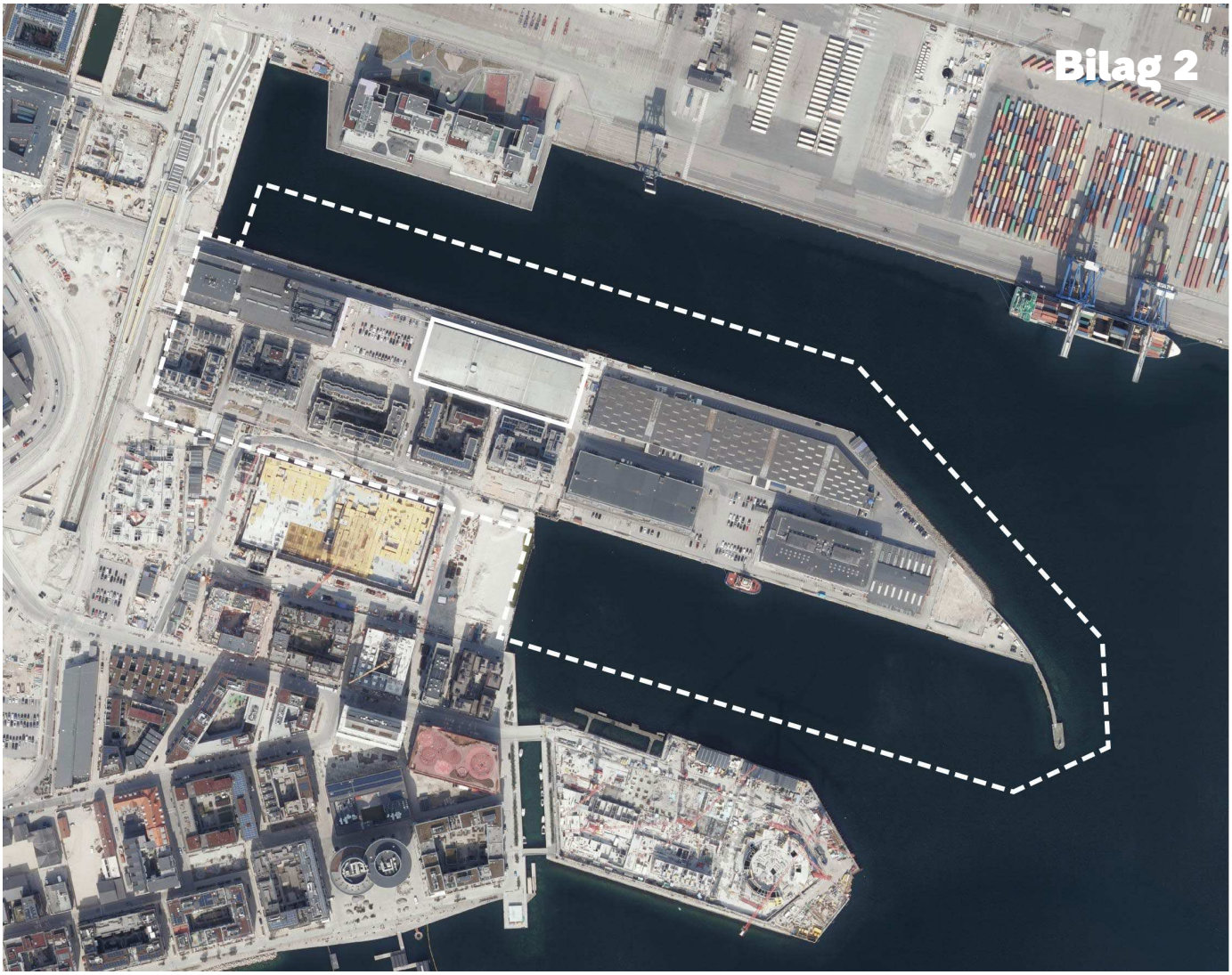


SUNDMOLEN I NORDHAVN TILLÆG 2

FORSLAG TIL TILLÆG 2 TIL LOKALPLAN 524

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO_2-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 2 til lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den 5. april 2022 til den 31. maj 2022.

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 4
Lokalplanens indhold 6
Miljøforhold 9
Den kystnære del af byzonen 9
Bevaringsværdige bygninger 10
Kulturmiljø 10
Skyggediagrammer 11

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 13

Overordnet planlægning 13
Kommuneplan 2019 13
Lokalplaner i kvarteret 14
Københavns Kommunes overordnede strategier 14
Miljøkrav til byggeri og anlæg 15
Spildevandsplan 15
Sikring mod oversvømmelse 16
Vandforsyningsplan 16
Varmeplanlægning 16

Tilladelser efter anden lovgivning 17

Affald 17
Jord- og grundvandsforurening 17
Museumsloven 17
Anlæg på søterritoriet 18
Rottesikring 18
Bilag IV-arter, herunder flagermus 18

Bestemmelser 19

§ 1. Formål 19
§ 2. Område 19
§ 3. Anvendelse 19
§ 4. Bil- og cykelparkering 20
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 20
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 22
§ 7. Ubebyggede arealer 24
§ 8. Støj og anden forurening 25
§ 9. Matrikulære forhold 25
§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter 26
Kommentarer af generel karakter 26

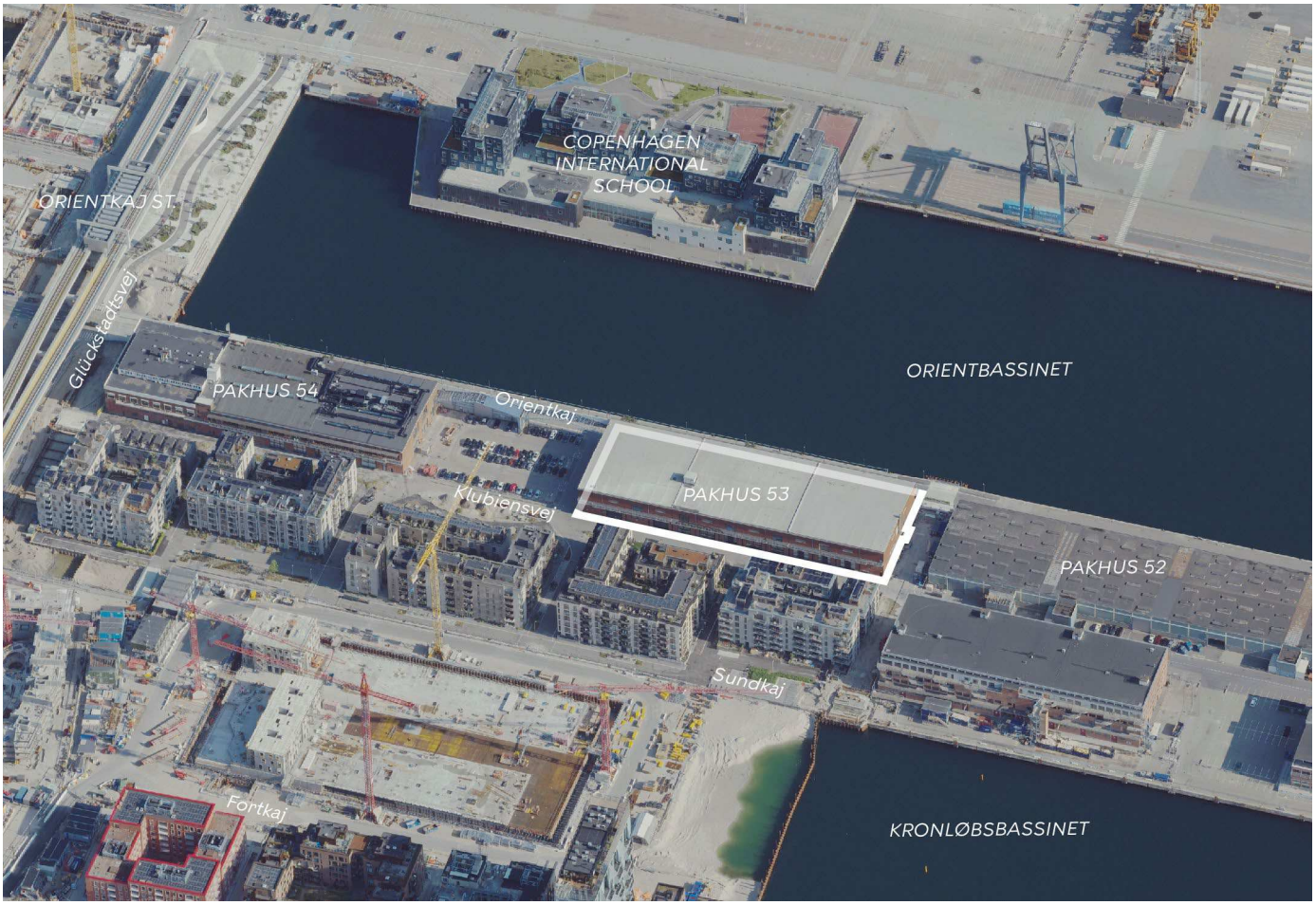
Tegning 1 · Områdeafgrænsning 27
Tegning 2a · Bevaring 28
Tegning 2b · Bebyggelsens omfang og placering 29
Tegning 3a · Bebyggelsens ydre fremtræden 30
Tegning 3b · Bebyggelsens ydre fremtræden 31
Tegning 4 · Beplantning 32

Hvad er en lokalplan 33

Praktiske oplysninger Bagsiden

Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2021.

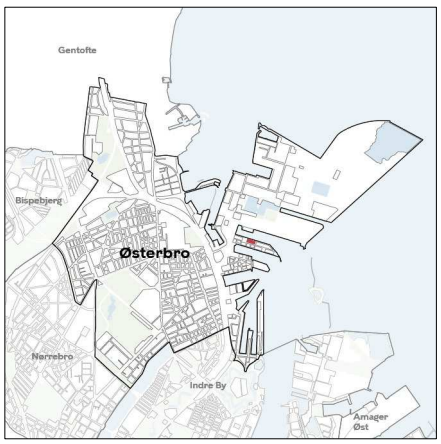
Lokalplantillæggets baggrund og formål

Grundejer ønsker at udvide bygningen med i alt ca. 7.800 m^2 erhverv og bygge en påbygning i én etage på det eksisterende toetagers pakhus. Lokalplanens formål er at fastsætte bestemmelser for omfang og udformning af påbygningen samt for bevaring af pakhuset. Det eksisterende pakhus indeholder i dag erhverv i stueetagen.

Det eksisterende pakhus er udpeget i lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn som bevaringsværdigt. Lokalplan 524 indeholder mulighed for påbygninger på Sundmolens eksisterende pakhuse ved vedtagelse af en supplerende lokalplan.

Parkeringspladser og friarealer i tilknytning til lokalplanen placeres uden for matriklen, men indenfor områdeafgrænsningen for lokalplan 524, der fungerer som rammelokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.



Områdets placering i bydelen.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanens område er på ca. 5.200 m^2. Fodaftrykket af det eksisterende pakhus udgør ca. 4.890 m^2. Det eksisterende pakhus er opført i to etager med i alt ca. 9.800 m^2 etagemeter. Der kan yderligere opføres ca. 7.800 m^2 inden for lokalplanens område, hvoraf de ca. 3.200 m^2 kan udføres som påbygning. De resterende kvadratmeter kan indpasses ved at bygge indskudte etagedæk i de høje etager i det eksisterende pakhus.

Syd for lokalplanens område ligger nyopførte etageboliger i op til 6 etager (ca. 20 m), mod nord ligger Orientkaj med udsigt over vandet mod Copenhagen International Schools ikoniske bygning og containerterminalen på Levantkaj. Vest for lokalplanens område benyttes arealet i dag til parkeringsplads, og der er udsyn til Pakhus 54. På arealet, hvor der i dag er parkering, er der en byggemulighed på op til 21 m, jf. lokalplan 524. Mod øst ligger Pakhus 52, der er udført i samme grundform som de øvrige pakhuse, men er beklædt med grønblå stålplader og ikke røde teglstensfacader som de øvrige pakhuse på Sundmolen. På grund af støj fra containerterminalen kan bygningerne på nordsiden af Sundmolen ikke nedrives, da de danner støjskærm for boligerne på Sundmolens sydlige side. Yderligere byggeri på den nordlige side af Sundmolen forudsætter desuden et nyt plangrundlag.

Egenart

Udviklingen af Nordhavn tager afsæt i havnearealernes oprindelige struktur og inddeler den nye bydel i selvstændige holme. De kommende kanaler trækker vandet ind i kvarteret og forstærker oplevelsen af en by på vandet. Langs de eksisterende kajkanter, Sundkaj og Orientkaj, udlægges offentligt tilgængelige promenader.

Sundmolens arkitektoniske egenart udspringer af mødet mellem de eksisterende pakhuse og de nye bebyggelser. Sundmolens bevaringsværdige pakhuse er karakteristiske ved deres tunge udtryk, vandrette linjer og røde teglfacader.

Mobilitet

300 m nordvest for lokalplanens område, hvor Sundmolen er koblet til det øvrige Nordhavn, ligger metrostationen Orientkaj. Der er adgang for biltrafik og cykler via Orientkaj nord for lokalplanens område, og arealet omkring Klubiensvej syd for lokalplanens område forventes på sigt at blive indrettet som en del af et grønt forløb, der giver mulighed for ophold, og som skal forbinde Sundmolens forskellige byrum primært for fodgængere, jf. lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn.

Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.

Pakhus 53 set fra nabomatrikel mod vest.

Pakhus 53 set fra Klubiensvej.

Udsigt til Copenhagen International School set fra Orientkaj.

Pakhus 52 beliggende øst for lokalplanområdet og Pakhus 53.

Udsigt mod Levantkaj og Orientkaj set fra kajen ved Orientkaj St.

Lokalplanens indhold

Indledning
Lokalplanen muliggør nybyggeri i form af indskudte etagedæk i eksisterende pakhus samt en påbygning på det eksisterende pakhus. Derudover fastsættes bestemmelser for bevaring af det eksisterende pakhus samt for udformning af påbygningen. Pga. støjniveauet fra den nordliggende containerterminal kan der kun indrettes erhverv i bygningen.

Anvendelse
Der er alene mulighed for erhverv indenfor lokalplanens afgrænsning.
Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Bilparkering
Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Erhverv:	1 plads pr. 214 m^2
Kontorer:	1 plads pr. 286 m^2
Butikker	1 plads pr. 143 m^2

Parkeringspladserne etableres inden for lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavns afgrænsning i parkeringsanlæg, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang.
Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering
Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m^2 etageareal:

Erhverv:	3
Butikker:	4

For erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m^2 ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Cykelparkering etableres på terræn i overensstemmelse med lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn og som en integreret del af det eksisterende Pakhus 53.
Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Visualisering, der viser Pakhus 53 med fremtidig påbygning i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 524. Derudover er Pakhus 54 vist, og de hvide volumener viser muligt fremtidigt bygningsvolumener i overensstemmelse med lokalplan 524. Illustration: skala architecture og Lendager Group.

Visualisering, der viser et eksempel på volumen af den fremtidige påbygning i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn. Illustration: skala architecture og Lendager Group.

Bebyggelsens placering og udformning

Ny bebyggelse placeres som påbygning i én etage på det eksisterende pakhus. Derudover kan der lavs indskudte dæk i den eksisterende bygning. Påbygningens facade følger facadekanten på pakhuset, og vinduer placeres så vinduesrytmen fra pakhuset gentages i påbygningen. Mod Orientkaj og vandet udformes påbygningens hjørner med store vinduespartier. På bebyggelsens sydvendte facade indrettes en tagterrasse med udgang fra påbygningen. Sammen med en mere lukket facade på bygningens hjørner skaber tagterrassen en afstand til de eksisterende etageboliger syd for matriklen. Påbygningen udføres med en blå facade eller med solceller, hvilket refererer til facaden på Copenhagen International School og det historiske Nordhavns lager- og industribygninger. Påbygningen fremstår med et lettere udtryk som en kontrast til den tunge base i det eksisterende bevaringsværdige pakhus, der består af en rød teglstensmur. Taget på påbygningen skal være grønt i form af beplantning eller med solceller.

Træer og anden beplantning

Terrassen i forbindelse med påbygningen indrettes som et opholdsrum for bygningens ansatte og brugere og skal indrettes med varieret beplantning og bede. Bestemmelser om udformning af tagterrasse fremgår af § 7.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til boliger og serviceerhverv.

Visualisering, der viser et eksempel på renovering af Pakhus 53 og påbygning i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 524 set fra Levantkaj. Illustration: skala architecture og Lendager Group.

Visualisering, der viser et eksempel på renovering af Pakhus 53 og påbygningens facade i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 524. Illustration: skala architecture og Lendager Group.

Miljøforhold

VVM

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

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre nybyggeri i form af indskudte etagedæk i det eksisterende pakhus og en påbygning i en etage på det eksisterende pakhus og medfører ikke behov for udvidelse af den eksisterende infrastruktur i området.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

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

Miljømæssige gener fra virksomheder

Nord for lokalplanens område ligger virksomheden Copenhagen Malmö Port, som har en form for drift (containerhavn), der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Lokalplantillægget har ikke konsekvenser for virksomhedens miljøforhold, da der udelukkende planlægges for erhverv inden for lokalplantillæggets område.

Københavns Kommune vurderer

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

Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Det fremgår af lokalplan 524, at når Sundmolen er fuldt udbygget, vil det fremtræde med en skala og profil, der relaterer sig til den øvrige bebyggelse i havnen og på Østerbro. Byudviklingen på Sundmolen vil ikke ændre byens profil og påvirke det bynære kystlandskab. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

Bevaringsværdige bygninger

Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet, og bygningen på ejendommen matr.nr. 3aa, Frihavnskvarteret, København, Klubiensvej 9-11 er fastlagt som bevaringsværdig i lokalplan 524. Begrundelsen for, at bygningen er fastlagt som bevaringsværdig er, at Sundmolens pakhuse er med til at definere Sundmolens egenart og skabe et møde mellem det historiske Nordhavn og områdets nye bebyggelse. Bygningen er opført i 1955 og er ikke SAVE-registreret, men udpeget som bevaringsværdige i lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn.

Pakhus 53 har bl.a. været brugt til opbevaring af varer fra Det Østasiatiske Kompagni. Bygningen er i to plan med etagehøjder på op til 7 m. Altangange på nord- og sydfacaden har været brugt ifm. på- og aflæsning af varer fra skibene. Langs bygningens tagfod er et gennemgående markant gesimsbånd i beton. Taget er et svagt hældende saddeltag bestående af et betondæk med tagpap. Facaden har porte både i stuen og på førstesal, hvor bygherre ønsker at isætte vinduer i stedet.

Bygherre ønsker at bevare så meget som muligt og bygge videre på den grundlæggende konstruktion af bygningen. De tydelige partier med røde teglsten mellem hver vindues- eller portåbning bevares for at sikre, at pakhusets oprindelige udtryk og tyngde bibeholdes.

Der er i dag lavet enkelte ændringer af pakhusets stueetage med udskæring til større vindues- og portåbninger langs den sydlige og nordlige facade. Omfanget og udformningen er af samme karakter som ændringerne af Pakhus 54 vest for matriklen, hvor hele pakhuset er transformeret med større vinduespartier. Altangange på Pakhus 53 står i dag i oprindelig form, hvor betonkonstruktionen bibeholdes, men der påsættes værn og solafskærmning. Nye åbninger til vinduer og porte i stueetagens facade placeres inden for den stålkonstruktion, der inddeler facaden i rektangulære felter. Åbninger til vinduer på pakhusets øvre etage vil flugte med stueetagens vinduesrytme og -bredde. Pakhusets særegne tagform med gesimsbånd langs tagfoden bevares, og påbygningen udformes, så denne detalje fortsat er synlig. Bygherre ønsker at lave indskudte etagedæk i de høje rum i pakhuset og på den måde udnytte pakhuset bedre. På tegningen er angivet den bevaringsværdige bygning.

Kort over bevaringsværdige bygninger udpeget i lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn.

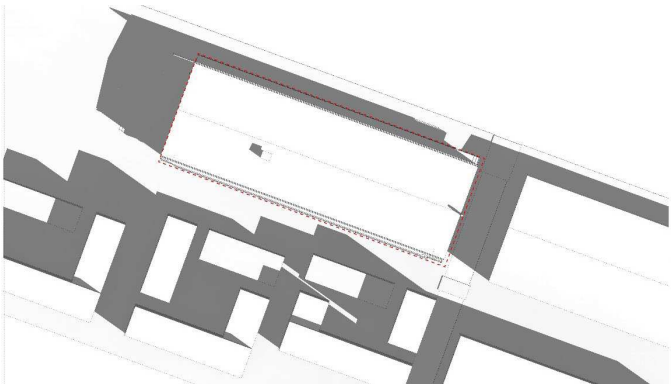
Kulturmiljø

Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen under temaet 'København som havneby'. Kulturmiljøet Nordhavn omfatter hovedparten af Nordhavnsområdet. I udformningen af bebyggelsesplanen i lokalplan 524 for Sundmolen har der været lagt vægt på at bevare en fortælling om havnen som erhvervsområde, herunder bl.a. bevaring af pakhusene og at sikre nærhed og adgang til vandet.

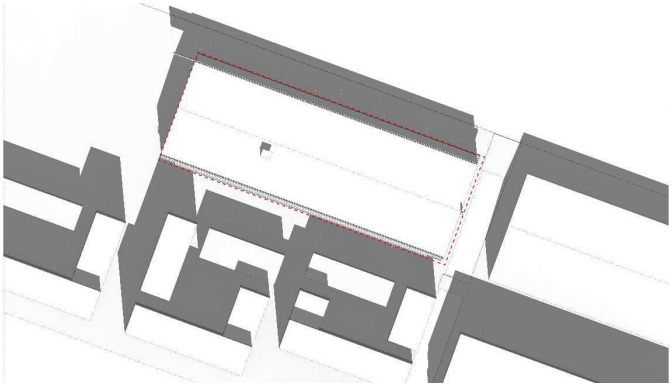
Bevaringsværdig bygning – Pakhus 53.

Bevaringsværdig bygning – Pakhus 53.

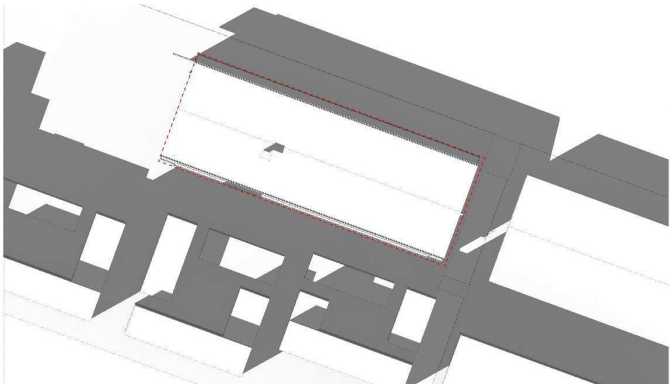
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

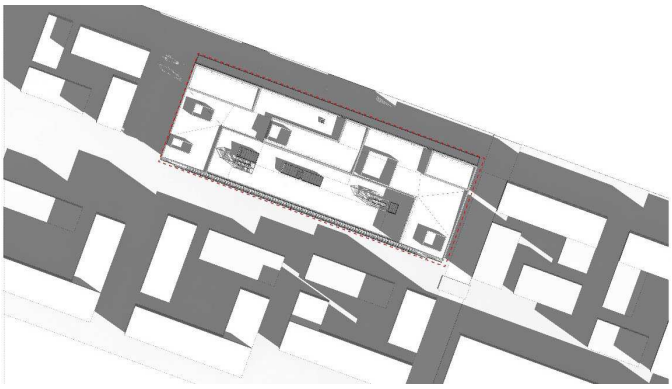


21. marts kl. 12.00



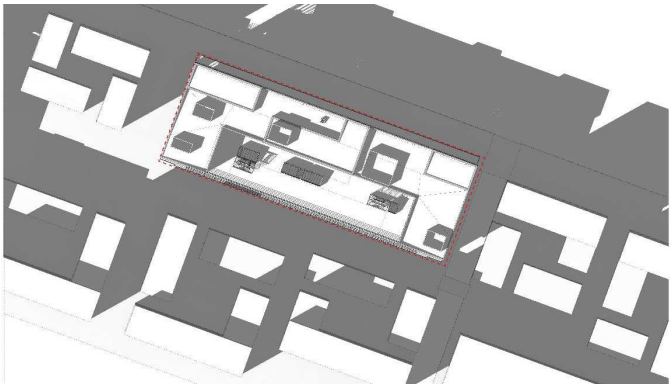
21. marts kl. 16.00

Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00

21. marts kl. 12.00



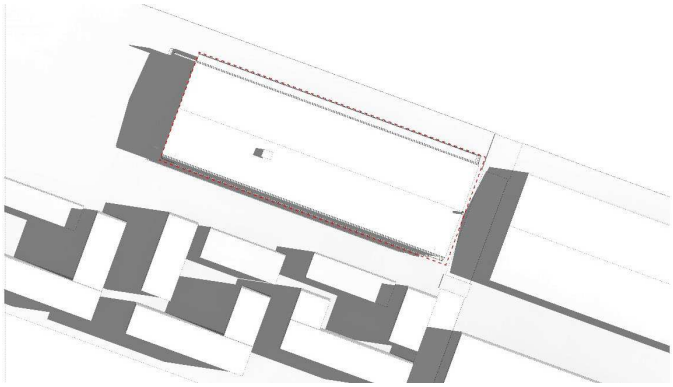
21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

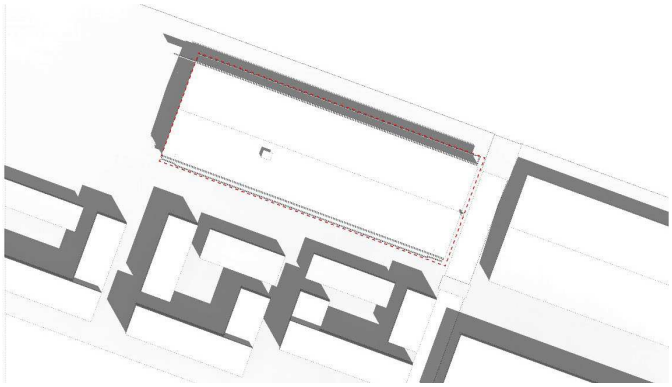
Skyggediagrammerne viser, at projektet vil resultere i mere skygge langs Orientkaj, da den eksisterende bygning bliver højere. Øget skygge på Orientkaj vil om sommeren opleves fra sidst på eftermiddagen og i det tidlige forår fra middagstid fremfor efter kl. 16.00. Da Orientkaj er nordliggende og i forvejen skyggeramt, vurderes de kommende skyggeforhold ikke at udgøre væsentlige ændringer for de omkringliggende arealer. Skyggediagrammer for fremtidige forhold viser effekten af påbygningen på Pakhus 53 samt effekten af øvrige byggemuligheder i lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn.

Illustrationer: skala architecture og Lendager Group.

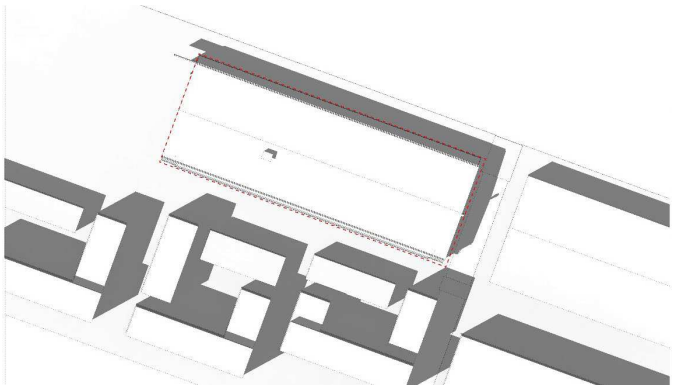
Eksisterende forhold



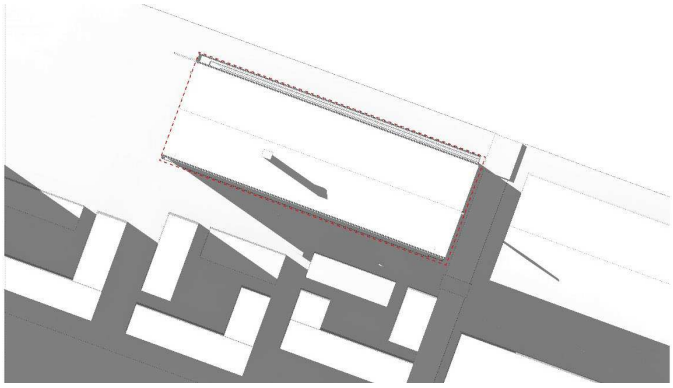
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

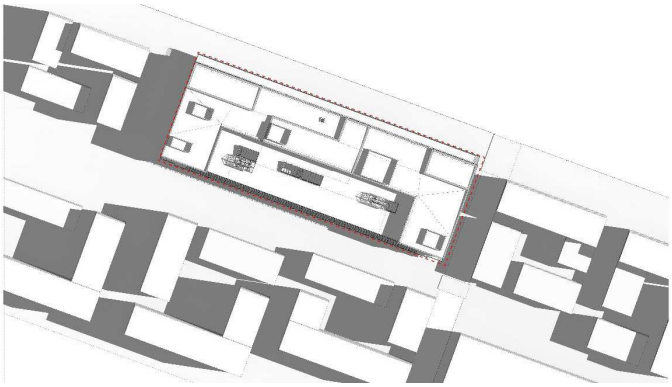


21. juni kl. 17.00

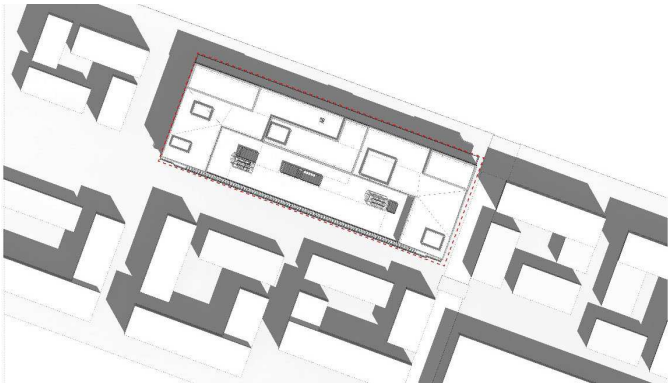


21. juni kl. 19.00

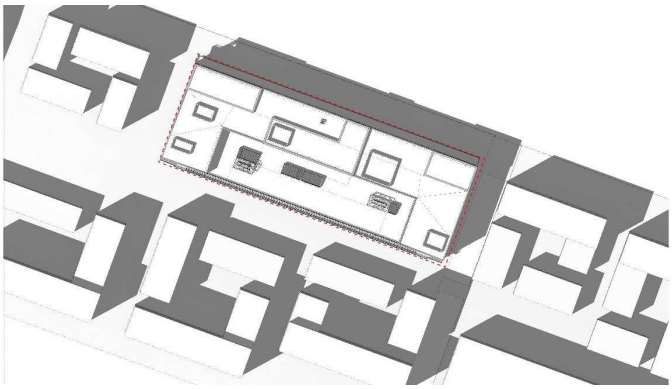
Muliggjort med lokalplanen



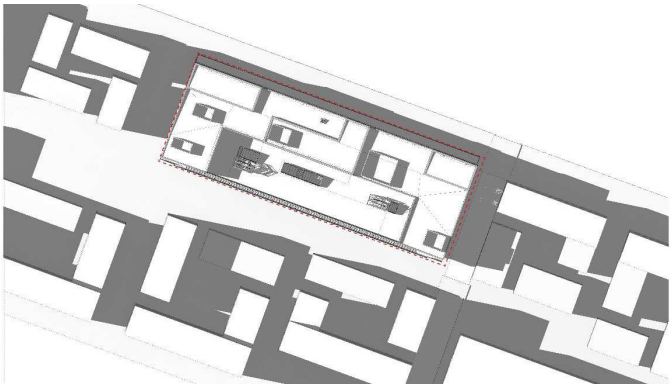
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 17.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

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

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Byomdannelsesområde

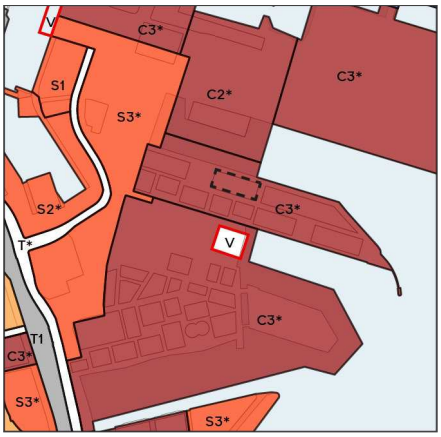
Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-24).

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. Der muliggøres ikke boliger (støjfølsom anvendelse) med denne lokalplan.

Bydelsplan

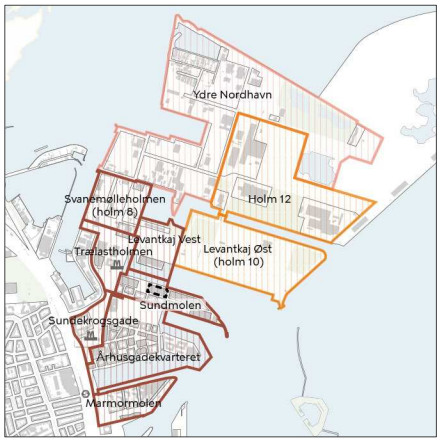
Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Østerbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at der etableres bedre forbindelse mellem Nordhavn og Østerbro samt grønne byrum i Nordhavn.



C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
*	Områder med særlige bestemmelser
V	Husbåde
- - - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



	Byudviklingsområde, 1. del af planperioden
	Byudviklingsområde, 2. del af planperioden
	Byudviklingsområde, perspektivområde
	Lokalplanområdets afgrænsning

Kort over byudviklingsområder.

Lokalplaner i kvarteret

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 tillægget er at muliggøre omdannelsen af de tidligere siloer til boliger og serviceerhverv.

Tillæg 2 til lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn
Formålet med tillægget er at muliggøre opførsel af en bygning til serviceerhverv med en højde på op til 62 m.

Tillæg 3 til lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn
Formålet med tillægget er at muliggøre opførsel 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.

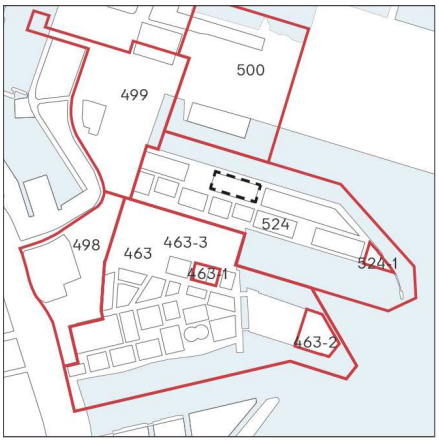
Lokalplan 499 Trælastholmen i Nordhavn
Formålet med lokalplan er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Sundkrogsgade og Orientbassinet til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

Lokalplan 500 Levantkaj
Formålet med lokalplan 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 524 Sundmolen i Nordhavn
Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for udviklingen af området mellem Kronløbsbassinet og Orientbassinet til boliger og serviceerhverv.

Tillæg 1 til lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn
Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre opførsel af en ny bygning til serviceerhverv på spidsen af Sundmolen, i det særlige byggefelt b som er fastsat i lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn.

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



Lokalplaner i kvarteret.

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/politikker-og-indsatser/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.

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.

Bæredygtighedscertificeringer 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 entreprisesummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

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

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- 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

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 entreprisesum under 20 mio. kr.

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

Spildevandsplan

Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

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 regnvandskloak.

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

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, 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.

Stormflodssikring

Lokalplanområdet skal sikres i forhold til en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,5 m.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at bygninger skal sikres mod stormflod på indtil 2,5 m. Det kan ske ved at etablere et beredskab i form af vandtætte skotter m.v., der kan opsættes ved varsling, samt anden indretning af bygningerne, der sikrer mod vandskader.

Eksisterende bygninger kan sikres på tilsvarende måde.

Herved vil det sikres, at væsentlige samfundsværdier ikke går tabt i forbindelse med en 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.at.dk/

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

Jord- og grundvandsforurening

Matrikel 3aa Frihavnskvarteret er kortlagt på Vidensniveau 1 (V1) på baggrund af opfyldningshistorikken. Arealet kan være forurenet med olieprodukter, tungmetaller og tjærestoffer. Region Hovedstaden har fastlagt, at der er risiko for overfladevand fra denne matrikel. Det betyder, at ved alle typer af bygge- og anlægsarbejde skal der en tilladelse til efter jordforureningslovens § 8.

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, lade foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.
Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: vand@kk.dk

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

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

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

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

Museumsloven

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

Anlæg på søterritoriet

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

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

Rottesikring

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

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

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx 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).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Forslag til tillæg 2 til lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn muliggør etablering af indskudte etagedæk i den eksisterende bygning og nybyggeri i form af en påbygning på det eksisterende pakhus. Derudover fastsættes bestemmelser for bevaring af det eksisterende pakhus samt for udformning af påbygningen i overensstemmelse med bestemmelser i lokalplan 524Sundmolen i Nordhavn.

Formålet med tillæg 2 til lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv,
- at fastlægge bestemmelser for udformning af påbygning og ændringer af eksisterende bebyggelse, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at udpege eksisterende bebyggelse som bevaringsværdig,
- at sikre området mod 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

Områdeafgrænsning
Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 3aa og del af matr.nr. 3a, Frihavnskvarteret, København.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse
Serviceerhverv
Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg samt andre sociale, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Overnatning må ikke finde sted.

Stk. 2. Forurenende virksomhed
Der må kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

§ 4. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Erhverv:	1 plads pr. 214 m^2
Kontorer:	1 plads pr. 286 m^2
Butikker:	1 plads pr. 143 m^2

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Stk. 2. Cykelparkering

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

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m^2 etageareal:

Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

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

Erhverv og butikker:	1 plads pr. 500 m^2

Overdækket cykelparkering skal være i overdækning eller en integreret del af den eksisterende bebyggelse og skal placeres inden for lokalplantillæggets afgrænsning.

Kommentar

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 14.700 m^2, heraf 7.800 m^2 som nybyggeri.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

a) Ny bebyggelse i form af påbygning skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 2b.

b) Ny bebyggelse i form af påbygning skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 2b.

c) Ny bebyggelse i form af påbygning skal opføres med facade inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 2b.

d) Inden for den eksisterende bygning (pakhuset) må der indrettes indskudte etagedæk.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 2b viste bygningshøjder. Bygningen må overskride den maksimale bygningshøjde med højst 1 m, hvor facadeforløbet på påbygningen er markeret som facadeforløb med gennemsigtigt glas a og b på tegning 3b.

b) Påbygning på eksisterende bebyggelse må være en etage.

c) Der må ikke etableres teknik på taget, bortset fra solenergianlæg. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumenet. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation i en højde på højst 1,5 m. Solenergianlæg og nødvendig teknik skal placeres mindst 1,2 m inde på taget målt fra facaden.

Stk. 4. Husdybde

Husdybden må højst være 21 m for erhverv.

Stk. 5. Bevaringsværdige bygninger

a) På tegning 2a er vist den bevaringsværdige bygning. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives. Bevaringsværdige bygninger kan dog ombygges som angivet i § 5, stk. 5c.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.

c) Der må etableres værn på den eksisterende altangang på den sydvendte og nordvendte facade som vist på tegning 2a, der må etableres solafskærmning på pakhusets sydvendte facade på 2. etage, der må laves nye murhuller til vindues- og dørpartier i facader på 1. og 2. etage og etableres ovenlysvinduer på areal angivet som terrasse på tegning 3b. Værn, solafskærmning, murhuller, ovenlysvinduer og facadeændringer på det eksisterende pakhus skal udformes i overensstemmelse med bestemmelser i § 6, stk. 2 og 3.

d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde, farve og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

a) Facade a (påbygningen), vist på tegning 3a, skal være i metal eller træ. Facaden skal være ensartet i farven blå, men kan i mindre grad variere i nuancer.

b) Facade b (påbygningen), vist på tegning 3a, skal være i metal eller træ.

c) Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

d) På facade a og facade b (påbygningen), vist på tegning 3a, kan der anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Farver på solceller på facade a skal være blå.

e) Værn ved terrasse (påbygningen) skal placeres langs den eksisterende bygnings facadekant. Værn skal udformes som facade a på bygningens 3. etage (påbygning), jf. § 6, stk. 1a, eller med vandrette, spinkle balustre i metal i farverne mørkegrå, sort eller galvaniseret stål. Der kan indsættes glaspartier i klart glas mellem balustre. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

f) Der må etableres solafskærmning på eksisterende bygnings sydvendte facade på 2. etage. Dog må denne ikke udføres som fast udhængende solafskærmning.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Facadeforløb med gennemsigtigt glas a (påbygningen), vist på tegning 3b, skal være gennemsigtigt, klart vinduesglas. De gennemsigtige partier skal være mindst 5 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

b) Facadeforløb med gennemsigtigt glas b (påbygningen), vist på tegning 3b, kan være gennemsigtigt, klart vinduesglas. De gennemsigtige partier skal være mindst 5 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

c) Murhuller skal være højst 6,3 m brede og 5 m høje undtagen, hvor der laves facadeforløb med gennemsigtigt klart glas i mindst 5 m højde, som vist på tegning 3b.

d) På den eksisterende bygnings (pakhuset) nordvendte facade må der højst være 13 murhuller i stuen (1. etage). På den eksisterende bygnings (pakhuset) sydvendte facade må der højst være 11 murhuller i stuen (1. etage)

e) På den eksisterende bygnings (pakhuset) vestvendte gavl må der være højst 1 murhul i stuen (1. etage). Der kan derudover laves højst 4 mindre murhuller til døre i stuen (1. etage). På den eksisterende bygnings (pakhuset) østvendte gavl må der være højst 3 murhuller i stuen (1. etage). På 2. etage (pakhuset) og 3. etage (påbygning) må der højst være 4 murhuller på hver gavl udover, hvor der laves facadeforløb med gennemsigtigt glas jf. § 6, stk. 2a.

f) På bygningens syd- og nordvendte facade i stuen (1. etage) skal murhuller placeres inden for og centreret i de rektangler, som inddeles af pakhusets synlige stålkonstruktion i den eksisterende bygnings stue (1. etage).

g) Murhuller i eksisterende bygnings 2. etage skal placeres lodret over og have samme bredde som murhuller i stuen (1. etage).

h) Hvis der på 2. etage af den eksisterende bygning (pakhuset) laves murhuller med en højde på højst 3,5 m, kan der laves et murhul over hvert af de 13 øvrige murhuller. Disse murhuller må have en højde på højst 1 m.

i) Murhuller til vinduer på 3. etage (påbygningen) skal placeres lodret over murhuller til vinduer i eksisterende bygnings (pakhuset) facader og gavle (1. og 2. etage). Undtagen for påbygningens facader, hvor der laves facadeforløb med gennemsigtigt klart glas, jf. § 6 stk. 2a og 2b.

j) Bredden på stykke med teglsten mellem hvert murhul i bygningens stue (1. etage) skal gengives i samme bredde på overliggende etager (2. og 3. etage).

k) Butiksfacader i eksisterende bygnings stue (1. etage) skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt, klart vinduesglas.

l) Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

m) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant. Vinduer skal have separate murhuller med undtagelse af facadeforløb på påbygning med gennemsigtigt glas jf. § 6, stk. 2a og 2b.

n) Vinduer må ikke være i plastik. Vinduesrammer i eksisterende bygning (pakhuset) skal være mørkegrå eller sorte.

o) Døre må ikke være i plastik. Døre i eksisterende bygning (pakhuset) skal være mørkegrå eller sorte.

Stk. 3. Altaner

a) Der må ikke være altaner eller altangange på 3. etage (påbygning).

b) Værn på altangang på eksisterende bygnings 2. etage skal udføres med vandrette spinkle balustre i metal i farverne mørkegrå, sort eller galvaniseret stål. Der kan indsættes glaspartier i klart glas mellem balustre. Altanværn kan øverst afsluttes med en træliste.

c) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 4. Tage

a) Tage på påbygningen skal være flade.

b) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.

c) Flade tage, der ikke anvendes til solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.

d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

e) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 5, stk. 3c.

Stk. 5. Reklamer

a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.

b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 6. Stormflodssikring

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,5 m over dagligt vande.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Der skal etableres en terrasse på mindst 1.500 m^2 på bygningens 3. etage, som vist på tegning 3b, og som det fremgår nedenfor.

Stk. 2. Terrasse

Terrasse

Der må laves i alt fire ovenlysvinduer på areal vist som terrasse på tegning 3b. Tre af ovenlysvinduerne må være højst 8,5 m i længde og højst 4,5 m i bredde, og ét ovenlysvindue må være højst 3,7 m i længde og højst 4,5 m i bredde. Ovenlysvinduerne må være højst 2 m høje målt fra terrassens gulvkote.

Der må etableres to småbygninger, udover bruttoetagearealet, i form af væksthuse i glas på højst 8,5 m i længden, 4,5 m i bredden og 4,5 m i højden på areal vist som terrasse på tegning 3b.

Ovenlysvinduer og småbygninger skal placeres mindst 5,5 m fra terrassens værn.

Stk. 3. Beplantning

Der skal plantes mindst 25 stk. nye træer/buske på terrassen på bygningens 3. etage (påbygning), der skal placeres i en afstand på højst 5,5 m fra terrassens værn inden for område vist på tegning 4.

Træer/buske skal placeres jævnt fordelt langs terrassens værn.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m^2 areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m^2.

Udover de 25 træer/buske skal mindst 30 % af terrassens samlede areal være bede med beplantning som vist på tegning 4.

Der kan være facadebeplantning på facade b, vist på tegning 3a, på bygningens 3. etage (påbygning).

Kommentar

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

Stk. 4. **Betingelse for ibrugtagning**
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at beplantning er anlagt som beskrevet i § 7, stk. 3.

Stk. 5. **Dispensation**
Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af terrasse samt placering af beplantning af hensyn til mulighed for brandredning.

§ 8. Støj og anden forurening

Stk. 1. **Støj fra trafik**
Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

- Administration og liberale erhverv: 38

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

Stk. 2. **Støj fra virksomheder**
Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

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

Stk. 3. **Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning**
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 9. Matrikulære forhold
Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

For matr.nr. 3aa og del af matr.nr. 3a, Frihavnskvarteret, København, ophæves lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn bekendtgjort den 3. juli 2015 for så vidt angår:

- §§ 1, 2, 3.
- § 6, stk. 9.
- § 7, stk. 1,2, 7, 10, 11, 12, 14, 15.
- § 9, stk. 12, 1 pkt. og stk. 13, 1-4 pkt.
- §§ 11, 13.

Kommentarer af generel karakter

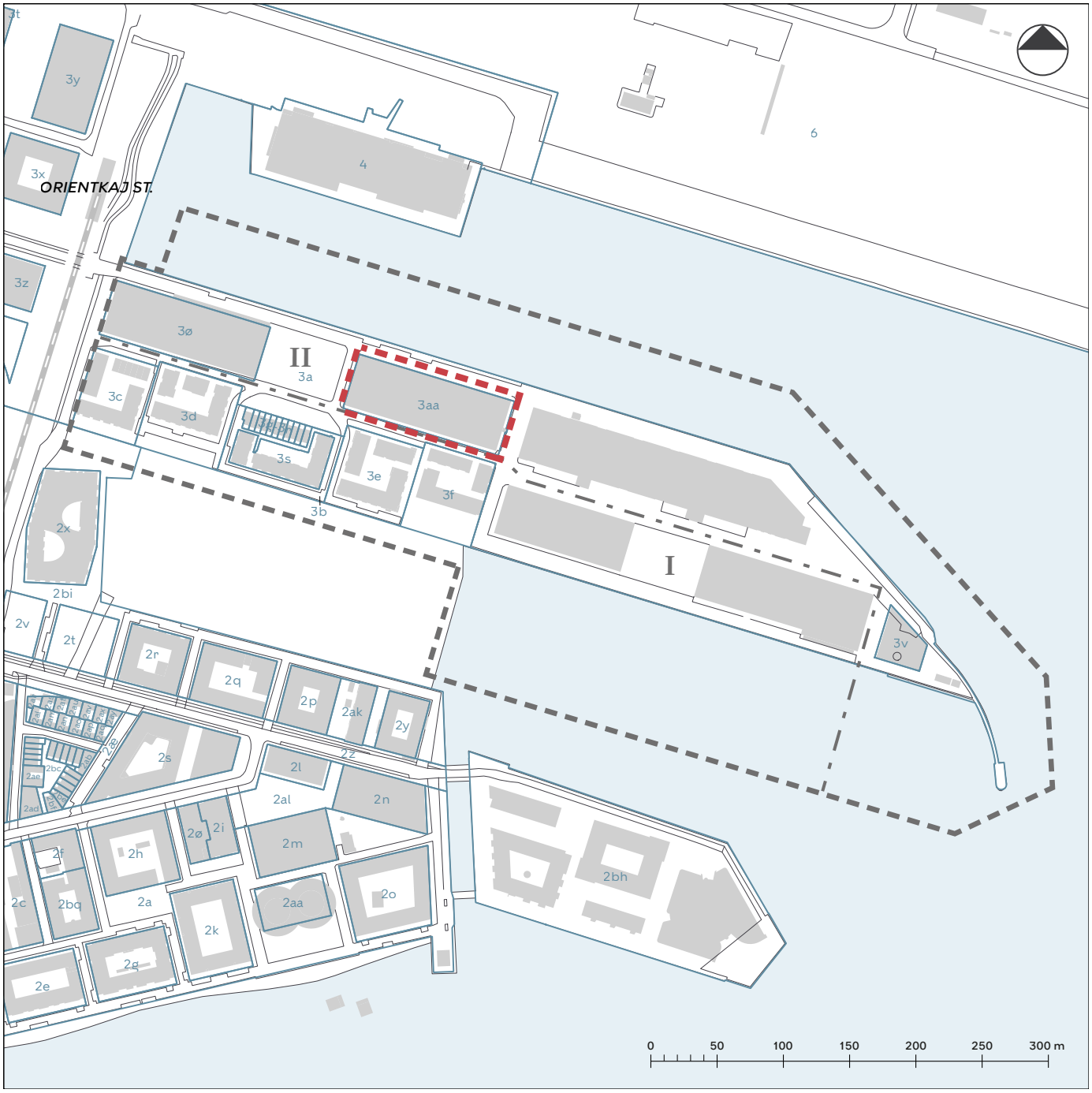
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

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



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn

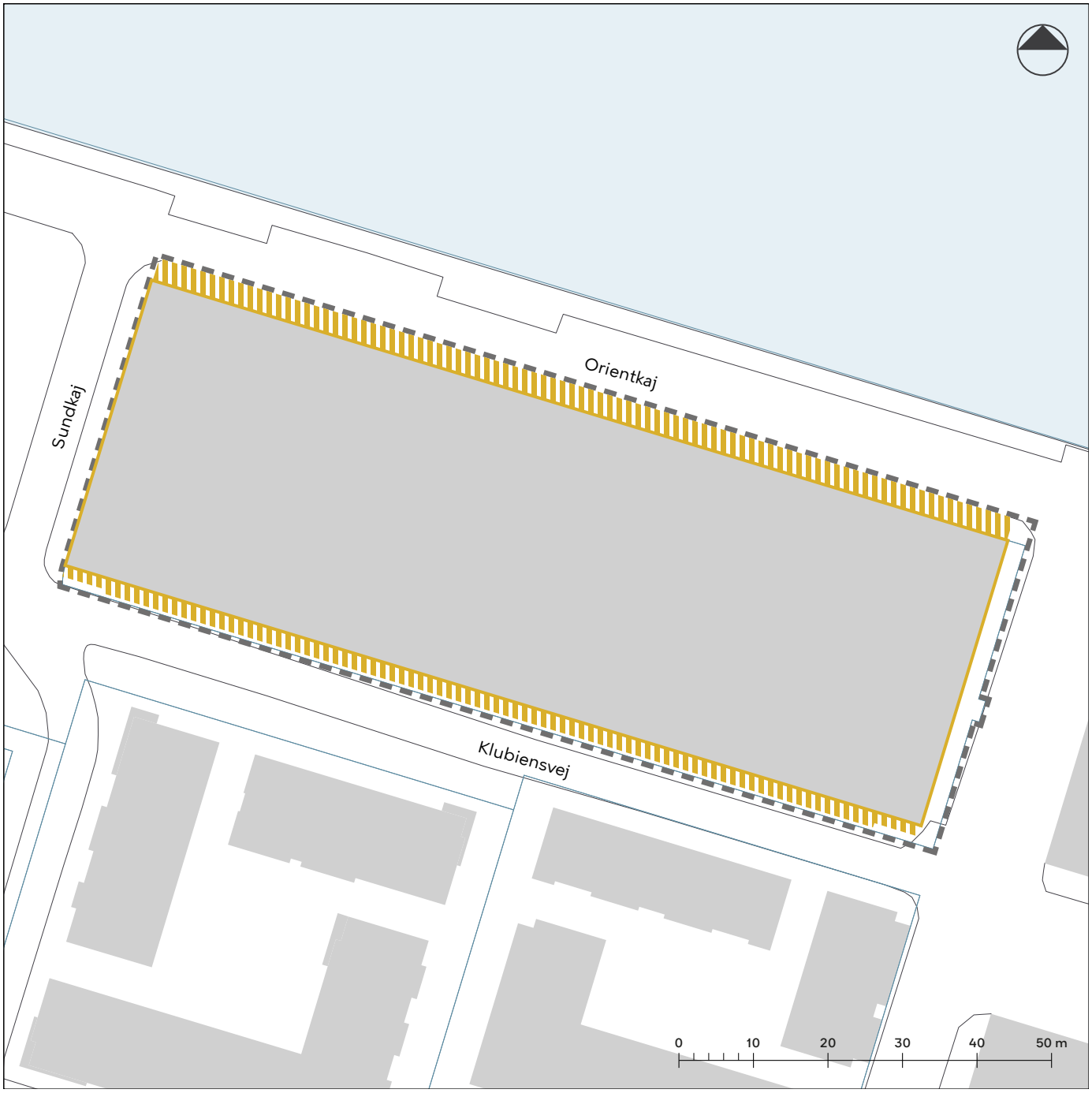
Grænse mellem delområder i lokalplan 524

I-II Delområde i lokalplan 524

XX Matrikel

Eksisterende bygning

Tegning 2a • Bevaring



Lokalplanområdets afgrænsning

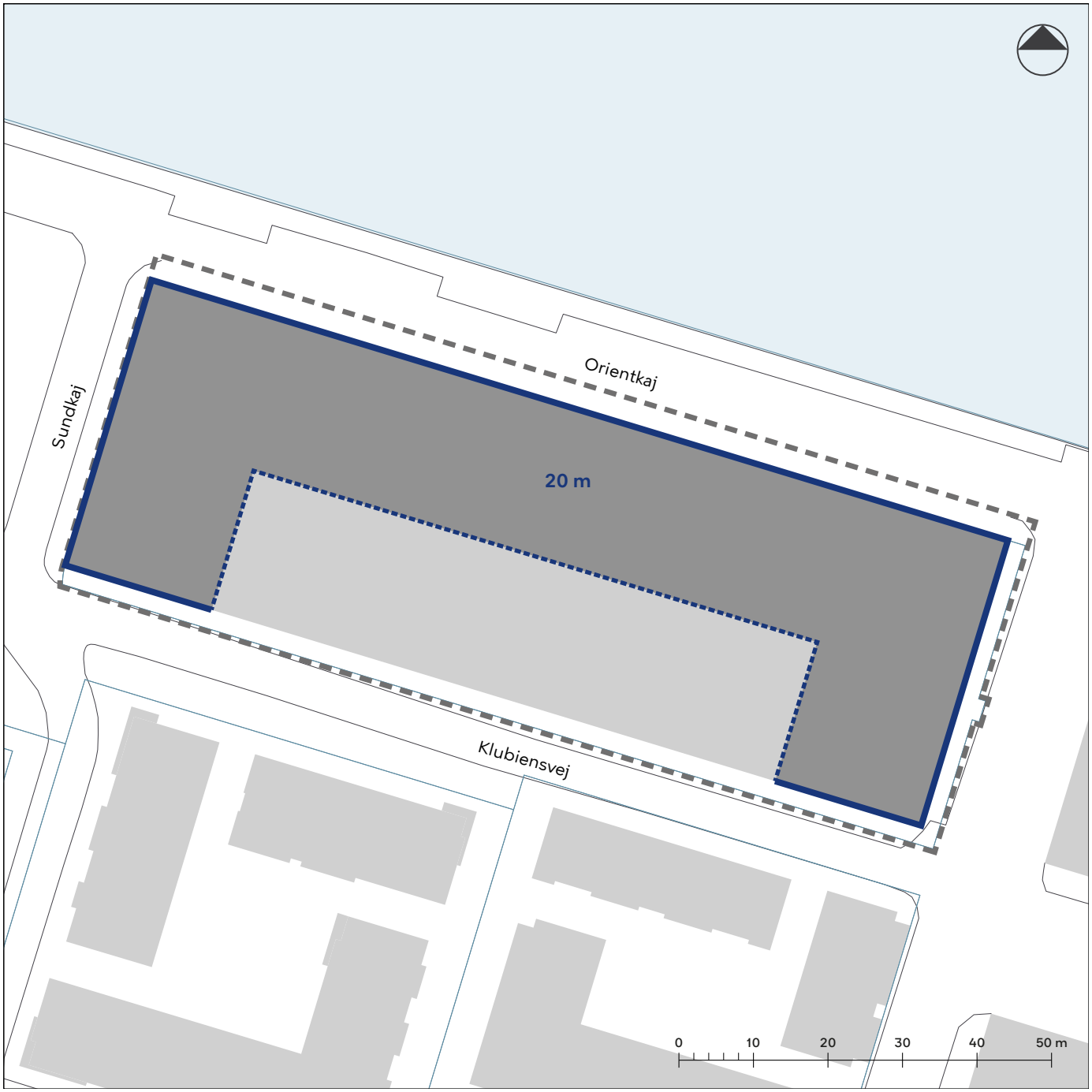
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Bevaringsværdig bygning i lokalplan 524

Bevaringsværdig altangang i lokalplan 524

Tegning 2b • Bebyggelsens omfang og placering



Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

Afgrænsning af byggefelt

Byggefelt

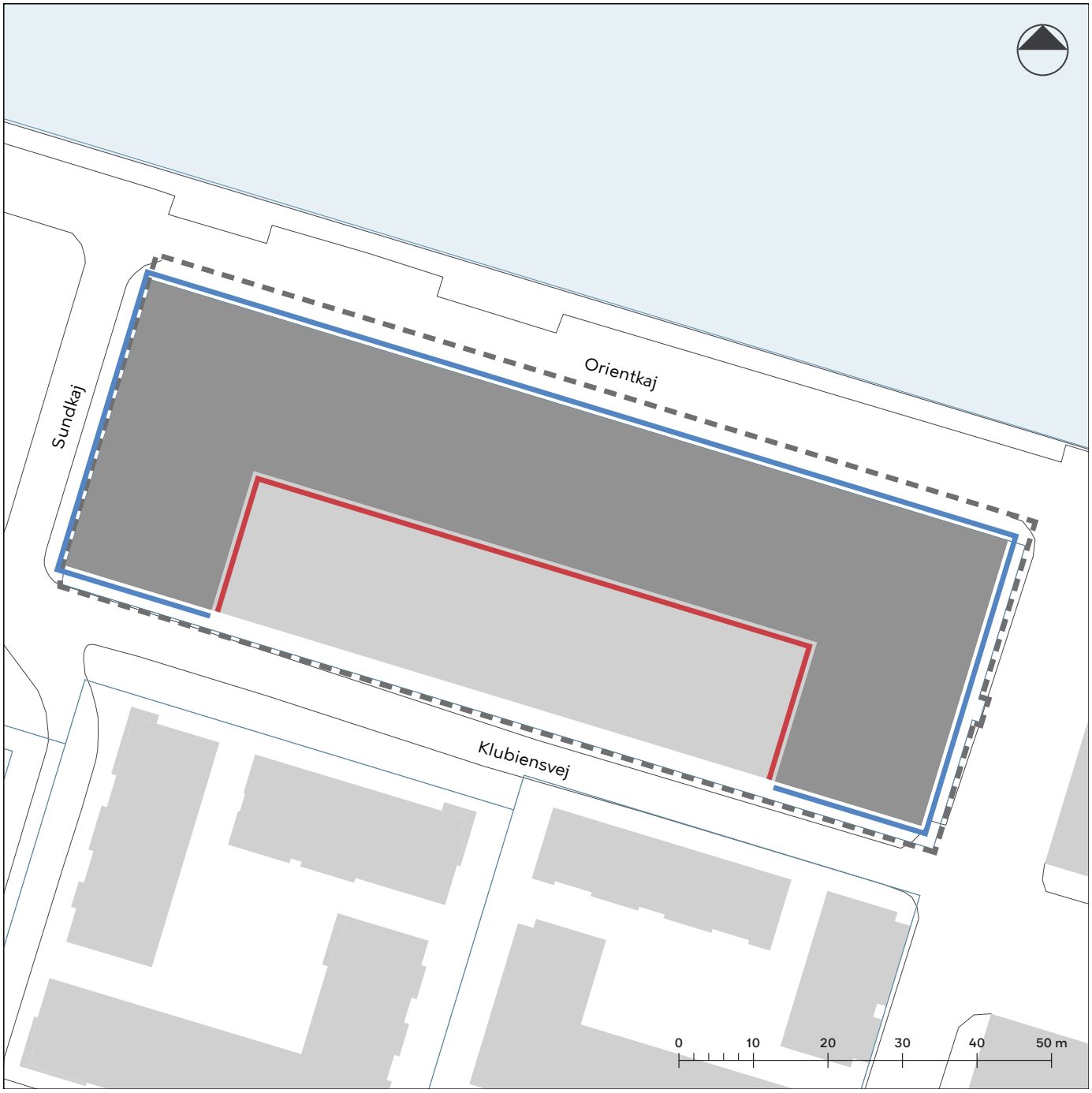
xx m Maksimal højde

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Tegning 3a • Bebyggelsens ydre fremtræden



Facade a

Facade b

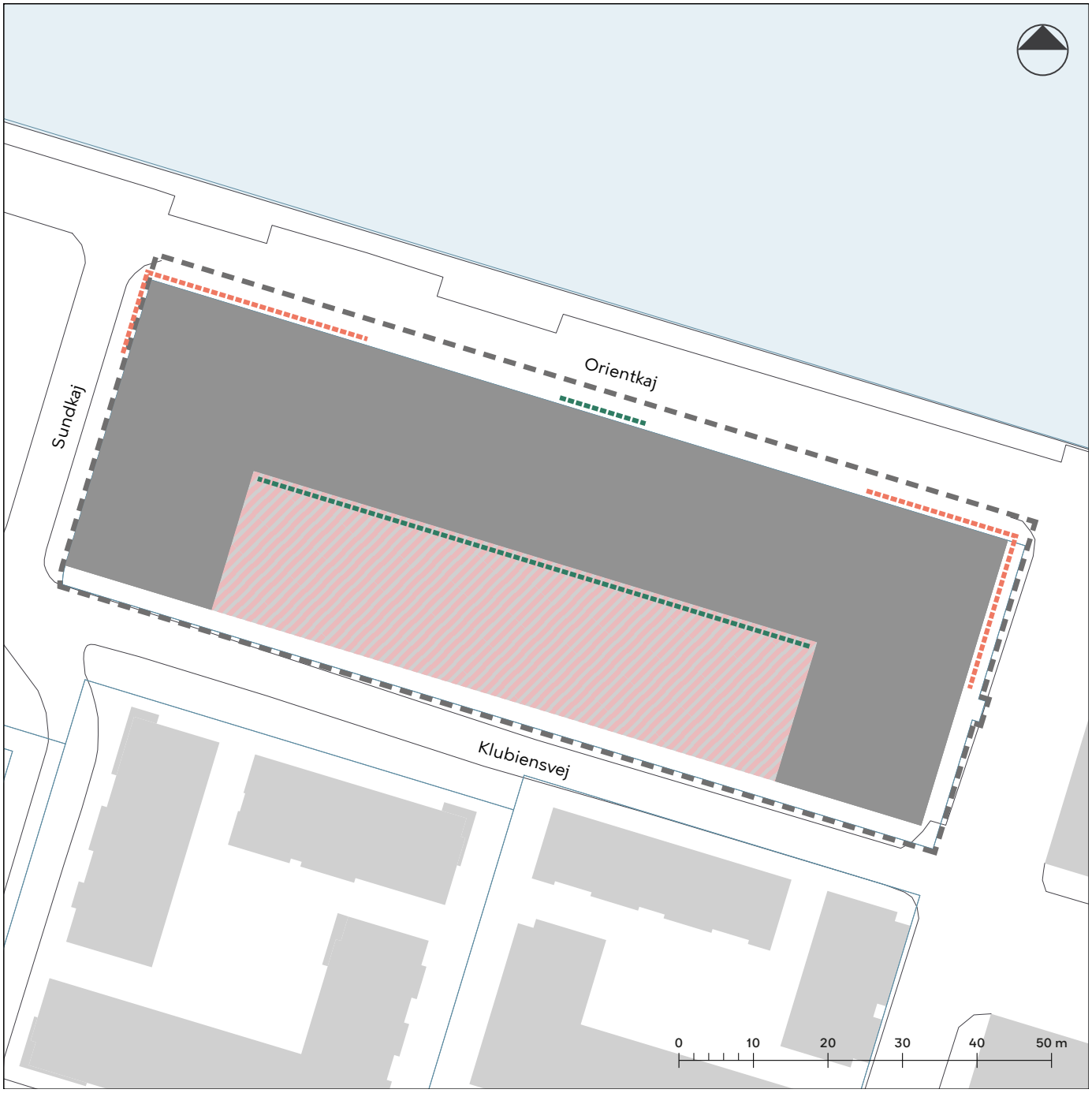
Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 3b • Bebyggelsens ydre fremtræden



Terrasse

Facadeforløb med gennemsigtigt glas a

Facadeforløb med gennemsigtigt glas b

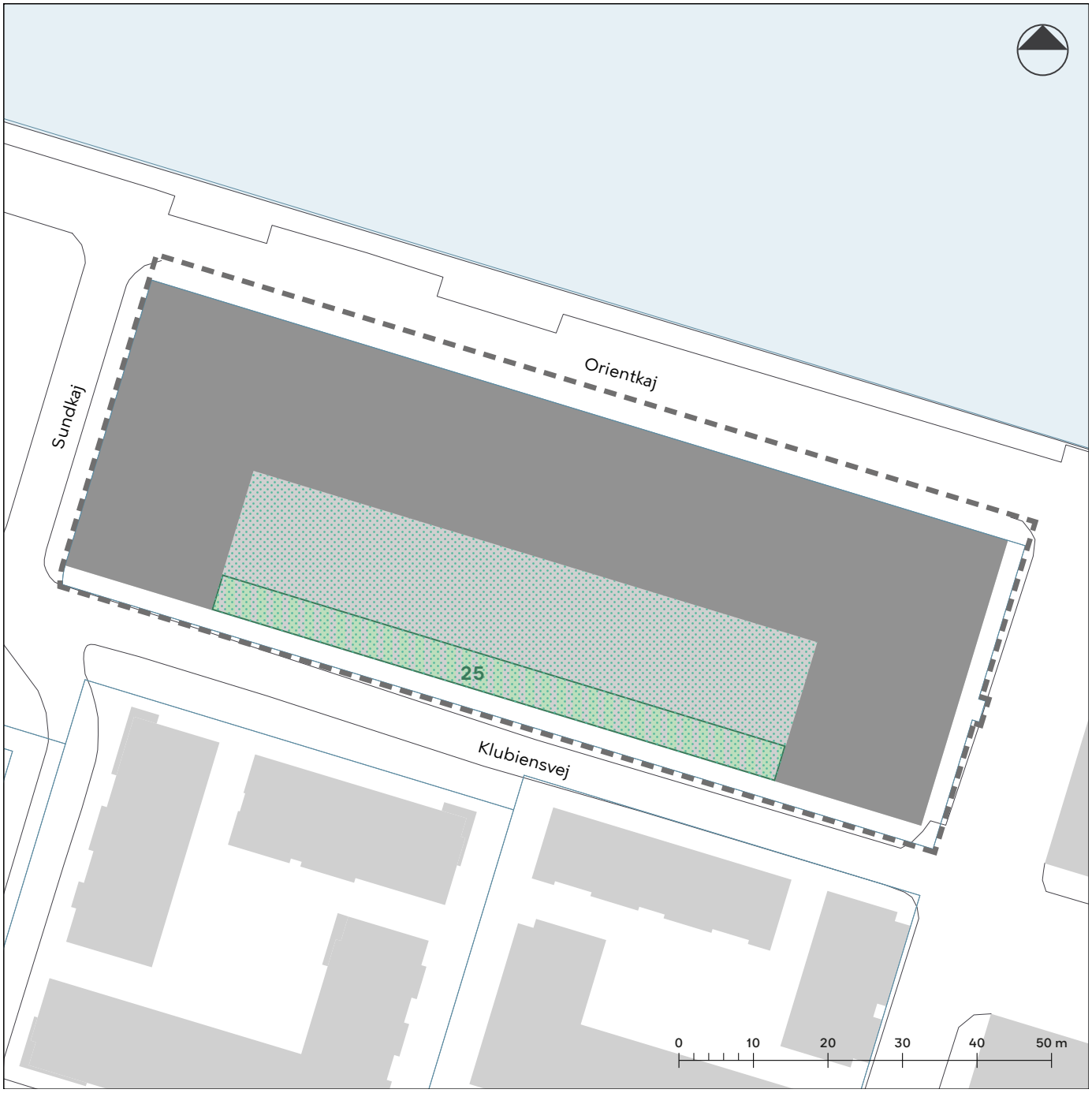
Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 4 • Beplantning



Område, hvor der skal plantes min. antal træer/buske

Ny beplantning

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO_2-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 2 til lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn.

Høringsperioden løber fra den 5. april 2022 til den 31. maj 2022.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

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

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

parc@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO_2-reduktion
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 31. maj 2022.