

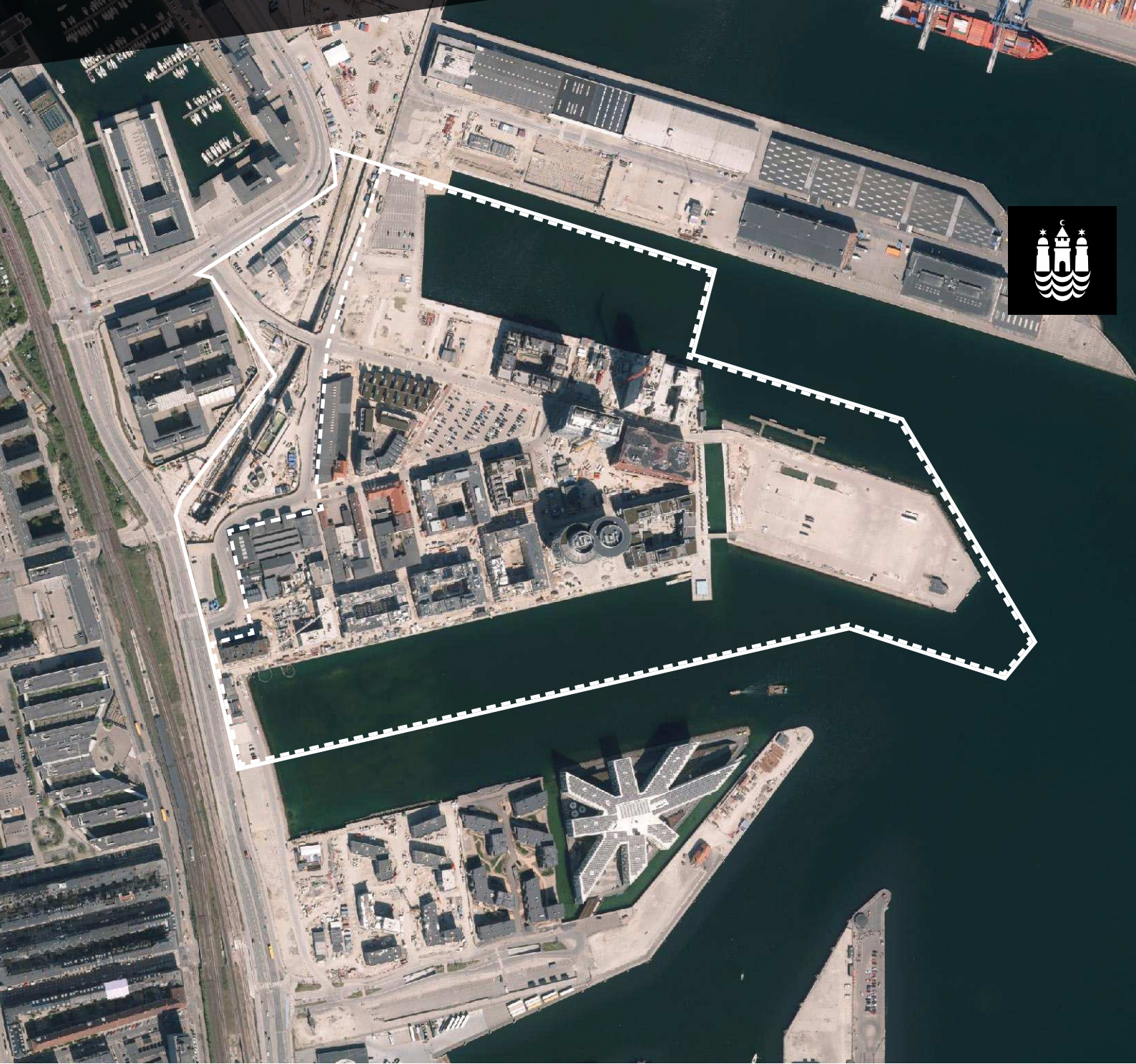
ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463

Teknik- og Miljøudvalget har den 27. november 2017 besluttet at offentliggøre tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 ...3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker	4
Lokalplantillæggets indhold	5
Miljøforhold	6

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....7

Overordnet planlægning	7
Kommuneplan 2015	7
Lokalplaner i kvarteret	8
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	9
Spildevandsplan	9
Lokal håndtering af regnvand	9
Skybrudssikring	9
Stormflodssikring.....	9
Sikring mod stigende grundvand	10
Vandforsyningsplan	10
Varmeplanlægning	10

Tilladelser efter anden lovgivning 11

Affald	11
Jord- og grundvandsforurening	11
Museumsloven	12
Rottesikring	12

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn..... 13

§ 1. Formål.....	13
§ 2. Område	13
§ 3. Anvendelse.....	13
§ 4. Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 5. Parkering	13
§ 6. Retsvirkninger.....	13
§ 7. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	13
Kommentarer af generel karakter	13

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	14
---------------------------------------	----

Hvad er en lokalplan 15

Mindretalsudtalelser..... 15

Lokalplan.....	15
Lokalplanforslagets retsvirkninger	15
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	15

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463



Luftfoto viser Århusgadekvarterets beliggenhed mellem Nordbassinet og Kronløbsbassinet med Østerbro i baggrunden.
Foto: © By & Havn

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Grundejeren har anmodet forvaltningen om at få udarbejdet et tillæg til lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn' med tillæg 1 - 2, der skal muliggøre opførelse af en boligbebyggelse til ungdoms- og kollegieboliger på et byggefelt i Århusgadekvarteret.

Lokalplan nr. 463 blev udarbejdet med henblik på at fastlægge hovedstrukturen i Nordhavns første kvarter og området er siden på baggrund af tillæg til lokalplanen udvidet med byggemulighed i The Silo (DLG siloen) og et kontorbyggeri på redmolespidsen.

Lokalplan nr. 463 fastlægger en byggerummelighed for nybyggeri på 290.000 m² etageareal overvejende i form af sluttet bebyggelse mellem 3 og 6 etager, store bygninger i op til 58 m højde, til- og påbygninger til den eksisterende bebyggelse samt en ny, bebygget ø i Kronløbsbassinet. Der fastlægges krav til friarealer og gives mulighed for at medregne opholdsarealer på dæk og større fælles tagterrasser.

Den aktuelle grund i delområde V, som vist på lokalplantegning nr. 1, er i dag fastlagt til boliger og/eller serviceerhverv og der kan i hele lokalplanområdet etableres indtil

100 kollegie/ungdomsboliger på mellem 25-50 m². Grundejer ønsker mulighed for at der kan etableres et kollegiebyggeri på hele ejendommen og ønsker derfor et øget antal kollegie- og ungdomsboliger.

Formålet med lokalplantillægget er således først og fremmest en anvendelsesændring, der muliggør et større antal kollegie/ungdomsboliger i lokalplanområdet og dernæst at muliggøre en øget husdybde på det på tegning nr. 1 angivne byggefelt, for at kunne lave et kollegium med boliger til begge sider af en gang centralt i bygningen. De øvrige generelle bestemmelser for samlet byggerummelighed, boliger, højder, højdegrænseplaner og trafik i lokalplan nr. 463 med tillæg 1 - 2 vil også være gældende for tillæg 3.

Den ønskede bebyggelse skal kunne opføres i en karré i op til 20 meter, der således ligner den øvrige boligbebyggelse i lokalplanområdet. Ungdoms- og kollegieboligerne er med til at sikre og udvide boligudbuddet for unge københavnere under uddannelse, der med tillægget placeres i et område hvor der ikke er et større udbud af kollegie- og ungdomsboliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er sammenfaldende med lokalplan nr. 463, undtaget det område, der er erstattet af lokalplan nr. 498 Århusgadekvarteret Vest. Byggefeltet ligger indenfor den gældende lokalplans delområde V. Grundarealet på byggefeltet er på 1.728 m².

Øst for byggefeltet ligger 'The Silo' og syd for ligger 'Frihavnstårnet' - der er tale om høje bygninger på over 20 meters bygningshøjde.

De bolignære friarealer skal i projektet indrettes delvist på tagterrasser og i et hævet gårdrum.

Store dele af Århusgadekvarteret er allerede udbygget i overensstemmelse med den struktur for området, der blev fastlagt i lokalplan nr. 463. Det gælder infrastruktur med veje, kanaler og fælles grønne områder, samt etageboliger og serviceerhverv.

Byggeønsker

Henning Larsen har skitseret på forslag til private kollegieboliger for selskabet UMEUS, hvis formål er at opføre, udleje og drifte kollegieboliger i København.

Kollegieboligprojektet omfatter ca. 70 ungdomsboliger og ca. 200 kollegieboliger med eget bad. Kollegieboligerne er

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	8.334 m ²
Stueetage	1.360 m ²
Etage 2.-6.	6.975 m ²

organiseret omkring fælleskøkkener fordelt på etagerne, hvor køkkenerne udgør samlingspunktet for 14-18 boliger og placeres i de bedst belyste områder på etagerne. Boligerne placeres mod gård og gade langs indre gangarealer, der forbinder dem med fælleskøkkenerne.

Hensigten er at skabe fællesskaber på tværs af de enkelte køkkener og etager. Stueetagen forventes at skulle indrettes primært med bebyggelsens fællesfunktioner. Bebyggelsens hævdede gårdrum, tagterrasser og køkkenterrasser giver rum for udeophold. Det grønne gårdrum er placeret på dæk ovenpå cykelparkeringsarealet for kollegieboligerne.

I bebyggelsen skal tagflader kunne etableres med opholdsterrasser for beboerne.



Visualisering af forslag til kollegieboligeres café. Illustration af Henning Larsen



Visualisering af forslag til kollegieboliger. Nordfacade ved Fortkaj. Illustration af Henning Larsen

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget fastlægger for hele lokalplanområdet et øget antal ungdoms- og kollegieboliger, samt en mulighed for øget husdybde på op til 13,8 meter ved kollegiebyggeri på det på tegning nr. 1 angivne byggefelt. Herudover fastlægges en p-norm på 1 p-plads pr. 300 m² etageareal for ungdoms- og kollegieboliger.

Lokalplantillægget indeholder ikke yderligere bestemmelser om bebyggelsens omfang og ydre fremtræden og ubebyggede arealer, da lokalplan nr. 463 stadig er gældende.

Fællesskab København

Fællesskab København 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.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først. Når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal

styrkes og sikres, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO₂-neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

'Fællesskab København' vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København' http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447

Med denne strategi ønsker kommunen:

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København



Visualisering af forslag til kollegieboligernes fælleskøkken. Illustration af Henning Larsen

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der

kommer mange flere små pletter af levende grønt og blåt. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

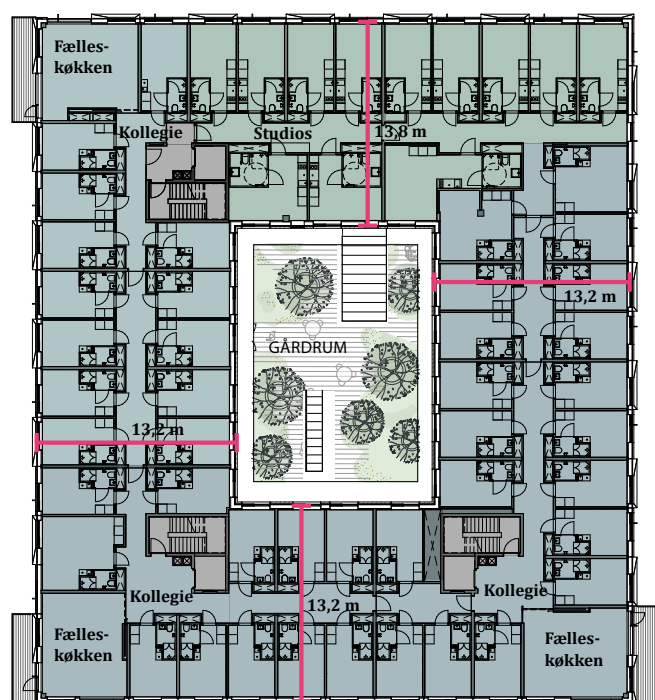
I lokalplanlægningen stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur, samt at der sikres mulighed for anlæg af kommunale grønne områder i byudviklingsområderne. Byudviklingsområderne fremgår af Kommuneplan 2015.

Miljøforhold

Miljøvurderinger

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Det skyldes, at ændringen fra den oprindelige lokalplans bestemmelser for antal af ungdoms- og kollegieboliger i størrelse og omfang og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på det pågældende område eller de omkringliggende områder eller bebyggelser. Afgørelsen er offentliggjort sammen med planforslaget.



Plantegning 1. sal. Illustration af Henning Larsen

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Lokalplantillægget til lokalplan er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan.

Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er lokalplanområdet fastlagt til et C3*-område, der kan anvendes til boliger og serviceerhverv. Området har følgende særlige bestemmelse: Området indgår i byomdannelsesområdet omkring Århusgade i Nordhavnen. Der kan nyopføres op til 290.000 m² etageareal samt opretholdes yderligere 20.000 m² etageareal eksisterende byggeri.

Der kan i lokalplan tillades to enkeltstående nybyggerier med en bygningshøjde på op til 62 m. Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves minimum 2.100 m² kanaler og der kan udføres op til 12.000 m² opfyldninger.

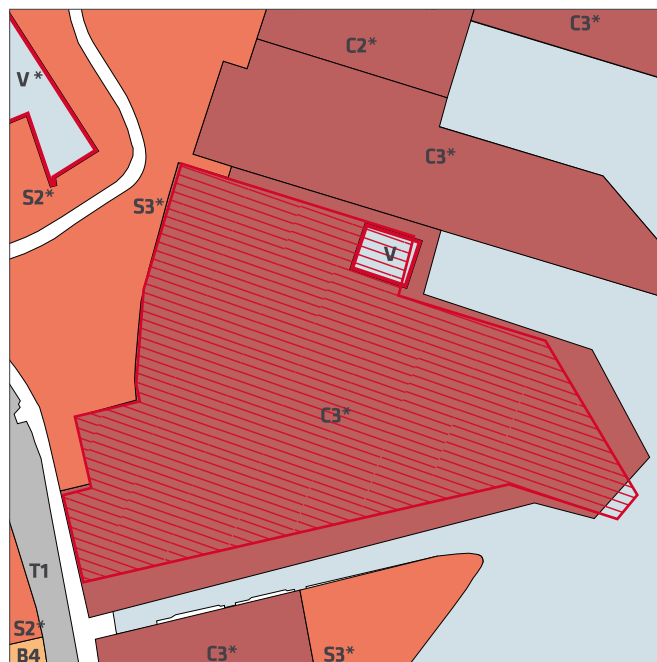
Der kan samlet set indrettes op til 3.510 parkeringspladser og kommuneplanens p-norm for ungdoms- og kollegieboliger på 1 p-plads pr. 300 m² etageareal fastlægges i lokalplantillægget. Minimum 40% og maksimum 60% af bebyggelsen skal udgøres af boligbyggeri.

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11b. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2015-2020).

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

Hermed er der skabt mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde
V	Husbåde

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

Udpegningen af byomdannelsesområder giver også mulighed for at sikre driften af områdets fællesarealer og -anlæg gennem krav i lokalplan om dannelse af grundejerforening. I områder med vandarealer skal adgangen til vandet sikres, og brugen af vandet kan reguleres.

Erhverv

Københavns Kommune har som mål at skabe grundlag for 20.000 nye private arbejdspladser og at fremme en udvikling af byens erhvervsområder, som sikrer et bredt udvalg af lokaliseringmuligheder for forskellige virksomhedstyper, såsom kontor, håndværk, mindre produktion, lager- og logistik samt kreative erhverv. Planlægningen skal endvidere sikre gode lokaliseringmuligheder for virksomheder med mange ansatte nær de større stationer i byen herunder sikre gode muligheder for at opføre store kontorejendomme til brug for store regionale og internationale virksomheder, særligt i byudviklingsområder med god kollektiv trafikbetjening som f.eks. i Nordhavn.

Kontor- og serviceerhverv over 1.500 etagemeter skal placeres i de stationsnære områder, fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder. De stationsnære områder afgrænses principielt af en afstand på højst 1.000 m fra en station, mens de stationsnære kerneområder afgrænses af en gangafstand på 600 m fra en station. Ved lokalisering af kontorerhverv over 1.500 etagemeter i de stationsnære områder uden for de stationsnære kerneområder kan der højst anlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal erhvervsbyggeri.

Detailhandel

Kommuneplanen fastlægger rammer for etablering af butikker i kommunens bydele. Detailhandelsbutikker skal som hovedregel placeres inden for de afgrænsede bymidter samt bydels- og lokalcentre.

I lokalplanområdet er der ikke fastlagt et detailhandelscenter, men umiddelbart vest for lokalplanområdet, i Århusgadekvarteret er der fastlagt et bydelscenter. Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Butikker uden for centerstrukturen kan maksimalt være 500 m² for dagligvarebutikker og 200 m² for udvalgswarebutikker.

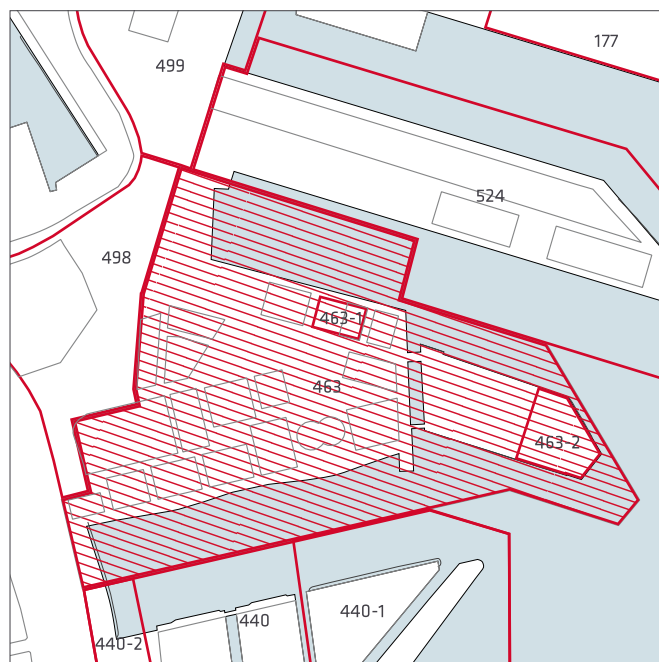
Trafikstøj



I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. miljøvurderingen af lokalplan for Århusgadekvarteret i Nordhavn og kommuneplan tillæg for Indre Nordhavn. Byggeriet vil ikke medføre nævneværdig trafikstøj.

Bydelsplan

Der er ingen konkrete forslag/krav til aktiviteter på byggefeltet fra Lokaludvalgets side. Østerbro Lokaludvalg har udarbejdet den aktuelle bydelsplan.

Nye kvarterer på Nordhavn skal bygges op, hvor både fysiske, sociale og kulturelle initiativer skal opdyrkes i samspil med Østerbros eksisterende by-, forenings- og kulturliv. De allerede eksisterende aktiviteter i havnen er med til at skabe Østerbros særlige identitet. Det er derfor afgørende, at disse aktiviteter understøttes og medtænkes i udviklingen af nordhavnslivet. Østerbro Lokaludvalg støtter op om de overordnede principper i planlægningen af den nye bydel i Nordhavn, hvor der overvejende planlægges mindre karrébebyggelse på fem-syv etager med lys til gårdarealet. Større domiciler i Nordhavn skal afstemmes og tilpasses den mindre karrébebyggelse. Der skal både sættes på de blå bykvarterer, hvor man udfolder sig på vandet og gives plads til grønne parker, arealer, for haver og tage. På land skal der være mulighed for bevægelse med fokus på former for bysport, der ikke kræver store arealer. Vi forudser bykvarterer, der også i detaljen indrettes til at favorisere offentlig transport, cykling og gang. Dermed også en byudvikling, der skal bidrage til, at trafikintensiteten på det allerede bebyggede Østerbro redu-



-  Gældende lokalplaner
-  Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

ceres og ikke øges. Nordhavn skal samtidig være bannerfører for nye miljøløsninger, bæredygtigt byggeri og byliv.

Et nyt bykvarter er ved at tage form, nemlig Århusgadekvarteret i Nordhavn. Her er der behov for at skabe faciliteter, der kan understøtte et godt hverdags- og fritidsliv – også for de unge.

I Nordhavn kan der tilføjes et fokus på 'de blå erhverv'.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 177 'Københavns Havn' fastlægger området til havneformål.

Borgerrepræsentationen har i december 2009 vedtaget lokalplan nr. 440 'Marmormolen II' for området umiddelbart syd for Århusgadekvarteret. Lokalplanen er grundlag for udbygning af Marmormolen og et mindre areal på spidsen af Langelinie til helårsboliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 440-1 'Marmormolen II'. Lokalplantillægget gør det muligt at ændre på Steven Holl-projektets udformning og placering. Desuden bortfalder kravet om offentlig adgang til broen mellem de to højhuse.

Lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn' har til formål at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af Århusgadekvarteret til et tæt, funktionsblandet og bæredygtigt kvarter. Den fastlægger bystrukturen, der integrerer ny bebyggelse med det eksisterende havnemiljø samt pladser, parker og promenader, som skal være rammerne for et aktivt og mangfoldigt byliv for alle københavnere.

Lokalplan nr. 463-1 'Århusgadekvarteret i Nordhavn - tillæg nr. 1' har til formål at udgøre det planmæssige grundlag for at muliggøre anvendelserne bolig og erhverv i siloen samt en tilhørende parkeringskælder.

Lokalplan nr. 463-2 'Århusgadekvarteret i Nordhavn - tillæg nr. 2' har til formål at udgøre det planmæssige grundlag for bebyggelsen på spidsen af Redmolen.

Lokalplan nr. 498 'Århusgadekvarteret Vest i Nordhavn' har til formål at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af Århusgadekvarteret fra industri- og havneområde til et tæt funktionsblandet kvarter.

Lokalplan nr. 499 'Trælastholmen' udgør det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Sundkrogsgade og Orientbassinets til et kompakt kvarter i overensstemmelse med den overordnede vision om Nordhavn som fremtidens bæredygtige by.

Lokalplan nr. 524 for 'Sundmolen' er 3. etape af planlægningen og udbygningen af Københavns nye, bæredygtige bydel. 'Sundmolen' har mulighed for at rumme ca. 137.000 m² boliger og serviceerhverv.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklimate, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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

Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagsituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang. Ofte findes en jordforurening i den øverste 0,5 meter, hvilket betyder, at det muligvis godt kan nedsives via dybereliggende faskiner eller hvis den forurenede jord fjernes.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2035, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

Stormflodssikring

Det er indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terræn-kote for bygninger på minimum 2,63 m. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør endvidere sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt uden, at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m² pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra fx restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/ publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende

virksomhed tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

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.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området vist på tegning nr. 1.

§ 1. Formål

Tillæg nr. 3 udgør det planmæssige grundlag for at muliggøre op til 300 ungdoms- og kollegieboliger indenfor lokalplanområdet

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2y, 2f, 2g, 2h, 2ø, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2z, 2æ, 2i, 2aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao, 2ap, 2aq, 2ar, 2as, 2at, 2au, 2av, 2ax, 2ay, 2bh, 2az, 2aæ, 2aø, 2ba, 2bb, 2bl, 2bm, 2bn, 2bc, 2bk, 2bd, 2be, 2bf, 2bg, 2bo, 2bi, 2bp, Frihavnskvarteret, København, og alle parceller, der efter 14. september 2017 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Der kan etableres op til 300 kollegie- og ungdomsboliger. Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m².

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Husdybde

Husdybden i nybyggeri til kollegie- og ungdomsboliger inden for det på tegning nr. 1 med rødt skraverede område må ikke overstige 13,8 m inklusive altaner. For andre boliger gælder en husdybde på 12 m eksklusiv udeliggende altaner.

§ 5. Parkering

Stk. 1. Parkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

§ 6. 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 kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

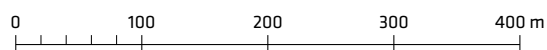
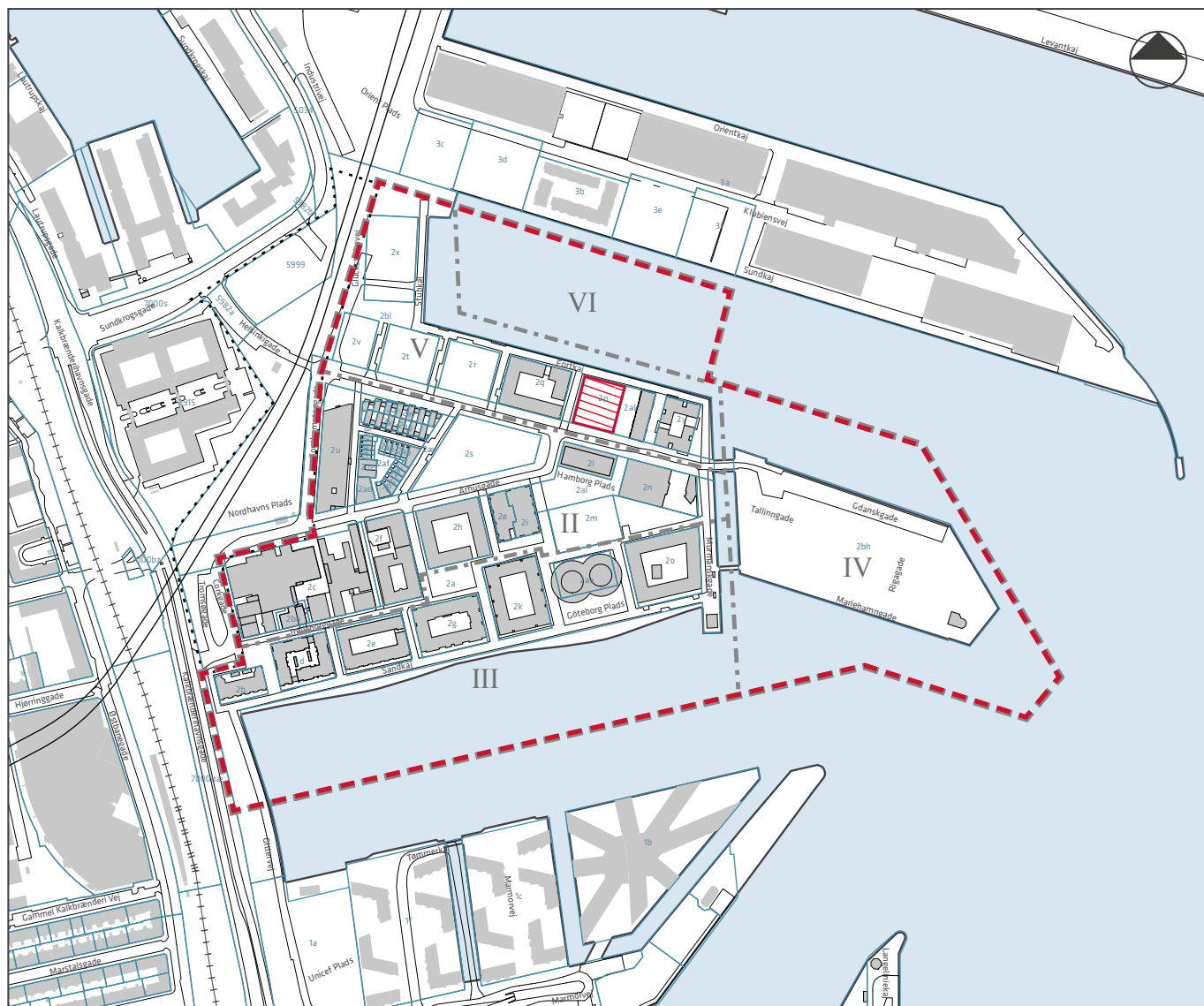
§ 7. Ophævelse af lokalplaner og servitutter


Lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn' bekendtgjort den 18. januar 2012 ophæves for lokalplanområdet for så vidt angår § 3 stk. 4, 4. afsnit: 'Derudover kan der etableres indtil 100 kollegie/ungdomsboliger på mellem 25-50 m²' samt § 6 stk. 4 5. afsnit: 'Husdybden må for boliger ikke overstige 12 m eksklusiv udeliggende altaner.'

Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- Lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn
- - - - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn
- I IV Underområder i lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn
- - - - - Lokalplantillæggets afgrænsning
-  Øget husdybde jf. § 4, stk. 1
- Matrikelskel
- Område hvor lokalplan nr. 463 er ophævet af lokalplan nr. 498

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 indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalg har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 201x

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget og miljørapporten. Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Københavns Kommune og Østerbro Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, XXXdag den XX. XXX 201X kl. 19-21.

Mødet afholdes (sted og adresse).

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
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 201x

