41, 42, 44, 46, 47, 50)

Flere henvendelser finder, at hotelbebyggelsen ud mod Proviantmagasingraven er for voldsom i forhold til de historiske bygninger, og det virker ubegrundet, at det placeres så tæt på Proviantmagasingraven. Det indsnævrer rummeligheden og udsynet ned gennem kanalgraven og modvirker intentionerne om at bevare de fine udsyn og sigtelinjer i området og havnen generelt. Hotellet/byggefeltet vil uden problemer kunne trækkes tilbage til flugt med de øvrige bygningsafslutninger mod Arsenalgraven.

I henvendelse nr. 50 anføres det, at Kuglegårdens gårdrum åbnes, men det vil kun være åbent i et bestemt tidsrum, der ikke er oplyst. Desuden kan de lukke det ved særlige lejligheder og renoveringsopgaver, hvilket i praksis kan ende med, at det vil være lukket en stor del af tiden. Udover det viser tegninger, at der kun vil være to smalle tilgangsstier for at komme ind i Kuglegårdens gårdrum fra Holmen. Dermed vil gårdrummet både fysisk og visuel være meget afskåret fra Holmen. For beboerne resulterer planerne kun i en endnu mere lukket Kuglegård end den er i dag.

I henvendelse nr. 51 fra bygherren anføres det, at en forudsætning i forbindelse med aftalen om offentlig adgang til Kuglegårdens have er, at såfremt erfaringer viser, at hensynet til de fredede anlæg og den omgivende bebyggelses brugere ikke respekteres, kan vilkårene for adgang justeres, herunder tidsmæssigt, uden at det fordrer dispensation fra lokalplanen, men alene reguleres efter drøftelser med kommunen i overensstemmelse med deklarationen og det påtænkte ordensreglements bestemmelser. Der anmodes endvidere om reduktion af cykelparkeringen i relation til hotelfunktionen.

Henvendelse nr. 45 mener, at det i § 5, stk. 2 bør præciseres, at det er i forhold til nuværende kajkant, at der kan etableres en 3,5 m bred træbrygge i Arsenalgraven. Endvidere bør det præciseres, at træbryggen kan udvides til i alt 8 m kun udfor Kongeporten.

Henvendelse nr. 45 er bekymret for, at udsigten mod øst fra Papirøen blokeres. Det bør præciseres, at der skal sikres udsyn på tværs af kanalen, som angivet i lokalplan nr. 548 i form af en max. udnyttelse af kajstrækningen på 50 %. For at sikre besejling af Arsenalgraven bør der tillige sikres et friareal i midten af denne, eksempelvis ved at maksimere udbredelsen af husbåde eller andre elementer så som kaj anlæg, træbrygger og lignende i Arsenalgraven til 10 m fra nuværende kajkant samt med en afgivelse af en max. bredde af husbådene. Husbåde eller andre elementer så som kaj anlæg, træbrygger og lignende bør ikke placeres på søterritoriet udfor Kongeporten. Dette vil sammenholdt med indehold af lokalplan 548 sikre et friareal til besejling og sikre et maritimt miljø.

Henvendelse nr. 37 mener, at det skal være et krav, at der etableres en træbrygge i Arsenalgraven af hensyn til den megen trafik.

Forvaltningens bemærkninger:

Området mod Proviantmagasingraven åbnes for offentligheden, og der anlægges en ny plads på et tidligere indhegnet areal, hvor der vil være udsigt på tværs af havneløbet til Marmorkirken. Pladsen ligger i tilknytning til det planlagte hotel på Kuglegården, som vil have udeservering i området. Langs hotellets facade mod Proviantmagasingraven fastholdes en offentlig stiforbindelse i en bredde på 3 m svarende til de øvrige stier langs Proviantmagasingraven.

I tillæg til den offentlige stiforbindelse etableres en ny brygge i en bredde af 2,8 m i den eksisterende forsætning af kajkanten ud for hotellet. Bryggens forkant flugter med den øvrige kajkant langs Proviantmagasingraven.

Hotellets facade i stueplan er tilbagetrukket med 1,8 m, hvilket gør at den samlede afstand fra kanten af den nye brygge til hotellets facade i stueplan bliver ca. 9 m, svarende til den afstand som boligbebyggelsen Halvtolv har til Proviantmagasingraven i stueplan.

I forbindelse med projektet fjernes såvel de tekniske anlæg mod Proviantmagasingraven på hjørnet nærmest Danneskiold-Samsøes Allé som den høje hæk på Kuglegården, der langs vejen strækker sig frem til broen over Proviantmagasingraven. Herved opnås bl.a. bedre udsyn mod havneløbet ved det sydlige brofæste end man har i dag. Udsynet midt på broen og ved det nordlige brofæste forbliver uændret. Tiltagene på Kuglegården påvirker således kigget på tværs af

havneløbet positivt, hvorimod bebyggelsen på Papirøen reducerer udsigten fra Danneskiold-Samsøes Allé mod Nyhavn og Skuespilhuset.

Adgang til Kuglegårdens have sker fra Trangravsvej og promenaden langs Proviantmagasingraven samt via Kongeportalen, som vist på lokalplan tegning. Tidligere da forsvaret beboede ejendommen var der helt lukket for adgang. Forvaltningen finder, at det er en stor forbedring, at der fremover bliver offentlig adgang til Kuglegården.

Forvaltningen er ikke enig i, at regulering af den tidsmæssige adgang til gårdrummet, kan ske udelukkende efter en drøftelse med kommunen. Ændringer i adgangen til gårdrummet kan forudsætte en dispensation fra lokalplanens bestemmelse.

Med hensyn til cykelparkering til hotellet vil en reduktion af det fastsatte krav i lokalplanen kunne ske ved dispensation i forbindelse med byggesagen.

Forvaltningen skal foreslå, at § 5, stk. 2 præciseres, således at det bliver et krav, at der etableres en 3,5 m bred træbrygge, herunder i relation til den megen trafik der er på strækningen langs Arsenalgraven.

Forvaltningen skal endvidere foreslå, at der til § 6, stk. 8 tilføjes at den maksimale udbredelse i Arsenalgraven må være 10 m fra kajkant og 6 m i Proviantmagasingraven.

B. Basecamp (*Henvendelse: 7, 8, 12, 18, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 36, 37, 38, 39, 43, 44, 46, 50*)

Alle ovennævnte 19 henvendelser finder, at den foreslåede bebyggelse ovenpå den eksisterende industribygning (Basecamp) er for høj og borgagtig. Højden på 18 m vil blive meget dominerende i forhold til det omkringliggende byggeri (A/B Halvtolv er knap 12 m). Det findes uskønt i et ellers smukt og historisk vigtigt område, og det kan ikke undgå at påvirke udsyn og solindfald negativt. Det gælder både for Halvtolv bebyggelsen og for Garagehusene. Det findes også uforståeligt, at der skal opføres op mod 140 m² store lejligheder/rækkehuse, når der er behov for mindre boliger.

Henvendelse nr. 18 fra Andelsboligforeningens Halvtolvs bestyrelse foreslår, at man i stedet for de 2 etagers rækkehuse oven på Basecamp går videre med et af nedenstående alternativer: 1. Det planlagte boligareal oven på Basecamp (3.440 kvm.) realiseres i stedet på Kuglegårdsgrunden. Det kan ske ved at nogle af de planlagte nye erhvervskvadratmeter i stedet bruges til boliger. 2. Et alternativ til at flytte samtlige boligkvadratmeter fra taget af Basecamp til

Kuglegården kunne være at etablere nogle af boligerne ved sydenden af Basecamp og resten på Kuglegårdsgrunden. 3. Endelig er der den mulighed, at man nøjes med at bygge én etage oven på Basecamp. Fordele ved alternativ 1 og 2: Med begge forslag opnår man en langt bedre fordeling af boliger og erhverv mellem Kuglegården og Basecamp. Dette i modsætning til det fremlagte lokalplanforslag, hvor samtlige boligkvadrater (tagboliger, studieboliger og handikapede ditto) er trængt sammen på Basecamp-grunden. Konsekvensen er, at området omkring Basecamp (og Netto) bliver gjort til et stort parkeringsareal (dobbelt så mange P-pladser på terræn som i Kuglegården).

Der savnes grønne og rekreative elementer i lokalplantillægget for Basecamp. Eneste grønne islæt er nogle plantekasser og en lille legeplads mellem de parkerede biler. Det hænger ikke sammen med lokalplanens krav om 100% friarealer ift. boliger.

Flere foreslår, at der bygges én etage erhverv på Basecamphallen, i stedet for 2 etager boliger. Et forslag som bygherren selv har peget på som en foretrukken løsning, hvis man skal undgå 2 etager oven på Basecamp.

Henvendelse nr. 37 foreslår, at rammerne for boligstørrelser, justeres så der tillades/kræves mindre boliger, da det bedre vil svare til det faktiske behov for boligtyper i København, samt skabe bedre diversitet i området. Dette i øvrigt helt i overensstemmelse med Kommunens vision for fællesskaber i byen.

Andre synes, at det er en god idé at bygge en kombination af handikapede boliger/institution og små studieboliger i den såkaldte ”garagelænge”.

Henvendelse nr. 38 finder, at man i nærværende lokalplan på forhånd dispenserer fra lokalplanens bestemmelser under selve udarbejdelsen, hvilket er helt uhørt. Både den massive overbygning på Basecamp og en væsentlig del af nybyggeriet omkring Kuglegården er i direkte modstrid med lokalplanens formålsparagraffer om at sikre et byggeri, der i forhold til placering og stedets egenart giver gode forhold for kommende brugere og beboere, og at udformningen af ny bebyggelse skal tage udgangspunkt i Holmens egenart og kulturmiljø og bidrage med arkitektonisk kvalitet.

I henvendelse nr. 37 og 8 foreslås det, at området omdisponeres. Nettobygningen nedrives for at give mulighed for at foretage en samlet ny vurdering af bygningsrummeligheden på et større areal. Her kan boliger placeres på det frigjorte område og med et samtidigt krav om parkering under terræn vil der opstå en større frihed til at sikre området en bebyggelsesplan, der er mere i overensstemmelse med området karakter og som ikke er til gene for de omkringliggende bebyggelser. Samtidig kan højden på bebyggelsen på industrihallen sænkes eller udelades uden at det indebærer begrænsninger på byggerummeligheden og parkeringen placeres under terræn, svarende til kravene i lokalplanen for den resterende del af Holmen, hvilket vil kunne bidrage til intentionen om at bevare "den værdifulde grønne struktur" i området og ikke benytte værdifuld overflade til biler. I henvendelse nr. 8 foreslås det, at der kan bygges en ny højere, monumental, arkitektonisk elegant bygning på grunden (længst væk fra Halvtolv). Der fx stilmæssigt matcher de nye høje bygninger, der tegnes på Papirøen. Set fra Prinsessegade vil bygningen stå lige i synsfeltet og markere "den moderne" indkørsel til Holmen – lige som vagthusene markerer den historiske indkørsel. Og det moderne Holmen er jo ikke kun huse i 3 etagers højde – men også Operaen, Torpedohallen og de planlagte bygninger på Papirøen. Den nye bygning kan sammen med et nyt lavere byggeri på "Netto-grunden" og rumme mange m² – med boliger.

Henvendelse nr. 29 foreslår at forskyde boligbebyggelsen på Basecamp således at der skabes større afstand til Halvtolv.

Henvendelse nr. 26 mener, at ny bebyggelse skal kunne noget mere end blot at danne den fysiske ramme om boliger. Den skal også tilføre nye kvaliteter til området som helhed, og derved give noget tilbage til lokalområdet. Det finder man ikke, at den foreslåede bebyggelse giver mulighed for. Det anbefales, at man følger bygherrens foretrukne løsning, og etablerer en enkelt etage til erhverv oven på Basecamp. Der savnes endvidere en angivelse af bygningshøjder på de foreslåede nye bebyggelser i lokalplanen.

Henvendelse nr. 51 fra Byggeselskabet Mogens de Linde A/S bemærker, at selskabet finder det mest hensigtsmæssigt ud fra en samlet betragtning - økonomisk, ombygningsmæssigt, lejemæssigt samt ønsket om lavere bygningshøjde mod Halvtolv, at muliggøre en etages erhvervsbebyggelse på taget af Basecamp.

Henvendelse nr. 43 og 50 finder, at den skitserede ekstra tagetage på C.F. Møllers kontorbygning med udkragning fremstår som et unødvendigt fremmet element i kvarteret.

Forvaltningens bemærkninger

De nye bebyggelser på Basecamp tager udgangspunkt i det industrielle udtryk, som findes i de eksisterende bygninger på ejendommen. Særligt den tidligere industrihal, der fungerede som artilleriværksted, har inspireret de nye bygninger, hvor elementer fra den simple modulbaserede industrielle arkitektur nyfortolkes i et enkelt moderne formsprog. I tillæg til de nye bygningsmæssige tilføjelser åbnes den østlige facade på industrihallen med store vinduespartier, der giver indkig til den historiske industrihal, hvor betonkonstruktioner og traverskraner står yderst velbevarede og fortæller om ét af de mange kapitler i Holmens industrielle historie.

Bebyggelsen på taget af Basecamp følger værkstedshallens facademodul og tagprofilen er inspireret af de karakteristiske industrielle overlys, som er at finde på den eksisterende bygning.

Lokalplanen fastlægger i overensstemmelse med kommuneplanen en gennemsnitlig størrelse på 95 m² for boliger, og at 25 % af etagearealet kan fratrækkes beregningen. Det betyder, at der kan etableres op mod 35 boliger på taget af Basecamp.

Forslaget om at flytte boligandelen til Kuglegården vil betyde, at en del af den foreslåede hotelbebyggelse ikke kan realiseres, og måske derfor ikke vil blive opført. Hvis boligandelen planlægges indrettet i eksisterende bygning er det usikkert om den bliver realiseret, idet eksisterende bygninger er indrettet til erhverv og er fortsat lovlig anvendelse, som ikke ændres medmindre bygherren ønsker det. På Basecamp forlænges den eksisterende hal med ca. 7 m og her vil der være mulighed for indrette ca. 500 m² ensidigt belyste boliger. En reduktion af boligbebyggelsen på taget med en etage vil betyde, at det samlede boligetageareal vil blive reduceret med 1750 m², hvilket vil betyde at andelen af almene boliger falder fra ca. 1100 m² til 690 m². Den samlede fordeling mellem boliger og erhverv vil ikke ændre sig væsentligt.

Forvaltningen finder ikke, at der skal muliggøres mere erhverv i området ved at etablere erhverv i en etage på Basecamp hallen.

Andelen af grønne arealer i lokalplanområdet øges betragteligt, og der plantes 90 nye træer i hele lokalplanområdet under ét. På Basecamp skabes en grøn passage mellem den gamle værkstedshal og de nye boliger på terræn.

Området omkring Basecamphallen er i dag belagt med asfalt, granit og betonfliser og bruges udelukkende til parkering. I forbindelse med den nye boligbebyggelse på terræn anlægges ca. 1.100 kvm haver og grønne opholdsarealer på terræn mod boldbanerne og nabobebyggelsen Halvtolv. Derudover plantes 45 nye større og mindre træer i området omkring Basecamp.

Parkeringspladser i området til både biler og cykler etableres med granitbelægning og brede fuger, der tilplanter med græs, så de fremstår grønne og tillader lokal nedsivning af regnvand. Nærmere udpegede facader, herunder nordfacaden af den bevarede Basecamp hal, begrønnes.

Udformningen af den nye tagetage på den tidligere administrationsbygning, der huser arkitektfirmaet C.F. Møller, er et bevidst forsøg på at skabe en moderne kontrast til den eksisterende bygning med et enkelt og præcist facadeudtryk. Tagetagen udføres med facader i glas og bagvedliggende ståldrager, som refererer til Holmens industrihistorie og værkstedsbygningernes enkle og rå karakter.

G. Bebyggelsesprocent (Henvendelse: 1, 12, 13/14, 18, 22, 24, 25, 30, 36, 46)

Mange henvendelser savner en forklaring på, hvorfor det er nødvendigt at udvide bebyggelsesprocenten i lokalplanen med 10 procent - og dermed forøge bygherres byggemuligheder betragteligt – når en inkludering af kanonbådskurene kun tilsiger en forøgelse med 5 procent.

En forøgelse af bebyggelsesprocenten vil give øgede trafikale problemer, belaste den ringe butiksservice i området, meget lidt plads til frirum, idet det skal tages i betragtning, at en række af de arealer, som er ”grønne”, ikke er frirum til den almindelige befolkning, da de er reserveret til idrætsanlæg mv

Forvaltningens bemærkninger

I kommuneplanrammer er der fastsat bebyggelsesprocenter for delområder. Disse rammer bruges som grundlag for at udarbejde lokalplaner. Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvise andel

af grundens areal. Hvis der er fastsat en bebyggelsesprocent for et område, må der være et vist antal kvadratmeter i alt på grunden. Hvis der allerede er bebyggelse på grunden, kan der derfor kun bygges nyt med fradrag af de etagemeter, som er i forvejen.

Bebyggelsesprocenten for dette område har hidtil været fastsat til 60 eksklusive Kanonbådsskurenes areal, selvom dette areal beregningsmæssigt faktisk burde have indgået i det beregnede areal, der må være på grunden. Baggrunden for det har været, at bygningerne i 1990'erne ikke vurderedes at være anvendelige.

Nu foreslås kommuneplanrammen fastsat højere, således at blandt andet det areal, som Kanonbådsskurene har, kan "rummes" indenfor bebyggelsesprocenten. Derved rettes der op på, at der i beregningen af bebyggelsesprocenten skal indgå samtlige nuværende eller påtænkte bygninger på grunden. I realiteten kan der ikke bygges mere på grunden. Rammerne er blot nu i overensstemmelse med de regler, som gælder for beregning af det areal, der kan bygges indenfor bebyggelsesprocenten.

Hvis bebyggelsesprocenten ikke forøges i kommuneplanrammen, vil den forstående bebyggelse ikke kunne realiseres. Forvaltningen finder, at de i lokalplanen forståede bebyggelser og anlæg har så store kvaliteter, at de bør fastholdes i den endelige lokalplan med de forslag til ændringer, der er oplistet i starten af notatet.

H. Trafik (*Henvendelse: 3, 7, 12, 15, 22, 24, 25, 30, 36, 40, 42, 45, 43, 46*)

Det anføres, at Holmen er ved at blive overbelastet af trafikken med deraf følgende forurening.

Der er allerede betydelige udfordringer ved indkørslen til Arsenaløen og ved starten af Halvtolv, der både betjener A/B Halvtolv og Basecamp området. En flytning af adgangen til Kuglegården til Nord for vagtbygningen vil koncentrere al trafik til et ekstremt snævert og kompliceret trafikstykke på 50m.

Forøgelsen af bebyggelsesprocenten og den afledte biltrafik vil først og fremmest få alvorlige trafikale konsekvenser for Prinsessegade. Prinsessegade huser i dag Børnebyen, folkeskole og gymnasium og er dermed også børnenes hovedfærdselsåre til institutionerne hver dag. En forværring af de trafikale forhold vil få direkte konsekvenser for alle dem som bor her og dem som bruger Prinsessegade hver dag, i høj grad også forureningsmæssigt.

I henvendelse nr. 24 anføres det at trafikanalysen har metodemæssige svagheder (se nedenfor) og den tager ikke højde for, at trafikken fordeler sig ujævnt over døgnet. Ligesom det ikke fremgår, hvorvidt den planlagte svømmehal på Papirøen er indregnet i trafikbelastningen, hvorved trafikken også vil øges yderligere. Man skal også tage i betragtning, at den nye, flerleddede Bus 2A (fra sommeren 2019) alene i kraft af sin størrelse må forventes at være en hindring for hurtig afvikling af den øvrige trafik, både ved passage af parkerede biler, herunder håndværkerbiler og taxaer mv. og i krydset ved Torvegade. De metodemæssige svagheder ved trafikanalysen fremgår af analysens side 4, idet "Førtællingerne" ikke er gennemført samme dag, men på fire forskellige dage. Det betyder, at der er en større usikkerhed i sammenhængen mellem tallene for de fire tællesteder end tilfældet er for eftertællingerne. Eftertællingerne er gennemført på samme dag for alle fire lokaliteter." Dette kan synes uvæsentligt, men på side 3 er anført følgende: "Tællingerne viser dog, at der er sket en stigning i trafikken på ca. 500 køretøjer på Prinsessegade ved Skt. Annæ Gade og ca. 1.000 køretøjer på Prinsessegade ved Bodenhoffs Plads samt på Danneskiold-Samsøes Alle ved Philip de Langes Allé." Men det virker ganske utroværdigt, at trafikken ikke skulle være steget med 1000 ved Sct. Annægade ligesom ved Bodenhoffs Plads. For hvor skulle de 500 biler være forsvundet hen? Der er jo ikke en nyttetrafik ad Philip de Langes Alle til området imellem. Det er højst sandsynligt, at forskellen skyldes de forskellige tælledage i føranalysen. Tilbage står derfor, at trafikanalysen er utroværdig. Den er desuden så gammel, at den bør gentages, førend det kan overvejes at beslutte det fremsatte tillæg til lokalplanen. Det er vores opfattelse, at området og vejene ikke er gearret til den massive forøgelse i trafikken, ej heller i forhold til det sikkerhedsmæssige, idet der ikke er niveauforskel mellem vejbane og cykelsti på Holmen og der ikke er plads til at etablere en cykelsti på broerne, hvor cyklister nu færdes ude på vejbanen med den øvrige biltrafik.

I henvendelse nr. 45 anføres det, at det bør præciseres, at den viste overkørsel fra Værftsbroen til Trangravspladsen kun er for cyklister. Skal biltrafik kunne køre ind på Trangravspladsen fra Værftsbroen skal der etableres en separat overkørsel herfor. På Trangravsvej ved Trangravspladsen er der vist en vigeplads (for renovationskøretøjer). Da kørsel på Papirøen skal begrænses, idet færdselsarealer skal indrettes på fodgængernes præmisser jf. lokalplan nr. 548, må renovationskøretøjer foretage vending på matrikel 592.

Henvendelse nr. 3 og 15 finder, at det er lidt af en uskik, at man ikke i forbindelse med store nybyggerier og ombygninger tages stilling til de trafikale forhold i området. Derfor stilles der forslag om en vision, hvor Prinsessegade fra Torvegade og ud til Kongebrosvej gøres ensrettet for motortrafik, mens der bliver dobbeltrettet for de blødetrafikanter. Det betyder, at det eksisterende vejareal på Danneskiold-Samsøes Allé kan omprofileres, således at man kan etablere cykelstier og samtidig beholde den smukke beplantning. Fra Kongebrosvej føres vejen ind over den sydlige del af Nyholm og videre langs Stadsgraven til en rundkørsel på Refshaleøen, hvorfra der er adgang til den Østlige Ringvej og til intern trafik til Christianshavn via Kløvermarksvej.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har set nærmere på muligheden for at etablere separat adgang til Basecamp, men finder ikke, at det giver flere trafikale problemer både i forhold til at håndtere trafik internt på Basecamp og i forhold til adgangen fra Danneskiold-Samsøes alle. Med hensyn til af flytte Tranegravsvej udmunding i Danneskiold-Samsøes alle blev den beslutning allerede truffet med lokalplan nr. 548 "Christiansholm". Tillægget følger op på beslutningen og justerer vejudlægget i forhold til beliggenheden af vitale forsyningsledninger. Forvaltningen finder dog, at det er en klar forbedring af trafikforholdene i forhold til den eksisterende vejadgang, idet oversigtsforholdene og trafikafviklingen forbedres.

Vedrørende trafikanalysen, henvises til forvaltningens bemærkninger til Christianshavns Lokaludvalg henvendelse nr. 12. Dog bemærkes, at det er korrekt, at trafikanalysen ikke tager højde for spidsbelastninger. Forvaltningen finder ikke, at de før tællinger, der er gennemført på flere dage, skaber en så stor usikkerhed om resultatet, men som anført i konklusionen på trafikanalysen vil det være hensigtsmæssigt, at uddybe analysen med spidsbelastninger, trafikuheld og sidegadernes betydning for trafikafviklingen. Der er i forbindelse med Budget18 udarbejdet budgetforslag herom, men der er ikke fundet midler hertil.

Med hensyn til det konkrete trafikforslag, er forvaltningen enig i, at der skal tages stilling til trafikforholdene, når der planlægges. Det er der taget stilling til i forbindelse med planlægning af Papirøen.

Det er sympatisk at foreslå en omprofilering af Danneskiold-Samsøes Allé, således at den smukke alle beplantning kan bibeholdes, men en ensretning stiller også spørgsmål om sammenhæng i bydelen. Forslaget resulterer i en meget lang omvej og et problematisk vejgennembrud gennem det fredede fortidsminde ”Christianshavns Vold”. Forvaltningen finder, at det er et inspirerende forslag, der kan indgå i den videre dialog, men ser ikke forslaget, som en forudsætning for realisering af Kuglegården og Basecamp.

Andet

Henvendelse nr. 50 mener ikke, at der bør gives tilladelse til husbåde på begge sider af Proviantmagasingraven, da det vil fjerne det frirum der er ved kanalen, samt optage en stor del af vand arealet.

Flere finder, at der ikke bør gives mulighed for udeservering, idet det medfører natteroderi, larm, snavs og ødelagt nattesøvn for de omkringboende.

Henvendelse nr. 48, 11 og 45 finder det besynderligt at lokalplanen omfatter hele Trangravens vandareal, da de som almen boligafdeling er ejer af kajarealet på den ene side. Det er uklart, hvilken betydning det har.

Henvendelse nr. 10, 17, 45 og 49 finder, at de i planforslaget vist skyggediagrammer er misvisende, idet de ikke viser skyggerne for hele året.

Henvendelse nr. 45 savner i lokalplanen en stillingtagen til hvordan sameksistensen skal være fremadrettet. Med en yderligere tilbygning vil funktionaliteten af boldbaner med fx kraftigt lys og højrøstet træning, brugen af CPH Dirt i skoven og forholdene for brugerne af Hal C blive påvirket. Det er ikke dækket af den fremlagte lokalplan i tilstrækkeligt omfang. Yderligere er Papirøen under udbygning. Adgangen hertil og den daglige funktionalitet i lokalområdet er ikke beskrevet/håndteret.

Henvendelse nr. 35 mener, at der skal være forbud mod brug af sortglaserede teglsten eller andre materialer, der kan føre til genskin hos naboer.

Henvendelse nr. 6 og 7 har bemærkninger til de fredede og bevaringsværdige bygninger, idet de igangværende arbejder på den

fredede bebyggelse ikke findes at leve op til bygningerne kvaliteter, og for så vidt angår de bevaringsværdige bygninger savnes bestemmelser om bla vindues og andre åbninger.

Forvaltningen bemærkninger

Med hensyn til husbåde muliggør lokalplanen husbåde på sydsiden af Proviantgraven og på østsiden af Arsenalgraven. Forvaltningen har i bemærkninger til afsnittet om Kuglegården foreslået, at der tilføjes bestemmelser om bredden af husbådene under hensyntagen til gennemsejlingen.

Forvaltningen finder, at Trangravspladsen har en god beliggenhed i forhold til en offentlig plads op mod cykelruten og med en god solorientering og det vil være naturligt at knytte funktioner, som udeserverings til et sådant sted. Ligeledes er det naturligt at etablere udeservering i tilknytning til hotellet.

Trangraven indgår i lokalplanområdet, idet lokalplanområdet følger afgrænsningen i den gældende lokalplan nr. 331 "Holmen II". Det er kun vandarealet, der er omfattet af lokalplan. Lokalplanen sætter således ingen begrænsninger for ejendommen sydvest for Trangraven.

De i lokalplanen viste skyggediagrammer viser skygger på forskellige tidspunkter af dagen for henholdsvis sommer og jævndøgn. De følger den praksis, som kommunen har i forbindelse med beskrivelse af konsekvenserne af ny bebyggelse. Det dækker selvfølgelig ikke skyggernes vandring over hele dagen og året, men ved vintertid giver det ikke megen mening at vise skygger, idet de bliver meget lange og dækker store dele af byen.

Med hensyn til sort glaserede teglsten er der ikke et forbud herimod i lokalplanen, og meget store dele af den fredede bebyggelse er beklædt med sortglaserede teglsten. Den nye bebyggelse forventes beklædt med gul skærmtegl, træ mv.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser, der regulerer de fredede bygningers ydre fremtræden, idet det er Slots- og Kulturstyrelsen der er myndighed. De bevaringsværdige bygninger skal følge lokalplanens detaljerede bestemmelser herom.

Skema over ændringer

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
--------------------	-------------------------	------------------------------

§ 3, anvendelsen		
§ 3, stk. 1, andet afsnit	.. Stueetagen i bebyggelsen mrk. F skal primært anvendes til fællesfunktioner.	..Stueetagen i bebyggelsen mrk. F skal minimum 1/3 anvendes til fællesfunktioner.
§ 4, vejforhold		
§ 4, stk. 7, sidste sætning	Adgang til parkeringsanlæg skal ske via en rampe/nedkørsel som vist på tegning 2.	Adgang til parkeringsanlæg skal ske via en rampe/nedkørsel som vist på tegning 2 eller ved elevator integreret i bebyggelsen.
§5, vandarealer og zonestatus		
§5, stk. 2, første sætning	I Arsenalgraven kan der etableres en 3,5 m bred træbrygge.	I Arsenalgraven skal der etableres en 3,5 m bred træbrygge.
§ 6 bebyggelsens omfang og placering		
§ 6, stk. 5: bebyggelse B, anden sætning	Højden af bebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage må ikke overstige 16,2 m.	Højden af bebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage må ikke overstige 15,2 m.
§ 6, stk. 5: bebyggelse C, anden sætning	Den samlede højde må ikke overstige 12,6 m, heraf må den nye tagbebyggelse ikke overstige 8 m.	Den samlede højde må ikke overstige 12,6 m, heraf må den nye tagbebyggelse ikke overstige 8,1 m.
§ 6, stk. 5: bebyggelse E, sidste sætning	Den øverste etage skal udføres med saddeltag opdelt i mindre enheder.	Den øverste etage skal udføres med saddeltag opdelt i mindre enheder og med en hældning på maksimalt 30 grader mod Halvtolv og en facadehøjde på maksimalt 12,6 m.
§ 6, stk. 6:	Højde for byggeri måles fra kote +2.05.	Højde for byggeri måles fra kote +2.05 på Kuglegården og +2.25 på Basecamp.
§ 6, stk. 8	Husbåde skal placeres langs med kaj med en indbyrdes afstand på	Husbåde skal placeres langs med kaj med en

	minimum 5 m.	indbyrdes afstand på minimum 5 m og placeres med en maksimal udbredelse på 10 m fra kajkant ud i Arsenalgraven og 6 m ud i Proviantmagasingraven.
§ 9 byrum		
§ 9, stk. 6, sidste sætning udgår	, og med mindst 8 træer med en stammediameter på 15 cm.	

Lokalplantegninger:

- Tegning 2 Der tilføres to områder på Kuglegården til cykelparkering. Cykelparkering ved Laboratoriebygningen opskrives fra 70 til 113. Den viste overkørsel til cykelsti fra Værftsbroen flyttes umiddelbart mod nord, da den viser biladgang.
- Tegning 4 Der byttes om på aktive og åbne facader for bebyggelse B
- Tegning 5 Kantzone mod Danneskiold-Samsøes alle fjernes.
- Tegning 6 Placering af træer justeres i overensstemmelse med revideret situationsplan

Redegørelsen

Beskrivelsen af fredede og bevaringsværdige bygninger uddybes