

# TUNNELFABRIKKEN

## FORSLAG TIL LOKALPLAN, KOMMUNEPLANTILLÆG OG MILJØRAPPORT

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Tunnelfabrikken, kommuneplantillæg og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

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



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>29</b>
Lokalplanens og kommuneplan-tillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	29
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	29
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	7	§ 3. Anvendelse .....	29
Udbygningsaftale .....	12	§ 4. Veje.....	32
Miljøforhold .....	15	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	33
Den kystnære del af byzonen .....	17	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	34
Kulturmiljø.....	17	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	35
Skyggediagrammer .....	18	§ 8. Ubebyggede arealer .....	38
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>20</b>	§ 9. Støj og anden forurening.....	43
Overordnet planlægning.....	20	§ 10. Grundejerforening .....	44
Kommuneplan 2019.....	20	§ 11. Retsvirkninger .....	44
Lokalplaner i kvarteret.....	21	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	44
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	23	Kommentarer af generel karakter .....	44
Miljøkrav til byggeri og anlæg.....	23	Tegning 1 · Områdefrænsning .....	46
Spildevandsplan .....	24	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	47
Sikring mod oversvømmelse.....	24	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage .....	48
Vandforsyningsplan .....	25	Tegning 2c · Anvendelse 3. etage og op .....	49
Varmeplanlægning .....	25	Tegning 3 · Veje.....	50
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>26</b>	Tegning 3b · Vejsnit.....	51
Affald .....	26	Tegning 3c · Vejsnit .....	52
Jord- og grundvandsforurening .....	26	Tegning 4 · Bil og cykelparkering.....	53
Museumsloven.....	27	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	54
Anlæg på søterritoriet.....	27	Tegning 5b · Porte .....	55
Rottesikring .....	27	Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden .....	56
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	27	Tegning 7a · Byrum.....	57
		Tegning 7b · Kantzoner .....	58
		Tegning 7c · Beplantning .....	59
		Tegning 8a · Skybrudsplan.....	60
		Tegning 8b1 · Skybrudsplan, vejsnit.....	61
		Tegning 8b2 · Skybrudsplan, vejsnit.....	62
		Forslag til kommuneplantillæg .....	63
		<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b>	<b>65</b>
		<b>Mindretalsudtalelser</b>	<b>67</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>



# Redegørelse



Området set fra syd mod nord. Tunnelfabrikken ligger centralt i lokalplanområdet, der også omfatter Airtrix Klatre & Trampolinpark placeret i lagerbygningen til venstre for Tunnelfabrikken. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste, gader, virksomheder og bygninger er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

By & Havn ønsker i samarbejde med NREP og Unionkul Ejendomme at indrette 70.000 m<sup>2</sup> bolig, erhverv og kulturfunktioner, heraf 13.500 m<sup>2</sup> kollegie- eller ungdomsboliger, bl.a. ved at ombygge den oprindelige Tunnelfabrik. Desuden ønsker fsb at opføre 4.500 m<sup>2</sup> almene ungdomsboliger i en ny bebyggelse uden for Tunnelfabrikken. Derudover muliggøres det, at Airtrix Klatre & Trampolinpark m.m., der er placeret i lagerbygningen vest for Tunnelfabrikken, kan blive liggende indtil dette område evt. ønskes udbygget i overensstemmelse med Strukturplanen for Nordhavn.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for omdannelsen af området og den eksisterende tunnelfabrik til et område med serviceerhverv, boliger og kultur, i forlængelse af intentionerne i Strukturplanen for Nordhavn. Udviklingen af Tunnelfabrikken er den første etape i udviklingen af Ydre Nordhavn, og formålet med planlægningen er således at sikre, at Tunnelfabrikken kan understøtte et aktivt byliv med gode mødesteder og bynær natur i den kommende bydel.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

For at kunne realisere projektet er der desuden behov for et tillæg til Kommuneplan 2019. Tillægget giver mulighed for butikker samt mulighed for en maksimal højde på 24 m for nybyggeri, herunder de almene kollegieboliger udenfor Tunnelfabrikken. Desuden muliggør tillægget, at enkelte af Tunnelfabrikken tiltænkte faciliteter kan etableres i nye bygninger uden for selve Tunnelfabrikken i henholdsvis et containerakademi sydøst for Tunnelfabrikken og i tilknytning til de almene kollegieboliger.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Området omkring Tunnelfabrikken er placeret i Ydre Nordhavn.

Lokalplanen omfatter et ca. 84.000 m<sup>2</sup> stort område beliggende nord for Oceanvej og øst for Kattegatvej. Vest for Kattegatvej ligger en større plads med beton- og grusbelægning.

Hele Nordhavnsområdet består af arealer, der er opfyldt siden slutningen af 1800-tallet. Området ved Tunnelfabrikken er skabt ved opfyldning mellem 1974-1980. Området er opfyldt med byggeaffald, jord og andet overskudsmateriale fra nedrivninger m.m. Nordhavn er præget af den eksisterende havnedrift ved Orientbassinet/Levantkaj med containerterminalen, som ligger syd for lokalplanområdet og krydstogtterminalen, der ligger øst for Tunnelfabrikken. Det forventes, at containerterminalen flyttes til ydre Nordhavn medio 2023.

Ydre Nordhavn har i dag enkelte erhvervshavneaktiviteter i flere mindre og større bygninger, herunder FN's lagerhal og store ubebyggede arealer med selvplantede vækster i form af græs, mindre træer og urter.

Syd for Skudehavnen og ca. 1,5 km fra det aktuelle område ligger Nordhavns nye byområder, Svanemølleholm, Trælastholmen, Sundmolen og Århusgadekvarteret m.fl., som enten er færdigudbyggede eller under udbygning til nye, moderne byområder med boliger og serviceerhverv i overensstemmelse med Strukturplanen for Nordhavn.

### Egenart

Området ligger i en del af Nordhavn, hvor den mest identitetsskabende struktur er Tunnelfabrikken store bygning i sammenhæng med naturen omkring den. Tunnelfabrikken fremstår som den største solitære bygning i området. Tunnelfabrikken blev opført i 1990'erne for at støbe tunnelelementer til Øresundsforbindelsen. Uden for fabrikkens porte var der et havnebassin, så tunnelelementerne kunne sejles direkte ud i Øresund ved hjælp af fabrikkens vandkar. Hallen er efterfølgende blevet brugt til bl.a. opbevaring af byggematerialer og som kulisse til film- og tv-optagelser. Nord for Tunnelfabrikken ligger to mindre søer og åbne grønne vidder ved Øresundskysten. Naturen og floraen på de opfyldte arealer nord og øst for fabriksbygningen er selvplantede græsser, urter og mindre træer. Landskabet giver mulighed for at skabe grønne og blå forbindelser mellem Tunnelfabrikken og kysten.

### Mobilitet

Lokalplanområdet bliver stationsnært, når der etableres nye metrostationer på metrolinjen til Nordhavn i en afstand af ca. 350 m fra lokalplanområdet ved Levantkaj og Krydstogskaj (jf. Kommuneplan 2019). Den primære kollektive trafikbetjening består i dag af bus 27 med stop på Baltikavej og Nordsøvej. Da stationerne Levantkaj og Krydstogskaj er optaget på Bilag G i Fingerplanen, ligger Tunnelfabrikken inden for det stationsnære kerneområde, og der kan allerede i dag planlægges for en stationsnær anvendelse af området.



Områdets placering i bydelen.



Orientkaj Metrostation, der ligger i en gangafstand af ca. 1,4 km fra Tunnelfabrikken, vil være den nærmeste fungerende metrostation, indtil den næste del af metrolinjen er etableret.

Lokalplanområdet er vejbetjent fra Kattegatvej, Nordsøvej og Oceanvej, som løber umiddelbart vest, nord og syd for lokalplanområdet. Gaderne omkring Tunnelfabrikken er i dag relativt lavt trafikeret, men i takt med den fortsatte udbygning af Nordhavn og etableringen af Nordhavnstunnelen, vil der komme en betydelig stigning i trafikken. Trafik til Tunnelfabrikken har ikke en større betydning for den samlede fremtidige mængde trafik i området. Løsninger for sikre krydsninger mv. er derfor vurderet ud fra den fremtidige trafik i området. Det er en fremtidig Nordhavnstunnel, der medfører den største trafikale ændring i området. Vejnettet er i øvrigt under udbygning og anlægges i takt med udbygningen af Nordhavn. Københavns Kommune har i 2012 indgået en principaftale med Staten og By & Havn om planlægning for 870.000 m<sup>2</sup> etageareal byggeri i Nordhavn inden Nordhavnstunnelens åbning (foreløbigt planlagt åbnet i 2027). Ramperne til Nordhavnstunnelen er planlagt ca. 40 m syd for lokalplanområdet. Endvidere har Københavns Kommune i forbindelse med lovgrundlaget for metro til Sydhavn og Nordhavn indvilliget i at tilvejebringe plangrundlag for i alt 2.870.000 etagemeter byggeri i Nordhavn. Aftalen gør, at Tunnelfabrikken vil være centralt beliggende i et fuldt udbygget Nordhavn.

### **Almene boliger**

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, og lokalplanen muliggør omdannelse fra havneformål til boligformål, stilles kravet om almene boliger.



Billedet viser Oceanvej set umiddelbart syd for lokalplanområdet, der ligger til venstre i billedet. Til højre i billedet ligger erhvervsbygninger, der huser forskellige eksisterende virksomheder og i baggrunden ses Unicefs bygninger.



Tunnelfabrikken set fra sydøst mod nordvest. Bygningen fremstår i rustikke facadematerialer, hovedsageligt i metal. I forgrunden ses græsser, urter og mindre træer.



Tunnelfabrikken set fra øst mod vest. Bygningen fremstår med karakteristiske taghældninger og store lukkede facadepartier.  
Foto: SLA og Arcgency.



Området nordøst for Tunnelfabrikken med Øresund og søerne på Nordhavnstippen i baggrunden. Naturen og floraen på de opfyldte arealer nord og øst for fabriksbygningen er selvplantede græsser, urter og mindre træer.  
Foto: SLA og Arcgency.



Tunnelfabrikken og Airtrix Klatre & Trampolinpark med omgivelser set fra syd mod Nord. Trampolinpark, Crossfit og Padeltennis samt eksisterende havnerelaterede virksomheder er placeret i bygninger til venstre for Tunnelfabrikken. I forgrunden ses mindre træer og bagerst ses Øresund.  
Foto: SLA og Arcgency.





Illustrationen viser Strukturplanen for Nordhavn med det aktuelle lokalplanområde for Tunnelfabrikken markeret med rød ramme. Syd og øst for Tunnelfabrikken ses et sammenhængende grønt bånd, der er planlagt til at strække sig fra Krydstogsterminalen til Svanemøllebugten. De omkringliggende områder er ikke lokalplanlagt. De viste farver i de ikke lokalplanlagte områder er derfor foreløbige eksempler på, hvordan bystrukturer (med gråt) og grønne områder kan placeres i overensstemmelse med Strukturplanen for Nordhavn. Illustration: Cobe, Sleth og Sangberg.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplanen giver mulighed for en omdannelse af området og den eksisterende Tunnelfabrik til et område med serviceerhverv, boliger og kultur, som kan blive et knudepunkt i den fremtidige udvikling af den omkringliggende bydel.

Omdannelsen til serviceerhverv, boliger og kultur er i forlængelse af intentionerne i Strukturplanen for Nordhavn. Der fastsættes bestemmelser for offentligt tilgængelige friarealer med mulighed for ophold, etablering af veje og stier samt om nyplantning af træer.

Nyt byggeri langs Kattegatvej i delområde II ved Nordsøvej, kræver lokalplantillæg.

### Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Derudover kan der indrettes kulturfaciliteter.

Der indrettes 13.500 m<sup>2</sup> ungdomsboliger i den oprindelige Tunnelfabrik, og fsb ønsker at opføre 4.500 m<sup>2</sup> almene kollegieboliger i en ny bebyggelse uden for Tunnelfabrikken. Kravet om at der etableres 25 % almene boliger, svarende til 4.500 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal, vil således være opfyldt.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### **Infrastruktur**

Lokalplanområdet er vejbetjent fra Kattegatvej, Nordsøvej og Oceanvej, som løber umiddelbart vest, nord og syd for lokalplanområdet. Gaderne omkring Tunnelfabrikken er i dag relativt lavt trafikeret, men i takt med den fortsatte udbygning af Nordhavn og etableringen af Nordhavnstunnellen, vil der komme en betydelig stigning i trafikken. Trafik til Tunnelfabrikken har ikke en større betydning for den samlede fremtidige mængde trafik i området. Løsninger for sikre krydsninger mv. er derfor vurderet ud fra den fremtidige trafik i området. Det er en fremtidig Nordhavnstunnel, der medfører den største trafikale ændring i området. Vejnettet er i øvrigt under udbygning og anlægges i takt med udbygningen af Nordhavn. Københavns Kommune har i 2012 indgået en principaftale med Staten og By & Havn om planlægning for 870.000 m<sup>2</sup> etageareal byggeri i Nordhavn inden Nordhavnstunnellens åbning (foreløbigt planlagt åbning i 2027). Ramperne til Nordhavnstunnelen er planlagt ca. 40 m syd for lokalplanområdet. Endvidere har Københavns Kommune i forbindelse med lovgrundlaget for metro til Sydhavn og Nordhavn indvilliget i at tilvejebringe plangrundlag for i alt (samlet set) 2.870.000 etagemeter byggeri i Nordhavn. Aftalen gør, at Tunnelfabrikken vil være centralt beliggende i et fuldt udbygget Nordhavn.

Det planlagte grønne cykelloop vil ikke forløbe i umiddelbar nærhed forbi Tunnelfabrikken, men Tunnelfabrikken vil blive koblet op på det grønne loop via selvstændige stier i eget tracé eller stier langs eksisterende veje.

### **Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet**

Med lokalplanen og kommuneplantillægget muliggøres butikker til daglig- og udvalgsvarer med et samlet etageareal, der ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, dog kan der etableres én dagligvarebutik med et maksimalt butiksareal på 1.200 m<sup>2</sup>. I tilknytning til Tunnelfabrikkens virksomheder kan der tillades mindre butikker til salg af virksomhedens egne produkter. For disse gælder, udover de ovenfor nævnte maksimale butiksstørrelser, at butiksarealet maksimalt må udgøre 20 % af virksomhedens samlede bruttoetageareal.

Butikkerne vil være med til at skabe liv i og omkring Tunnelfabrikken, så Tunnelfabrikken kan blive et anker for den fremtidige byudvikling af Nordhavn. De butikker, der placeres i stueetagen, vil have åbne facader, der kan bidrage til liv på pladsdannelsen mod syd. Mindre butikker på maksimalt 200 m<sup>2</sup> samt én dagligvarebutik med et maksimalt butiksareal på 1.200 m<sup>2</sup>, vil med et samlet maksimalt butiksareal på 3.000 m<sup>2</sup> ikke give en mærkbar stigning af trafikken i området. Butikkerne vil primært betjene nærområdet, hvor størstedelen af transporten forventes at ske som cyklende og fodgængertrafik.

Parkering vil bl.a. ske på eksisterende p- og oplagsplads på terræn i lokalplanens delområde III med adgang fra Nordsøvej, idet By & Havn i forbindelse med den videre byudvikling i Ydre Nordhavn udarbejder en parkeringsstrategi, hvor Tunnelfabrikkens parkering kan tænkes sammen med naboområdernes parkering i fælles parkeringshuse. Der kan ikke etableres parkering på Kattegatvej, Nordsøvej og Oceanvej.



## Bilparkering

Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m <sup>2</sup>
Butikker:	1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>
Erhverv:	Konkret vurdering 1 plads pr. 214 m <sup>2</sup>
Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m <sup>2</sup>

Bilparkeringen for kultur er på baggrund af en konkret vurdering fastsat til 1 plads pr. 112 m<sup>2</sup>. Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Ved store kulturevents vurderes der at være behov for ca. 360 pladser til parkering. Det forventes, at store events vil blive afholdt om aftenen i hverdage eller weekenden. Der vil derfor være mulighed for dobbeltudnyttelse på en del af de pladser til parkering der etableres til erhverv og butikker, da de primært vil blive benyttet i fuldt omfang i dagtimerne. Det vurderes, at 90% af pladserne til erhverv kan dobbeltudnyttes efter kl. 18 til kulturelle formål, og at 80 % af pladserne til butikkerne kan dobbeltudnyttes efter kl. 18 til kulturelle formål.

Samlet set kan 181 pladser dobbeltudnyttes.

Det samlede ekstra antal pladser til parkering til kulturelle formål vil være 179 pladser.

Parkeringspladserne kan etableres på terræn. I forbindelse med den videre byudvikling i Ydre Nordhavn vil By & Havn udarbejde en parkeringsstrategi, hvor Tunnelfabrikkens parkering tænkes sammen med naboområdernes parkering i fælles parkeringshuse.

## Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Daginstitutioner:	2,5
Erhverv:	3
Butikker:	4
Kultur:	3

For boliger, ungdomsboliger, erhverv, kultur og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.



Visualisering, der viser projektet for Tunnelfabrikken. Lokalplanområdets afgrænsning er vist med rød streg. Illustration: SLA og Arcgency.

## Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsesplanen rummer et etageareal på 80.100 m<sup>2</sup> fordelt med 18.000 m<sup>2</sup> til ungdomsboliger og 62.100 m<sup>2</sup> til serviceerhverv og kultur, heraf 3.000 m<sup>2</sup> til detailhandel.

Den ombyggede eksisterende tunnelfabrik er 29 m høj. Mod Nordsøvej etableres almene ungdomsboliger i op til 24 m højde med kantzoner, der sikrer god kontakt mellem boligerne og de aktiviteter, der foregår på 'Fabrikpladsen'.

I 'Tunnelparken' etableres 'Containerakademiet' i to etager og den eksisterende 'Lille Hal' bevares i én etage.

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

## Byrum

Byrummene i lokalplanområdet forholder sig både til det i Strukturplanen fastlagte store, grønne parkområde, som Tunnelfabrikken ligger placeret i, samt til den menneskelige skala i forhold til Tunnelfabrikkens store volumen.

Der etableres en række byrum med forskellige hovedformål og opholdsmuligheder, forbundet af et bredt stræde, der løber langs Tunnelfabrikken og dennes udadvendte funktioner, som caféer og restauranter samt øvrige små og større erhverv.

Byrum i lokalplanen:

### Cykelskoven

Et byrum placeret ved indgangen til Tunnelfabrikken med ophold og cykelparkering.



### *Tunnelparken*

Grønt byrum med værksteder for besøgende kunstnere, samt en mindre café-bygning.

### *Haven*

Mindre grønt byrum som ligger med direkte forbindelse til boligerne i Tunnel-fabrikken.

### *Fabrikspladsen*

Hovedsageligt befæstet byrum med ophold for bl.a. ungdomsboligerne i Tunnel-fabrikken og de almene boliger, cykelparkering samt ankomstråde til Tunnel-fabrikkens nordlige indgang via rampe og trapper.

### *Strædet*

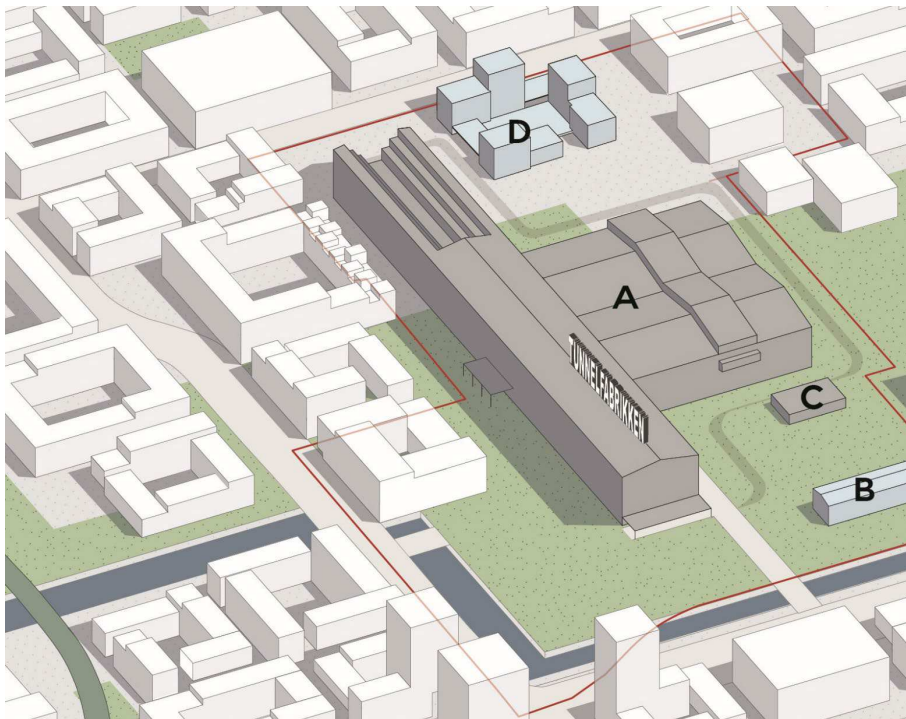
Strædet er en bred forbindelse langs Tunnelfabrikken, der indeholder plads til ophold, udeservering og blød trafik.

Byrum fastlægges i bestemmelsen om byrum.

## **Træer og anden beplantning**

Der er på nuværende tidspunkt tre træer i området, der lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. I alt er det planlagt at plante 112 nye træer. Antallet af træer øges derfor væsentligt med planens realisering. Med realisering af planen etableres også flere nye grønne områder og derudover bevares eksisterende beplantning og flora i større og mindre bede.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



*Visualisering, der viser Tunnelfabrikken og et eksempel på byudvikling i overensstemmelse med Strukturplanen. De viste bebyggelser i de ikke lokalplanlagte områder er foreløbige eksempler på, hvordan bystrukturer og grønne områder kan placeres i overensstemmelse med Strukturplanen for Nordhavn. Bogstaverne ved bygningerne i lokalplanområdet henviser til de enkelte bygninger i lokalplanbestemmelserne. Illustration: SLA og Arcgency.*

## Ekspropriation

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

## Kommuneplantillæg

Kommuneplan 2019 giver mulighed for at omdanne Tunnelfabrikken og skabe et nyt kulturelt centrum, der åbner Nordhavn mod resten af byen. Området er i Kommuneplan 2019 udlagt til havneformål (H1\*) med en 'særlig bestemmelse' (stjernebemærkning) om, at der i 1. halvdel af planperioden i lokalplan kan udlægges 75.600 m<sup>2</sup> til boliger og serviceerhverv samt omfattende kulturfaciliteter af høj kvalitet i ØTC-hallen og anden eksisterende bebyggelse ved hallen samt 4.500 m<sup>2</sup> til boliger på arealer i tilknytning til ØTC-hallen.

Bestemmelsen foreslås justeret, så der gives mulighed for, at enkelte af Tunnelfabrikkenes tiltænkte funktioner kan placeres i ny bebyggelse udenfor Tunnelfabrikken for samlet at opnå en bedre plan for området. Konkret ønsker projektparterne at placere 500 m<sup>2</sup> serviceerhverv i tilknytning til de 4.500 m<sup>2</sup> almene boliger udenfor Tunnelfabrikken samt at opføre 1.300 m<sup>2</sup> til værksteder og galleri (containerakademi) i en selvstændig bebyggelse. Det samlede antal m<sup>2</sup>, som indenfor kommuneplanrammen kan udlægges til boliger og serviceerhverv, fastholdes. Desuden foreslås den maksimale bygningshøjde for nybyggeri ændret fra 20 til 24 m. Dette skal blandt andet være med til at muliggøre en højere rumhøjde i de almene boliger, så de kan indrettes med hems.

Bebyggelsesplanen rummer samlet set et etageareal på 80.100 m<sup>2</sup>, hvoraf kommuneplantillægget giver mulighed for, at maksimalt 6.300 m<sup>2</sup> kan opføres som nybyggeri. Det samlede etageareal er fordelt med 18.000 m<sup>2</sup> til ungdoms- og kollegieboliger og 62.100 m<sup>2</sup> til serviceerhverv, håndværk og kultur, heraf 3.000 m<sup>2</sup> til detailhandel. Kommuneplantillægget giver ikke mulighed at udlægge flere m<sup>2</sup> til boliger, serviceerhverv og kultur, end der er givet mulighed for i Kommuneplan 2019.

### Mulighed for butikker

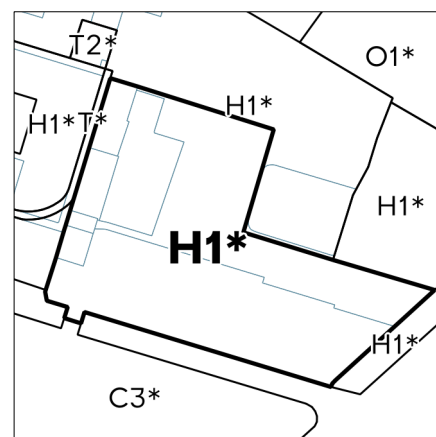
Det foreslås, at der udlægges et nyt 'lokalcenter' med maksimalt 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal detailhandel, som kan betjene nærområdet og skabe liv i og omkring Tunnelfabrikken. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, dog kan der etableres én dagligvarebutik med et maksimalt butiksareal på 1.200 m<sup>2</sup>. I tilknytning til Tunnelfabrikkenes virksomheder kan der tillades mindre butikker til salg af virksomhedens egne produkter. For disse gælder udover de ovenfor nævnte maksimale butiksstørrelser, at butiksarealet maksimalt må udgøre 20 % af virksomhedens samlede bruttoetageareal. Butikkerne til salg af virksomhedernes egne produkter skal medregnes i opgørelsen af bruttoetagearealet til detailhandel.

## Udbygningsaftale

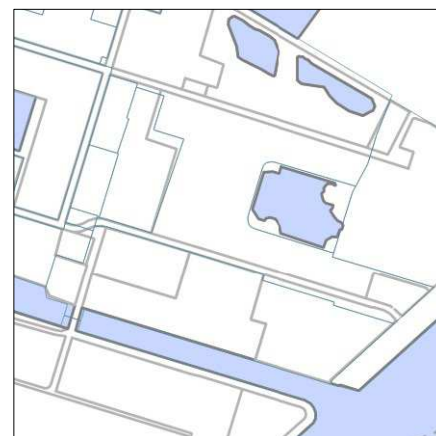
Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af ejendommen.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra By & Havn til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

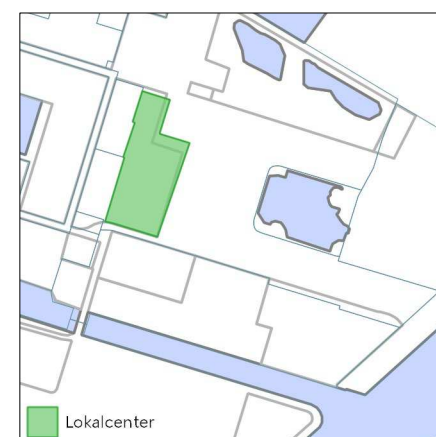
Ved aftalen forpligter By & Havn sig til at etablere en sammenhængende stiforbindelse for gående og cyklende i begge retninger fra Stubbeløbgade til lokalplanområdet med tilknytning til stiforbindelserne indenfor lokalplanområdet. Dette er en følge af ønsket om gode forbindelser til lokalplanområdet.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019 samt forslag til ændrede kommuneplanrammer.



Detailhandelskort, gældende rammer i Kommuneplan 2019.



Detailhandelskort, forslag til ændrede kommuneplanrammer.

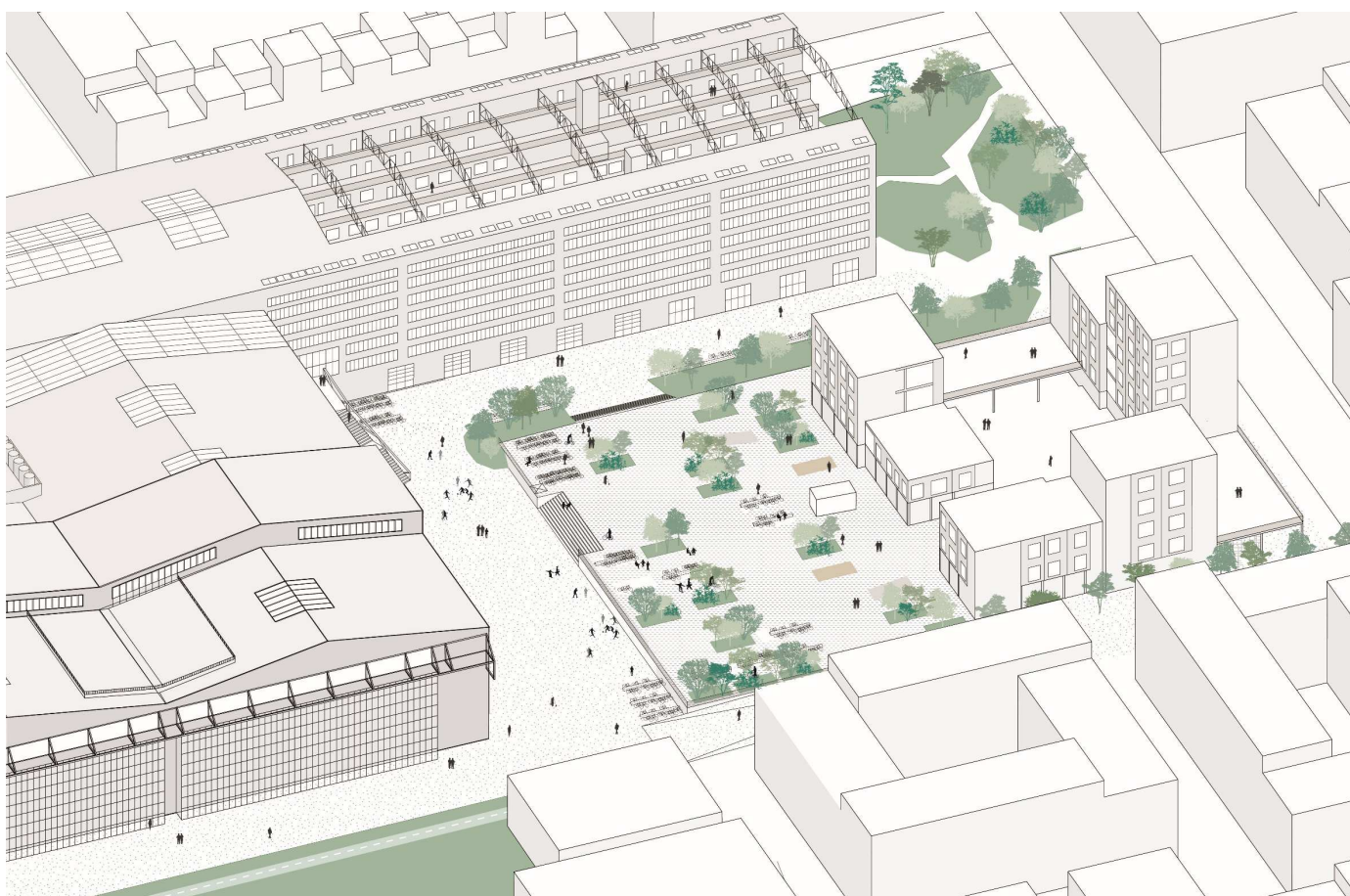


Visualisering, der viser Tunnelfabrikken set fra syd. Illustration: SLA og Arcgency.



Illustrationer af bygherres vision for mulige aktiviteter og byliv omkring Tunnelfabrikken. Illustration: SLA og Arcgency.





Illustrationen viser området omkring Tunnelfabrikken set fra øst mod vest. Midt for ses Fabrikspladsen, til højre ses Fabrikhusene, som er almene ungdomsboliger. De viste karréer i forgrunden er ikke omfattet af lokalplanen, men er et eksempel. På, hvordan der vil kunne bygges/planlægges i overensstemmelse med Strukturplanen. Illustration: SLA og Arcgency.



Illustrationen viser området omkring Tunnelfabrikken set fra syd. Til venstre i området ses 'cykelskoven' med cykelparkering og til højre ses Tunnelparken. Den viste kanal er uden for lokalplanområdet. Illustration: SLA og Arcgency.

## Miljøforhold

### VVM

Parkeringsanlæg inden for lokalplanområdet er omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020), bilag 2, punkt 10, b og f. Det konkrete projekt skal derfor anmeldes efter VVM-bekendtgørelsen.

### Miljørapport

Kommunen har vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

Rapporten konkluderer, at trafikikkerheden kan blive påvirket væsentligt, da planområdet forventes at blive anvendt af bløde trafikanter. Dette imødegås gennem tiltag i udbygningsaftalen.

Det vurderes, at rastesteder for grønbroget tudse kan blive påvirket af udmøntning af lokalplanen. Derfor skal der etableres nye overvintringssteder inden/udenfor planområdet og anlægges paddehegn i forbindelse med områdets udbygning. Hvis dette iværksættes, vurderes det, at den lokale bestand af grønbroget tudse kan opretholdes.

Det vurderes, at projektet ikke medfører væsentlige påvirkningerne i forhold til de øvrige undersøgte forhold, herunder biologisk mangfoldighed, flora og fauna, samt befolkningen og menneskers sundhed og landskab og byrum.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er foretaget støjberegning af trafikstøj fra de mest støjende veje for at vurdere, hvorvidt lokalplanområdet påvirkes af den nuværende og fremtidige trafik i området.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Nordsøvej, Kattegatvej og mod Oceanvej kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. jf. miljørapporten.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

I forbindelse med lokalplanforslaget for Tunnelfabrikken er der gennemført luft- og støjforureningsundersøgelser. I en afstand af mellem 0 og 500 m fra lokalplanområdet ligger bl.a. virksomhederne: RGS Nordic jord- og affaldsanlæg (Nordsøvej 21), RGS Nordic affaldsbehandlingsanlæg (Nordsøvej 10), Norrecco A/S, BG-Beton, Marius Pedersen A/S, Stabrand Spedition ApS, CMP og Havnens Værksteds Center.

#### Luft

Med henblik på at vurdere om realisering af denne lokalplan kan få indflydelse på drifts- og udviklingsmuligheder for ovenstående virksomheder, er der foretaget en vurdering på baggrund af tidligere OML-beregninger eller input fra miljømyndigheden, ift. om luft- og lugtemissionerne fra virksomhederne overskrider gældende retningslinjer. Vurdering af luftforureningen viser, at specielt støv og lugt fra aktiviteter hos virksomhederne Norrecco, RGS (Nordsøvej 21 og 10), BG Beton og Marius Pedersen ApS samt fra transport på de omkringliggende veje giver risiko for gener i det nye udviklingsområde i de rigtige vindforhold.

Alle de nævnte virksomheder har i deres eksisterende miljøgodkendelser vilkår der regulerer/begrænser lugt- og støvgener.

Lugt- og støvgener fra RGS Nordsøvej 21 vil blive håndteret med krav til virksomheden i forbindelse med etablering af en erstatningshavn i Færgehavn Nord, der skal etableres, inden anlægsarbejderne af Nordhavnstunnellen påbegyndes. Ibrugtagning af erstatningshavnen forventes medio 2022.

RGS på Nordsøvej 10, BG beton og Marius Pedersen fraflytter området senest 2023, hvor Tunnelfabrikken forventes ibrugtaget.

Der er ikke foretaget luft- og lugtgener fra Copenhagen Malmø Port AB (CMP) og Havnens Værksteds Center beliggende på Levantkaj, da disse virksomheder forventes fraflyttet området medio 2023.

Beregninger af de forventede luftgener fra containerterminalen, når denne flytter til Ydre Nordhavn samt for Krydstogtterminalen viser, at de ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af de luftforureningsmæssige forhold.

### *Støj*

Der er foretaget støjberegning af virksomhedsstøj fra de mest støjende virksomheder i Nordhavn for at vurdere, hvorvidt lokalplanområdet påvirkes af de nuværende virksomheder. Der forventes kun at være tre virksomheder tilbage i området, hvor støjgrænserne er overskredet, når området ved Tunnelfabrikken forventes ibrugtaget medio 2023.

Beregninger af støj fra Norrecco A/S viser overskridelse på udendørs opholdsarealer og facader i tidsrummet kl. 06-07 med op til 7 dB. Ved at begrænse de støjkluder, der giver anledning til overskridelse af støjgrænserne, er det muligt at nedsætte støjen med 2 dB, hvormed der vil være en overskridelse på 5 dB.

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget til byomdannelsesområde, og støjundersøgelserne viser, at det er nødvendigt at gøre brug af muligheden for i sådanne områder at fraregne op til 5 dB fra det aktuelle støjniveau i en periode, som ikke væsentligt overstiger 8 år. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området med boliger m.v., og i en begrænset periode er det muligt, at virksomheder må overskride de vejledende støjgrænser med maksimalt 5 dB. Det medfører, at der senest 8 år efter bekendtgørelse af en lokalplan for Tunnelfabrikken skal foretages yderligere støjforanstaltninger.

Der er derfor mellem Udviklingsselskabet By & Havn I/S og Norrecco A/S i efteråret 2020 indgået en samarbejdsaftale om, at Norrecco begrænser kørslen i tidsrummet kl. 06-07 med 2 dB inden ibrugtagning af det første byggeri. Efter ca. 8 år fra lokalplanens bekendtgørelse skal Norrecco begrænse kørslen med yderligere 5 dB, således at støjgrænserne på 40 dB i tidsrummet kl. 06-07 kan overholdes. Norrecco har en uopsigelighed i lejeaftalen med By & Havn til primo 2033, og lejeaftalen kan herefter opsiges af By & Havn.

Aktiviteterne ved virksomheden Stabrand Spedition ApS giver anledning til overskridelser af støjgrænserne i tidsrummet kl. 06-07. Der sker en overskridelse af støjgrænserne på facaderne i sydenden af Tunnelfabrikken på 1,5 dB, og overskridelse af støjgrænserne på opholdsarealerne i tidsrummet kl. 06-07. Stabrand forventes at flytte med CMP til den nye containerterminal i Nordhavn, alternativt fraflytter de området senest medio 2028, hvor uopsigelighed i lejeaftalen ophører, og lejeaftalen kan opsiges af By & Havn.

Overholdelse af støjgrænserne for Stabrand Spedition ApS forudsætter ligeledes anvendelse af muligheden for midlertidig øget støjbelastning i byomdannelsesområder.

Vurdering af støjgener fra RGS Nordsøvej 21 giver overskridelser på 0-10 dB i natperioden. Støjgener fra RGS Nordsøvej 21 forventes at blive håndteret med



krav til virksomheden i forbindelse med etablering af en erstatningshavn i Færgeshavn Nord, der skal etableres inden anlægsarbejderne af Nordhavnstunnellen påbegyndes. Ibrugtagning af erstatningshavnen forventes medio 2022.

Mht. Copenhagen Malmø Port AB, beliggende på Levantkaj, er støjgrænserne i lokalplanområdet overskredet om natten. CMP forventes at være fraflyttet Levantkaj medio 2023, hvorfor der ingen problemer er i forhold hertil. Mht. den nye placering af CMP i ydre Nordhavn viser støjberegninger i forhold hertil, at støjgrænserne i lokalplanområdet er overholdt.

Beregning af støj fra Krydstogtterminalen viser, at støjgrænserne i lokalplanområdet er overholdt.

Vurdering af støjgener fra KMC (Jord og Genanvendelse) Nordsøvej 4 viser, at der er overskridelser af støjgrænserne med op til 5 dB i natperioden. KMC forventes at være fraflyttet området i 2023.

#### *Københavns Kommune vurderer*

Københavns Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomhederne.

## **Den kystnære del af byzonen**

Området ligger i den kystnære del af byzonen og det skal derfor vurderes, om lokalplanen forårsager visuel påvirkning af kysten. Såfremt lokalplanens muliggjorte bebyggelse afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse, skal dette begrundes.

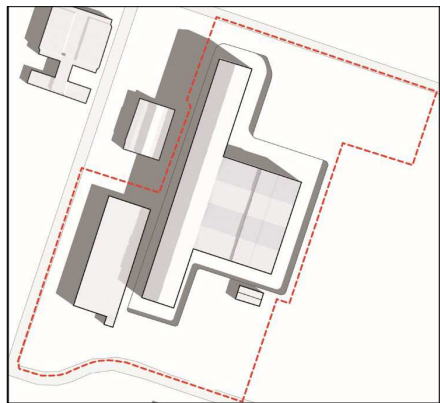
Lokalplanen muliggør genanvendelse af den eksisterende Tunnelfabrik, som har en højde på 29 m, samt opførelse af nyt byggeri i op til 24 m højde. Terrænforskellen på terrænet mellem Tunnelfabrikken og den nye bebyggelse vil delvist udligne højdeforskellen. Volumenmæssigt er de nye bebyggelser langt mindre end Tunnelfabrikken, da de udgør omtrent 6.300 m<sup>2</sup> af de samlede 80.100 m<sup>2</sup> bebyggelse i lokalplanområdet. Den nye bebyggelse vil fra øst og nord kunne ses fra det omkringliggende, flade område, samt fra kysten, men vil fremstå som underordnet i forhold til den eksisterende Tunnelfabrik, som den ligger umiddelbart op ad. Fra vest vil det nye byggeri ikke kunne ses, da det ligger bag Tunnelfabrikken. Syd for lokalplanområdet ligger der lagerbebyggelse. Selvom den nye bebyggelse på afstand vil kunne ses hen over lagerbebyggelsen, vil det ikke forårsage en væsentlig ændring i udtrykket, grundet den mindre skala af den nye bebyggelse.

Den nye bebyggelse afviger således ikke væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i nærområdet, der planlægges for og den visuelle påvirkning af kysten vurderes at være minimal.

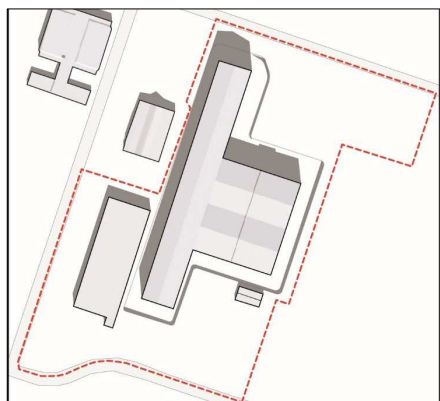
## **Kulturmiljø**

Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lagt på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø kan bevares. Det betyder, at der i lokalplanen er taget særligt hensyn til, at eksisterende bygningsstrukturer så vidt mulig bevares. Herunder bevares Tunnelfabrikken og ombygges med øje for at bevare en del af Nordhavns særlige kulturmiljø og havne- og industrihistorie.

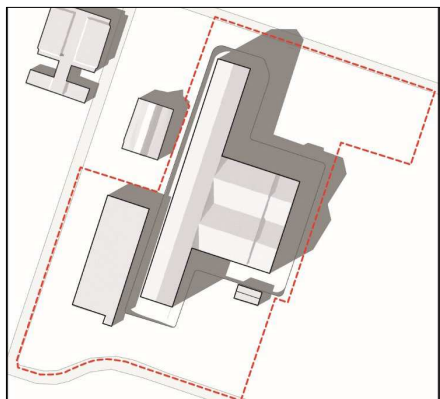
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

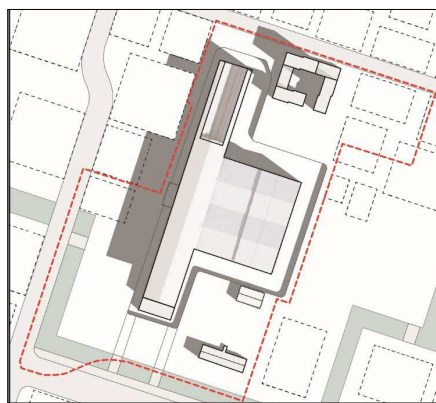


21. marts kl. 12.00

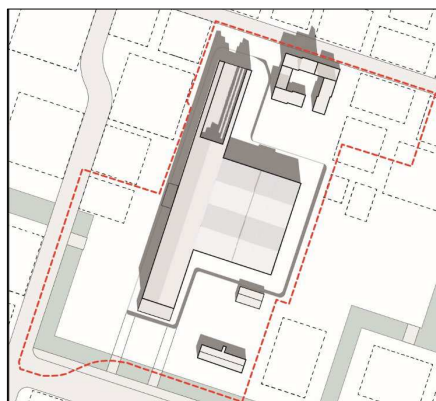


21. marts kl. 16.00

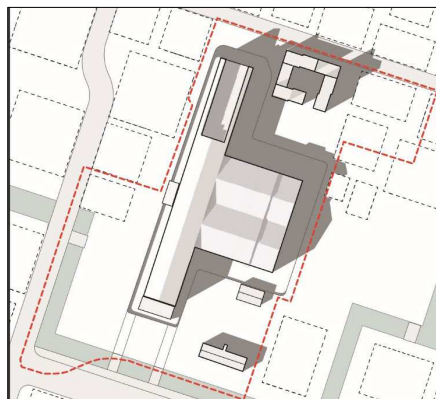
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer

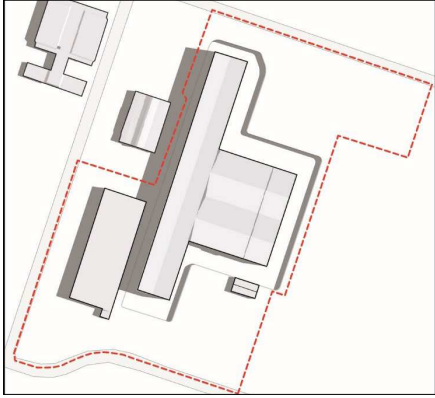
Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger i og omkring lokalplanområdet, for eksisterende forhold til venstre på siden og for den aktuelle plan til højre på siden, denne plan er vist uden Airtrix Klatre & Trampolinpark som på længere sigt forventes nedrevet. Der er valgt tre tidspunkter i marts og fire i juni for at illustrere skyggevirkning over døgnet og over året.

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold i området. Det bemærkes, at Tunnelfabrikken giver skygge på østsiden af området i eftermiddags- og aftentimerne. Der vil dog generelt kunne findes sol inden for området på skiftende tidspunkter af dagen. Om eftermiddag og aftenen er der sol langs med vestsiden af Tunnelfabrikken og på de større pladselementer nord og syd for Tunnelfabrikken.

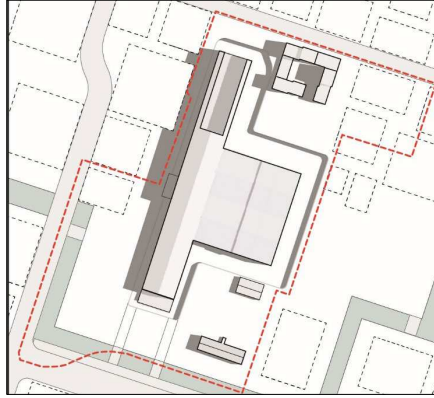
Illustrationer: SLA og Arcgency.

## Eksisterende forhold

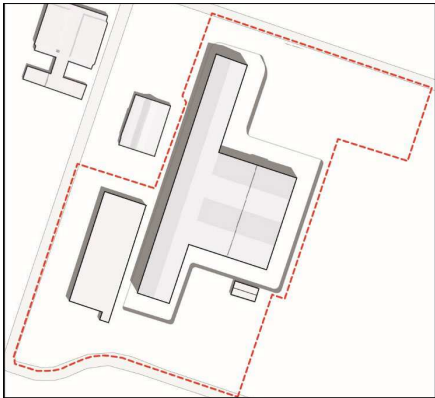
## Muliggjort med lokalplanen



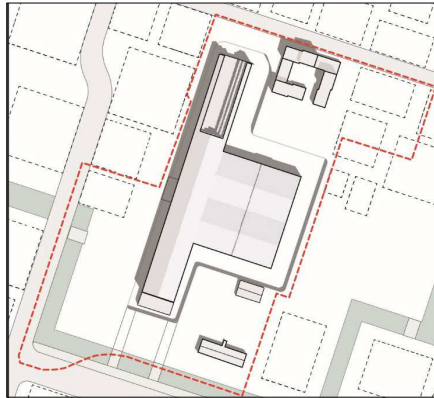
21. juni kl. 9.00



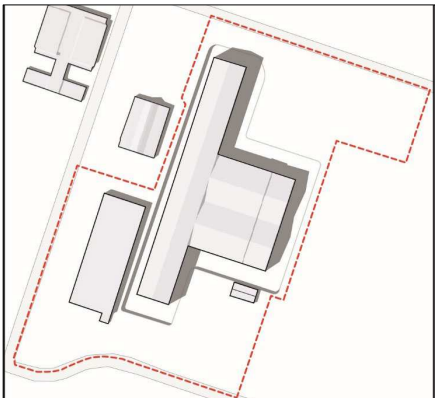
21. juni kl. 9.00



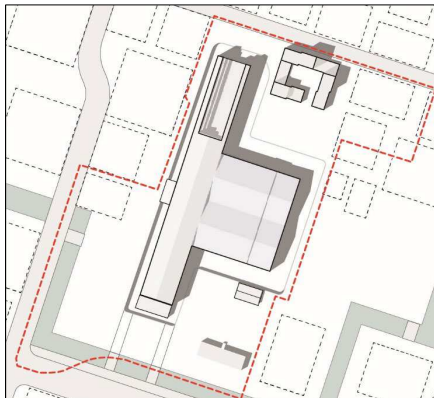
21. juni kl. 12.00



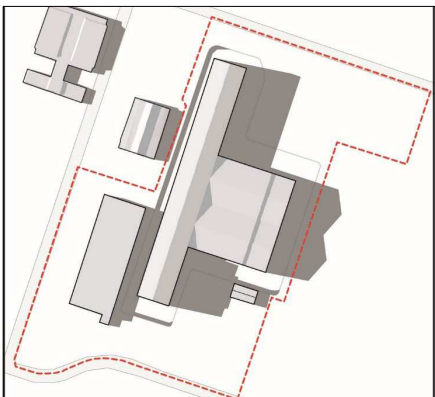
21. juni kl. 12.00



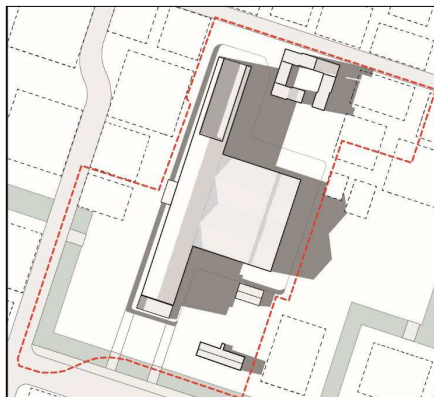
21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00



21. juni kl. 19.00



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Ifølge Fingerplan 2019, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal kontorbyggeri større end 1.500 m<sup>2</sup> fortrinsvist placeres inden for 600 m gangafstand fra stationer. Der er i Ydre Nordhavn planlagt metrostationer ved Levantkaj og Krydstogtkaj i en afstand af ca. 350 m fra Tunnelfabrikken. Da stationerne er optaget på Bilag G i Fingerplanen, ligger Tunnelfabrikken inden for det stationsnære kerneområde, og der kan allerede i dag planlægges for en stationsnær anvendelse af området. Indtil stationerne ved Levantkaj og Krydstogtkaj åbner, vil den nærmeste metrostation være Orientkaj, der ligger ca. 1.000 m i fugleflugt og ca. 1.400 m i gangafstand fra Tunnelfabrikken. Desuden betjenes lokalplanområdet i dag af bus 27 med stop på Baltikavej og Nordsøvej.

### Kommuneplan 2019

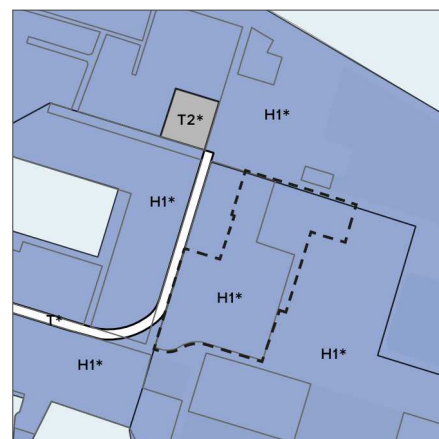
Området er i Kommuneplan 2019 udlagt til havneformål (H1\*) med en 'særlig bestemmelse' (stjernebemærkning) om, at der i 1. halvdel af planperioden i lokalplan kan udlægges 75.600 m<sup>2</sup> til boliger og serviceerhverv samt omfattende kulturfaciliteter af høj kvalitet i ØTC-hallen og anden eksisterende bebyggelse ved hallen samt 4.500 m<sup>2</sup> til boliger på arealer i tilknytning til ØTC-hallen.

### Tillæg til Kommuneplan 2019

Kommuneplantillægget vil give mulighed for, at enkelte af Tunnelfabrikkens tiltænkte funktioner kan placeres i ny bebyggelse uden for Tunnelfabrikken for samlet at opnå en bedre plan for området. Konkret ønsker projektparterne at placere 500 m<sup>2</sup> serviceerhverv i tilknytning til de 4.500 m<sup>2</sup> almene boliger uden for Tunnelfabrikken samt at opføre 1.300 m<sup>2</sup> til værksteder og galleri (containerakademi) i en selvstændig bebyggelse. Desuden foreslås den maksimale bygningshøjde for nybyggeri ændret fra 20 til 24 m. Dette skal blandt andet være med til at muliggøre en højere rumhøjde i de almene boliger, så de kan indrettes med hems. Bebyggelsesplanen rummer samlet set et etageareal på 80.100 m<sup>2</sup>, hvoraf kommuneplantillægget giver mulighed for, at maksimalt 6.300 m<sup>2</sup> kan opføres som nybyggeri. Det samlede etageareal må forøges med op til 10.000 m<sup>2</sup> for etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering m.v. Kommuneplantillægget giver ikke mulighed at udlægge flere m<sup>2</sup> til boliger, serviceerhverv og kultur, end der er givet mulighed for i Kommuneplan 2019.

### Detailhandel

Det foreslås, at der udlægges et nyt 'lokalcenter' med maksimalt 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal detailhandel, som kan betjene nærområdet og skabe liv i og omkring Tunnelfabrikken. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, dog kan der etableres én dagligvarebutik med et maksimalt butiksareal på 1.200 m<sup>2</sup>. I tilknytning til Tunnelfabrikkens virksomheder kan der tillades mindre butikker til salg af virksomhedens egne produkter. For disse gælder udover de ovenfornævnte maksimale butiksstørrelser, at butiksarealet maksimalt må udgøre 20 % af virksomhedens samlede bruttoetageareal. Butikker til salg af virksomhedernes egne produkter skal medregnes i opgørelsen af bruttoetagearealet til detailhandel.



H1	Områder til havneformål
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
*	Områder med særlige bestemmelser
---	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

## Byomdannelsesområde

Området omkring Tunnelfabrikken kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-2025). Delområde I og III er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2.

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er 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 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 støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

## 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.

Østerbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at der etableres flere grønne og rekreative byrum i Nordhavn, sådan at der også er mulighed for at anvende landarealerne rekreativt. Lokalplanen fastlægger i overensstemmelse med Strukturplanen (med revision af december 2018) overordnede grønne forbindelser syd for Tunnelfabrikken. Dette skal sikre det sammenhængende grønne forløb fra Øresund forbi den fremtidige containerhavn til Kalkbrænderiløbet. Herunder også forbindelsen til Skudehavnen. Der skabes mulighed for fritidsaktiviteter i Tunnelfabrikken og området omkring den.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 177 Københavns Havn

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af området til havneformål.

### Lokalplan 244 Ydre Nordhavn

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af området til havneformål herunder muliggøre etablering af produktion for bro- og tunnelbyggeri.

### Tillæg 1 til Lokalplan 244 Ydre Nordhavn

Formålet med lokalplanen Tillæg 1 til lokalplan 244 er at muliggøre opfyldning af den gamle tørdok og fastlæggelse af en kote på op til +3,0 m, som det omgivende terræn.

### Lokalplan 282 Svanemøllehavnen

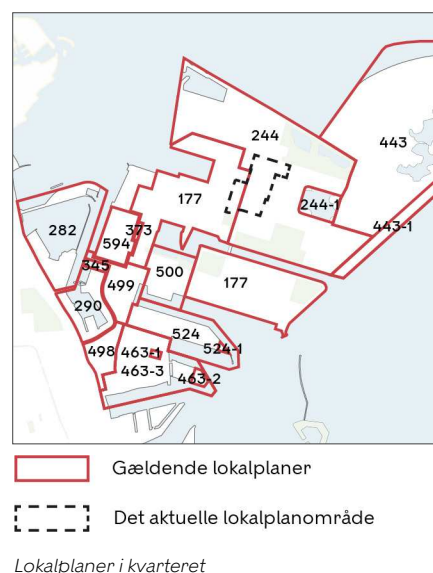
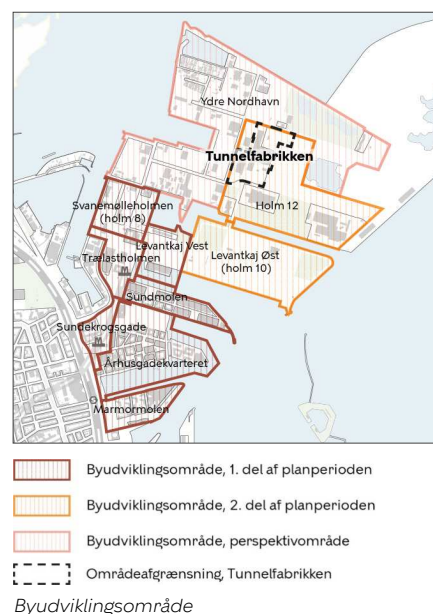
Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udvidelse og udviklingen af området til lystbåde med tilhørende faciliteter.

### Lokalplan 290 Kalkbrænderihavnen

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for en omdannelse af Kalkbrænderihavnen til et nyt byområde med serviceerhverv samt publikumsorienterede, kulturelle og fritidsprægede funktioner, herunder lystbådehavn med tilknyttede aktiviteter.

### Lokalplan 345 Stubbeløbgade

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag til at muliggøre en omdannelse af området fra havneanvendelse (oplagsplads) til serviceerhverv.



### **Lokalplan 373 Færgehavnsvej**

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for en udvikling af området til havnerelaterede produktions- og serviceerhverv.

### **Lokalplan 443 Udvidelsen af Nordhavn og ny Krydstogtterminal**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre et depot og opfyldsområde nord og øst for Nordhavnshalvøen og at muliggøre, at der kan etableres en modtagelse og at muliggøre, at der kan etableres en krydstogtterminal indenfor området.

### **Tillæg 1 til lokalplan 443 Udvidelsen af Nordhavn og ny Krydstogtterminal**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af permanente terminalbygninger på den nye krydstogtkaj, som lokalplan 443 danner grundlaget for.

### **Lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn**

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af Århusgadekvarteret til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

### **Tillæg 1 til Lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn**

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre omdannelsen af de tidligere siloer til boliger og serviceerhverv.

### **Tillæg 2 til Lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn**

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre opførelse af en bygning til serviceerhverv med en højde på op til 62 m.

### **Tillæg 3 til Lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn**

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre opførelse af op til 300 ungdoms- og kollegieboliger.

### **Lokalplan 498 Århusgadekvarteret Vest i Nordhavn**

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af Århusgadekvarteret til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

### **Lokalplan 499 Trælastholmen i Nordhavn**

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Sundkrogsgade og Orientbassinet til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

### **Lokalplan 500 Levantkaj Vest**

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Sundkrogsgade og Orientbassinet til et blandet bykvarter med skole, boliger og serviceerhverv.

### **Lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn**

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Kronløbsbassinet og Orientbassinet til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

### **Tillæg 1 til lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn**

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre opførelse af en ny bygning til serviceerhverv på spidsen af Sundmolen i det særlige byggefelt b, som er fastsat i Lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn.

### **Lokalplan 594 Svanemølleholm i Nordhavn**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre det planmæssige grundlag for omdannelsen af det gamle havneområde til et moderne byområde med serviceerhverv, der udnytter beliggenheden ved vandet i forlængelse af intentionerne i Strukturplanen for Nordhavn.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)



## **Københavns Kommunes overordnede strategier**

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

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

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved blandede boformer, almene boliger, erhverv og kulturelle formål. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker, at genbrugsmaterialer, langtidsholdbare materialer, og genanvendende eksisterende bygningsstrukturer. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om træplantning, grønne tage, klimatilpasning, stormflodssikring, grøn mobilitet. Herudover ønsker bygherre, at der gøres plads til delbilsordninger og ladestandere til elbiler i parkeringsområdet.

## **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.

### **Bæredygtighedscertificering af større byggerier**

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

Kommunes egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.

Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### **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 entreprisensum under 20 mio. kr.

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

## Spildevandsplan

### Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres. Området er separatkloakeret i dag, hvor tag- og overfladevand som udgangspunkt skal ledes til lokal recipient. Derfor er det vigtigt, at overfladevand, der skal ledes til recipient (havnen m.m.) ikke er kritisk belastet med forurenende stoffer, dette kan kræves renses yderligere inden udledning.

### 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 renses, 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 terræn 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.

### Skybrudsprojekt

Skybrudssikringen af Tunnelfabrikken består af en sikring i op til kote 3,2 m, svarende til op til 70 cm over omgivende terrænoverflade. Sikringen er placeret omkring lavningen, som Tunnelfabrikken er bygget nede i. Sikringen rundt om Tunnelfabrikken anlægges hovedsageligt som en forlængelse af det eksisterende skråningsanlæg, der fører ned til lavningen.

Derudover udnyttes et eksisterende bassin i Tunnelfabrikken med volumen på ca. på 6.000 m<sup>3</sup> til midlertidig opsamling af skybrudsvand.

Skybrudssikringen omkring Tunnelfabrikken ændrer strømningsvejen fra at løbe gennem et bebygget område ud til Færgen Nord til at løbe gennem et ubebygget område ved den nye opfyldning i Ydre Nordhavn og herefter ud i Færgen Nord. Tunnelfabrikken ligger midt i Ydre Nordhavn, der er under byudvikling. Den overordnede plan for Nordhavn er fastlagt i Strukturplanen, senest version 2018. En af hovedstrukturerne i planen er, at Nordhavn vil blive opdelt i holme og kanaler. Således kommer Nordhavn til at bestå af bykvarterer opdelt af kanaler, som betyder, at der bliver kort afstand til vandet i hele Nordhavn.

Der er p.t. ikke udarbejdet en helhedsplan for skybrudssikring i Nordhavn, idet der fortsat går en årrække, inden det er muligt at igangsætte yderligere (og størstedelen) af byudviklingen i Nordhavn, og da forudsætningerne for byudviklingen fortsat ændrer sig.

### **Stormflodssikring**

I overensstemmelse med sikringsniveau i Kommuneplan 2019, ligger området ikke i et oversvømmelsestruet område. Derfor er der ikke indarbejdet bestemmelser i lokalplanen om sikring 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

## **Varmeplanlægning**

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

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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Erhverv og institutioner

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

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på V1 niveau mht. jordforurening.

Arealet er et opfyldt areal fra perioden 1974-1980. Der er opfyldt med byggeaffald, jord og andet overskudsmateriale fra nedrivninger mm.

Byudvikling af følsom karakter vil derfor være omfattet af kravet om en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, 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](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

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

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

Aflledning af oppumpet grundvand til kloak kræver aflledningstilladelse.

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

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

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

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



Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

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

## Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og 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.

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Nord for området er der en kendt forekomst af bilag IV-arten Grønbroget tudse.

Grønbroget tudse er omfattet af Habitatdirektivets artsbeskyttelse, hvilket bl.a. indebærer, at artens yngle- og rasteområder ikke må beskadiges. Kommuner er ved planlægning og øvrig administrativ praksis forpligtet i henhold til habitatbekendtgørelser. Private borgere og firmaer er forpligtet til at overholde beskyttelsen som følge af § 29a i naturbeskyttelsesloven.

Grønbroget tudse yngler i Ydre Nordhavn i et ubebygget område nær nordkysten. Udenfor yngleperioden opholder bestanden sig spredt i omegnen af yngleområderne, på steder hvor der findes egnede skjulesteder og fødesøgningsmuligheder. Grønbroget tudse er speciel derved, at arten gerne søger føde på befæstede arealer så som veje, parkeringspladser o.lign. Da arten er mest aktiv om natten, hvor mange virksomheder er lukket ned, kan industri- og havnearealer være gode levesteder for arten. Tudserne foretrækker dog de mindre intensivt udnyttede arealer, så som brakliggende områder med jord og sparsom vegetation, eller forfaldne parkeringspladser med delvist nedbrudt asfalt og spredt vegetation.

Grønbroget tudse er en pionerart, som flytter ynglested meget hurtigt. Arten kan forekomme hvor de rette forhold er til stede, og flytte til nye lokaliteter inden for kort tid, hvis forholdene ændrer sig, og nye levesteder er tilgængelige. Dette indebærer særlige udfordringer, men det giver også muligheder for at afhjælpe risici for bestanden gennem etablering af nye erstatningsbiotoper. I overensstemmelse med miljørapporten skal der sikres overvintringspladser og opsættes paddehegn i byggeperioden.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Der er ved undersøgelse fortaget i 2020 i forbindelse med udarbejdelse af miljørapporten, ikke registreret flagermus med ophold i området. En ændring af vegetationen omkring Tunnelfabrikken vil derfor ikke medføre en væsentlig påvirkning for flagermus, da området ikke er levested for flagermus.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge området til serviceerhverv, boliger og kultur,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige fællesveje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart herunder den eksisterende Tunnelfabriksbygning, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 6380, 6381, del af 5964, del af 6378 Udenbys Klædebo Kvarter, København og alle parceller, der efter den 7. september 2020 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, og II, og III, som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

I område III kan der etableres parkering på terræn.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner herunder kultur- og fritidsfunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

### Kommentar

*Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles*

*krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.*

## **Stk. 2. Boligandelen**

Boligandelen er fastsat til og fordelt, som vist på tegningerne 2a, 2b og 2c.

## **Stk. 3. Almene boliger**

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal.

Andelen af almene boliger beregnes for område I under ét.

### **Kommentar**

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.*

## **Stk. 4. Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.  
Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m<sup>2</sup>.
- b) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- e) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af andre boligstørrelser.

## **Stk. 5. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for flere bebyggelser.

### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*



## Stk. 6. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

### Kommentar

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.*

## Stk. 7. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Undtaget herfra er virksomheder placeret indenfor de to byggefelter afgrænset med rød stiplede linje vist på lokalplantegninger 2a, 2b og 2c. Her må der kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2, (ubetydelig forurening med et vejledende afstandskrav til boliger og lignende på 20 m),

Inden for de to områder afgrænset med rød stiplede linje vist på lokalplantegninger 2a, 2b og 2c, må der ikke placeres boliger, anden bebyggelse med forureningsfølsom anvendelse eller primære opholdsarealer i tilknytning hertil.

## Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

For stueetager (1. etager) og 2. etager vist på tegninger 2a og 2b gælder, at det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for delområde I, er 3.000 m<sup>2</sup>. Butiksarealet skal placeres indenfor delområde I.

Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, dog kan der etableres én dagligvarebutik med et maksimalt butiksareal på 1.200 m<sup>2</sup>.

I tilknytning til en virksomhed/et værksted kan der etableres en mindre butik til salg af virksomhedens egne produkter. For disse gælder udover de ovenfor nævnte maksimale butiksstørrelser, at butiksarealet maksimalt må udgøre 20 % af virksomhedens samlede bruttoetageareal. Butikker til salg af virksomhedernes egne produkter skal medregnes i opgørelsen af bruttoetagearealet til detailhandel.

### Kommentar

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m<sup>2</sup> pr. 8.12 2020.*

## Stk. 9. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage) og 2. etage

For stueetager (1. etager) i delområde I vist på tegningerne 2a med lys grøn farve gælder, at mindst 90 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, kulturelle funktioner samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området, samt til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. Mindst 40 % for stueetager (1. etager) heraf skal anvendes til en eller flere af

følgende kulturelle funktioner: idræt, bibliotek, museum, koncertsal, teater, biograf, galleri og/eller foreningslokaler.

For 2. etager i delområde I vist på tegning 2b med lys grøn farve gælder, at mindst 50 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området, samt til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stueetagerne (1. etagerne) og 2. etager må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer og klinikker.

#### **Stk. 10. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)**

For stueetager (1. etager) i delområde I vist på tegning 2a med mørk grøn farve gælder, at mindst 50 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Derudover må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

#### **Stk. 11. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a, 2b og 2c.

For delområde II gælder særligt: Området må alene anvendes til serviceerhverv, som vist på tegning 2a og 2b, indtil den nærmere fordeling af anvendelserne er fastlagt i supplerende lokalplan, jf. § 6, stk. 1.

## **§ 4. Veje**

#### **Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af privat vej eller private fællesvejeanlæg i form af lokalgader og stier, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b, 3c og 8b1 og 8b2.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

#### **Stk. 2. Fastlæggelse af vej**

Vejtype a, som vist på tegning 3a fastlægges i en bredde af mindst 11,2 m med kørespor, cykelbane, gangareal i flexzone med mulighed for langsgående parkering. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

#### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

#### **Stk. 3. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres som vist på tegning 3a.

#### **Stk. 4. Afvigelse**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-5 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

#### **Stk. 5. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

##### **Kommentar**

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Den nærmere udformning af de i stk. 1 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.*

### **§ 5. Bil- og cykelparkering**

#### **Stk. 1. Bilparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup>

Erhverv 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>

Butikker: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m<sup>2</sup>

Kulturelle formål 1 plads pr. 1:112 m<sup>2</sup>

Parkering skal etableres på terræn som angivet på tegning 4

#### **Stk. 2. Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger: 4 pladser  
(mindst 50% skal være overdækket)

Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv/kultur:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)
Daginstitutioner	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker:	1 plads pr. 500 m <sup>2</sup>
---	--------------------------------

En andel af cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartier og i tilknytning til de funktioner de skal betjene. Cykelparkeringen skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

### Kommentar

*Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.*

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Det samlede etageareal må ikke overstige 80.100 m<sup>2</sup>.

Det samlede bruttoetageareal må desuden forøges med op til 10.000 m<sup>2</sup> (fra 80.100 m<sup>2</sup> til 90.100 m<sup>2</sup>) for etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Bebyggelse i større omfang i delområde II og III forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

### Stk. 2. Bebyggelsens placering

- Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, vist på tegning 5a. Der kan dog herudover etableres tre gangbroforbindelser/overbygninger i område I, som vist på tegning 5a. Den eksisterende bebyggelse, der skal opretholdes og indgå i bebyggelsesplanen, er markeret på tegning 5a.
- Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.



- c) Altaner, altangange, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 4.
- d) Porte/åbninger til gård skal placeres, som vist på tegning 5b.

### **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste bygningshøjder.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel. Undtaget herfra er bygning B på tegning 5a, hvor stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 3 m, inklusive sokkel.
- c) Teknik og andet der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 2 m målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat ovenfor, kan overskrides med op til 3,5 m for teknik og andet på tag samt for skrå tagopbygninger. Der må derudover placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation.

### **Stk. 4. Husdybde**

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger, 16 m for kollegie- og ungdomsboliger og 18 m for erhverv. For boliger til atrium regnes husdybden til åbent atrium.
- b) Undtaget er erhverv der indrettes i eksisterende bebyggelse.

### **Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan**

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse.

### **Stk. 6. Mindre bygninger**

Der må opføres 4 mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m<sup>2</sup>.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Facader**

- a) Materialerne skal være metal, tegl, træ eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Farverne for eksisterende bebyggelse, der ombygges, skal være lyse, grå farver.
- c) Mindre bygningsdele som for eksempel synlige konstruktioner, karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer og farver som fx rød.
- d) Gangbroforbindelser/overbygninger vist på tegning 5a jf. § 6, stk. 2, pkt. a, skal udformes som lette konstruktioner i stål eller beton med et slankt udtryk og i farver som rød eller sort. Værn udføres som lette og åbne, eksempelvis som gitterværk.
- e) Der må ikke bruges plastikmaterialer med undtagelse af ovenlys i tage og ledhejseporte.
- f) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel med mindre skellet er mod vej.

- g) Porte og låger skal have et industrielt udseende og være i stål, stål-gitter, træ, glas eller ledhejseporte.
- h) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- i) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

*Særligt for byggefelter B (Containerakademiet) og C (Lille hal) gælder:*

- j) at bygningerne skal udformes med en taghældning på mindst 10 grader og maksimalt 20 grader.
- k) at stueetager skal udformes med porte og nicher, der markerer tilbagetrækninger med opholdsmuligheder eller lette facadepartier i stål med vindues- og glaspartier.

*Særligt for byggefelt D gælder:*

- l) Facaden skal inddeles vertikalt. Herunder må der maksimalt være 20 m mellem hver vertikale inddeling. Der skal i denne sammenhæng etableres tilbage- eller fremrykning på min 50 cm.
- m) Det hævede dæk mellem bygningerne skal bæres på søjler, så der skabes passage til og fra gårdrummet. Altaner skal danne overdækkede opholdsmuligheder.
- n) Flugtvejstrapper skal sikres mod vejrforhold, men skal fremstå med høj transparens.

Stueetagen skal være i slagfast metal og træ eller mursten. Minimum 50 % af facaderne, der vender mod matrikelskel, skal udføres som gennemsigtigt glas (se stk. 2d). I facaderne der vender mod indre gårdrum, skal mindst 30 % af de lukkede facadepartier udføres i træ. Gulvkoten for boliger i stueetage skal være mellem 0,6 og 0,8 m målt fra det omgivende terræn.

## **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduesrammer og -sprosser samt døre må ikke være i plastik. Vinduer i byggefelt D skal udformes som trævinduesrammer og/eller som vinduer med træ-alu rammer.
- b) Vinduerne i stueetagen i byggefelt A, skal placeres med mindst 5 cm tilbagetrækning fra facaden. Undtaget herfra er store gennemgående vinduespartier, der omfatter flere etager.
- c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- d) For facadeforløb, vist på tegning 6, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,5 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- e) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.

- f) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- g) Boligbebyggelsen skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passage-mulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udela-des. Undtaget herfor er eksisterende bygninger, der ombygges.
- h) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belys-ning eller anden markering.

### **Stk. 3. Tage**

- a) Materialerne skal være tagsten/ tegl / metal / tagpap/ skifer/ glas. For bygninger med taghældning gælder, at tag og facade skal ud-føres i samme materiale.
- b) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Værn om taghaver/tagterrasser skal være med glas, balustre i træ eller metal og må ikke være i reflekterende materialer.
- d) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solceller/-fan-gere, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- f) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- g) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 1.

### **Stk. 4. Altaner, karnapper og altangange**

- a) Boliger fra 1. sal og op skal have altaner eller franske altaner. Undta-get herfra er eksisterende bygninger, der ombygges.
- b) I stueetager (1. etager) må der ikke placeres altaner.
- c) Der må ikke være altangange. Undtaget herfra er eksisterende byg-ninger, der ombygges.
- d) Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 120 cm målt fra den yderst liggende facade, undtaget herfra er eksisterende fremspring på eksisterende bebyggelse, der ombygges.
- e) Udkragede altaner og karnapper skal placeres minimum 5 m fra indvendige hjørner af en bygning.
- f) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- g) Altanværn skal være gennemsigtige med klart glas eller spinkle ba-lustre i minimum halvdelen af længden. Materialer må ikke være re-flekterende.

### **Stk. 5. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes flagstænger, pyloner eller dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage eller på terræn.

Teknik- og Miljøudvalget kan derudover meddele dispensation til, at der opsættes en digital informationsskærm på bygningens facade med en maks. udstrækning på 3 x 6 m.

- b) Reklamerings, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.
- c) På Tunnelfabrikken tag må opsættes et skilt med teksten: Tunnel-fabrikken. Skiltet skal udføres med enkeltstående bogstaver der kan belyses. Skiltet må have en maks. udstrækning på 40 x 6 m. Der kan derudover opsættes maksimalt fire større skilte på bygningens facade, som skal udføres med enkeltstående bogstaver, der kan belyses indefra.
- d) Der kan derudover opsættes højst to skilte til hvert enkelt lejemål/butik/værksted. Skiltene skal udformes som vinkelretgående udhængsskilte og/eller enkeltstående bogstaver på facade eller vindue. På facaden kan enkeltstående bogstaver etableres på tilhørende gitterophæng eller andet transparent underlag.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusivt den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hvert enkelt delområde under ét som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Ungdomsboliger	30%
Erhverv /kultur:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere delområder under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

#### Kommentar

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.*

### Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 7c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering



og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

### **Kommentar**

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

### **Stk. 3. Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### **Stk. 4. Terrænregulering**

Terrænet skal reguleres op til kote 3,2 i området langs skybrudssikringen vist på tegning 7d. Udformningen skal ske som vist i snit på tegninger 3c, 8b1 og 8b2.

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 3,2 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

### **Stk. 5. Indretning af ubebyggede arealer**

Placering af byrum og kantzoner skal ske som vist på tegning 7a, 7b og 7c, som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende i en højde på maksimalt 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

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

Parkeringspladser til cykler skal placeres som angivet på tegning 4.

Der skal indrettes minimum 27.000 m<sup>2</sup> opholdsareal, hvor støjniveauet ikke overstiger 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik.

### **Stk. 6. Byrum**

*Byrum A*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Befæstede arealer skal være i: beton, betonsten, natursten, asfalt. Sten og fliser kan have rammer i jern eller træ.

Langs hver facadestrækning skal der, i byrummets yderkant, etableres to siddemuligheder. Disse kan være integreret i skråning eller spunsvæg.

Mod byrum C skal byrummet mod nord afgrænses af spunset væg eller skråning og der skal der langs hver side være en eller to trapper

med en samlet bredde på minimum 15 m pr side af byrummet. Mod øst skal byrummet afgrænses af skråning med plantebede.

Indenfor den på tegning 7a markerede zone for indretning skal byrummet indrettes med legearealer til leg/fysisk aktivitet i alt mindst 300 m<sup>2</sup> med siddemulighed og med faldunderlag i gummi eller andet på mindst 150 m<sup>2</sup>.

Indenfor den på tegning 7a markerede zone skal byrummet indrettes med en rampe med en bredde på minimum 8 m, der forbinder terrænniveauet i byrum A med terrænniveauet i delområde III.

#### *Byrum B*

Højest 45 % af det på tegning 7a viste areal må, inklusiv trapper og ramper, være befæstet. Øvrige arealer skal være græs og plantebede med beplantning og træer samt mindre stenbunker.

Befæstede arealer skal være i: beton, natursten, tegl, asfalt, træ og grus.

Der skal etableres mindst to trapper eller ramper, der forbinder byrum A og B på hver side mod hhv. vest og nord.

Der skal være et legeareal til leg/fysisk aktivitet på mindst 300 m<sup>2</sup> med siddemulighed og med faldunderlag i gummi eller andet på mindst 100 m<sup>2</sup>.

#### *Byrum C*

Mindst 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i: beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, grus.

Der skal være mindst ét legeareal til leg/fysisk aktivitet med et samlet areal på mindst 400 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der skal være mindst 5 stk. faste bænke.

#### *Byrum D*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Mindst 60 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i: beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, træ, grus.

Der skal være mindst 5 stk. faste bænke.

#### *Byrum E*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Mindst 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i: beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, grus.

Cykelparkering skal udformes med tilhørende siddemulighed.

*Byrum F*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Mindst 40 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i: Beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, grus.

## **Stk. 1. Kantzoner**

*Kantzone a*

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden mindst 6 m.

Befæstede arealer skal være i: beton, betonsten, natursten, asfalt. Sten og fliser kan have rammer i jern eller træ.

*Kantzone b*

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m.

I kantzone skal der langs facaden afsættes et areal på minimum 2 m til ophold eller arbejdsområde i forbindelse med bygningens anvendelse. Herudover skal der være minimum 2 m friholdt gangzone i hele facadens længde.

Befæstede arealer skal være i: beton, betonsten, natursten eller asfalt.

*Kantzone c*

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 6 m.

Befæstede arealer skal være i: natursten eller grus.

*Kantzone d*

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 1,2 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Ved boliganvendelse skal der være et hævet areal til terrasse/trappe på højst 5 m<sup>2</sup>, med en højde på højst 0,8 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Det hævede areal må hegnes med hæk, åbent gitter / hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,7 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Befæstede arealer skal være i: beton, betonsten, natursten, tegl, træ, grus.

*Kantzone e*

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 3 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Ved boliganvendelse skal der være et hævet areal til terrasse/trappe på højst 5 m<sup>2</sup>, med en højde på højst 0,8 m målt fra terræn og en dybde på højst 1,2 m målt fra facaden.

Det hævede areal må hegnes med hæk, åbent gitter / hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,7 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

På terræn må der hegnes med hæk, åbent gitter / hegn eller lignende. Hegn må højst være 1 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 20 % af det på tegning 7b viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i: beton, betonsten, natursten, tegl, træ, grus.

#### *Kantzoner*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2 og 3 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Ved døre skal der være en træterrasse på mellem 1,5 og 2 m dybde målt fra facaden.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter / hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,5 m målt fra terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 40 % af det på tegning 7b viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i: beton, betonsten, natursten, tegl, træ, grus.

## **Stk. 2. Beplantning**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Nye træer skal være stedsegrønne og løvfældende og der skal være mindst fem arter. Eksisterende træer kan indgå som en del af den fastlagte beplantning.

Minimum 25 % af nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på minimum 12 - 14 cm.

Minimum 25 % af nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på minimum 18 - 20 cm.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være minimum 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i

et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til minimum 10 m<sup>2</sup>.

Minimum 50 % af træerne i hvert byrum 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 minimum 0,5 m dybt.*

### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste træer er plantet eller bevaret.

## § 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<sub>den</sub> (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, daginstitutioner, grundskoler 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### Kommentar

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

### Stk. 2. Støj og anden forurening 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. Grundejerforening**

**Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening**

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

**Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening**

Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

**Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder**

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

**Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver**

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4 fastlagte veje og stier samt de i § 8 stk. 6 fastlagte byrum inden for lokalplanområdet.

**Stk. 5. Godkendelse af vedtægter**

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen

## **§ 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**

Lokalplan 177 Københavns Havn bekendtgjort den 24. november 1990 ophæves for matr.nr. 5964 og 6380 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Lokalplan 244 Ydre Nordhavn med tillæg 1 bekendtgjort den 1. marts 1995 og 19. januar 2018 ophæves matr.nr. 6381 og del af matr.nr 6378 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

### **Kommentarer af generel karakter**

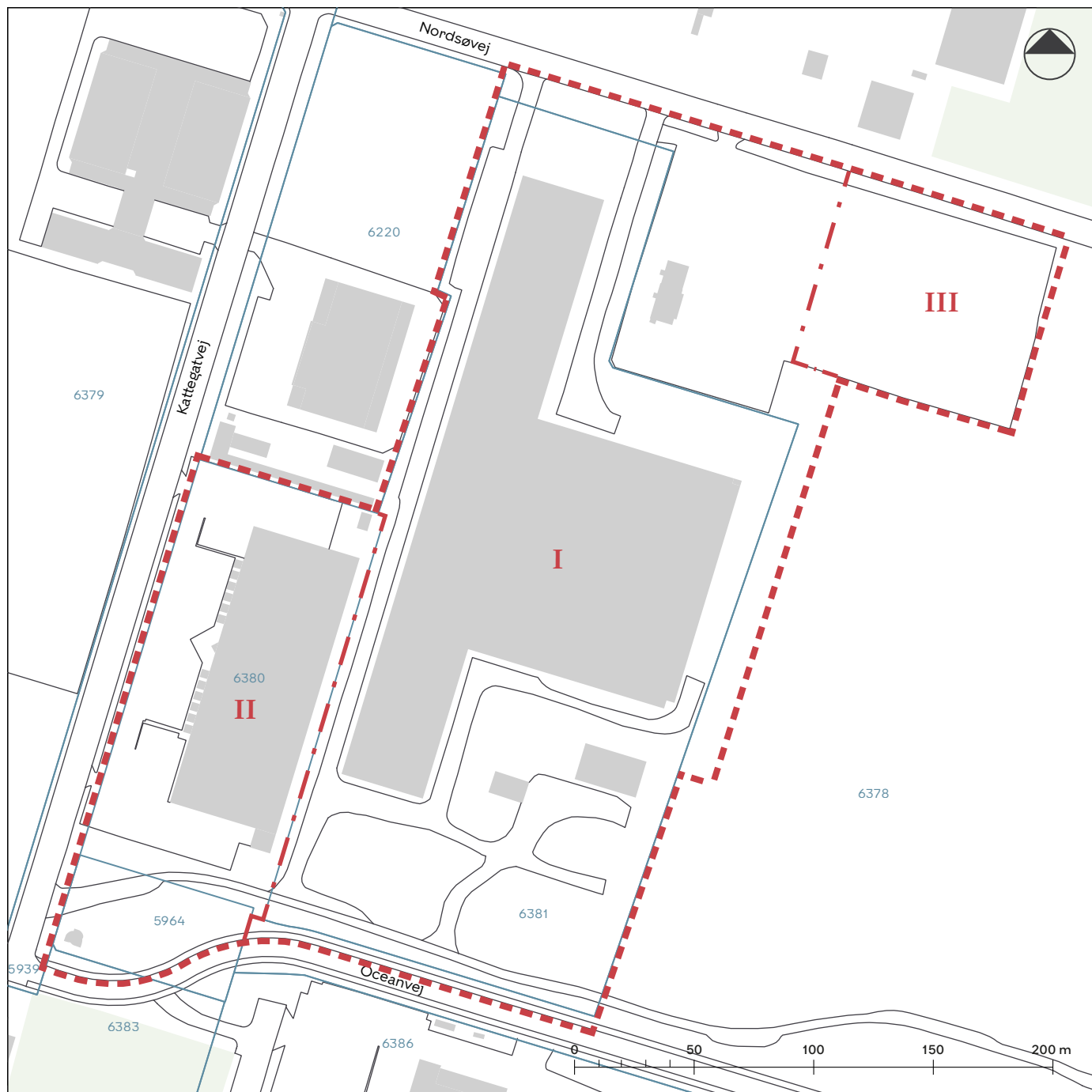
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*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

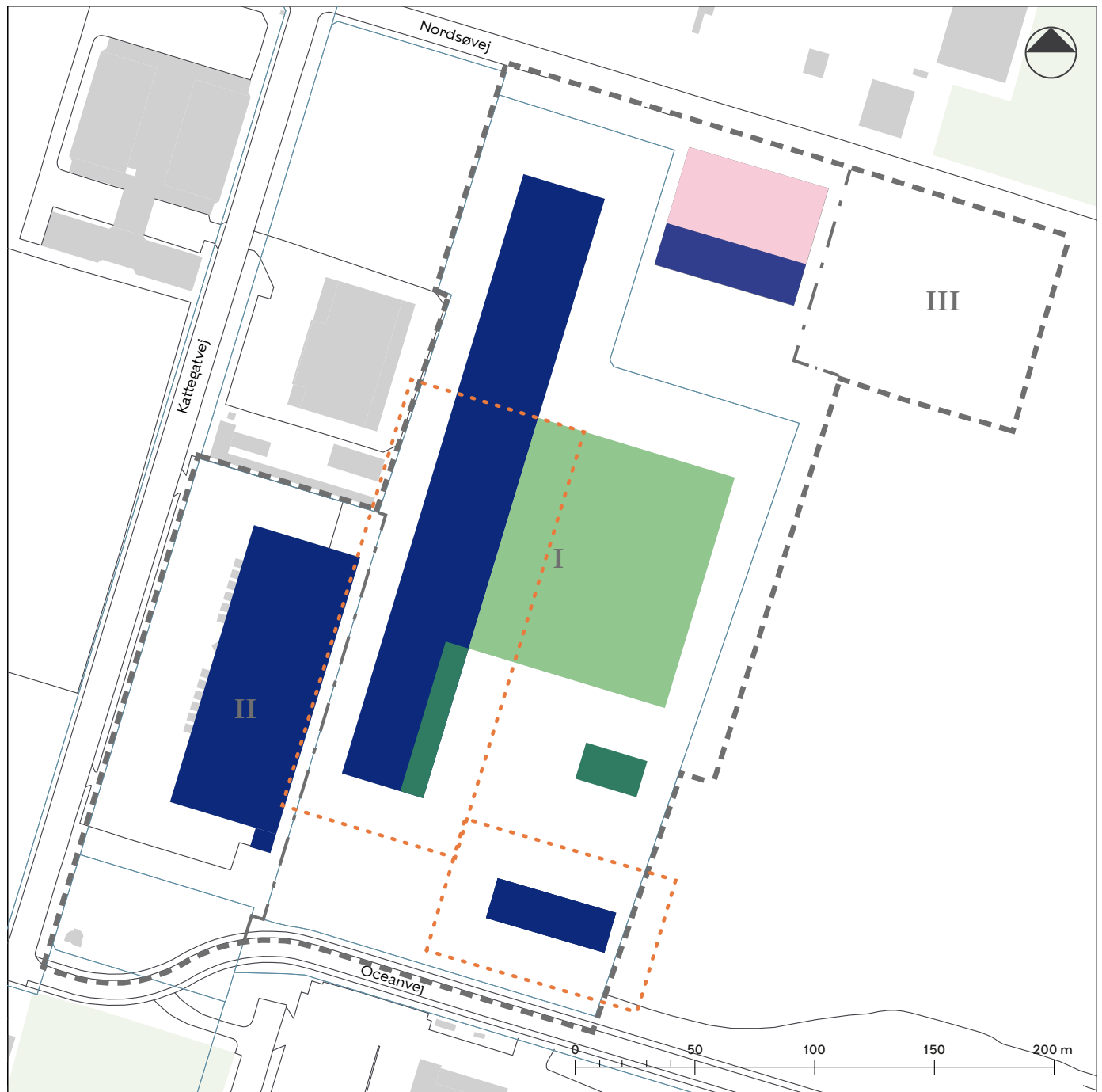
- · - Grænse mellem delområder










**I-IV** Delområde

XX Matrikel

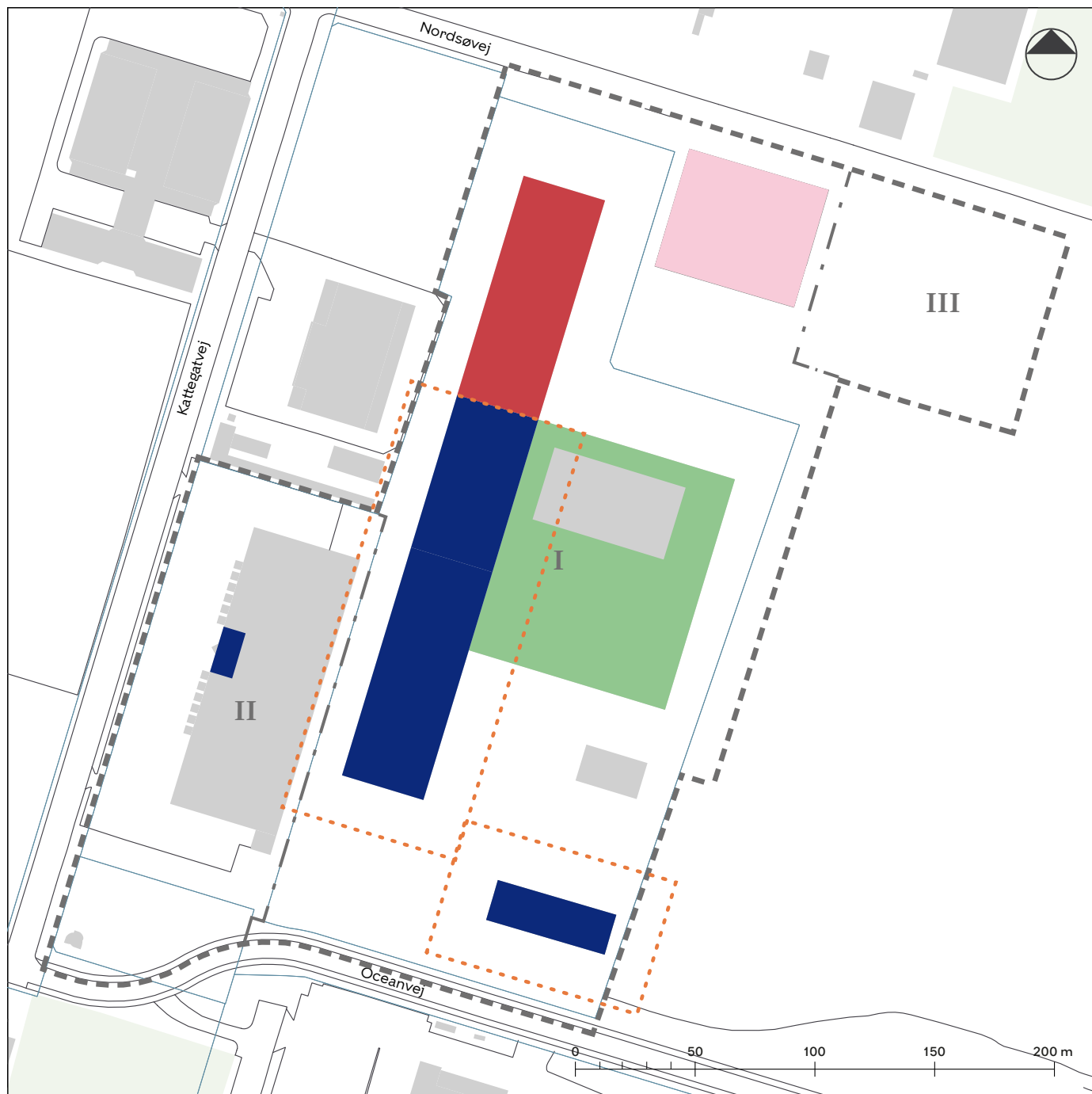
■ Eksisterende bygning

## Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



- |   |   |   |                          |
|---|---|---|--------------------------|
|  | Almen bolig   |  | Områdeafgrænsning        |
|  | Serviceerhverv  |  | Grænse mellem delområder |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv                                   | <b>I-III</b>  | Delområder               |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv |  | Matrikelskel             |
|  | Område hvor der ikke må være forureningsfølsom anvendelse             |  | Eksisterende bygning     |

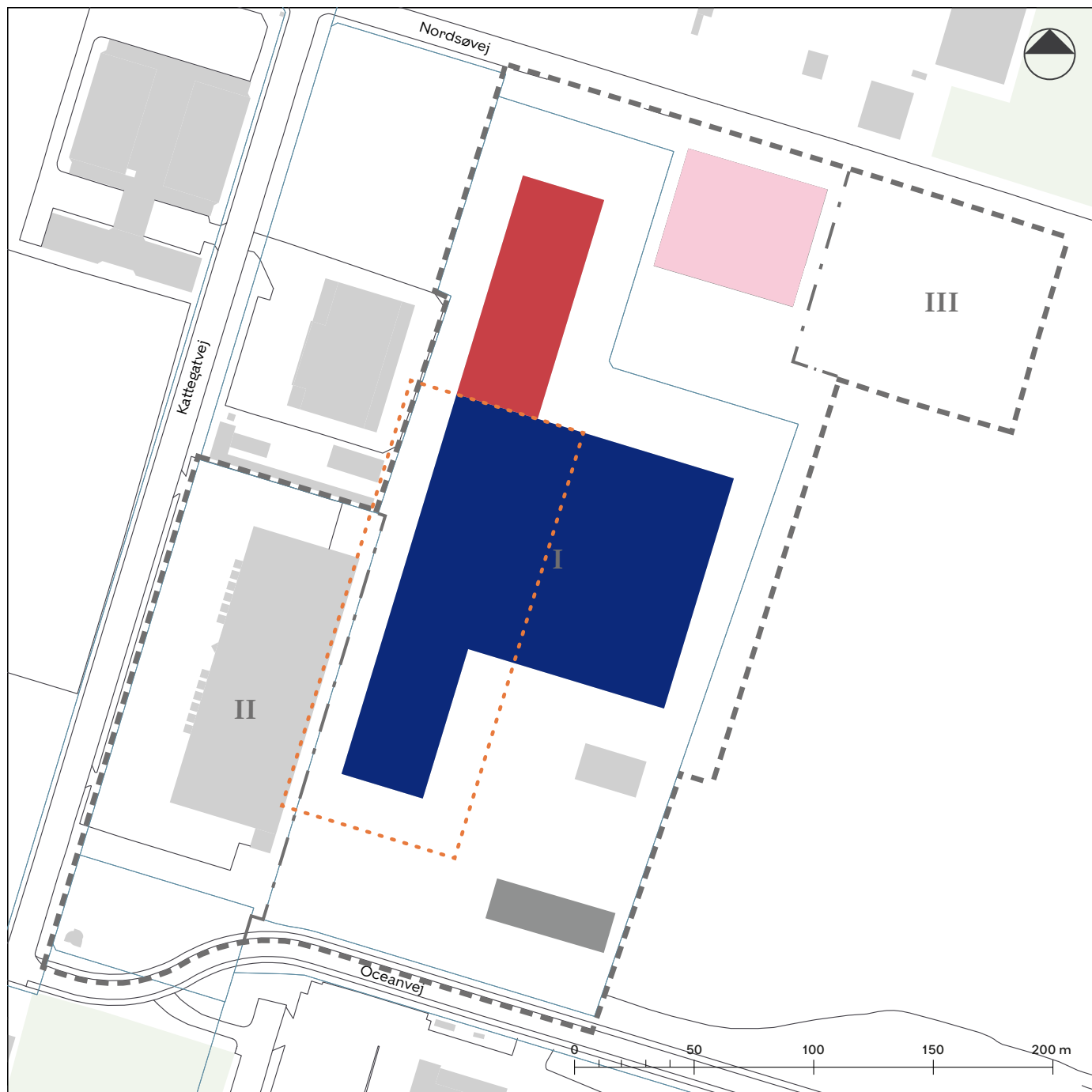
## Tegning 2b · Anvendelse 2. etage



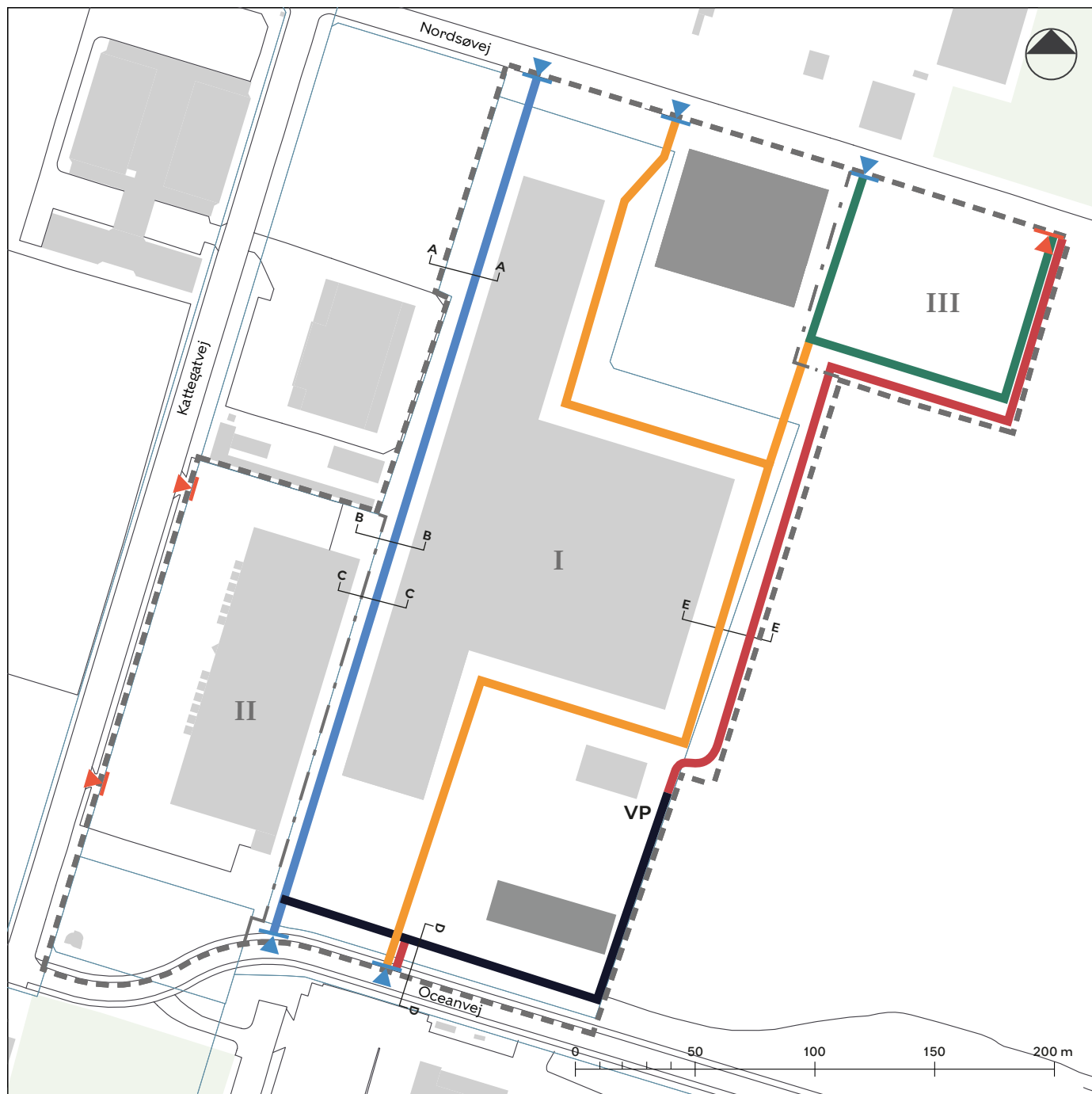
- |  |  |
|--|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> Bolig  | <span style="display: inline-block; border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Områdeafgrænsning          |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; margin-right: 5px;"></span> Almen bolig   | <span style="display: inline-block; border-bottom: 1px dash-dot black; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Grænse mellem delområder |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkblue; margin-right: 5px;"></span> Serviceerhverv                                    | <b>I-III</b> Delområder  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> Publikumsorienterede serviceerhverv                  | <span style="display: inline-block; border-bottom: 1px solid lightblue; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Matrikelskel            |
| <span style="display: inline-block; border-bottom: 1px dotted orange; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Område hvor der ikke må være forureningsfølsom anvendelse | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; margin-right: 5px;"></span> Eksisterende bygning  |
















## Tegning 2c · Anvendelse fra 3. etage og op



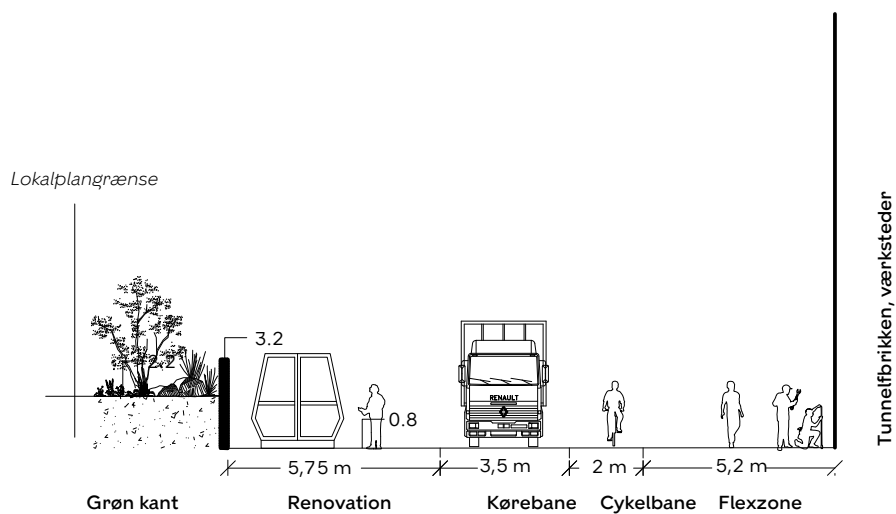
# Tegning 3a · Veje



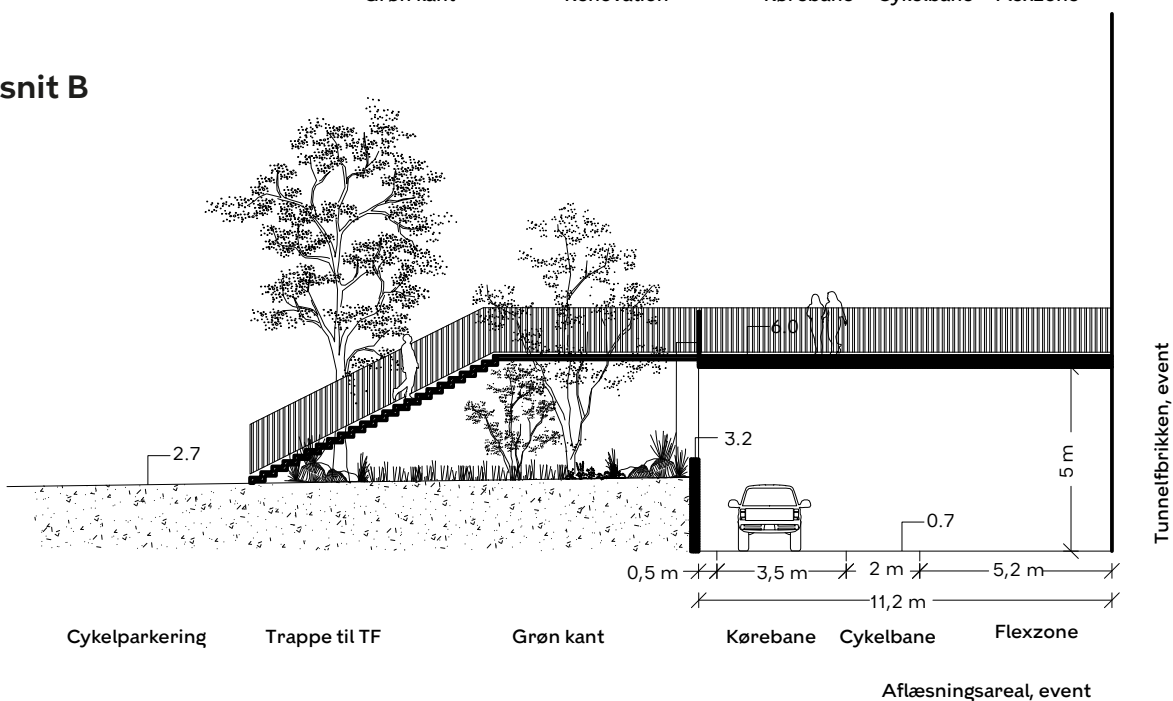
- |   |  |  |
|---|--|--|
|  Vejtype a |  Overkørsel               |  Områdeafgrænsning        |
|  Vejtype b |  Overkørsel til parkering |  Grænse mellem delområder |
|  Vejtype c | <b>VP</b> Vendeplads   | <b>I-III</b> Delområder  |
|  Vejtype d |  Angivelse af snit        |  Matrikelskel             |
|  Vejtype e |  |  Eksisterende bygning     |
|   |  |  Byggefelt                |

# Tegning 3b · Vejsnit

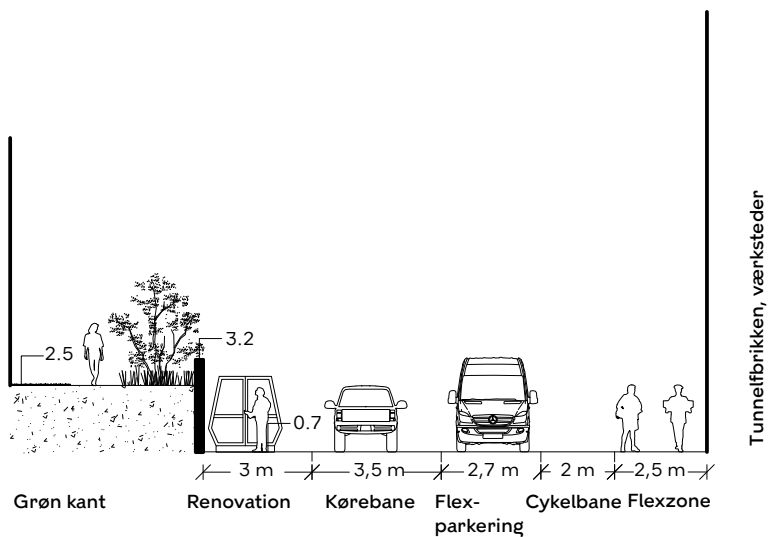
## Vejsnit A



## Vejsnit B

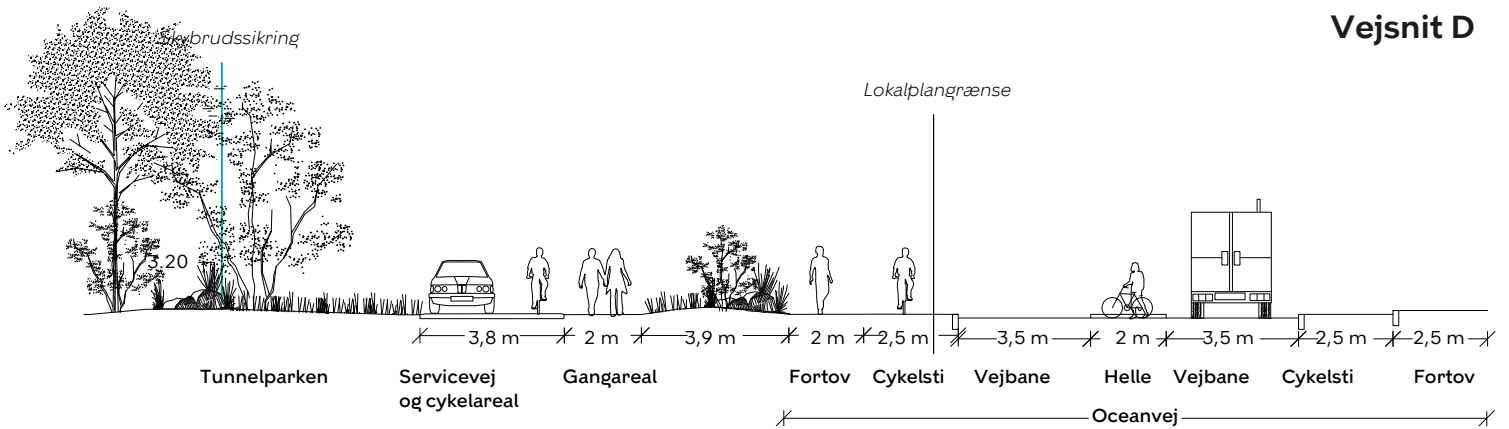


## Vejsnit C

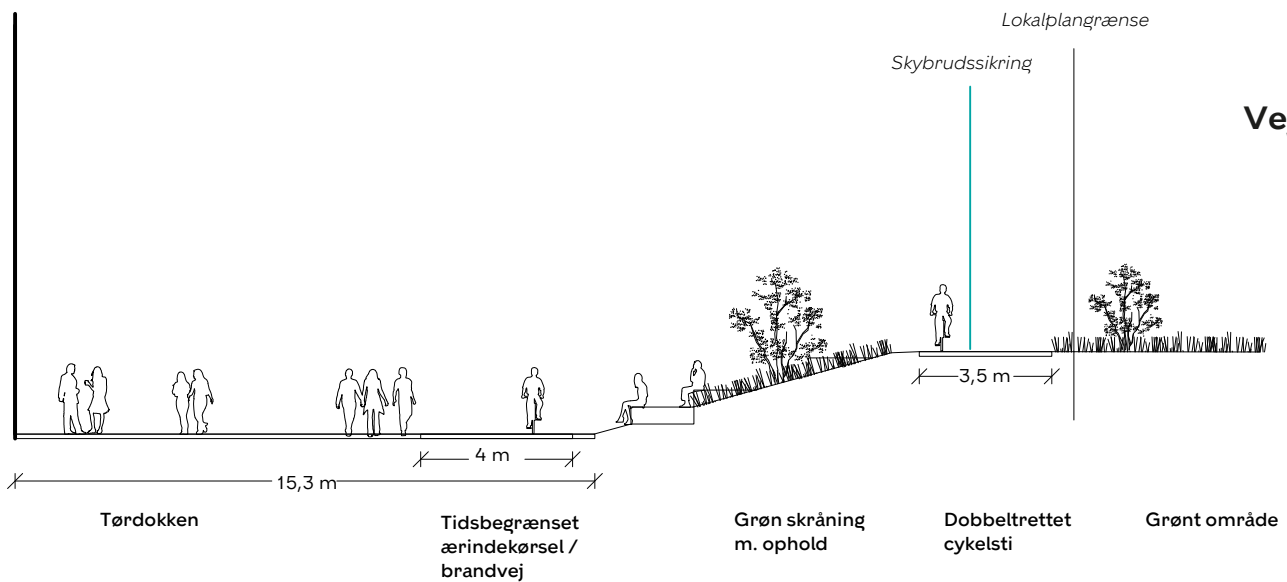


# Tegning 3c · Vejsnit

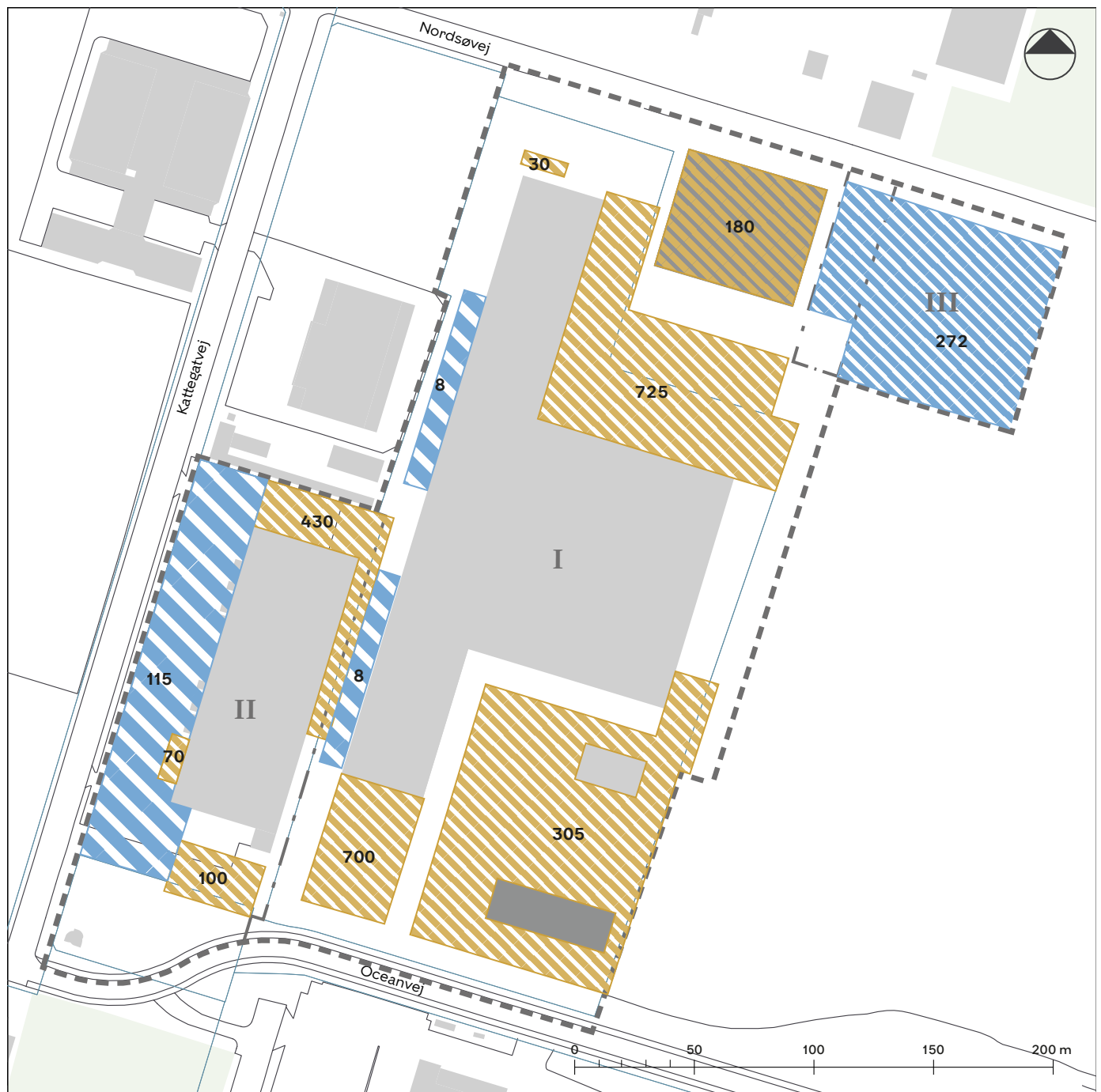
## Vejsnit D










## Vejsnit E



## Tegning 4 · Bil og cykelparkering

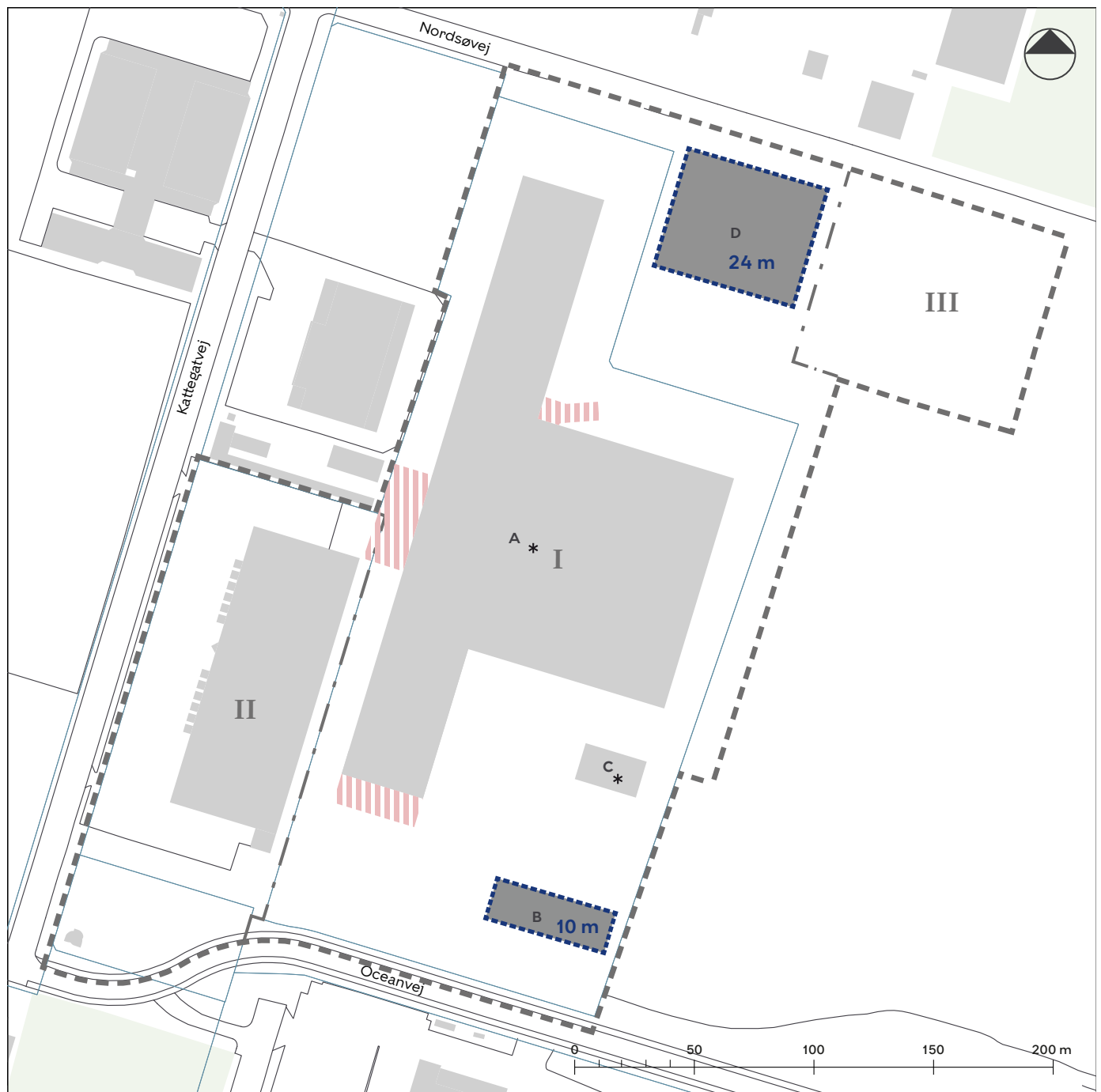


-  Bilparkering på terrænen med angivelse af antal pladser
-  Cykelparkering på terrænen med angivelse af antal pladser

-  Områdeafgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-III** Delområder
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt



# Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



----- Afgrænsning af byggefelt

■ Bygefelt

A-D Bygefelt navn

xx m Maksimal højde

||||| Zone for mulig placering af gangbroforbindelser

----- Områdeafgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

I-III Delområder

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

\* Eksisterende bygning, der skal opretholdes

# Tegning 5b · Porte



||||| Område, hvor der skal placeres en port eller åbning

--- Områdeafgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

I-III Delområder

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

## Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden



----- Facadeforløb med gennemsigtigt glas

----- Områdeafgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

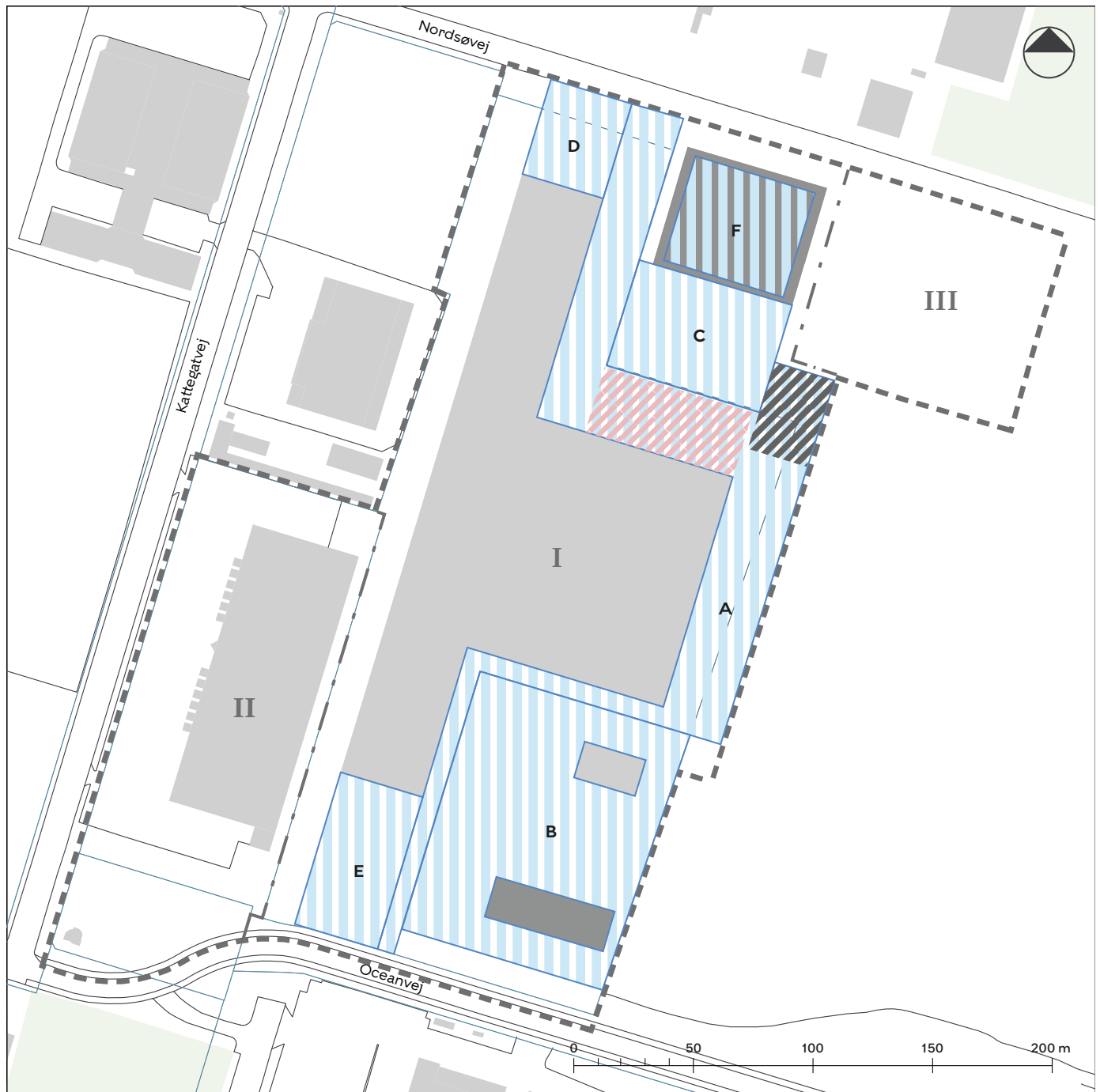
I-III Delområder

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning


■ Byggefelt

# Tegning 7a · Byrum




**A-F** Byrum

 Zone for placering af rampe

 Zone for indretning

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

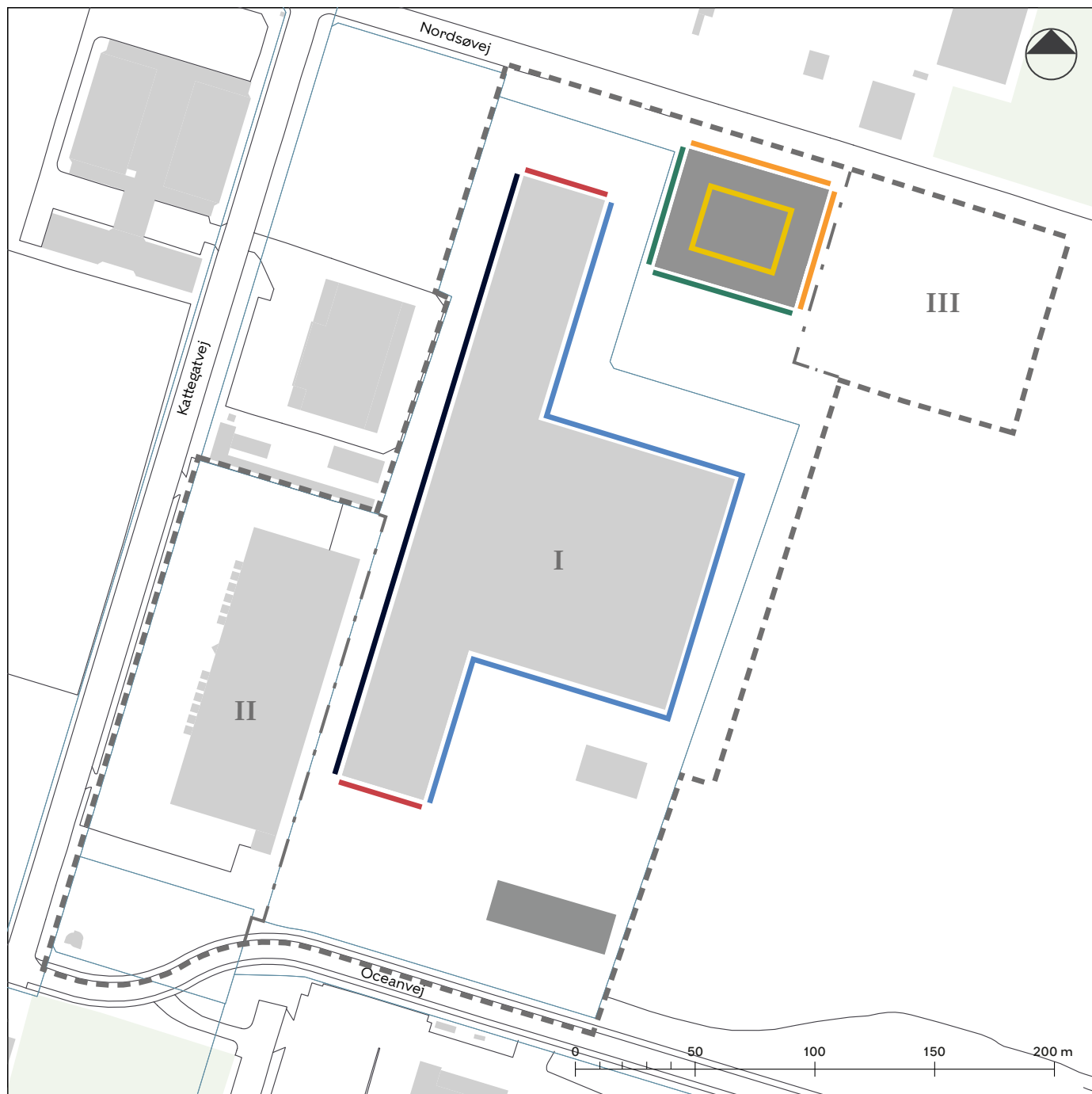
**I-III** Delområder


 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

## Tegning 7b · Kantzoner



- |   |            |   |                          |
|---|------------|---|--------------------------|
|  | Kantzone a |  | Områdeafgrænsning        |
|  | Kantzone b |  | Grænse mellem delområder |
|  | Kantzone c | <b>I-III</b>  | Delområder               |
|  | Kantzone d |  | Matrikelskel             |
|  | Kantzone e |  | Eksisterende bygning     |
|  | Kantzone f |  | Byggefelt                |



# Tegning 7c • Beplantning



Område, hvor der skal plantes min. antal træer

Bevaringsværdigt træ

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

**I-III** Delområder

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

# Tegning 8a · Skybrudsplan



 Skybrudssikring

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

**I-III** Delområder

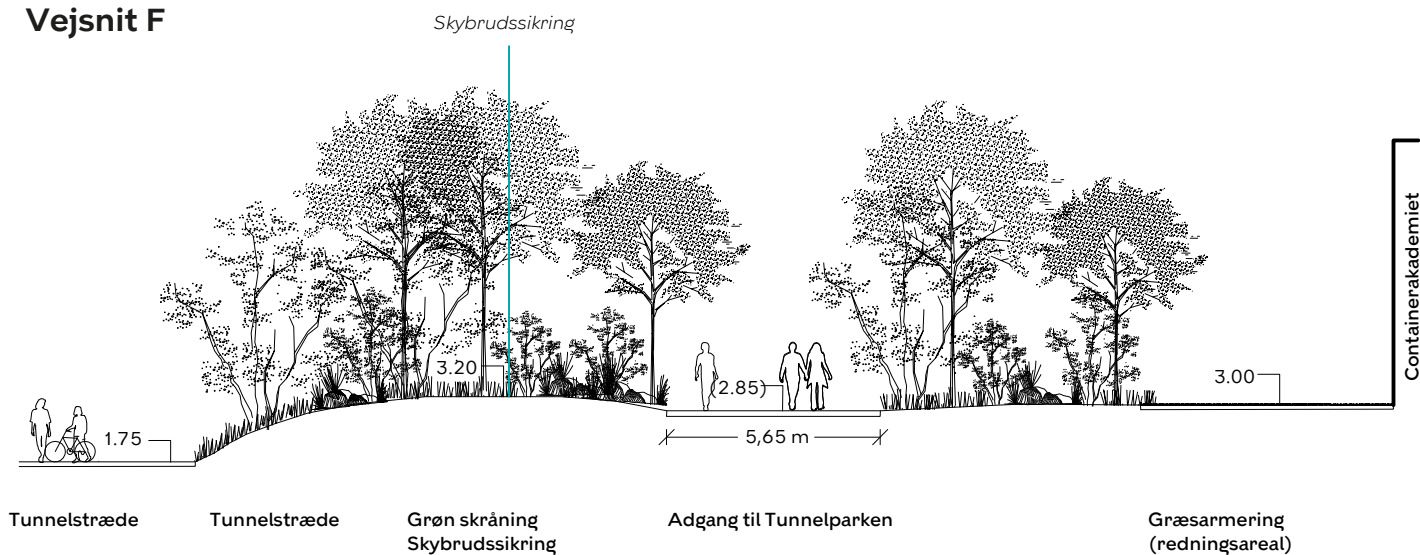
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

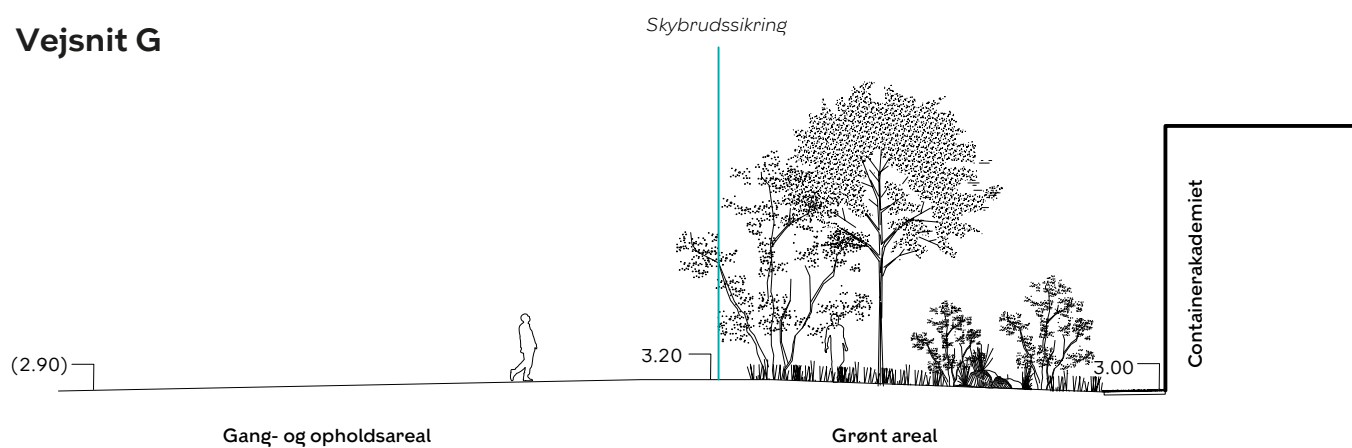
 Byggefelt

# Tegning 8b1 · Skybrudsplan · vejsnit

## Vejsnit F

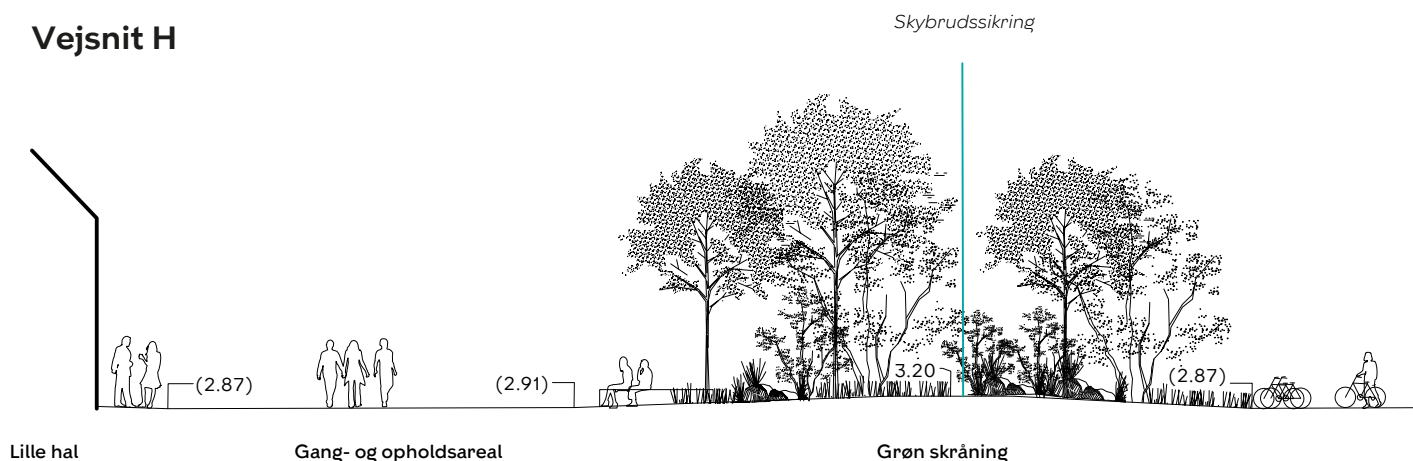


## Vejsnit G

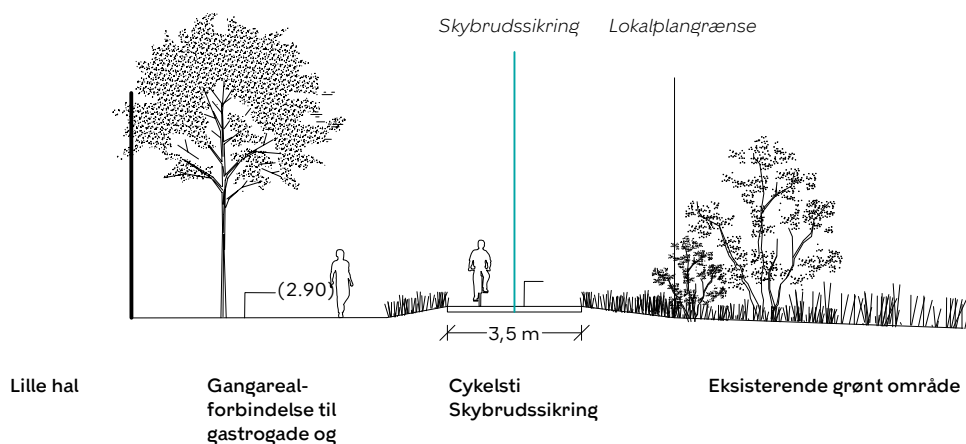


# Tegning 8b2 · Skybrudsplan - vejsnit

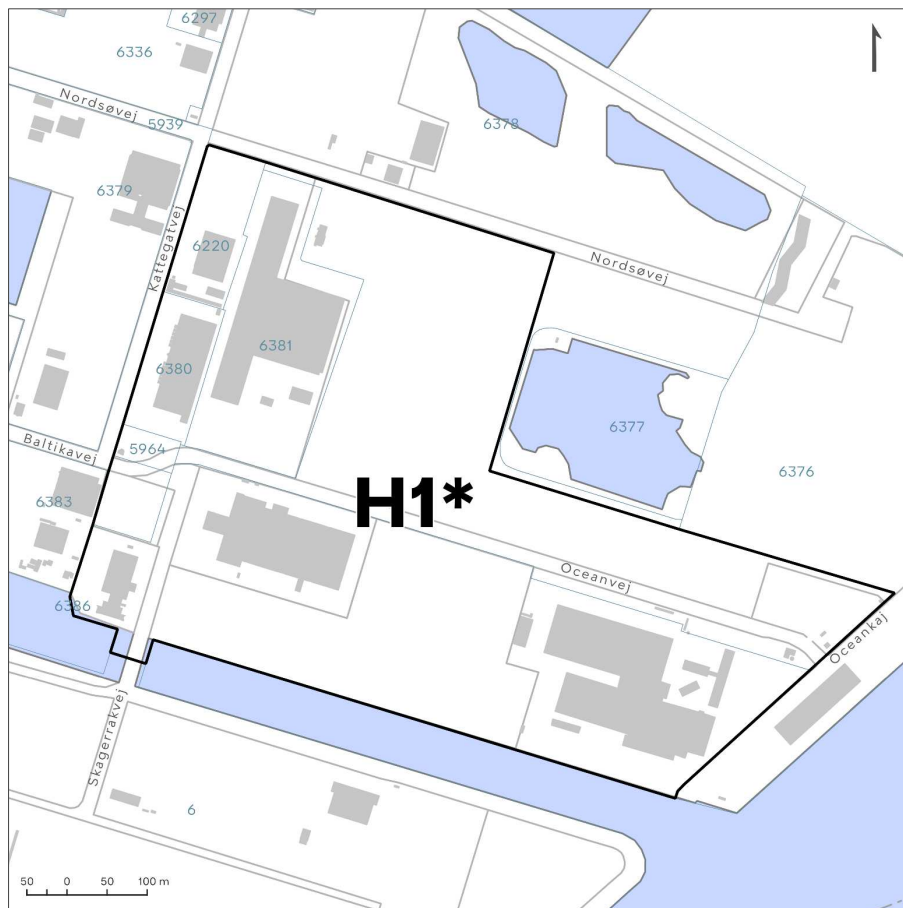
## Vejsnit H



## Vejsnit I



# Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 foretages følgende ændringer:

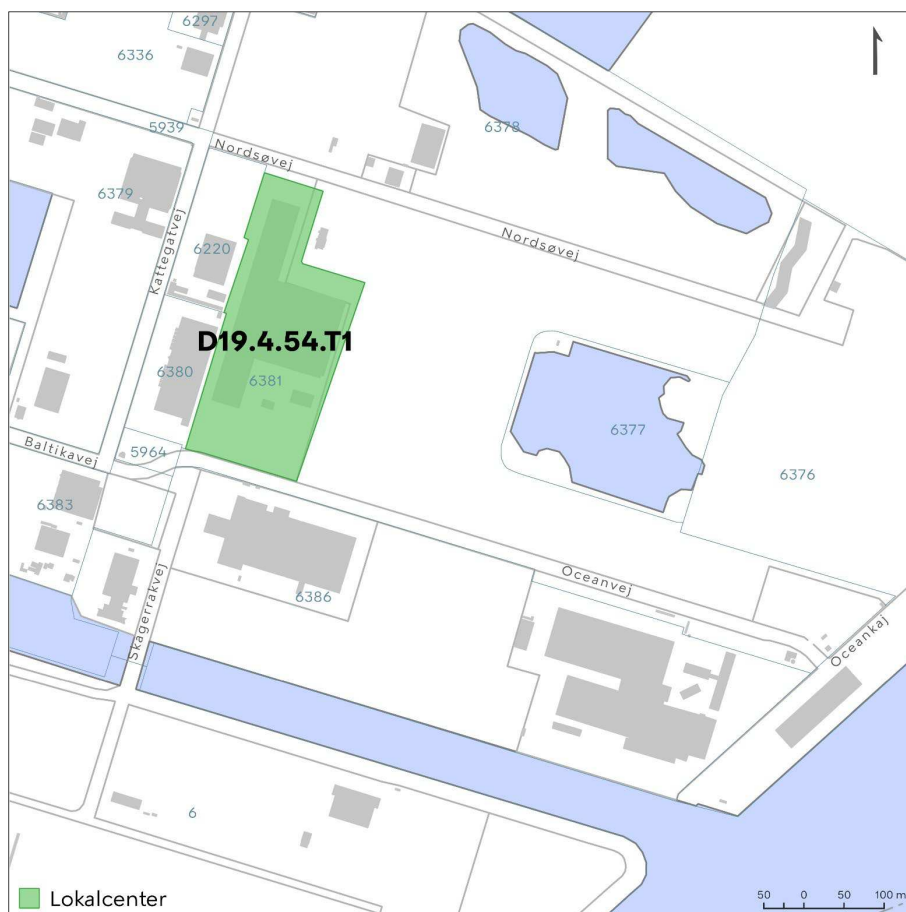
## Ny stjernebemærkning og maksimal bygningshøjde

Rammen R19.H.2.6 ændres som vist på Kort A til en H1\* med en maksimal bygningshøjde på 24 m og følgende særlige bestemmelse:

'Området indgår i byomdannelsesområdet Nordhavn. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Der kan inden for området anlægges en station på højbane for metro til Nordhavn med dertil hørende funktioner. Der kan i 1. halvdel af planperioden i lokalplan udlægges 80.100 m<sup>2</sup> i tilknytning til ØTC-hallen, heraf maksimalt 6.300 m<sup>2</sup> som nybyggeri uden for hallen, til boliger og serviceerhverv samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Der må maksimalt lokalplanlægges for 18.000 m<sup>2</sup> boliger. Serviceerhverv skal indeholde omfattende kulturfaciliteter af høj kvalitet. Det samlede etageareal må forøges med op til 10.000 m<sup>2</sup> for etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering mv. Der kan i 1. halvdel af planperioden i lokalplan udlægges 13.000 m<sup>2</sup> serviceerhverv i tilknytning til UNICEF's højlager. Lokalplanlægning for området forudsætter, at der ikke med lokalplanen planlægges for en anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Lokalplanbestemmelser om anvendelse og afskærmningsforanstaltninger mv. skal sikre den fremtidige anvendelse mod gener fra støj, lugt, støv eller anden luftforurening, jf. planlovens § 15 a og § 15 b, så planlægningen ikke vil kunne medføre skærpede miljøkrav for virksomheden på matr.nr. 5967 og 5983 Udenbys Klædebo Kvarter.'

Rammen får nyt plan.nr. R19.H.2.6.T1





Kort B: Ændrede kommuneplanrammer, nyt lokalcenter.

### Nyt 'lokalcenter'

Kommuneplantillægget udlægger et nyt 'lokalcenter' som vist på Kort B med maksimalt 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal detailhandel. Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Der tilføjes følgende særlige bestemmelse:  
 'Der kan etableres én dagligvarebutik med et maksimalt butiksareal på 1.200 m<sup>2</sup>.'

Detailhandelsrammen får plan.nr. D19.4.54

Detailhandelsstrukturen ændres som vist på kortet i såvel rammen som i retningslinjen for Erhverv Centerstruktur for detailhandel.

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Tunnelfabrikken og forslag til kommuneplantillæg.

Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om, at etablere en sammenhængende stiforbindelse for gående og cyklende i begge retninger fra Stubbeløbgade til lokalplanområdet med tilknytning til stiforbindelserne indenfor lokalplanområdet. Der er udarbejdet miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

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

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

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

## Borgermøde

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

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
PARC  
Postboks 348  
1503 København V

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