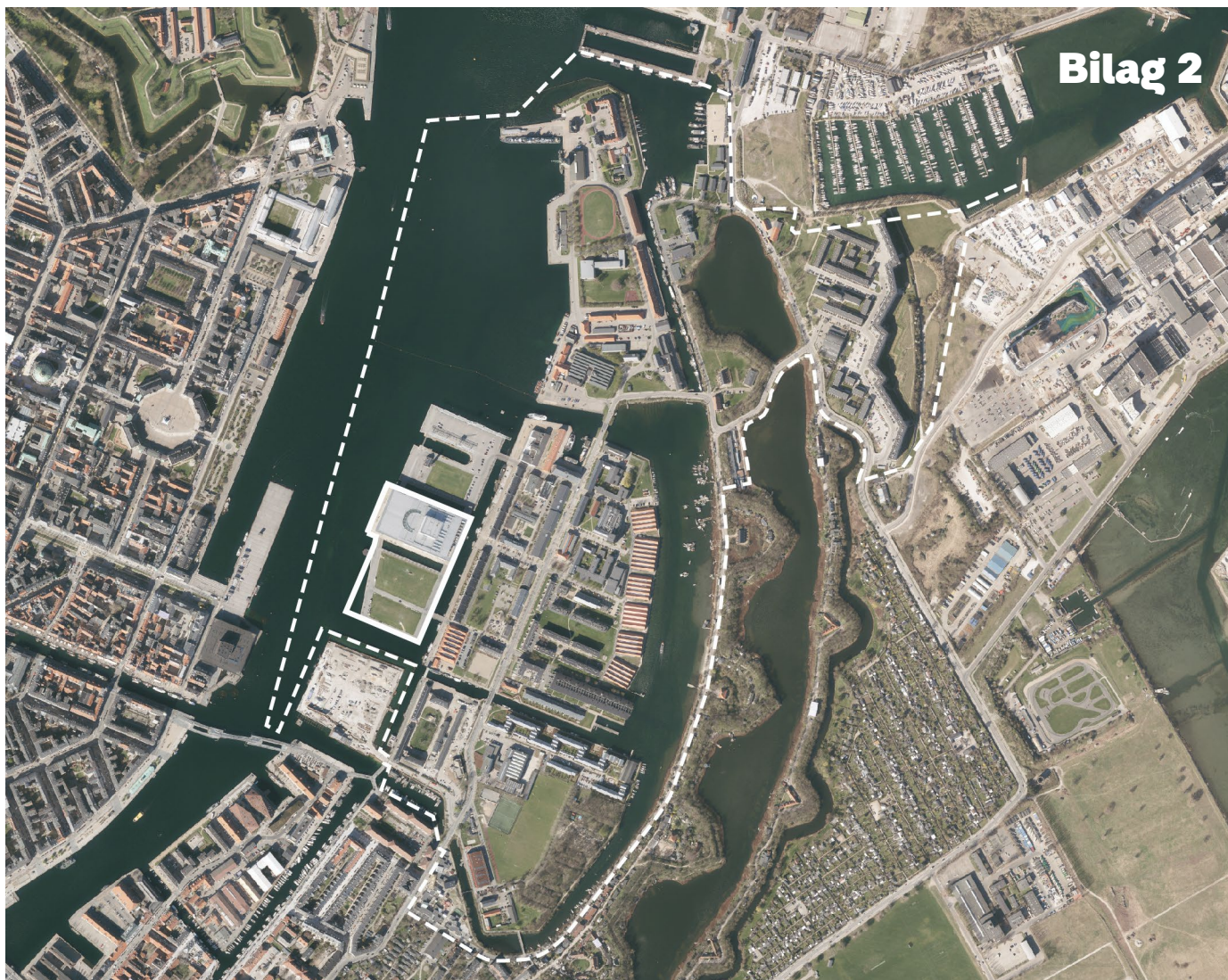




HOLMEN II TILLÆG 6

FORSLAG TIL TILLÆG 6 TIL LOKALPLAN 331

Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion har den 1. februar 2021 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 6 til lokalplan 331 Holmen II.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Christianshavn.

Offentlig høringsperiode fra den 1. februar 2021 til den 29. marts 2021.



Indhold

Redegørelse 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Lokalplantillæggets indhold	4
Miljøforhold.....	7
Den kystnære del af byzonen	7
Kulturmiljø.....	7
Skyggediagrammer	10

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 11

Overordnet planlægning.....	11
Kommuneplan 2019	11
Lokalplaner i kvarteret	11
Københavns Kommunes overordnede strategier	11
Miljøkrav til byggeri og anlæg	12
Spildevandsplan	12
Sikring mod oversvømmelse.....	12
Vandforsyningsplan	13

Tilladelser efter anden lovgivning 14

Affald	14
Jord- og grundvandsforurening	14
Museumsloven.....	14
Anlæg på søterritoriet.....	15
Rottesikring	15

Bestemmelser 16

§ 1. Formål.....	16
§ 2. Område.....	16
§ 3. Anvendelse	16
§ 4. Veje.....	16
§ 5. Bil og cykelparkering.....	17
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
§ 8. Ubebyggede arealer	18
§ 9. Støj og anden forurening.....	20
§ 10. Matrikulære forhold	20
§ 11. Retsvirkninger	20
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	21
Kommentarer af generel karakter	21

Tegning 1 · Områdeafgrænsning	22
Tegning 2 · Veje.....	23
Tegning 3a · Bebyggelsens omfang og placering.....	24
Tegning 3b · Port.....	25
Tegning 4 · Bebyggelsens ydre fremtræden	26
Tegning 5 · Byrum.....	27
Tegning 6 · Beplantning	28

Hvad er en lokalplan 29

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og grænsen for lokalplan 331 er indtegnet med stiplede linje. De vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Lokalplanen for en park på Dokøen på Holmen blev bekendtgjort den 24. april 2020. Lokalplanen muliggør en parkeringskælder, som skal placeres under parken på Operaparkøen. Der var forudsat en gangtunnel fra parkeringskælderen til Operaens kælder. Tunnelen er ikke reguleret i lokalplanen, da forhold under terræn ikke reguleres i en lokalplan.

Operaparkfonden ønsker at erstatte tunnelforbindelsen med en forbindelse på terræn. Forbindelsen skal opføres som en glasgang med tag, som kobles på et af parkeringsanlæggets trappetårne i parken. Glasgangen føres over kanalen, så forbindelsen ender på Operaens forplads.

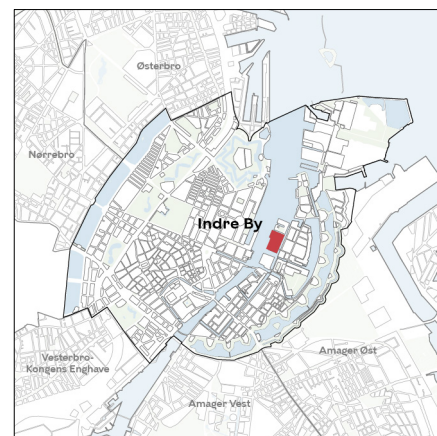
Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Dokøen er beliggende mellem Frederiksstadens og Holmens stringente bystrukturer og er synlig fra flere placeringer i Inderhavnen, hvor Operaens store volumen træder tydeligt frem. Set fra Frederiksstaden ligger Operaen som afslutning på akse fra Marmorkirken og Amalienborg. Operaen blev opført i 2001-2004 efter tegninger af arkitekt Henning Larsen.

Holmen består af øerne Arsenaløen, Christiansholm, Frederiksholm, Dokøen, Nyholm samt Margretheholm. Dominerende træk på Holmen er kanaler, holme og åbne kig, lav bebyggelse og grønne strukturer. Området er skabt ved opfyld og oprindelig indrettet til flådens leje og værft med tilhørende værksteder, kaserne og administration. Holmen var i mange år hovedbase for den danske orlogsflåde. I 1993 blev Flådestation København officielt nedlagt og skiftede status til marinestation. I dag råder marinestationen kun over Nyholm, mens den øvrige del er overgået til civile formål og åbnet for offentligheden.



Områdets placering i bydelen.

Mobilitet

Vejadgangen til Dokøen sker fra Fabriksmestervej. Fra Fabriksmestervej er der via Danneskiold-Samsøes Allé, Prinsessegade og Refshalevej adgang til det overordnede vejnet.

Området er kollektivt trafikbetjent med bus 2A ad Danneskiold-Samsøe Allé samt havnebussen, der har stop på den sydlige del af Dokøen.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplantillægget skal muliggøre etablering af en overdækket forbindelse mellem Operaparkens kælder og Operaen. Forbindelsen kobles på et af parkeringsanlæggets trappetårne i parken og føres over kanalen, så forbindelsesgangen ender på Operaens forplads.

Anvendelse

Området, for Operaparken, er fastlagt til offentlige formål, hvor der må opføres eller indrettes bebyggelse til sports- og fritidsanlæg, parker, legepladser, naturområder samt de til områderne hørende drifts- og servicefunktioner, herunder servicering.

Området for Operaen er fastlagt til bolig og serviceerhverv, hvor der må opføres eller indrettes administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder. Derudover er der en særlig bemærkning om, at der kan opføres et operahus med indtil 32.000 m².

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.



Operaen og Operaparken set fra broen mod Takkelloftsgraven. Den nye bro placeres parallelt med den eksisterende som ses på billedet.



Den eksisterende bro som forbinder Operaen og Operaparken. Denne indgår i en landskabsbro sammen med den overdækkede forbindelse.



Operaen og Operaparken set fra broen mod Inderhavnen.



Operaen og Operaparken (Sydøen) set fra Inderhavnen.

Infrastruktur

Den primære adgang for motorkøretøjer til og fra Dokøen skal ske via bydelsgaden Danneskiold-Samsøe Allé og Fabriksmestervej.

En grøn cykelrute videreføres fra Takkeloftvej op langs Operaens sydlige facade og videre mod den nordlige del af Dokøen. Hvor den overdækkede forbindelse krydser den grønne cykelrute, omlægges den grønne cykelrute ind mod Operaens forplads.

Det skal sikres, at den nye forbindelse, der opføres med glasvægge, ikke udgør en trafiksikkerhedsmæssig risiko for cyklister, der benytter den grønne cykelrute.

Konstruktionen af glasvægge skal kunne ses af cyklister hele døgnet.

Brugerne af p-kælderens, der kommer ud fra den overdækkede forbindelse, skal have oversigt over den grønne cykelrute, så de har mulighed for at holde tilbage for eventuelle cyklister. Ligeledes skal cyklister have oversigt, så cyklister bliver opmærksomme på fodgængere til og fra den overdækkede forbindelse.

Den grønne cykelrute omlægges på en måde, så ladcykler stadig kan komme rundt om det sydøstlige hjørne med lav hastighed.

Parkering

Efter en konkret vurdering er der ikke stillet krav om parkeringspladser til biler og cykler i lokalplanen.

Bebyggelsens placering og udformning

Den overdækkede forbindelse fungerer som bro og forbinder Operaparkøen og Operaøen. Den overdækkede forbindelse udformes i samme organiske karakter som cafébygningen, der er planlagt for i tillæg 5. Derudover etableres en konstruktion med et landskab, en landskabsbro, der dels fører den overdækkede forbindelse fra Operaparkøen til Operaøen og dels forbindes til den eksisterende bro.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Byrum

Landskabsbroen fastlægges, så den bliver en forlængelse af Operaparken. Landskabsbroen spænder over kanalen. Landskabsbroen vil være så bred, at der er plads til bede med beplantning og et varieret terræn, der omgiver den nuværende stiforbindelse og den overdækkede forbindelse, glasgangen. Fra den nuværende stiforbindelse vil der være adgang til glasgangen, og det vil være muligt at komme på tværs af glasgangen. Midt på landskabsbroen kan der placeres en bæk. Materialer på befæstede arealer har samme karakter som i Operaparken. Det vil fortsat være muligt at sejle i kajak under broen.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

I forbindelse med etablering af landskabsbroen, og den overdækkede forbindelse, plantes mindst seks træer, som fordeles på hver side af broen. Der fastlægges bede med beplantning på hver side af broen og på selve brokonstruktionen.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020).

Lokalplanen skal muliggøre en overdækket forbindelse.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. I henhold til planlovens § 16, stk. 4 skal der derfor redegøres for forbindelsens og landskabsbroens visuelle påvirkning af kysten. Illustrationen, på næste side, viser den visuelle påvirkning. Det fremgår, at den kommende overdækkede forbindelse indgår som en del af udvikling af Københavns havn.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Den overdækkede forbindelse er placeret på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø fortsat kan bevares.



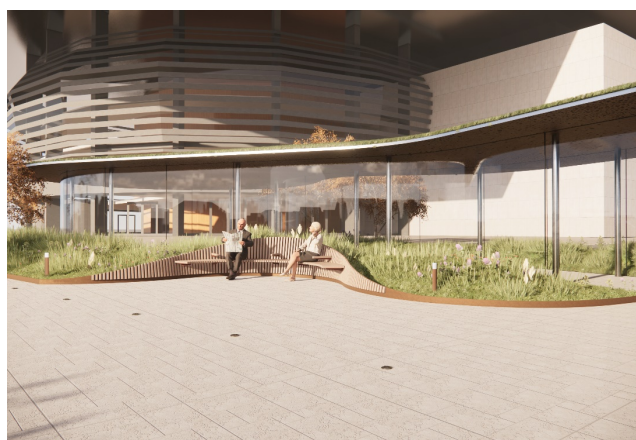
Visualiseringen viser landskabsbroen fra Inderhavnen, og illustrerer samtidig forholdet mellem Operaen og Operaparkøen. Illustration: COBE.



Visualiseringen viser landskabsbroen og den åbne forbindelse i en aftensituation. Illustration: COBE.



Visualiseringen viser den overdækkede forbindelse vist med et anlagt stiforløb, som giver brugere af parken mulighed for også at gå ind i eller passere den overdækkede forbindelse. Illustration: COBE.



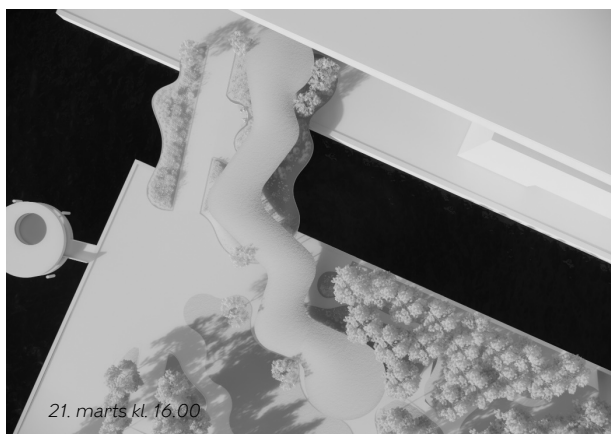
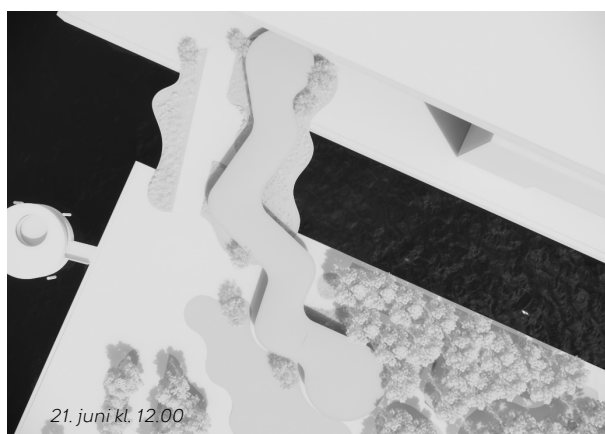
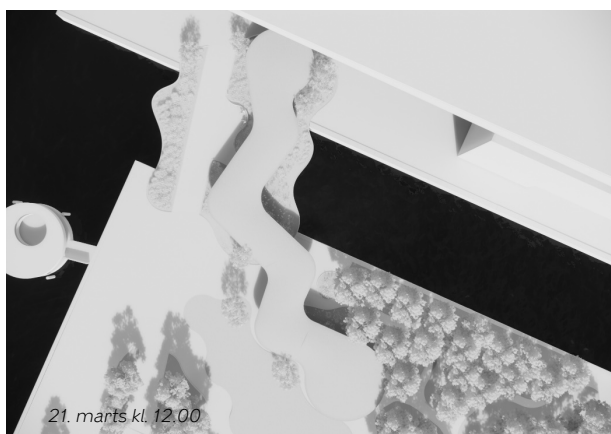
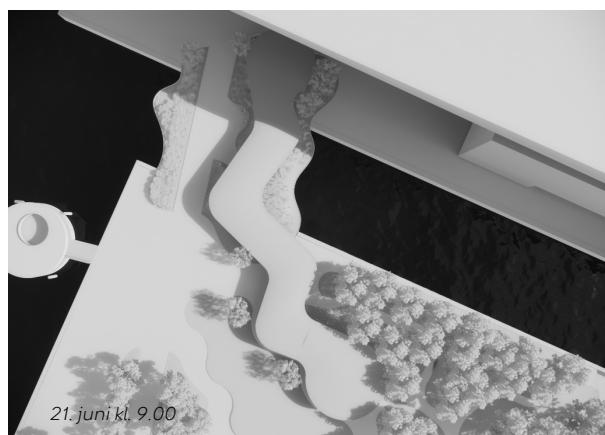
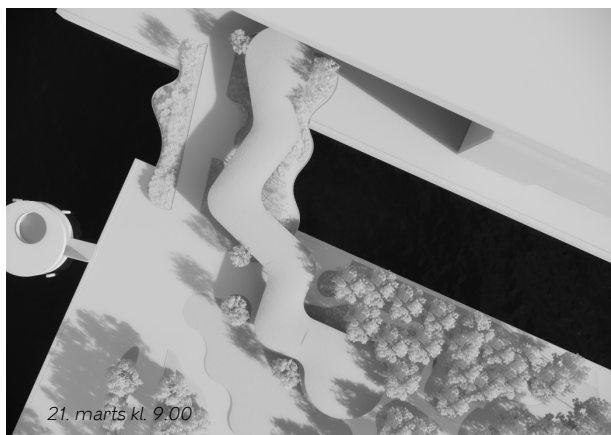
Visualisering, der viser landskabsbroen og den overdækkede forbindelse, set fra vest, hvor der er en plads til ophold. Illustration: COBE.



Visualisering, der vises den overdækkede forbindelse, set inde fra. Illustration: COBE.



Illustrationen viser landskabsbroen med den overdækkede forbindelse fra vest. Illustration: COBE.



Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at bygningens omfang afkaster en skygge, som primært er inden for broens konstruktion og landskab. Ved 21. juni kl. 19, lander skyggen længere mod øst, og er synlig på Operaens forplads.

Illustrationer: COBE.



Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for institutioner og fritidsområder

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til institutioner og fritidsområder, med særlig bemærkninger om, at der i området kan opføres et underjordisk parkeringsanlæg med dertil hørende anlæg såsom ramper, trapper, ventilationsskakte m.v. på terræn. Der kan etableres op til 1.500 m² faciliteter og service for publikum, herunder serviceerhverv, der understøtter publikumsbenyttelsen.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Christianshavns Lokaludvalg har i deres bydelsplan for 2017-2020 blandt andet indarbejdet ønsker om flere og større grønne områder, som kan understøtte et voksende beboerantal i bydelen. Lokaludvalget har i den forbindelse peget på muligheden for at omdanne græsplænen ved Operaen til park.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 331 Holmen II med tillæg 1, 2, 3, 4 og 5

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af et tidligere militært område til civile formål. Tillæg 1 var det planmæssige grundlag for at opføre Operaen på Dokøen. Tillæg 2 muliggjorde en omdannelse af Margrethesholmen til boligområde. Tillæg 3 muliggjorde, at busslusen på Holmen kunne nedlægges. Tillæg 4 muliggjorde nye erhvervs- og boligfunktioner på Kuglegården og Base Camp. Tillæg 5 som muliggjorde etablering af underjordisk parkeringsanlæg og offentlig park.

Lokalplan 548 Christiansholm

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

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Københavns Kommunes overordnede strategier

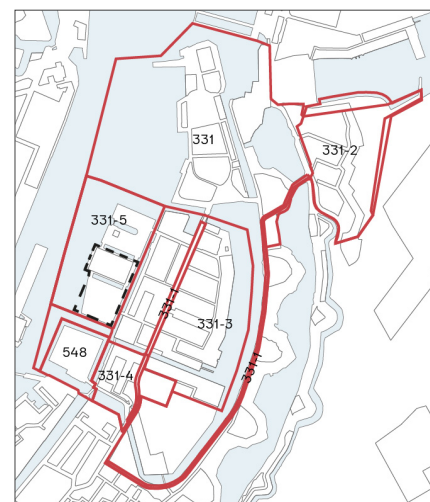
Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv

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



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4** Områder til institutioner
- O1** Områder til fritidsområder m.v.
- *** Områder med særlige bestemmelser
- [stregpunktet linje]** Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019



- [rød linje]** Gældende lokalplaner
- [stregpunktet linje]** Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker at bygge med gode og langtidsholdbare materialer, som kan genbruges eller genanvendes direkte i andre projekter. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage, klimatilpasning og stormflodssikring.

Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisenummer under 20 mio. kr.

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

Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til kloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet for eksempel kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terrænen ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Stormflodssikring

Lokalplanområdet vil kunne blive udsat for en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod.

Det, lokalplanen muliggør, vil ikke blive påvirket af en stormflod i dette niveau, fordi broens glasvægge er åbne og broen kan oversvømmes. Derfor er der ikke indarbejdet bestemmelser i lokalplanen om sikring mod stormflod.

Den underjordiske parkeringskælder, som er planlagt i tillæg 5, er sikret mod stormflod.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

Vandforsyningsplan

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: www.amid.dk/

Erhverv og institutioner

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

Jord- og grundvandsforurening

Matrikel 656- og 657 Christianshavns Kvarter, København, er begge en del af områdeklassificeringen. Da de begge er beliggende på opfyldte arealer, skal det forventes at jorden kan være lettere forurenet.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.
Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

Museumsloven

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

Anlæg på søterritoriet

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

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, for eksempel havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 331 Holmen II er omdannelse af tidligere militære arealer til attraktivt, integreret byområde.

Formålet med tillæg 6 er:

- at muliggøre etablering af en overdækket forbindelse mellem matr.nr. 656 og 657 Christianshavns Kvarter, København,
- at muliggøre etablering af en landskabsbro, der forbinder matr.nr. 656 og 657 Christianshavns Kvarter, København,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer og byrum indrettes med plads til bynatur,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter matr.nr. 656 og 657 Christianshavns Kvarter, København og alle parceller, der efter den 5. november 2020 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Anvendelse

Offentlige formål

Området fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til sports- og fritidsanlæg, parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, naturområder, samt de til områderne hørende drifts- og servicefunktioner.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.

§ 4. Veje

Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

Det på tegning 2 viste areal, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

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

§ 5. Bil og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Der skal ikke etableres parkering til biler

Stk. 2. Cykelparkering

Der skal ikke etableres parkering til cykler.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

- a) Der kan etableres en overdækket forbindelse med et fodaftryk, defineret ved omkransende vægge, der ikke må overstige 500 m².
- b) Den overdækkede forbindelse kan maksimalt have en bredde på 4,5 m ved parallelle vægge, 7 m ved kurvede forløb og 11 m ved de cirkelformede ender. Bredden måles fra og til udvendig facade.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

Den overdækkede forbindelse skal placeres inden for byggefelt H, som vist på tegning 3.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Den overdækkede forbindelse i byggefelt H må opføres i én etage med en højde på højst 5 m.
- b) Den overdækkede forbindelses højde måles fra terrænkote 2.50 til overkant tag på matr.nr. 657 Christianshavns Kvarter, København.
- c) Den overdækkede forbindelses gulvkote må maksimalt være 2.70 på matr.nr. 657 Christianshavns Kvarter, København, og 3.15 på matr.nr. 656 Christianshavns Kvarter, København.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Materialerne skal være glas, beton, træ eller metal og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Facader på den overdækkede forbindelse, skal være i minimum 45 % buet glas, som vist på tegning 4.
- c) Byrum, indgangspartier, passager og port skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysaviser eller animerende reklamer.

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

- d) Port skal være i glas med minimum en bredde på 1,5 m, og placeres som vist på tegning 3b.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Den overdækkede forbindelse skal forsynes med fire indgange med en bredde på minimum 1,5 m.
- c) Den overdækkede forbindelse, indgangspartier og port, kan være lukkede for aktivitet i nattetimerne, dvs. mellem kl. 24.00-06.00.

Stk. 3. Tage

- a) Materialerne skal være metal, tagpap eller træ. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Flade tage, der ikke anvendes til solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- c) Tagudhæng må ikke hvile på søjler og må maksimalt være 3 m målt fra facaden.
- d) Undersiden af tagudhænget skal være træ eller metal. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Inddækninger, tagrender og tagnedløb skal være i metal.
- f) Der må ikke etableres teknik på taget.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 2. Terrænregulering

Terrænet skal udformes blødt afrundet i samtlige byrum. Hvor der placeres en bæk, kan terrænet tilpasses.

I byrum D1 vist på tegning 5 må terrænet på befæstede arealer højst reguleres til kote 2.6, og terrænet med bede med beplantning må højst reguleres til kote 2.9.

I byrum D2 vist på tegning 5 må terrænet på befæstede arealer højst reguleres til kote 2.8, og terrænet med bede med beplantning må højst reguleres til kote 3.1. Hvor der placeres en bæk, kan ét punkt kan ligge i kote 3.45.

I byrum D3 vist på tegning 5 må terrænet på befæstede arealer højst reguleres til kote 3.1, og terrænet med bede med beplantning må højst reguleres til kote 3.3.

Stk. 3. Indretning af ubebyggede arealer

Der skal være beplantning, som vist på tegning 6, og som det fremgår nedenfor.

Byrum D1, D2 og D3 vist på tegning 5 skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes bestemte brugere.

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

Effektbelysning er ikke tilladt.

Kommentar

Belysning skal udføres med en dæmpet belysning, der ikke fremhæver den overdækkede forbindelse eller landskabsbroen som et dominerende element i havnerummet.

Stk. 4. Landskabsbroens placering

Landskabsbroen skal holde en afstand til det nordvestlige hjørne af matr.nr. 657 Christianshavns Kvarter, København, på mindst 2,5 m.

Undersiden af landsskabsbroen skal ligge i kote 1.20 eller derover.

Stk. 5. Byrum

Byrum D1

Mindst 90 m² af det på tegning 5 viste areal skal være bede med beplantning. Befæstede arealer skal være granit, træ eller grus.

Der skal være en sti tværs gennem den overdækkede forbindelse, som vist på tegning 3b, med en bredde på mindst 1,5 m.

Byrum D2

Mindst 180 m² af det på tegning 5 viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i granit, træ eller grus.

Der skal være mindst én fast bæk.

Byrum D3

Mindst 80 m² af det på tegning 5 viste areal skal være bede med beplantning. Befæstede arealer skal være i granit, træ eller grus.

Stk. 6. Beplantning

Der skal være træer, som vist på tegning 6.

Der skal plantes mindst 6 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Beplantning i byrum D1-D3 må ikke være højere end 0,6 m målt fra det omgivende terræn. Der kan plantes i alt 5 buske i byrum D1 og D3, der på det konkrete sted højst må kunne opnå en højde på til 1,5 m. Der må ikke plantes træer i byrum D2 vist på tegning 5.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Mindst et af træerne i henholdsvis byrum D1 og D3 skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mellem 6 og 15 m.

Kommentar

Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er mindst 0,5 m dybt.

Stk. 7. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6 viste nye træer er plantet.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer, herunder parker: 58

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.

Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 11. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Tillæg 1 til lokalplan 331 Holmen II, bekendtgjort den 7. november 2001 ophæves for så vidt angår:

- § 5, stk. 4 ophæves for så vidt angår formuleringen 'desuden fastlægges der over hver af de 2 nye kanaler 2 broer ved henholdsvis Ekvipagemestervej og Orlogsværftsvej som vist på tegning 27.477. Broerne skal have en bredde på 10 m.
- § 8, stk. 2 ophæves for så vidt angår formuleringen 'promenader skal være 8 m brede langs inderhavnen og 6 m brede langs kanaler regnet fra kajkant med de begrænsninger og tilpasninger, der følger eksisterende bygninger og anlæg, jf. tegning nr. 27.475 og 27.476'.
- og 'promenader skal træbeklædes på de strækninger der fremgår af tegning nr. 27.477'.

Tillæg 5 til lokalplan 331 Holmen II, bekendtgjort den 24. april 2020 ophæves for så vidt angår:

- § 8, stk. 1, indenfor område A ophæves det areal, hvor byggefelt H placeres i tillæg 6.

Kommentarer af generel karakter

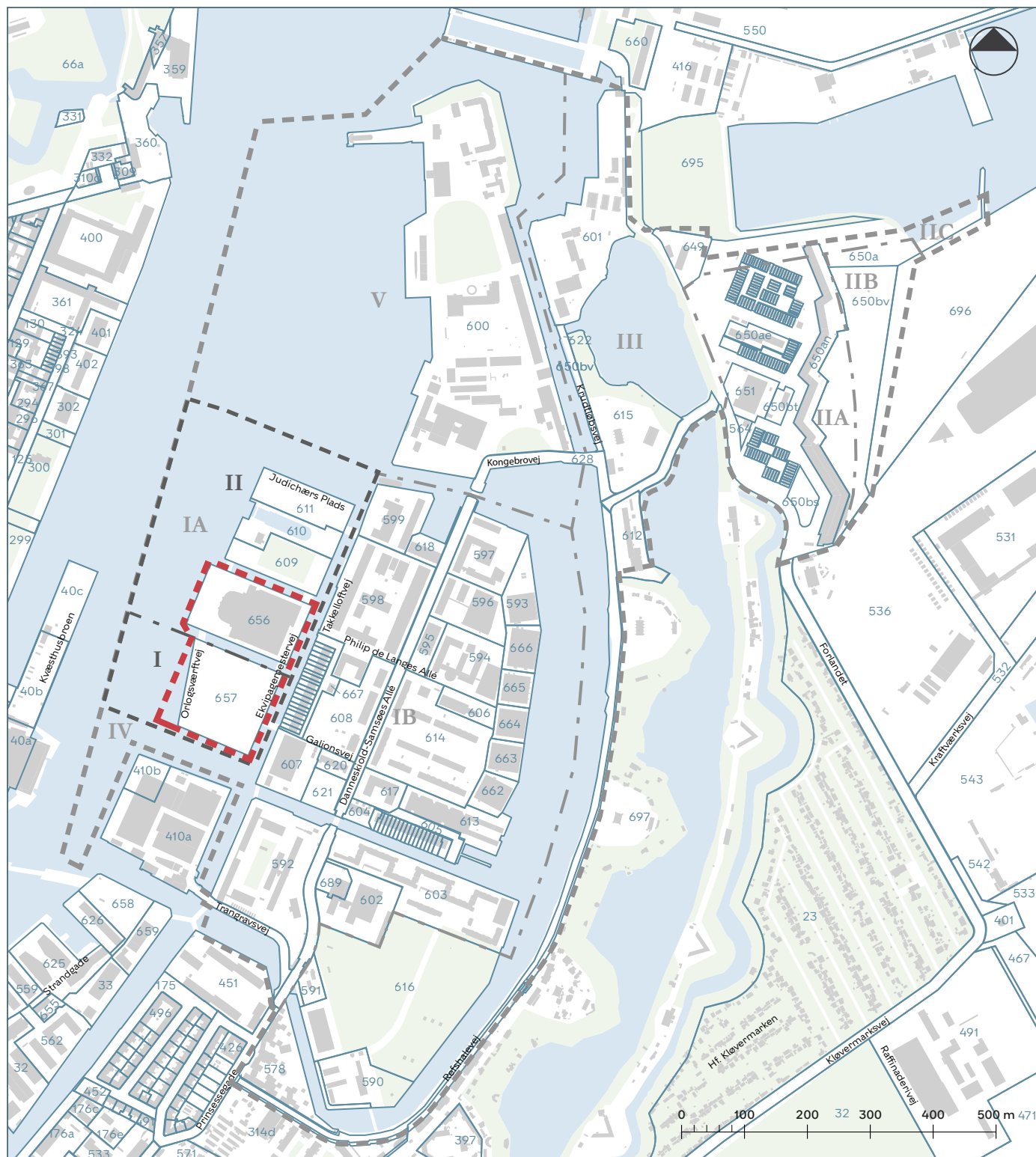
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



■ ■ ■ ■ ■ Områdeafgrænsning

■ ■ ■ ■ ■ Lokalplan 331 Holmen II

— · — · — Grænse mellem delområder i lokalplan 331

I-V Delområde i lokalplan 331

■ ■ ■ ■ ■ Tillæg 5 til lokalplan 331 Holmen II

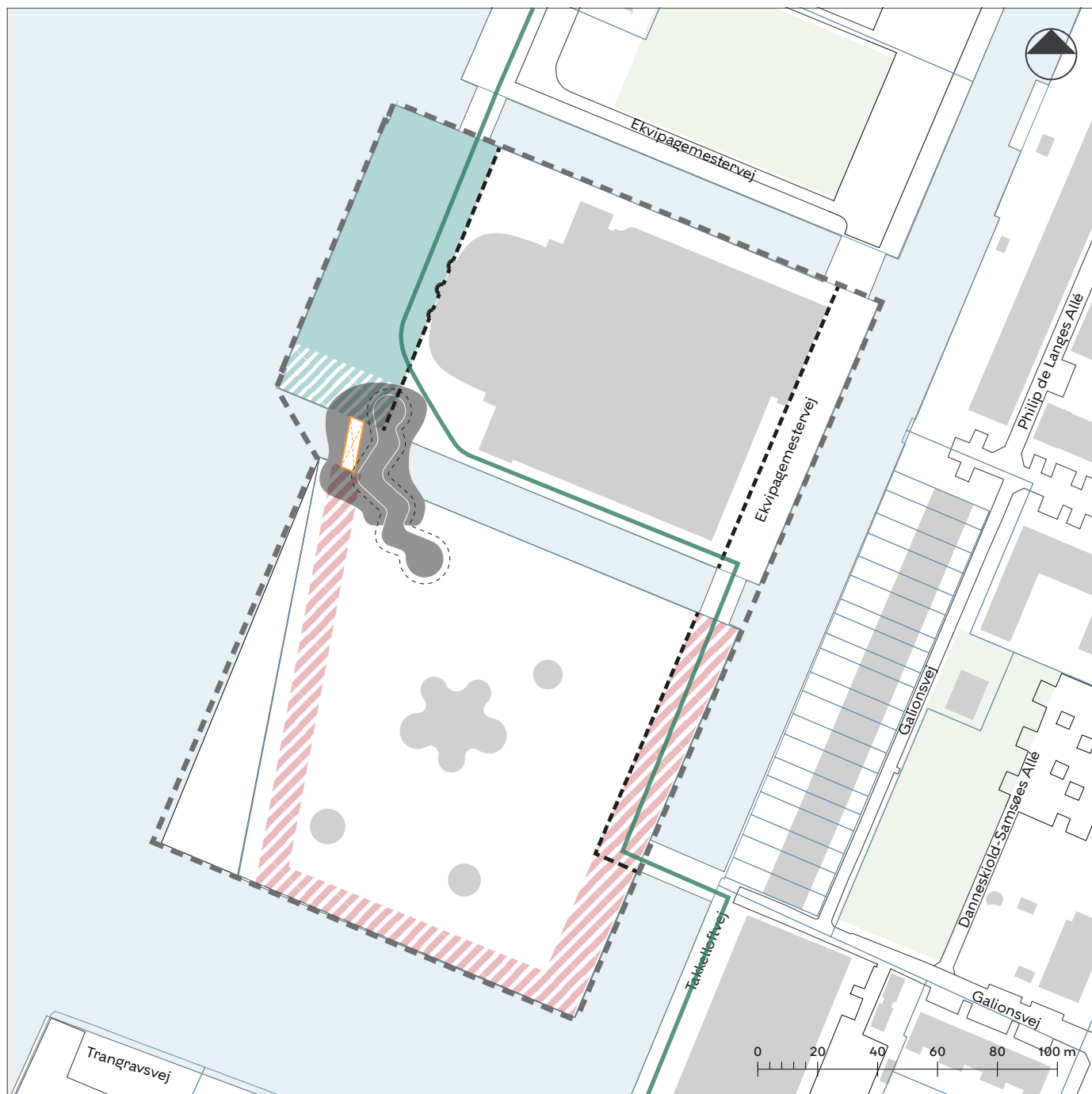
— · — · — Grænse mellem delområder i tillæg 5

I-II Delområde i tillæg 5

■ ■ ■ ■ ■ Matrikel

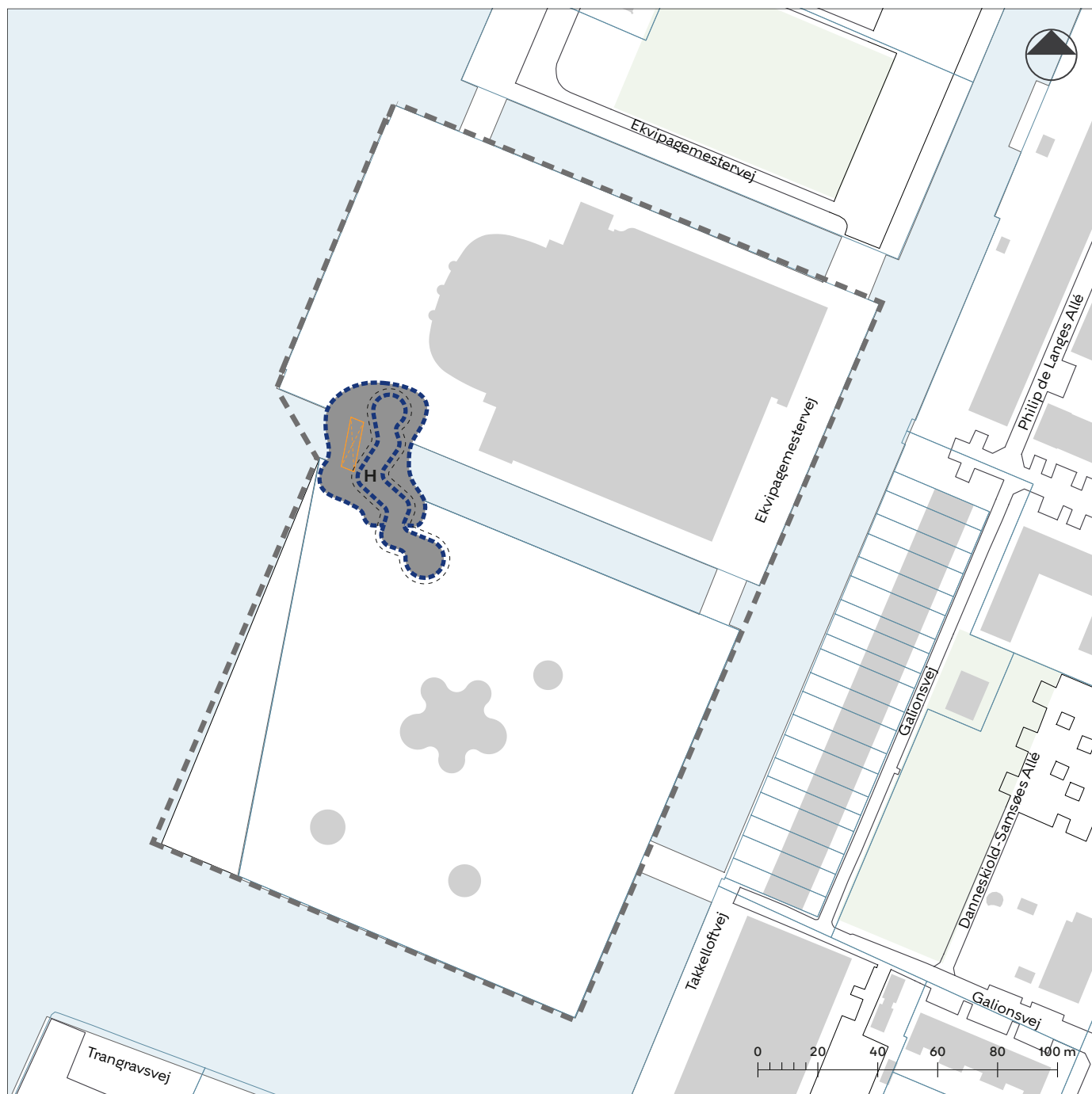
■ ■ ■ ■ ■ Eksisterende bygning

Tegning 2 • Veje



- | | | | |
|---|-----------------------------|---|-----------------------|
|  | Vejareal |  | Områdeafgrænsning |
|  | Vejareal, der kan nedlægges |  | Matrikelskel |
|  | Grøn cykelrute |  | Eksisterende bygning |
|  | Stibro |  | Byggefelt |
|  | Promenade |  | Eksisterende vejlinje |
| | |  | Tagudhæng |

Tegning 3a · Bebyggelsens omfang og placering



..... Afgrænsning af byggefelt

H Byggefelt

--- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

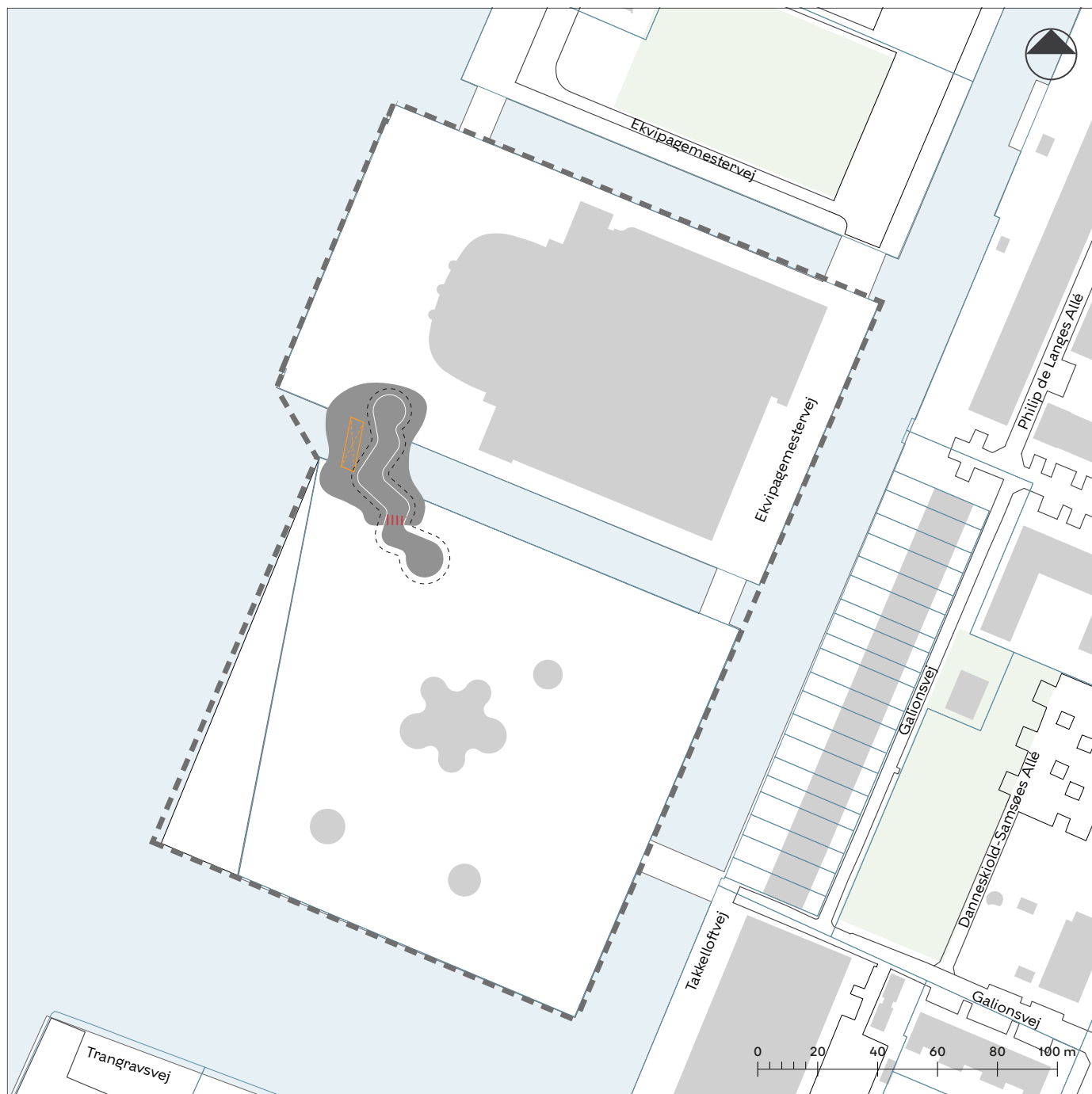
■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

----- Tagudhæng

▢ Stibro

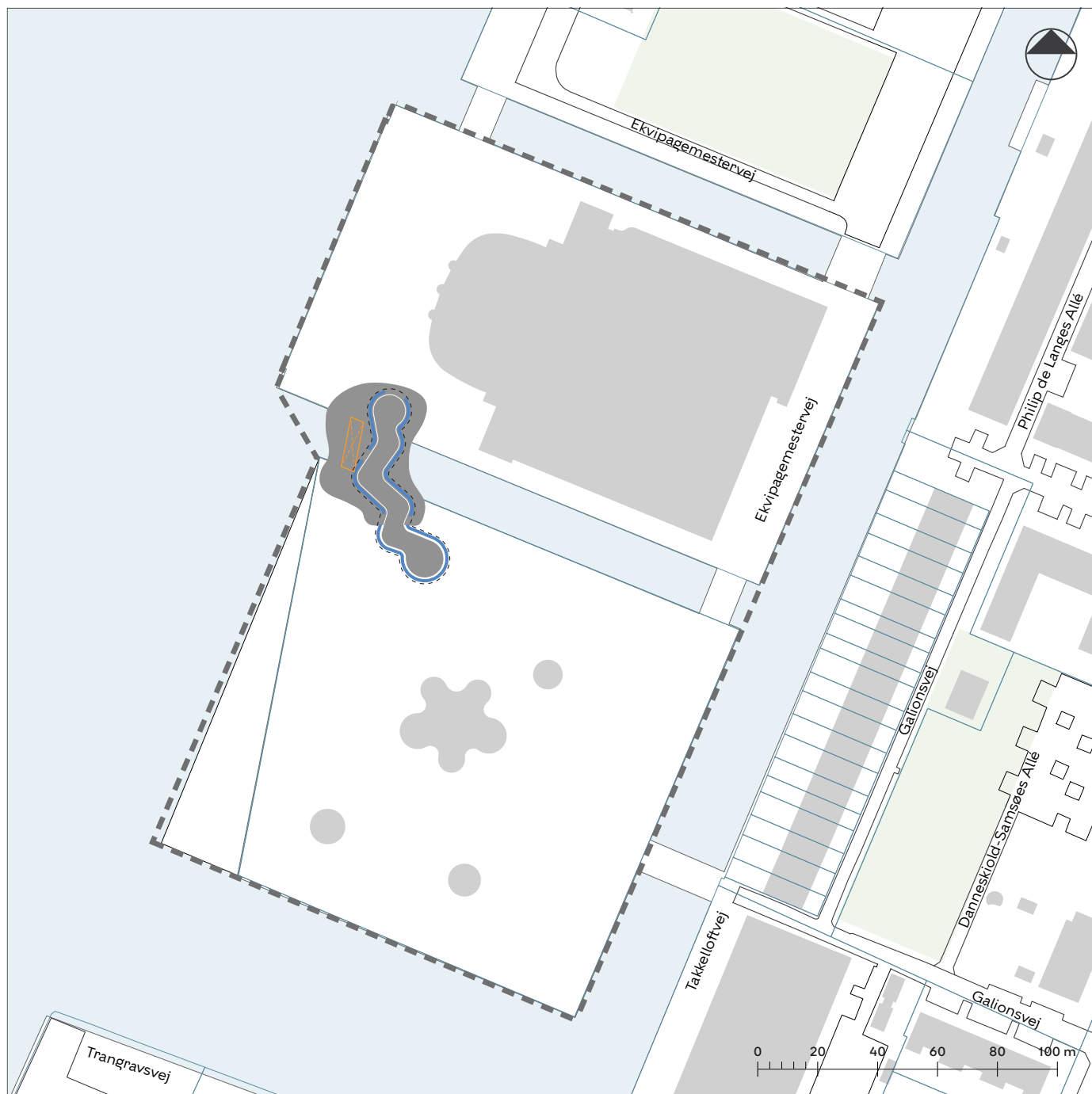
Tegning 3b · Port



Placering af port

- — — — — Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Tagudhæng
- Stibro

Tegning 4 • Bebyggelsens ydre fremtræden



— Facadeforløb med gennemsigtigt glas

--- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

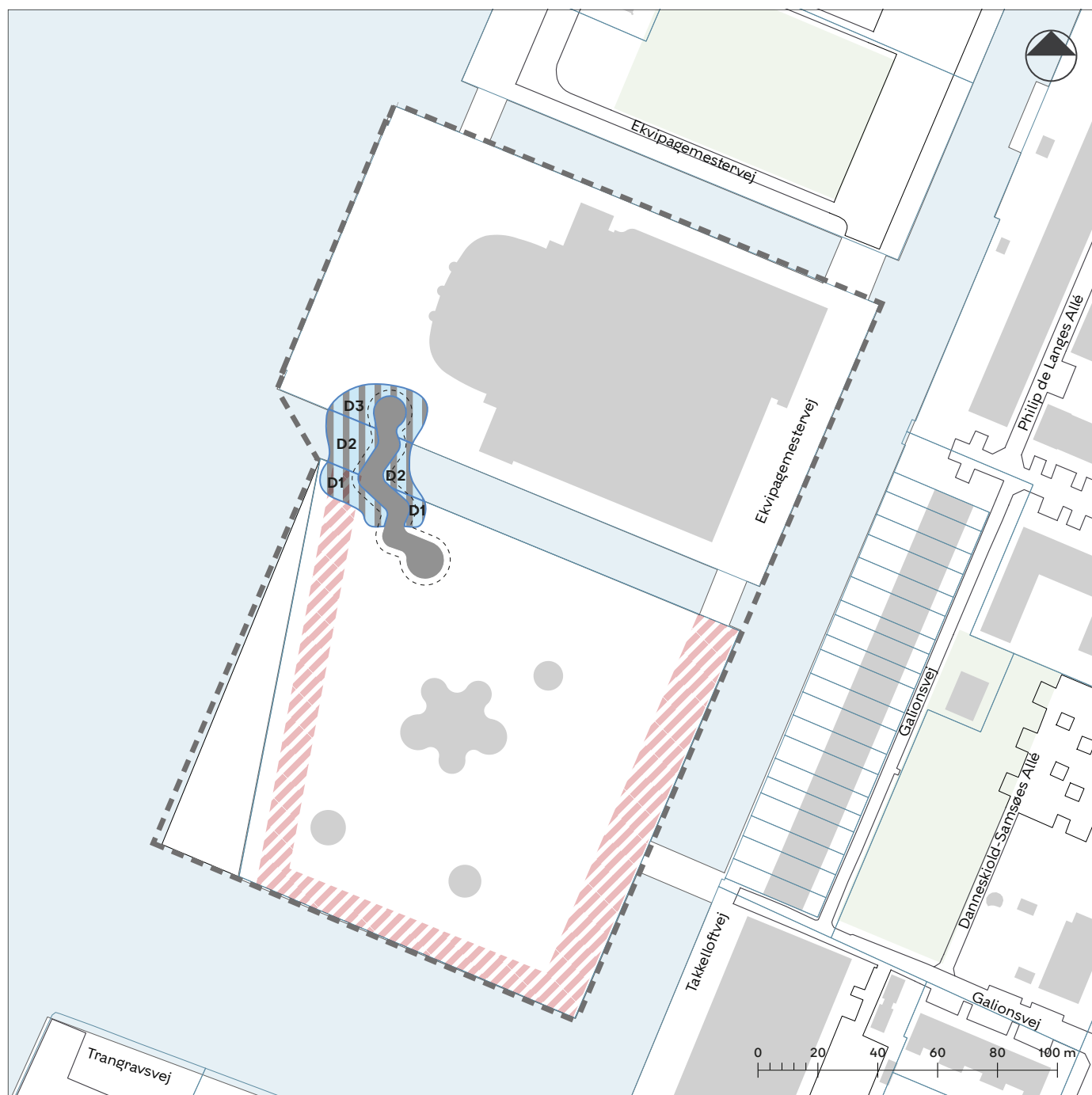
■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

--- Tagudhæng

□ Stibro

Tegning 5 • Byrum



D1-D3 Byrum

Promenade

Områdeafgrænsning

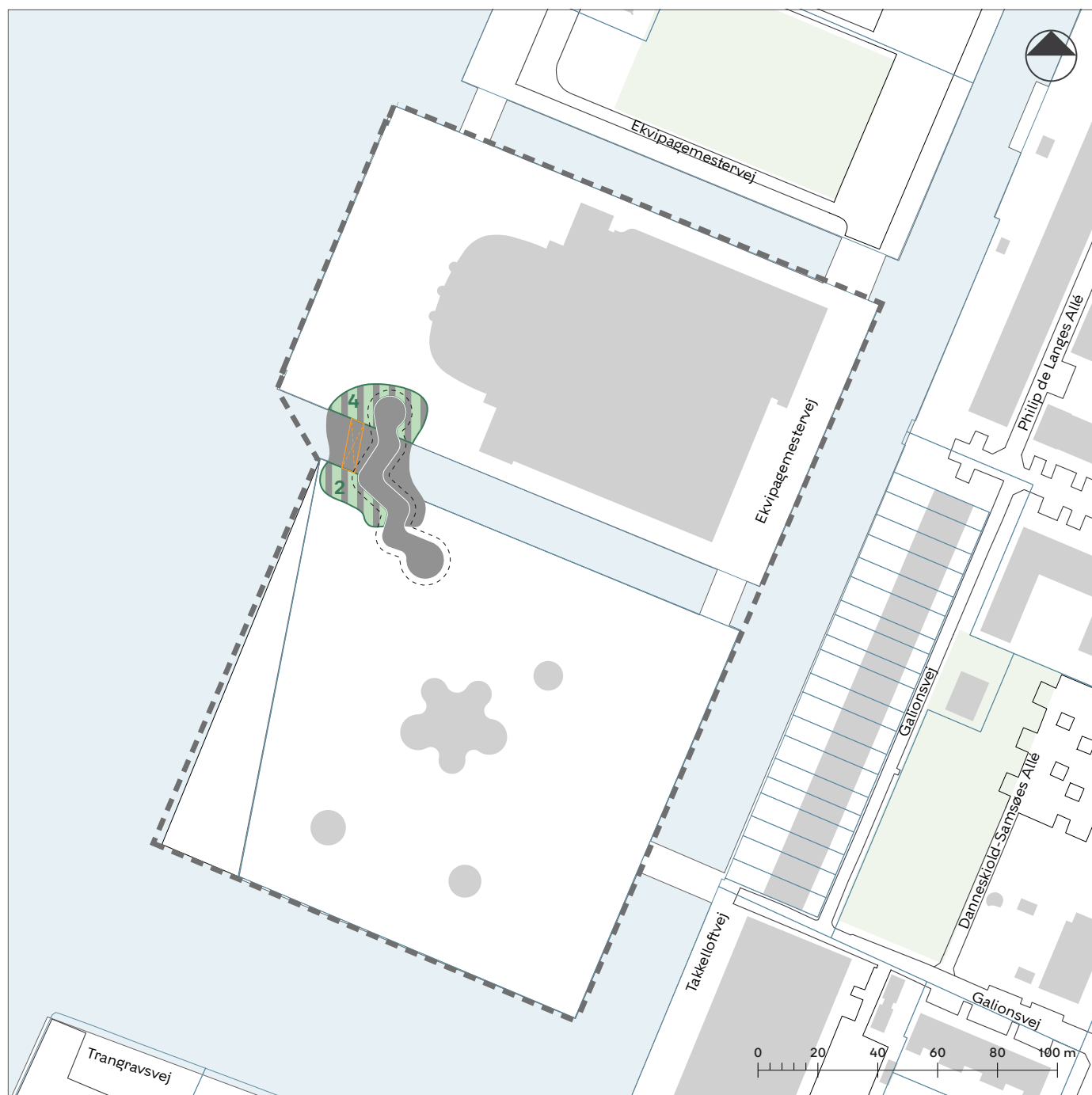
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tagudhæng

Tegning 6 • Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

 Tagudhæng

 Stibro

Hvad er en lokalplan

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 indsigts 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.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion har den 1. februar 2021 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 6 til lokalplan 331 Holmen II.

Høringsperioden løber fra den 1. februar 2021 til den 29. marts 2021.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 29. marts 2021.