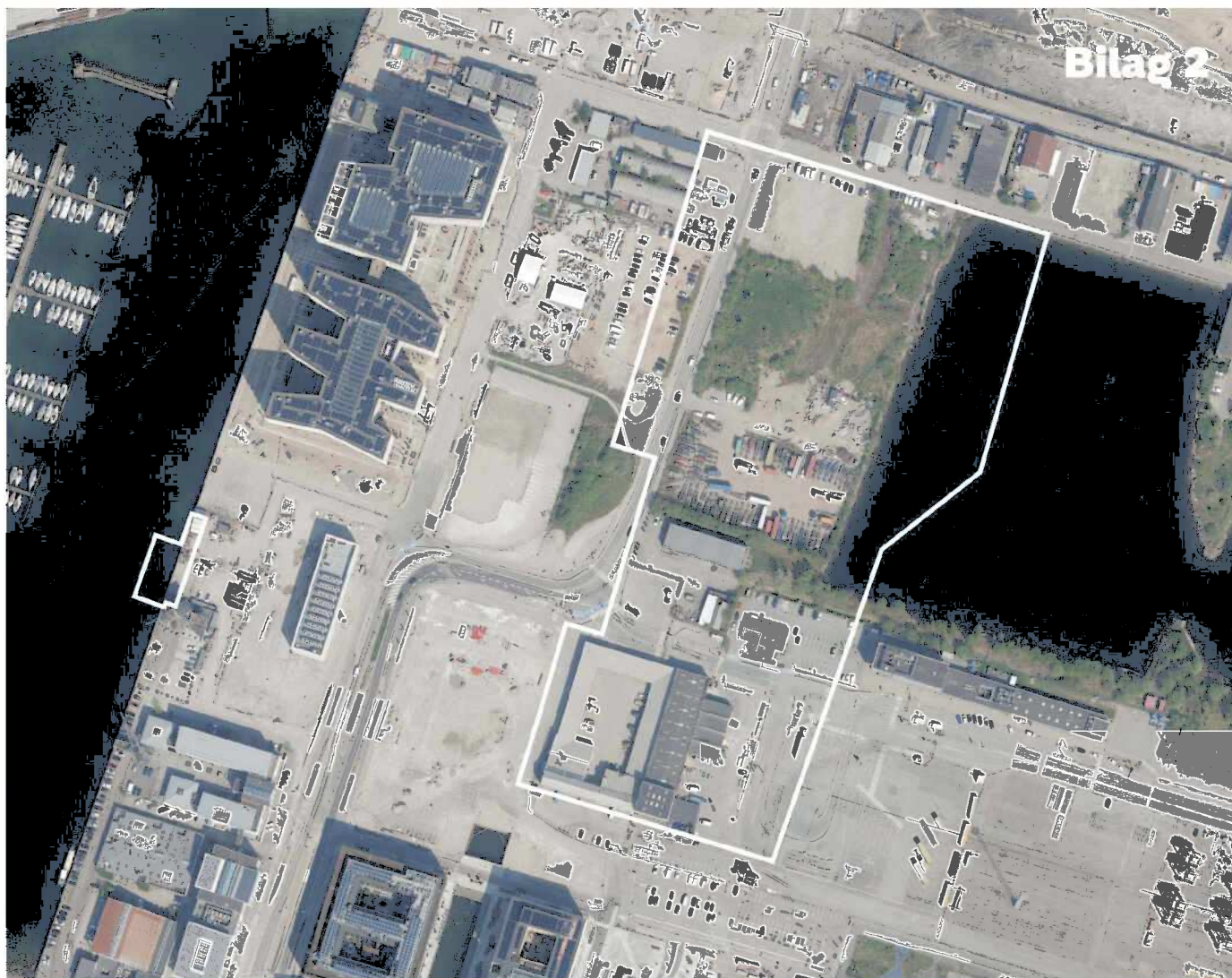




# SVANEMØLLEHOLM ØST

## FORSLAG TIL LOKALPLAN OG MILJØRAPPORT

Borgerrepræsentationen har den 27. marts 2025 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Svanemølleholm Øst og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den 25. april til den 20. juni 2025.



# Indhold

## Redegørelse 3

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Lokalplanens baggrund og formål ..... | 3  |
| Lokalplanområdet og kvarteret .....   | 4  |
| Lokalplanens indhold .....            | 6  |
| Kommuneplan 2024 .....                | 12 |
| Udbygningsaftale .....                | 13 |
| Miljøforhold.....                     | 13 |
| Den kystnære del af byzonen .....     | 16 |
| Kulturmiljø.....                      | 17 |
| Skyggediagrammer .....                | 18 |

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 20

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Overordnet planlægning.....                      | 20 |
| Kommuneplan 2024 .....                           | 20 |
| Lokalplaner i kvarteret .....                    | 21 |
| Københavns Kommunes overordnede strategier ..... | 22 |
| Miljøkrav til byggeri og anlæg .....             | 22 |
| Spildevandsplan .....                            | 23 |
| Sikring mod oversvømmelse.....                   | 23 |
| Varmeplanlægning .....                           | 24 |

## Tilladelser efter anden lovgivning 25

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Affald .....                                     | 25 |
| Jord- og grundvandsforurening .....              | 25 |
| Museumsloven .....                               | 26 |
| Anlæg på søterritoriet.....                      | 26 |
| Rottesikring .....                               | 26 |
| Bilag IV-arter, herunder flagermus .....         | 26 |
| Tilladelser i henhold til anden lovgivning ..... | 27 |

## Bestemmelser 28

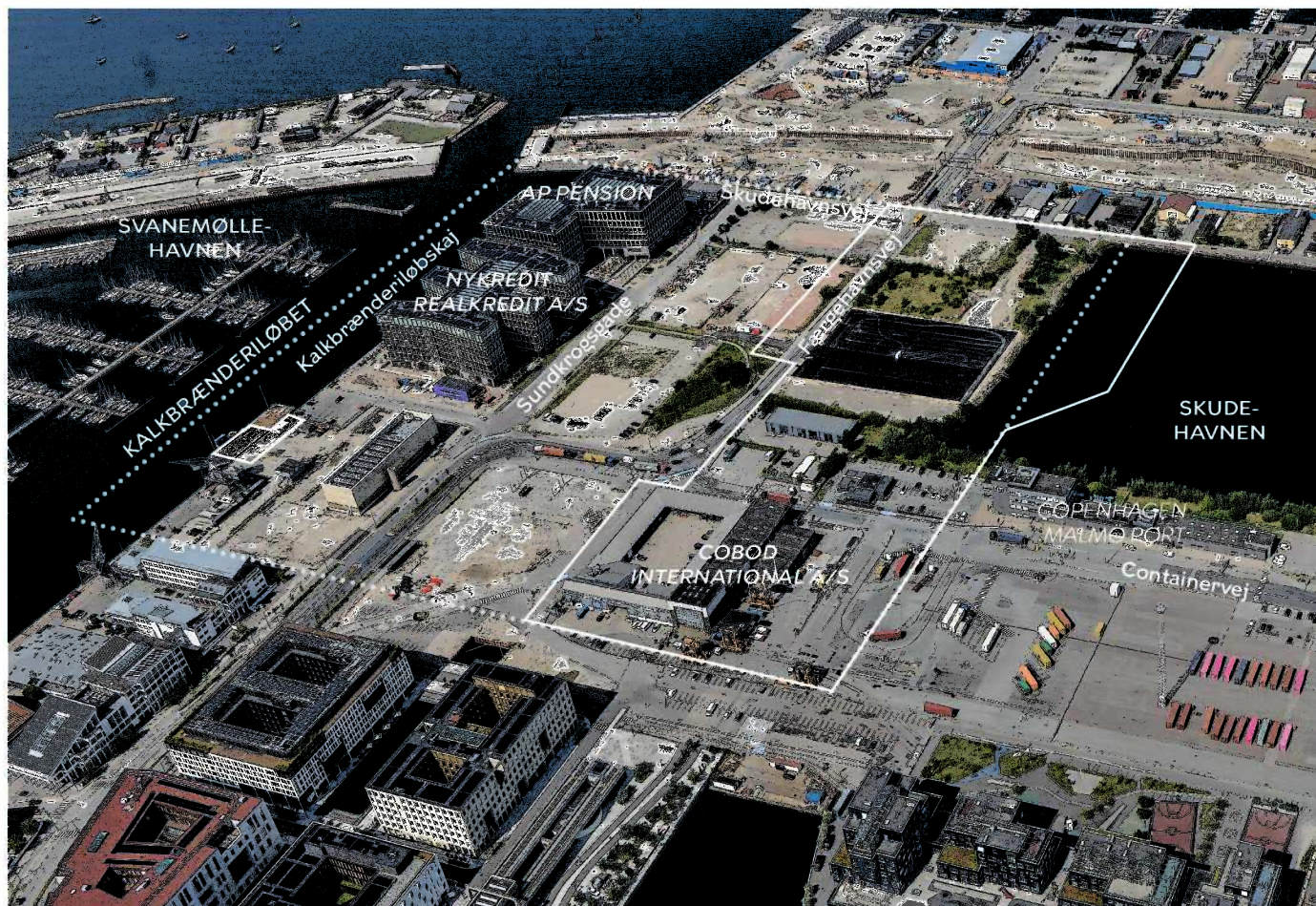
|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| § 1. Formål .....                                      | 28 |
| § 2. Område .....                                      | 28 |
| § 3. Anvendelse.....                                   | 28 |
| § 4. Veje .....                                        | 31 |
| § 5. Bil- og cykelparkering.....                       | 32 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering .....            | 34 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....                | 35 |
| § 8. Ubebyggede arealer.....                           | 38 |
| § 9. Støj og anden forurening .....                    | 45 |
| § 10. Vandarealer og zonestatus.....                   | 47 |
| § 11. Særlige fællesanlæg .....                        | 48 |
| § 12. Grundejerforening.....                           | 48 |
| § 13. Retsvirkninger .....                             | 48 |
| § 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....    | 49 |
| Kommentarer af generel karakter .....                  | 49 |
| Tegning 1 · Områdefgrænsning .....                     | 50 |
| Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....  | 51 |
| Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....            | 52 |
| Tegning 3a · Veje.....                                 | 53 |
| Tegning 3b · Veje .....                                | 54 |
| Tegning 3c1 · Vejsnit .....                            | 55 |
| Tegning 3c2 · Vejsnit.....                             | 56 |
| Tegning 3c3 · Vejsnit.....                             | 57 |
| Tegning 3c4 · Vejsnit.....                             | 58 |
| Tegning 3c5 · Vejsnit.....                             | 59 |
| Tegning 4 · Bil- og cykelparkering .....               | 60 |
| Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....     | 61 |
| Tegning 5b · Porte og tilbagetrækninger.....           | 62 |
| Tegning 6a · Altaner, karnapper .....                  | 63 |
| Tegning 6b · Gulvkoter, brystnings- og facadehøjde ... | 64 |
| Tegning 7a · Byrum.....                                | 65 |
| Tegning 7b · Vejsnit.....                              | 66 |
| Tegning 7c · Kantzoner.....                            | 67 |
| Tegning 7d · Beplantning.....                          | 68 |
| Tegning 8 · Vandarealer og zonestatus.....             | 69 |

## Hvad er en lokalplan 70

## Praktiske oplysninger Bagsiden



# Redegørelse



Luftfoto af lokalplanområdet i Nordhav, set mod nord. Området udgør ca. 1/3 af den fremtidige Svanemølleholm, som i overensstemmelse med strukturplanen for Nordhavn i fremtiden vil udgøre en selvstændig holm. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Med stiplede linje er indtegnet det fremtidige Svanemølleholm. SDFI, Luftfoto v. By & Havn år 2024.

## Lokalplanens baggrund og formål

By & Havn ønsker området lokalplanlagt med henblik på at igangsætte en udbygning. I alt skal planen for Svanemølleholm Øst muliggøre op til 40.000 m<sup>2</sup> bolig- og institutionsbygning i op til 24 m's højde, samt grønne områder og en del af gang- og cykelforbindelsen 'det grønne loop'.

Børne- og ungdomsforvaltningen ønsker at muliggøre to daginstitutioner på i alt ca. 2.300 m<sup>2</sup>. Planen skal også muliggøre etablering af to kanaler, der på sigt skal forbinde Skudehavnen med Kalkbrænderiløbet.

Ved Kalkbrænderiløbsskaj, i et selvstændigt område ud for Kranparken, ønsker By & Havn derudover at etablere en husbåd i form af en café- og hotelptram på i alt 360 m<sup>2</sup>. Denne muliggøres ligeledes med planen.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre det planmæssige grundlag for om-dannelsen af det gamle havneområde til et moderne byområde med boliger og daginstitutioner og i mindre grad publikumsorienterede serviceerhverv, der udnytter beliggenheden ved Skudehavnen i overensstemmelse med intentionerne i Strukturplanen for Nordhavn.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter ny lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger i et tidligere havneområde ud til Skudehaven i den sydvestlige del af Nordhavn i et område, der er skabt ved opfyldning mellem 1964 og 1970. Området er præget af den eksisterende havnedrift ved Orientbassin/Levantkaj med containerterminalen, som ligger umiddelbart sydøst for lokalplanområdet og krydstogtterminalen, der ligger nordøst for Svanemølleholm. Det forventes, at containerterminalen flytter til Ydre Nordhavn i 2025. Lokalplanområdet er i dag præget af enkelte erhvervshavneaktiviteter i mindre og større værksteds- og lagerbygninger med et industrielt præg på bygningsudseende. Områdets bygninger skønnes ikke bevaringsværdige. Området ud til Skudehavnen består fortrinsvis af ubebyggede arealer, der er bevokset med selvplantede buske samt et større nyasfalteret areal, der er indrettet til parkeringsplads. Mod vest er første del af Svanemølleholm under udbygning med et nyt hovedsæde for Nykredit og et domicil/flerbrugerhus til AP-Pension. Syd herfor er Kransparken under etablering ved Kalkbrænderiløbskaj.

Planområdet grænser mod syd op til det nye byområde Trælstholt og syd herfor Sundmolen og Århusgadekvarteret, som enten er udbyggede eller under udbygning til nye moderne byområder med boliger og serviceerhverv. I det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet er metrolinje M4 til ydre Nordhavn planlagt på en højbane

### Egenart

Områdets bevaringsværdier knytter sig især til den tidligere industrihavns havnebassin Skudehavnen samt betonbolværket med fortøjningsringe ved Kalkbrænderiløbskaj. Skudehavnen er et unikt sted i Nordhavn, der fremstår som et atypisk vandrum, og det kommer til at ligge centralt i det nye byudviklingsområde i Nordhavn. Karakteren af Skudehavnen med flere skrå og grønne kanter er således anderledes end Nordhavns øvrige kanaler, bassiner og havneløb. Lokalplanområdets møde med Skudehavnen er derfor særligt, da det er en af de grønne og bløde kanter i bydelen, der kan indgå i en fremtidig grøn sammenhæng omkring vandområdet. Områdets fremtidige egenart handler også om at videreføre beplantningens karakter, samt at havnens bygningsarkitektoniske karakterer forsøges videreført i de nye bebyggelser.

### Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet og Nordhavnsområdet er vejbetjent af bydelsgaden Sundkrogsgade, som løber vest for lokalplanområdet. Den sydligste del af Sundkrogsgade har i dag ca. 13.800 køretøjer i døgnet. I 2027 åbner Nordhavnstunnelen, der vil aflaste den sydlige del af Sundkrogsgade. Tunnelen kommer til at ligge nord for Svanemølleholm.

Nordhavn udbygges med gode forhold for cyklisterne med cykelstier langs de mest trafikerede veje. Hertil kommer det grønne loop, der skal være den overordnede cykel forbindelse gennem Nordhavn, og som passerer gennem Svanemølleholm Øst. Området syd for Svanemølleholm er under udbygning, og vejnettet er ved at blive anlagt i takt med den øvrige udbygning af området.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 164 fra Sundkrogsgade.

Området ligger i en afstand af mellem 200 m og 550 m fra Orientkaj metrostation og er dermed stationsnært beliggende.

### Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, stilles krav om almene boliger. Der stilles krav om 25 % (ca. 9.500 m<sup>2</sup>) almene boliger.



Områdets placering i bydelen.





Billedet er set fra syd mod nord og viser Skudehavnen og lokalplanområdet midtfor i billedet.



Billedet viser lokalplanområdets kant mod Skudehavnen set fra nord mod syd. Kanten mod vandet består af opfyld bl.a. gamle betonstykker og har varierende beplantning, som er fremkommet naturligt.



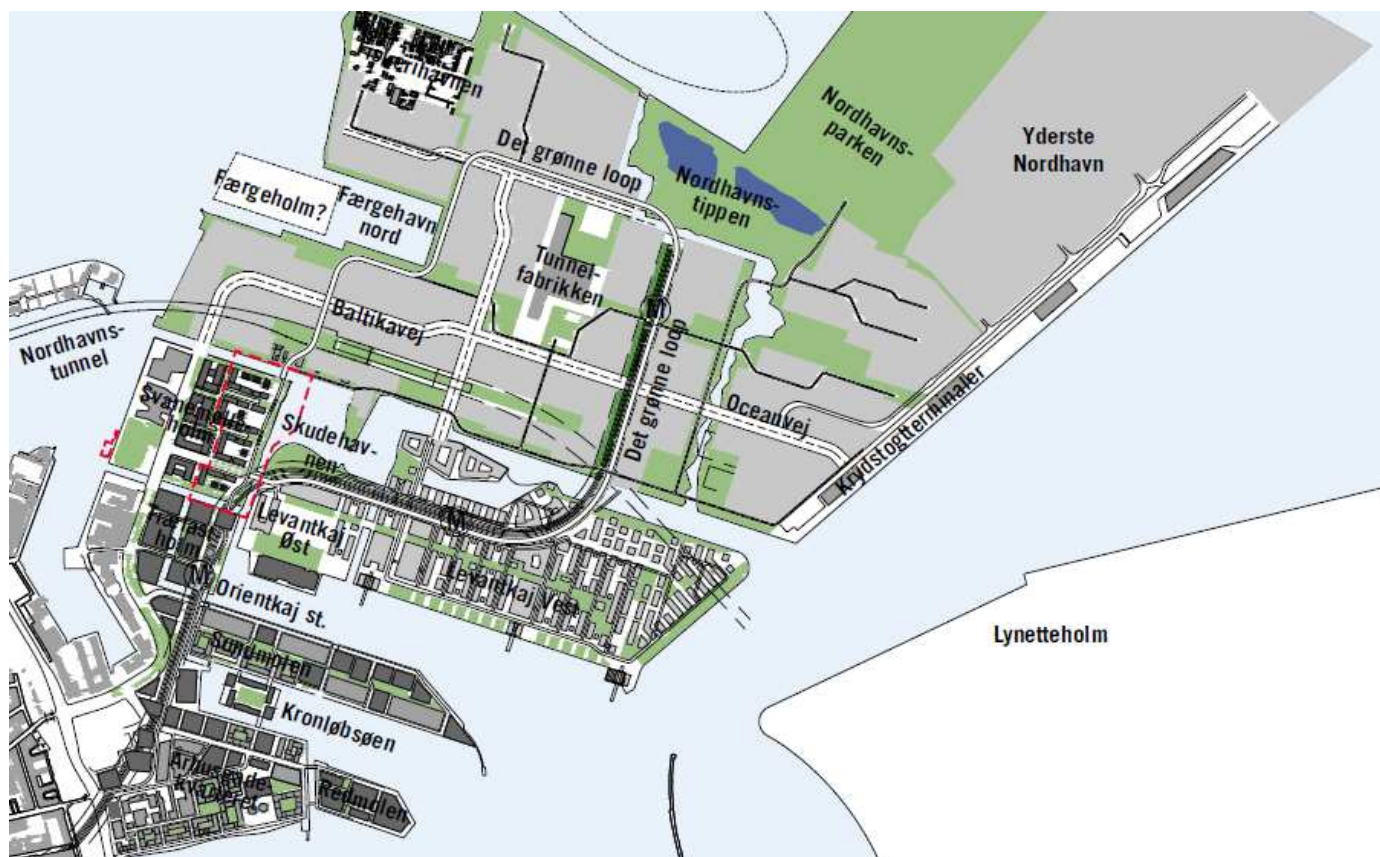
Billedet viser den sydlige del af lokalplanområdet set fra nordvest mod syd-øst. Området på billedet anvendes til parkeringsplads. Copenhagen Malmø Ports bygninger ses bagerst til højre.



Billedet viser Kalkbrænderiløbskaj ved Svanemølleholm set fra sydvest mod nordøst, med 'The Krane' midt for og HOFOR's Energicentral placeret i den gule bygning. I dette område ved kajen ved Kranparken, som pt. er under etablering, ønsker By & Havn at placere en husbåd i form af en hotelpram.



Billedet viser lokalplanområdet med omgivelser set fra sydøst med Skudehavnen til højre i billedet. Forrest i billedet ses Levantkaj og den internationale skole CIS (Copenhagen International School). Til venstre i billedet ses Orientkaj Metrostation og Trælastholm. Foto: By & Havn, år 2024.



Illustrationen viser Strukturplanen for Nordhavn med de aktuelle lokalplanområder for Svanemølleholm Øst markeret med rød stiple ramme. Levantkaj og de med gråt markerede områder i Ydre Nordhavn er ikke lokalplanlagt. De viste farver i de lokalplanlagte områder er derfor foreløbige eksempler på, hvordan bystrukturer (med gråt) og grønne områder kan placeres i overensstemmelse med Strukturplanen for Nordhavn. Illustration Sleth, Cobe og Raw Mobility.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen indeholder to delområder. I område I gives mulighed for at opføre 40.000 m<sup>2</sup> bolig- og institutionsbyggeri i op til 24 m højde, og der kan etableres grønne områder og en del af gang- og cykelforbindelsen 'det grønne loop'. Børne- og ungdomsforvaltningen ønsker at muliggøre to daginstitutioner på i alt ca. 2.300 m<sup>2</sup> samt serviceerhverv i mindre omfang. Der fastsættes bestemmelser for etablering af kanaler, promenader og veje samt om nyplantning af træer og offentligt tilgængelige friarealer med mulighed for ophold i grønne områder og bynatur, særligt nærmest Skudehavnen. Området planlægges, så der på sigt er mulighed for etablering af enkelte butikker, caféer m.v. i stueetagerne i gavlene mod 'det grønne loop'.

Ved Kalkbrænderiløbskaj, i lokalplanens område II, ved Kranparken, muliggøres placering af en husbåd i form af en 'café- og hotelptram'. Vandområdet er i dette område allerede muliggjort til husbåde i lokalplan 594 'Svanemølleholm'. Vandområderne må i lokalplan 594 anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom cafeer og restauranter m.v., men ikke til hotel.

### Anvendelse

Lokalplanens område I fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning og kommunale funktioner i form af institutioner og mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i kommuneplanens generelle bestemmelser.



Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. 9.500 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Område II fastlægges til en husbåd, der må anvendes til hotel- og publikums-orienterede serviceerhverv såsom butikker, caféer, restaurant og hotel.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### **Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet**

Med lokalplanen muliggøres butikker i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i kommuneplanens generelle bestemmelser. Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområderne er 600 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. I det der er tale om en mulighed for mindre butikker på maksimalt 200 m<sup>2</sup>, vil dette ikke kunne give en mærkbar stigning af trafikken i området da den primære trafik vil være trafik fra lokalområdet. Parkeringspladserne etableres i det parkeringshus, der er planlagt placeret umiddelbart vest for lokalplanområdet ved Sundkrogsgade.

### **Fremtidige trafikforhold**

Der vil i mindre grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje.

Der vil komme mere cykeltrafik på de omkringliggende veje, og særligt vil det grønne loop få flere cyklister. Det grønne loop skal være den overordnede cykel-forbindelse gennem Nordhavn og passerer gennem Svanemølleholm Øst langs med Skudehavnen. Den planlagte gade benævnt 'Holmegade', bliver den primære vejadgang til lokalplanområdet. Holmegade tilsluttes til Sundkrogsgade i et nyt signalanlæg.

Lokalplanområdet vil generere yderligere trafik til Nordhavn og Sundkrogsgade. I 2027 åbner nordhavnstunnelen. Herefter vil der være 2 primære vejadgange til Nordhavn, hvilket vil aflaste trafikken på Sundkrogsgade.

I lokalplanområdet skal der være veje og stier, der kan afvikle den lokale trafik. Der bliver kun i begrænset omfang mulighed for biltrafik i området og vejstrukturen er indrettet efter det. De lokale veje skal udformes som stilleveje med en hastighed på højest 30 km/t. Der må kun standses på vejene så af- og pålæsning er muligt, og parkering er forbudt med undtagelse af de 8 pladser, der etableres på terræn.

Bygherre har anmodet om at få mulighed for at indgå en frivillig udbygnings-aftale om udbygning af Svanemølleholms nordlige bro på Sundkrogsgade med tilslutningsveje således, at trafikken kan afvikles bedst muligt. Se afsnittet Udbygningsaftale.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### **Bil- og cykelparkering**

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Lokalplanområdet er et særligt udviklingsområde, og derfor er der i kommuneplanen mulighed for at udvikle det, som et helt eller delvist bilfrit område. Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bilparkeringspladser svarende til, at kommuneplanens faste parkeringsnormer er reduceret med 20 %, og området vil derfor blive delvis bilfrit.

Der vil dog være adgang til afsætning, handicapparkering, renovation og varelevering.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der skal etableres ca. 135 bilparkeringspladser og ca. 1.580 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Dette vil medføre, at parkeringen for lokalplanområdet vil blive placeret i det parkeringshus, der er planlagt placeret umiddelbart vest for lokalplanområdet ved Sundkrogsgade, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang, herunder til handicapparkering.

Mindst 50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i overdækninger og skure eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der etableres cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Linjeføringen for Cityringen**

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningen for metrolinjen Cityringen og afgreningen til Nordhavn. På lokalplantegning 5a fremgår den foreløbige servitutlinje for sikkerhedszoner, der vil blive pålagt i området.

Servitutens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

For de underjordiske anlæg vil servitutterne blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal belastning, maksimal udgravningsdybde, oplag af brandfarlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, elektriske forhold, placering af bygninger og jordankre.

For de overjordiske anlæg vil servituten blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal byggehøjde, udformning af tagflader, specielle forhold vedrørende bygninger placeret over højbanen, jordankre og beplantning.

På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der vil i stedet i tekniske aftaler med Københavns Kommune og By & Havn blive fastsat bestemmelser om, at disse i deres administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med servitutens bestemmelser. Hvis et offentligt vejareal nedlægges, vil kommunen være forpligtet til at tinglyse servituten på det pågældende areal. Det samme gælder for By & Havn, hvis de umatrikulerede havnearealer matrikuleres.

Der er taget højde for disse forhold i lokalplanen.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

Planen for Svanemølleholm Øst, lokalplanområde I, muliggør op til 40.000 m<sup>2</sup> bolig- og institutionsbyggeri i op til 24 m's højde. Bebyggelsesplanen er udformet, så bebyggelsen har sluttede facader langs med en ny intern nord-sydgående gade. Her har bebyggelsesstrukturen samme skala som bebyggelsen på Trælstholt og den planlagte bebyggelse langs med den østlige side af Sundkrogsgade. Bebyggelsen foreslås at trappe ned i højden mod Skudehavnen og fremstå med bygningsgavle ud til promenaderne og 'det grønne loop', hvor flere af bygningernes gavle udformes med henblik på, at stueetagerne er fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv eller til publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og



ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker, værksteder og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub- og udstillingslokaler.

Ved Kalkbrænderiløbskaj, i lokalplanområde II ved Kranparken, gives mulighed for at etablere en café- og hotelpram (husbåd) med et etageareal på maksimalt 360 m<sup>2</sup> og en maksimal længde på 30 m og en maksimal højde på 7 m.

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

## **Byrum**

Lokalplanen indeholder bestemmelser om etableringen af grønne gader og gårdrum, det grønne loop, nye promenader, moler og træbrygger som bl.a. vil medføre en forbedret adgang til Skudehavnen. Der skabes mulighed for mange aktiviteter langs promenaderne ved de fastlagte kanaler og ved træbryggerne i Skudehavnen, såsom ophold med udsigt, sejlads, motionsture og andre fritidsaktiviteter. Kanten skal ses i en fremtidig sammenhæng med andre grønne kanter langs Skudehavnen, som i overensstemmelse med Strukturplanen 2023 vil udgøre et sammenhængende grønt og blå område med bynatur. Det grønne loop etableres langs med Skudehavns grønne kant med promenade/fortov og cykelsti. Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

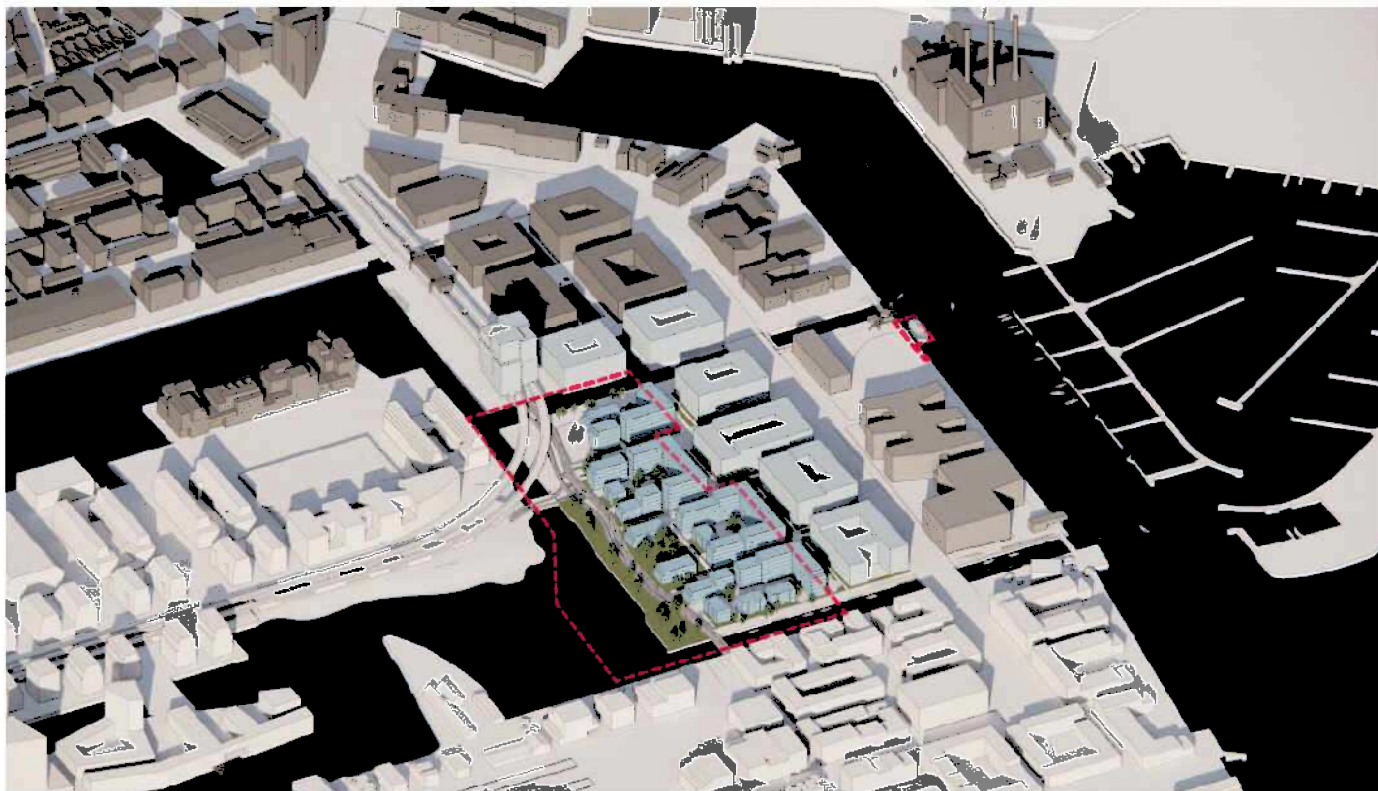
## **Træer og anden beplantning**

Der er i dag seks træer i området, der lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Projektet forudsætter i dets nuværende stadie, at fire træer fældes. To træer står, hvor der er planlagt en kanal, og to træer står i det planlagte byggefelt, hvor terrænet af hensyn til stormflodsikring planlægges hævet.

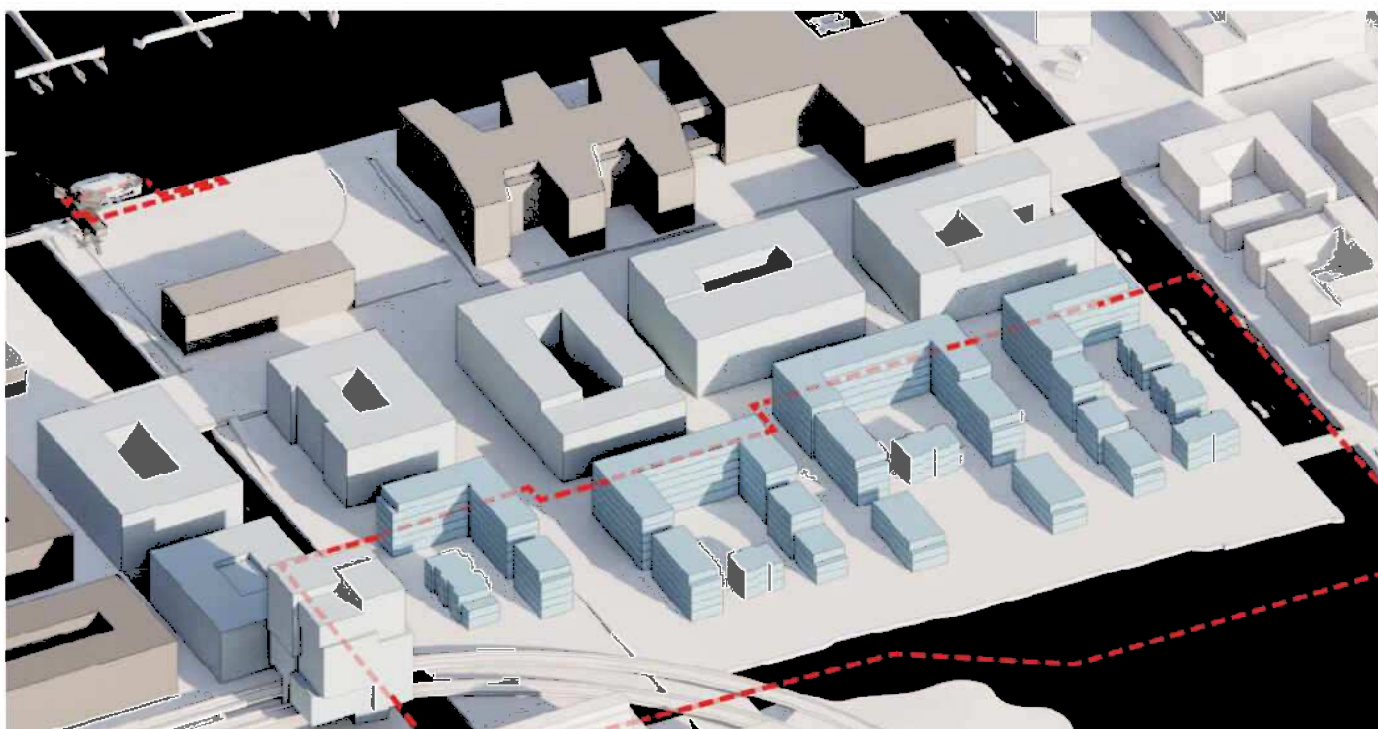
Antallet af træer øges dog væsentligt med planens realisering. I overensstemmelse med planen skal der plantes ca. 133 nye træer. Hensyn til forureningsforhold vil medføre større oprensninger i forbindelse med byggemodningen, men områdets nuværende naturværdier i form af de eksisterende beplantningstræk (selvplantede buske og træer) særligt langs med Skudehavnen, har været en reference til projektets landskabsplan. Lokalplanens bestemmelser fastlægger en andel af træer og buske, som kan kategoriseres som hjemmehørende arter. Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om ubebyggede arealer.

## **Ekspropriation**

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



Illustrationen af lokalplanområdet med omgivelser set fra nord mod sydvest. Lokalplanområderne er vist med rød stiplede linje. Visualiseringen viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Mørkegrå bygningsstrukturer er eksisterende bygninger. De hvide bygningsstrukturer er vist som en foreløbig illustration af, hvordan mulig bebyggelse på Levantkaj og i området nord for Svanemølleholm vil kunne tage sig ud. Illustration: Sleth, Cobe og Raw Mobility.



Visualisering der viser en volumenmodel af bebyggelsesplanen for Svanemølleholm. De to aktuelle lokalplanområdets afgrænsning er vist med rød stiplede linje. Eksisterende bebyggelse er vist med grå farve, og lokalplanlagt bebyggelse er vist med lys blå farve. Lokalplanområdets bebyggelse er vist med blå farve. Bebyggelse vist med hvid farve angiver et eksempel på en mulig fremtidig bebyggelse. Illustration Sleth, Cobe og Raw Mobility.





Visualisering, der viser en lokalgade, og et eksempel på hvordan den nye bebyggelse på Svanemølleholm kunne se ud. Visualiseringen er set fra vest mod øst. Midt for bagerst ses beplantningen omkring det grønne loop. Visualiseringen er et eksempel på, hvordan bygningernes og byrummets udformning kan se ud i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Illustration: Sleth, Cobe og Raw Mobility.



Visualisering, der viser bebyggelsen for Svanemølleholm Øst, set fra syd mod nord ved det grønne loop. I den viste bygningsskav er der i lokalplanbestemmelserne for stueetagen fastlagt, at der skal placeres publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv. Visualiseringen er et eksempel på hvordan bygningernes og byrummets udformning kan se ud i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Illustration: Sleth, Cobe og Raw Mobility.



## Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Lokalplanens delområde I ligger inden for en C3\*-ramme med den særlige bemærkning:

*'Området indgår i byomdannelsesområdet Nordhavn. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Der kan opføres op til 150.000 etagemeter byggeri. Der kan inden for området anlægges højbane for metro til Nordhavn med dertilhørende funktioner. 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. nær virksomheden, jf. nedenstående, 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. 5855 Udenbys Klædebo Kvarter.'*

Lokalplanens delområde II ligger inden for en V\*-ramme med den særlige bemærkning:

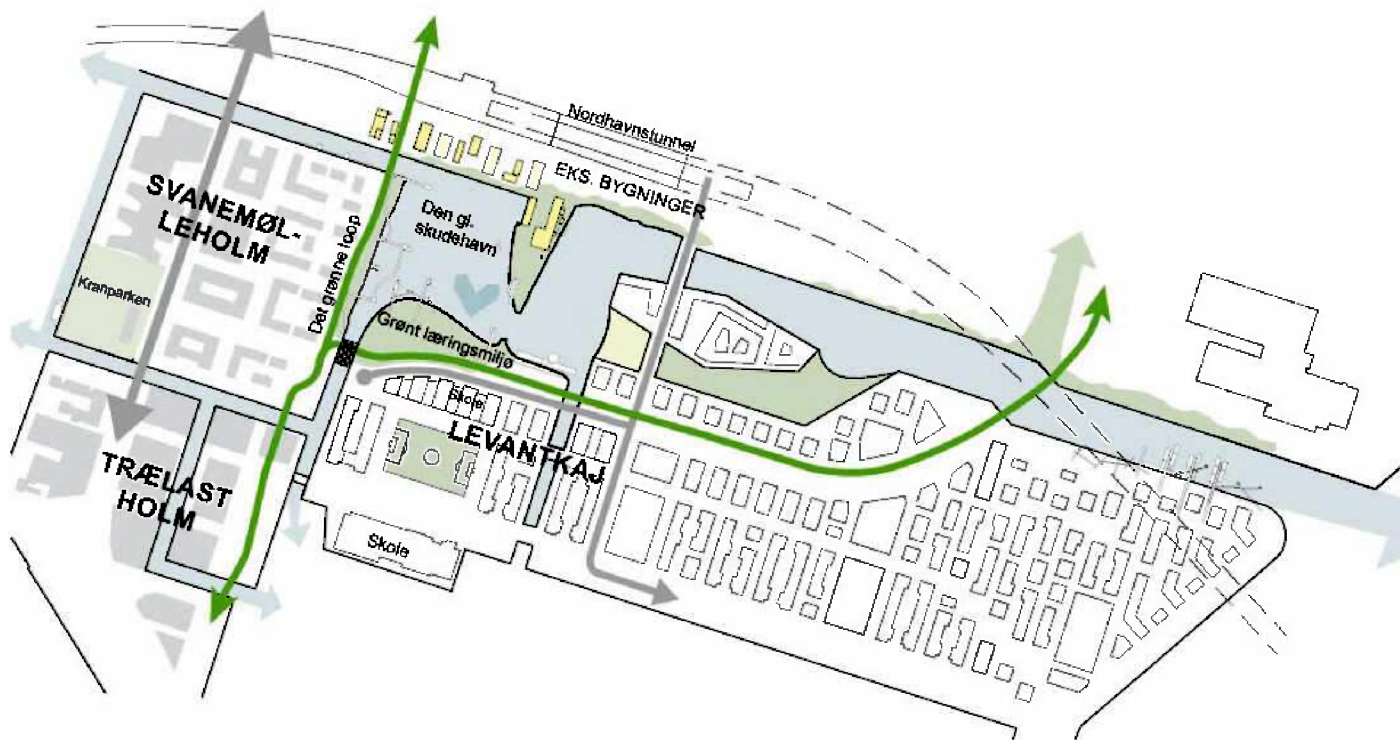
*'Der kan placeres husbåde med en maksimal højde på 7 m. Der kan placeres op til 3 større fartøjer med publikumsrettede funktioner.'*

### Detailhandel

Med lokalplanen muliggøres i alt 600 m<sup>2</sup> butikker, som betjener nærområdet. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> for hver enhed.

### Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2024 en del af byomdannelsesområdet i Nordhavn i henhold til planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles fra 1. del af planperioden (2024-29).



Diagrammet viser den overordnede placering af Svanemølleholm i forhold til bevægelsesretninger herunder "det grønne loop" set i forhold til større grønne og blå områder omkring lokalplanområdet. Det grønne loop bliver en gennemgående forbindelse til fodgængere og cyklister igennem hele Nordhavn. Levantkaj er ikke lokalplanlagt. De viste strukturer på Levantkaj er derfor foreløbige eksempler på, hvordan bystrukturer og grønne områder kan placeres i overensstemmelse med Strukturplan 2023 for Nordhavn.

## Udbygningsaftale

Planlovens § 21 b 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 sin ejendom.

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 broanlæg på Sundkrogsgade nordvest for lokalplanområdet med tilhørende vejtilslutning nord for broen i forlængelse af Sundkrogsgade over nyanlagt kanal, som er en følge af lokalplanen.

## Miljøforhold

### VVM

Lokalplanen muliggør etablering af kanaler inden for lokalplanområdet. Det er anlæg, som er omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023), bilag 2, punkt 10, b og f. Det konkrete projekt skal derfor anmeldes.

### Miljørapport

Kommunen har vurderet, 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. 4 af 3. januar 2023). Klage over miljøvurderingen kan



først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

#### *Resumé af miljørapporten*

Det vurderes, at projektet ikke medfører væsentlige påvirkninger i forhold til de undersøgte forhold.

Herunder vurderer rapporten, at projektet ikke vil medføre en påvirkning af grønbroget tudse eller flagermus. De arter af ynglefugle, som yngler i området i dag, vil sandsynligvis blive fortrængt. Påvirkningen vurderes som ubetydelig, da der i Nordhavn også er andre tilsvarende områder, som ynglefuglene kan anvende. Lokalplanen vurderes at have en positiv påvirkning på rekreative forhold, da der udlægges nye arealer til ophold og rekreative aktiviteter. Der vurderes, at planområdet ikke vil være påvirket af støj fra vejtrafik eller virksomheder.

Udvikling inden for planområdet vil medføre øget trafik til og fra området i forhold til i dag, men den samlede trafik vurderes at være på et niveau, som ikke kan forventes at give problemer med kapacitet på vejene eller trafikafvikling generelt. Af hensyn til trafiksikkerheden etableres hastighedsbegrænsning på vejene i lokalplanområdet. Der vil være begrænset biltrafik i planområdet, hvor gående og cyklister prioriteres fremfor biler.

Lokalplanområdet omfatter et areal, som er forurennet. På bunden af Skudehavnen er sedimentet kraftigt forurennet blandt andet med tungmetallerne kviksølv, bly og cadmium. Forureningen udgør ikke en sundhedsfare i sig selv, men stofferne vil i forbindelse med f.eks. udgravning af kanaler, kunne frigives til vandet i havnen og dermed udgøre en sundheds- og/eller miljøfare. Der er derfor lavet hydrauliske analyser som konkluderer, at åbning af kanaler fra Skudehavnen til Svanemøllehavnen ikke vil forringe eller forhindre målopfyldelse for det målsatte vandområde Nordlige Øresund.

Lokalplanen er i overensstemmelse med spildevandsplanen, da regnvand håndteres efter et trestrengt system for spildevand, vejvand og regnvand. Udlledning af regnvand sker til Øresund. Planområdet ligger uden for områder, der er i risiko for oversvømmelse. Nedbør fra skybrud skal ledes til havnen/Øresund, og byggeri og terræn udformes på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygningerne. Bygninger skal opføres i mindst kote 2,5 m, så de sikres mod stormflod.

Planområdet omdannes til et nyt bykvarter med bebyggelse i en højde på op til 24 m, hvilket vurderes som en negativ påvirkning på landskabet. Men det vil have en positiv påvirkning på områdets landskabelige værdi som rekreativt areal, at området ændres fra havneområde til et bolig- og serviceerhverv med grønne områder til ophold og rekreative aktiviteter. Overordnet vil den samlede byudvikling af Nordhavn, herunder udviklingen af lokalplanområdet og naboområderne, have betydning for Nordhavns rekreative anvendelsesmuligheder og påvirke de landskabelige forhold herunder byrummene og Nordhavn som værdifuldt kulturmiljø. Der etableres flere områder til følsom arealanvendelse, som skal sikres mod risiko for kontakt med forurennet jord. Med etablering af Nordhavnstunnellen vil der blive ændret på de trafikale forhold, og det vil blive nemmere at komme til og fra Nordhavn i takt med udbygningen af området.

#### **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

I en afstand af mellem 0 og 500 m fra lokalplanområdet ligger bl.a. virksomhederne Container Care A/S, Norrecco A/S, Marius Pedersen A/S og Stabrand Spedition ApS, der har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

### 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, i forhold til 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), og Marius Pedersen ApS samt fra transport på de omkringliggende veje giver risiko for gener i det nye udviklingsområde, når nærmere bestemte vindforhold er til stede. Alle de nævnte virksomheder har i deres eksisterende miljøgodkendelser i tilstrækkelig grad vilkår, der regulerer/begrænser lugt- og støvgener.

### Støj

Ca. 190 m fra lokalplanområdet ligger virksomheden Container Care A/S, som har en drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes. ContainerCare A/S viser overskridelse af de vejledende grænseværdier men kun i natperioden mellem kl. 06 og 07, hvor støjgrænsen er overskredet med op til 2 dB.

Der er imidlertid indgået ny kontrakt med Container Care i november 2024, hvoraf det fremgår, at der kun må udføres drift på arealet i tidsrummet 07-17 på hverdage, og ingen weekendarbejde, og at lejers aktiviteter i driftsperioden 07-17 ikke må overstige 45 dB. Dette medfører, at de vejledende grænseværdier overholdes.

Ca. 300 m fra lokalplanområdet ligger virksomheden Marius Pedersen A/S, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes. Marius Pedersen A/S viser overskridelse af de vejledende grænseværdier for støj men kun i natperioden mellem kl. 06 og 07, hvor støjgrænsen er overskredet med op til 1 dB. By & Havn oplyser i sin egenskab af grundejer, at virksomheden er fraflyttet inden 2027, når boligerne på Svanemølleholm forventes ibrugtaget.

Ca. 600 m fra lokalplanområdet ligger virksomheden Norrecco A/S, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes. Facadepunktsberegninger viser, at det højst beregnede støjniveau er 34 dB(A) i dagperioden og 31 dB(A) i natperioden. Norrecco A/S viser således overskridelse af de vejledende grænseværdier for støj med op til 1 dB. By og Havn har udarbejdet aftale med Norecco om, at de skal begrænse støj mellem kl. 06-07. Norrecco A/S overholder herefter støjgrænserne.

Ca. 490 m fra lokalplanområdet ligger virksomheden Stabrand Spedition ApS, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes. Facadepunktsberegninger viser imidlertid, at aktiviteterne hos Stabrand Spedition ApS ikke giver anledning til overskridelse af de vejledende støjgrænseværdier på facader eller udendørs opholdsarealer i lokalplanområdet.

Ca. 350 m fra lokalplanområdet ligger virksomheden LOXAM, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes. Facadepunktsberegninger viser imidlertid, at aktiviteterne hos LOXAM ikke giver anledning til overskridelse af de vejledende støjgrænseværdier på facader eller udendørs opholdsarealer i lokalplanområdet.

### *Samlet vurdering*

Københavns Kommune bemærker, at støjberegningerne for Svanemølleholm har taget udgangspunkt i virksomhedernes miljøgodkendelser, hvor alle virksomheder har en støjgrænse i skel til nærmeste virksomhed på 70 dB hele døgnet. Det fremgår desuden, at det er By & Havn, der ejer området og udlejer arealer til virksomhederne. De lejeaftaler, der er indgået med de virksomheder, der ville kunne udgøre et problem i forhold til et anvendelsesskift fra havneindustri-område til et nyt blandet byområde med blandt andet boliger har en opsigelse, der ligger forud for, at de nye anvendelser kan ibrugtages.

De virksomheder, der har miljøgodkendelser til at kunne støje 70 dB hele døgnet, vil være flyttet fra området, før lokalplanlægningen for Svanemølleholm Øst er realiseret, og virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder påvirkes derfor ikke af, at der for dele af den ønskede arealanvendelse gælder støjgrænser under 70 dB.

I forhold til Svanemølleværket ejer By & Havn grunden, hvorpå Svanemølleværket ligger. I forbindelse med drøftelserne om at omdanne Svanemølleværket bl.a. til teknisk museum, har der været drøftelser med HOFOR om, at de fortsat skal være i området men med et nyt spidsbelastningsanlæg, der støjer mindre end det nuværende, og som kan indpasses i området. Der på nuværende tidspunkt ikke kendskab til et konkret projekt for anlægget, og eventuelle fremtidige kumulative miljøpåvirkninger kan derfor ikke vurderes nærmere.

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.

### **Bæredygtighed**

Det er indarbejdet i lokalplanen, at der mod Skudehavnen øst for cykelforbindelsen 'det grønne loop' etableres et grønt område langs vandkanten til Skudehavnen. Området skal fungere som grønt område med bynatur og træbrygger. Herunder skal ny beplantning have referencer til eksisterende beplantning og allerede eksisterende naturværdier.

Projektet vil med etableringen af grønne byrum, det grønne loop, nye promenader, moler og træbrygger give ny og forbedret adgang til Skudehavnen. De foreslåede promenader, kanaler og træbryggerne ved Skudehavnen vil give særlige muligheder for ophold og udsigt. Der skabes dermed mulighed for mange forskellige aktiviteter i byrummene og langs de nye kanaler såsom sejlads, motions-ture, ophold og andre fritidsaktiviteter langs kanalerne og Skudehavnen.

Derudover har bygherre til hensigt at DGNB-certificere Svanemølleholm Øst, hvor ambitionen er at certificere byområdet til platinniveau. Desuden stiller Bygherre krav om, at bygninger på Svanemølleholm skal DGNB certificeres til minimum guldniveau.

### **Den kystnære del af byzonen**

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.





Illustrationen viser bebyggelsesplanen for Svanemølleholm med de to aktuelle lokalplanområders afgrænsning vist med rød stiptet streg.  
Illustration: Sleth Cobe og Raw Mobility.

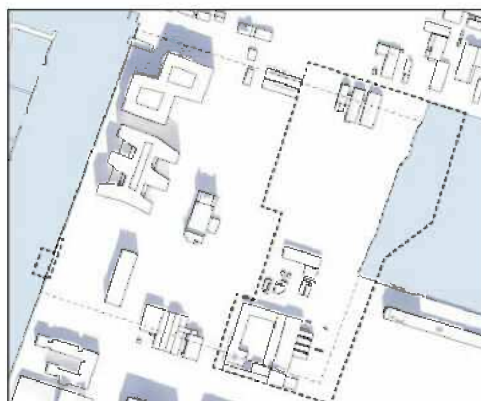
## Kulturmiljø

Lokalplanområdet er en del af det værdifulde kulturmiljø '2.4 Nordhavn' udpeget i kommuneplanen under temaet 'København som havneby'. Indenfor lokalplanområdet knytter kulturmiljøets bærende bevaringsværdier sig især til Skudehavnsbassinet som en del af havnens overordnede inddeling i kaj og holme adskilt af havnebassiner og kanaler. Dette videreføres i planen med etablering af nye kanaler, som afgrænser en fritliggende holm, 'Svanemølleholm'. I lokalplanen sikres det, at karakteren af det eksisterende kulturmiljø kan bevares, ved at kajkantens karakter mod Skudehavnen som 'skrå og grøn' genetableres, og at beplantningens træk samt havnens bygningsarkitektoniske karakter forsøges videreført i de nye bebyggelser.

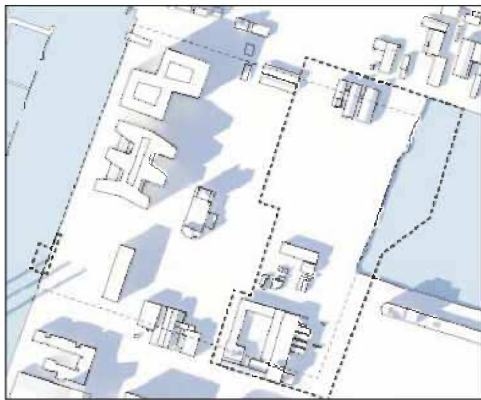
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 16.00.

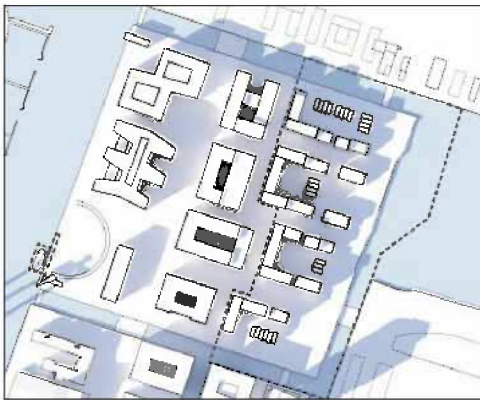
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 16.00.

## Skyggediagrammer

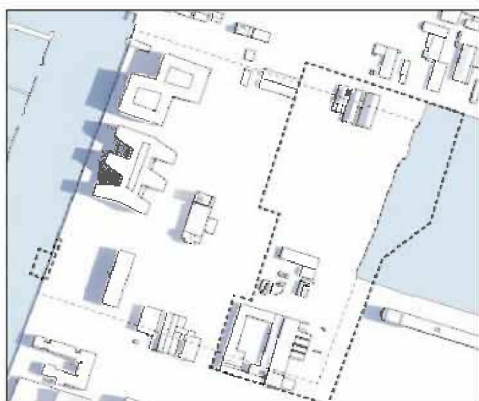
Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger i og omkring lokalplanområdet. Der er valgt tre tidspunkter i marts og fire i juni for at illustrere skyggevirkning over døgnet og over året. Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold i de fleste byrum, så som i gårdrummene og i områderne langs med og på promenaderne.

På den sydvendte promenade vil der kunne findes sol hele dagen. I områderne nord for bebyggelsen på promenaden vil der kunne findes sol på skiftende tidspunkter af dagen. Dette gælder også området mod Skudehavnen.

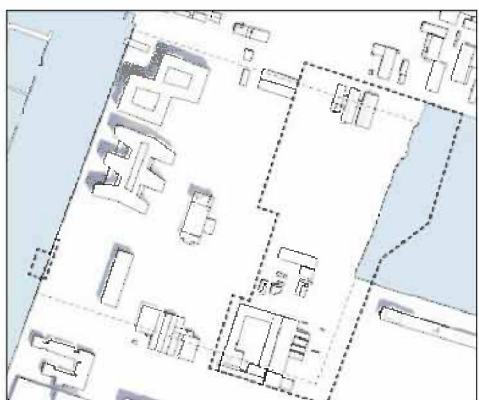
*Illustrationer: Sleth, Cobe og Raw Mobility.*



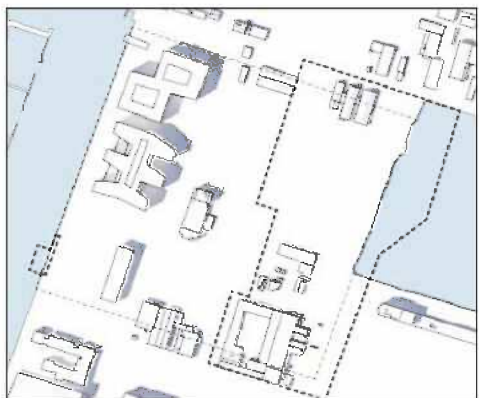
## Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 16.00.

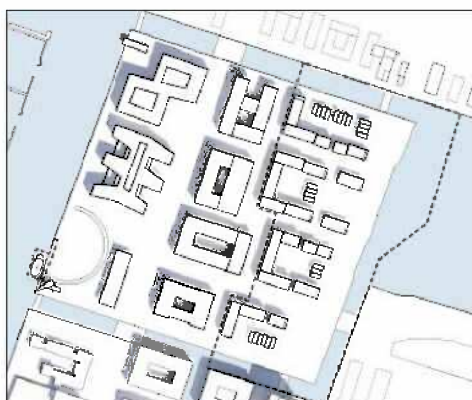


21. juni kl. 19.00.

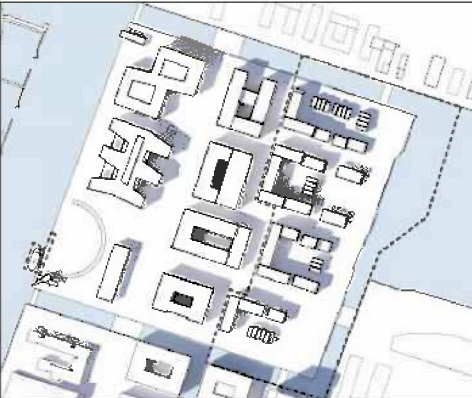
## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 16.00.



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 lokalplanen.

## Kommuneplan 2024

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I kommuneplan 2024 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. Derudover er området med café- og hotel-prammen fastlagt til husbåde.

### Detailhandel

Der kan etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområdet. I området må der være et butiksareal på 600 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 200 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være 200 m<sup>2</sup>.

### Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2024 og i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11 a, 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.

Hermed er der mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger mv., 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.

I Østerbros Lokaludvalgs bydelsplan fra 2023 nævnes i forhold til udviklingen af Nordhavn bl.a., at lokaludvalget ønsker, der skal bygges på de gode erfaringer fra første del, og rettes op på de åbenlyse fejl og mangler. Fx for tæt bebyggelse, for lidt grønt, manglende reel borgerindflydelse og ikke mindst manglende kultur-, sports- og fritidsaktiviteter.



- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- \* Områder med særlige bestemmelser
- H1 Områder til havneformål
- V Husbåde
- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Rammer i Kommuneplan 2024.



- Byudviklingsområde, 1. del af planperioden
- Byudviklingsområde, 2. del af planperioden
- Byudviklingsområde, perspektivområde
- Områdeafgrænsning, Svanemølleholme Øst

Kort over byudviklingsområder.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 177 Københavns Havn

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

### 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 Stubbeløbsgade

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for 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 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

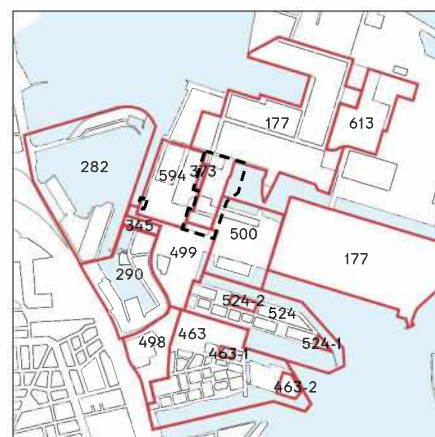
Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Sundkrogsgade og Orientbassinets til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

### Lokalplan 500 Levantkaj Vest

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



— Gældende lokalplaner

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

### **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.

### **Tillæg 2 til lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn**

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre 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.

### **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.

### **Lokalplan 613 Tunnelfabrikken i Nordhavn**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre 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.

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

## **Københavns Kommunes overordnede strategier**

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside: [www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv).

## **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 entreprise-summen 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 bolig-enheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kom-mune, skal certificeres til sølv.



I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside  
www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### **Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter**

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside  
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.

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

### **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 rensat, 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. Hvis alle projekterne blev gennemført, ville det betyde, at der under et 100-års skybrud i hele kommunen højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne var planlagt til at 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.

En lovændring har betydet, at der ikke længere kan planlægges skybrudsprojekter ud fra et 100-års skybrud. I stedet skal der fastlægges et andet serviceniveau, typisk svarende til en 10-års hændelse. De hidtil planlagte skybrudsprojekter kan gennemføres, hvis de igangsættes inden den 1. januar 2027. Det vil betyde, at et konkret område således fortsat kan blive sikret til en 100-årshændelse.

For det aktuelle lokalplanområde er der ikke planlagt skybrudsprojekter.

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

### **Skybrudsprojekt**

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelser. Terrænet udformes i øvrigt så vandet strømmer mod kanalerne og Skudehavnen.

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

Den overordnede plan for Nordhavn er fastlagt i Strukturplanen, seneste version 2023. En af hovedstrukturerne i planen er, at Nordhavn vil blive opdelt i holme ved hjælp af kanaler og/eller grønne forbindelser. Med de planlagte kanaler i denne del af Nordhavn og de eksisterende havneløb, der bevares, betyder det, at der bliver kort afstand til vandet 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**

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 opføres i mindst kote 2,5 m således, at skal nye bygninger sikres mod stormflod på indtil kote 2,5 m. Sikringen kan om nødvendigt også 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.

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.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

## **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 som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

# 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 mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://www.at.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 mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [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 mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanarealet er kortlagt som forurenet, dels da det er et opfyldt areal og dels pga. de forskellige havne- og industriaktiviteter, der har været på arealet. De tilførte materialer ved opfyldningen omfatter hovedsagelig havbundsmaterialer, byfyld fra nedrivninger og udgravninger fra hele hovedstadsområdet samt aske og slagger. Lokalplanarealet skal derfor forventes forurenet med olieprodukter, tungmetaller, tjærestoffer og opløsningsmidler.

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

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

Kontakt: [jordforurening@kk.dk](mailto:jordforurening@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: [grundvand@kk.dk](mailto:grundvand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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



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

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto: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 Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser).

## 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 levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning 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.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

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. 1466 af 6. december 2018.

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.

## **Tilladelser i henhold til anden lovgivning**

### **Naturbeskyttelsesloven**

Tilstanden af områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 16 om søer og åer, § 17 om skove og § 18 om fortidsminder, må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger, serviceerhverv og institutioner,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige fællesveje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med de omgivende områder,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri udformes, så det passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) 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.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter del af ejendom matr.nr. 6 Frihavnskvarteret, København og dele af ejendomme matr.nr. 5939, 6383 og 6384a, 6394, 6395 Udenbys Klædebo Kvarter, København samt dele af umatrikulerede vandarealer Udenbys Klædebo Kvarter, København og Frihavnskvarteret, København og alle parceller, der efter den 6. februar 2025 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i område I og II

*Boliger og serviceerhverv*

Område I fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Område II fastlægges til en husbåd, jf. § 6, stk. 1. Husbåden må anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, caféer, restaurant og hotel. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til 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 i område I**

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

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

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

Andelen af almene boliger beregnes for område I under ét.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

De almene boliger skal placeres som vist på tegning 2a og 2b.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

### **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. Boliger til studerende**

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3 stk. 5 e) om boligstørrelser, i § 5, stk. 1 om krav til bilparkeringspladser og i § 8 stk. 1 om friarealers størrelse, er omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a. Ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Boligerne kan endvidere anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunalbestyrelsen, jf. lov om boligforhold § 12 b, stk. 4.

### **Stk. 5. Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

- 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. Mindst 20 % af etagearealet skal indrettes til boliger på mindst 110 m<sup>2</sup> pr. bolig, undtaget herfra er dog boliger opført i henhold til Lov om almene boliger. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for område I under ét.
- c) 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.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 55 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m<sup>2</sup>. Fællesarealer

er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 10 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup> jf. stk. 4.

#### **Stk. 6. Fællesarealer**

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

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

##### **Kommentar**

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

#### **Stk. 7. 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. 8. Forurenende virksomhed**

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

Undtaget herfor er område II. Her gælder særligt, at der kun må udøves virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening), som skønnes forenelig med anvendelsen til serviceerhverv.

#### **Stk. 9. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Der kan etableres enkeltstående butikker, som betjener nærområdet.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområderne, er 600 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> etageareal.

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

Stueetagen (1. etager) vist på tegning 2a med mørk grøn farve, skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Stueetager (1. etager) vist på tegning 2a med vandret skraveret grøn og rød farve skal anvendes til boliger eller til publikumsorienterede serviceerhverv. Dog skal mindst 20 % af disse stueetagers samlede areal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Stueetagen (1. etager) vist på tegning 2a med lodret skraveret grøn og rød farve kan foruden boliger anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må stuetager (1. etager) vist på tegning 2a med lodret og vandret skraveret grøn og rød farve anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker, værksteder og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, og udstillingslokaler.

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

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

### **§ 4. Veje**

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

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af veje i form af lokalgader, promenader og stier, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegningerne 3c1-5 og 7b.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

#### **Stk. 2. Fastlæggelse af vej**

Vejtype a, Holmegade (vestlig del), som vist på tegning 3a fastlægges i en bredde på 27 m med vejareal i en bredde på mindst 11,6 m og cykelstier i en bredde på 2,5 m, fortove i en bredde på 2,5 m og vekslende flexzone i en bredde på højst 5,4 m med træbeplantning, affaldscontainere og fast belægning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3c1 snit AA1.

Vejtype b, Holmegade (østlig del) som vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af 27 m, med cykelstier i en bredde af 2,5 m eller dobbeltrettet cykelsti i en bredde af 5 m og fortove i en bredde af 2,5-4,5 m med vekslende flexzone og træbeplantning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3c1 snit AA2 scenarie A eller som vist i snit på tegning 3c2 snit AA2 scenarie B eller C.

Vejtype c, Lokalgade, som vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af 14 m med 5,5 m kørespor, 3,5 m flexzone og fortove i en bredde af 2,5 m. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3c3, snit B.

Vejtype d, Vej til renovation og brandredning, som vist på tegning 3a fastlægges med vejareal i en bredde af 3,5 m. Udformningen skal ske som vist på tegning 3c4, snit C.

Vejtype e, Det grønne loop, som vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af mindst 9 m, og indrettes med dobbeltrettet cykelsti i en bredde af mindst 6 m. Der skal være vekslende midterrabat og 3 m fortov i den vestlige side. Udformningen skal ske som vist på tegning 3c4 snit D1 og D2 og tegning 7b snit g, h og i.

Vejtype f, Promenader, placeret langs med de tre nye kanaler, som vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde på 10-18 m og indrettes med bl.a. færdselsareal til fodgængere og cyklister i en bredde på mindst 4 m. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3c5 snit E og F. Uden for færdselsarealet skal der etableres beplantning i beplantningszonerne Ba og Eb som vist på tegning 7d.

### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier og promenader.*

#### **Stk. 3. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

Det på tegning 3b viste areal, der er markeret med skraveret signatur, og er anlagt som vej / udlagt til vej, kan nedlægges som vej/ ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

### **Kommentar**

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

#### **Stk. 4. Metro**

Der fastlægges servitutlinje for Metro som vist på 5a. Metro skal etableres som højbane med en frihøjde på mindst 4,3 m under metrobanen, som vist på tegning 5a. Arealerne under banen kan anlægges som cykelsti, byrum og kanaler, jf. § 4, stk. 2, § 8, stk. 6 og § 10, stk. 4.

#### **Stk. 5. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved veikryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

#### **Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af veje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje 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. 1-2 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 etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående.

I parentes er angivet hvor mange pladser, der mindst skal være reserveret til delebiler, som alle skal være elbiler.

Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler.

Der skal være mindst 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.



Mindstekravene i den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse kan være ændret efter lokalplanens vedtagelse. Disse krav skal altid være overholdt.

- Boliger: 1 plads pr. 313 m<sup>2</sup> (heraf delebiler 20 %)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup>
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 358 m<sup>2</sup>
- Erhverv: 1 plads pr. 1 plads pr. 268 m<sup>2</sup> (heraf delebiler 5 %)
- Hoteller: 1 plads pr. 316 m<sup>2</sup>
- Butikker: 1 plads pr. 179 m<sup>2</sup>

Parkering skal etableres i konstruktion.

Der kan derudover etableres højst 8 parkeringspladser for området under et på terræn til handicapparkering eller parkering til erhvervs-køretøjer. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

Der skal være 9 pladser til handicapparkering. 4 pladser skal være til handicapbusser og 5 pladser til almindelige handicappladser.

## Stk. 2. Cykelparkering

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

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)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)
- Hoteller: 1 plads pr. 40 m<sup>2</sup>

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

- Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangs-partierne og skal være let tilgængelig for brugerne.

I områderne vist på tegning 4, skal der placeres minimum det antal cykelparkeringspladser som vist på tegning 4. Herudover må der placeres cykelparkering i kantzonerne, jf. § 8, stk. 7. I gårdrum, må højst 7 % af arealet anvendes til cykelparkering.

### **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 i område I må ikke overstige 40.000 m<sup>2</sup>.

*Etageareal, der kan etableres ud over det maksimale etageareal*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres selvom det samlede etageareal ikke kan overholdes. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningsdybden skal fortsat overholdes.

Der kan derudover være en husbåd i område II, jf. § 3, stk. 1, som vist på tegning 2a og 2b med et bruttoetageareal på op til 360 m<sup>2</sup> og en maksimal længde på 30 m og en maksimal højde på 7 m målt fra vandlinjen.

### Stk. 2. Bebyggelsens placering

- Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 3.
- Porte eller spalter i form af bygningsmellemlum med adgang til gård skal placeres inden for områderne, som vist på tegning 5b. Porte skal spænde over minimum 2 etager og være mindst 3 m bredde. Bygningsmellemlummene skal være mindst 5 m bredde.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste bygningshøjder.
- Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel. Undtaget herfor er stueetager vist på tegning 6b.
- Solenergianlæg, teknik, trappetårne eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand af mindst 2 m målt fra facaden. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 3,5 m alt inklusiv. Afstanden til facaden skal dog som minimum svare til højden på de Solenergi-anlæg, teknik eller andet, der placeres på tag. Højden måles fra overkant tag.
- For elevator- og trappetårne kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 3,5 m alt inklusiv, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag. Højden måles fra overkant tag.

### Stk. 4. Husdybde

Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv og institutioner.

### Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, driv-

huse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 20 mindre bygninger. Der kan derudover i området mellem institutionsbygningerne inden for arealerne omfattet af byrum D vist på tegning 7a, etableres maksimalt 14 mindre bygninger.

### **Kommentar**

*I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.*

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

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

- a) Materialerne skal være metal, tegl, blank og pudset mur, træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- b) Mindre bygningsdele som fx karnapper, facademotiver, elevatorer og lignende kan være i andre materialer, dog ikke plastikmaterialer.
- c) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og/eller altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- d) Gavle vist med stiptet signatur på tegning 5 b, skal have en tilbagetrækning af den øverste etage i forhold til hovedfacaden på mindst 2 m. Der kan etableres tagterrasser og altaner på tilbagetrækningerne.
- e) Facadefarverne skal variere indenfor den enkelte bygning med en primær farve og en sekundær farve. Farverne skal være sorte, mørkegrå, mørkegrønne, gulbrune, orangegule, gullige eller gyldne. Både mørke og lyse farver skal indgå i facaderne.
- f) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- g) Byrum, indgangspartier, portåbninger, portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.
- h) Ved boliger i stueetagen med primær adgang til de enkelte boligenheder fra terræn, vist som gulvkote c på tegning 6b, skal stueetagens gulvkote være i samme niveau som omgivende terræn eller maksimalt 0,4 m over det omgivende terræn. Kantzonen skal her være minimum 5 m, jf. § 8, stk. 7.
- i) Primære adgange til boliger skal placeres mod vej, sti- og promenadeforløb. Undtaget herfor er byggefelter vist med orange signatur på tegning 5b.
- j) Ved erhverv i stueetagen med primær adgang fra terræn skal stueetagens gulvkote være i samme niveau som omgivende terræn.

*For byggefelterne A og B, vist på tegning 5a, gælder særligt:*

- k) En bygnings facader og gavle skal fremstå med et tydeligt gittermotiv, som er ensartet og sammenhængende fra terræn til tag. Felterne mellem gittermotivet kan fremstå som vindueshuller, altaner, døre, karnapper eller lukkede felter, som markeres med en tilbagetrækning i forhold til hovedfacaden på mindst 10 cm. Gitterets rammer skal være gennemgående og have en bredde på

mellem 30 og 80 cm. De horisontale linjer i gittermotivet skal følge etagedækkene, og de vertikale linjer skal have en afstand på maksimalt 4,3 m.

- l) Vindueshuller, indgangspartier, karnapper, altaner, altangange og porte skal integreres i gittermotivet og skal placeres inden for gitterets felter. I stueetagen, ved porte, indgangspartier og ved dobbelthøje rum kan afstandskravet fraviges, så der kan etableres sammenhængende facadepartier eller indeliggende altaner, der kan spænde over to gitterfelter enten vertikalt eller horisontalt. Porte skal spænde over minimum 2 etager og være minimum 3 m brede. Porte skal integreres i gittermotivet, og må spænde over flere gitterhuller.
- m) Porte og indgange i stueetagernes facader skal markeres med tilbagetrækning/fremrykning eller skift i facadeudtryk, opholds- muligheder, karnapper eller nicher.
- n) Porte og låger skal være i åbne konstruktioner i træ, stål, gitter, eller samme materialer som de materialer, der er anvendt i facaderne eller med min 70 % glas.
- o) Ved boliger i stueetagen, langs facaden vist på tegning 6b som gulvkote a, skal gulvkoten være mellem 0,6 og 0,9 m målt fra terræn.
- p) Ved boliger i stueetagen, langs facaden vist på tegning 6 b, som gulvkote b, skal gulvkoten være mellem 0,4 og 0,6 m målt fra terræn. Undtaget herfor er facader, der udformes med en underkant/brystningshøjde til vinduer på mindst 0,9 m målt fra terræn samt facader, der har kantzoner, der er minimum 4 m brede, jf. § 8, stk. 7.

## Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For facadeforløb på bygninger/dele af bygninger, vist på tegning 2a med vandret skraveret grøn og rød farve eller mørkegrøn farve, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være i gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,1 m høje, og integreres i gittermotivet, jf. § 7, stk. 1, k) og l). Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Undtaget herfra er, hvis stueetagen anvendes til boliger.
- b) Vinduer og karnapper må ikke placeres i sammenhængende vinduesbånd, jf. § 7, stk. 1, k) og l) vedr. gittermotiv for byggefelterne A og B vist på tegning 5a.
- c) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- d) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- e) Vinduer må ikke være i plastik.
- f) Døre må ikke være i plastik.
- g) Boligbebyggelser 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 udelades.
- h) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbage-trækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering integreret i facaden, jf. § 7, stk. 1, k) og l), vedr. gittermotiv for byggefelterne A og B vist på tegning 5a.



- i) Altangange skal placeres mod gård og må ikke placeres mod gade og promenade. Højst halvdelen (50 %) af en samlet facadestrækning i hvert byggefelt må etableres med altangange. Altangange skal etableres på en sådan måde, at den adgangsgivende trappe giver adgang til højst 3 boliger beliggende til venstre for trappen og højst tre boliger beliggende til højre for trappen. Altangange skal have et gangareal med en bredde på mindst 1,3 m, som skal etableres inden for den maksimale husdybde på 12 m, jf. § 6, stk. 4. Der må etableres opholdsareal udover gangareal, som må overskride den maksimale husdybde og byggefeltets afgrænsning.
- j) Altangangenens udformning og placering skal være i overensstemmelse med bestemmelserne om facadens gittermotiv, jf. § 7, stk. 1, k). Altanganges dæk og søjler skal fremstå i bygningens primære farve, jf. § 7, stk. 1, e).
- k) Der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og opefter.

### Stk. 3. Altaner og karnapper

- a) Boliger skal fra 2. etage og opefter have altaner. Altaner og karnapper skal placeres i områder vist på tegning 6a. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner, medmindre de er placeret inden for byggefeltene vist på tegning 5a.
- b) Altaner skal være helt eller delvist indeliggende og trækkes mindst 0,2 m tilbage målt fra facaden. Altaner og karnapper må have et fremspring på højst 1,3 m målt fra facaden. Altaner og karnapper i gavle må højst have et fremspring på 0,5 m målt fra facaden.
- c) Mindst én altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m.
- d) Altaner placeret i byggefelt A og B, som vist på tegning 5a, må ikke spænde over flere huller i facadens gittermotiv. Undtaget herfor er altaner, der er helt indeliggende, som må spænde over to huller i facadens gittermotiv.
- e) Altaner og karnapper skal have en frihøjde i forhold til terræn på mindst 2,8 m og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- f) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen, medmindre de indgår som en selvbærende konstruktion i facadens gittermotiv, jf. stk. 1 j). Der må ikke være skrå bæringer.
- g) Altanværn skal være med lodrette, spinkle balustre i træ eller metal eller klart glas eller i bygningens primære eller sekundære farve, jf. § 7, stk. 1, e) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Altandæk skal fremstå i bygningens primære eller sekundære farve.

### Stk. 4. Tage

- a) Materialerne skal være i tagsten, tegl, metal, tagpap, granit, skifer, glas i farverne rødbrun, brun, gul, grå sort, mørkegrå og mørkegrøn. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.
- c) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

- d) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i træ eller metal, eller gennemsigtige med klart glas eller i samme materiale og udformning som facaderne i bygningens primære eller sekundære farve, jf. § 7 stk. 1, e).
- e) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3, c).

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

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.
- b) Reklamer, 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 mindst 2,5 m over dagligt vande.

#### **Stk. 7. Husbåde**

Udvendige materialer på husbåde skal være træ, glas, metal, strå, strå-blokke, tang, kork, græs eller træfibre. Der må ikke bruges plastikmaterialer. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

### **§ 8. Ubebyggede arealer**

#### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

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

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Boliger:                     | 30 %  |
| Kollegie- og ungdomsboliger: | 30 %  |
| Erhverv:                     | 10 %  |
| Børneinstitutioner:          | 100 % |

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

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme 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 7d viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring, fældning eller flytning 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 træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

#### **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 byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

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

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

### **Stk. 4. Terrænregulering**

Der skal terrænreguleres således, at byggeriet, vist på tegning 5a, samt veje, herunder det grønne loop/vejtype e, vist på tegning 3a, opføres i minimum kote 2,5 m og maksimum kote 4 m. Undtaget herfor er brofæster samt promenader langs med kanaler. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Ved større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskel end 50 cm kan terrænreguleringen ske med skråninger, støttemure eller trappeanlæg.

Der må ikke terrænreguleres eller ske andre ændringer inden for bevaringsværdige træers drypzone.

### **Stk. 5. Generelt om ubebyggede arealer**

Byrum og kantzoner skal være, som vist på tegning 7a, 7b, 7c og 7d.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Undtaget herfra er byrum B jf. § 8, stk. 6.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende. Hegn må højst være 1,8 m højt målt i forhold til det omgivende terræn.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag.

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

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Affaldshåndtering i gaderum må højst være 1,2 m højt målt fra terræn.

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

Der skal være byrum som vist på tegning 7a. Byrum måles fra kantzonens yderkant.

#### *Byrum A*

Byrum A, vist på tegning 7a, skal indrettes som vist på tegning 7b snit g, h og i.

Højst 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være befæstet. Det resterende areal skal være bede med beplantning, og mindst 50 % af bedarealet skal være bede med beplantning, der består af buske og stauder.

Langs med Skudehavnen skal der etableres en stiforbindelse som vist på tegning 3a. Stiforbindelsen skal inden for den med rød skravering viste zone b, etableres på en træbrygge, der tre steder er mindst 3 x 2 m bred. Stiforbindelsen skal inden for den med blå skravering viste zone a etableres med en bredde på mellem 2-3 m.

Befæstede arealer skal være, træ og/eller grus.

Der skal være mindst 5 faste bænke.

#### *Byrum B*

For hvert byrum gælder:

Der må hegnes med hæk, hegn eller hækbeplantning i højst 1,2 m højde målt i forhold til det omgivne terræn, dog må hegnet opføres i højst 1,5 m højde målt i forhold til det omgivne terræn, hvis hegnet udformes som transparent hegn med min. 80 % gennemsigtighed, der sikrer en visuel kontakt mellem gård og gade/sti/promenade.

I byrummet må højst 7 % af arealet anvendes til skure, affaldshåndtering og cykelparkering.

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

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

For hvert byrum B vist på tegning 7a skal der være mindst ét legeareal på mindst 50 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der skal være mindst 3 bænke.

#### *Byrum C*

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende mod fortovet i det grønne loop/vejtype e vist på tegning 3a.

Hegn må højst være 1,8 m højt målt i forhold til det omgivende terræn. Hegnet placeres inden for byrum C's område, som vist på tegning 7a. Afstanden fra hegn til fortovet mod det grønne loop/vejtype e, skal variere i bredden. Den skal være mindst 0,5 m bredt og højst 2,5 m bredt på over 25 % af byrum C's samlede strækning.

Byrummet skal indeholde bede med beplantning vekslende med cykelparkering og mindst 3 siddemuligheder langs med hegnet til daginstitution.

Der skal være bede langs med mindst 75% af hegnets længde.

Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt fra hegn.



#### *Byrum D*

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende.

Hegn må højst være 1,8 m højt målt i forhold til det omgivende terræn.

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

#### *Byrum E*

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

Befæstede arealer skal være i beton, rektangulære betonsten, natursten og/eller træ.

Der skal være mindst 2 bænke.

#### *Byrum F*

Mindst 25 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. Befæstede arealer skal være i beton, rektangulære betonsten, natursten og/eller træ.

Der skal være mindst 2 bænke.

#### *Byrum G*

Mindst 15 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, rektangulære betonsten, natursten og/eller træ.

#### *Byrum H*

Mindst 25 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i asfalt, beton, rektangulære betonsten, natursten og/eller træ.

#### *Byrum I*

Mindst 15 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i asfalt, beton, rektangulære betonsten, natursten, grus og/eller træ.

### **Stk. 7. Indretning af kantzoner**

Der skal være kantzoner som vist på tegning 7c.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

#### *Kantzone a*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret fra facaden på mindst 2,5 m. Dog kan kantzonen mod byrum H have en kantzone på mindst 1,6 m langs en samlet facadelængde på 55 m.

Ved opgange skal der være cykelparkering og bænke.

Ved boliger skal mindst 60 % af kantzonens areal være bede med beplantning. Ved erhverv skal mindst 10% af kantzonens areal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, rektangulære betonsten, natursten eller tegl.

#### *Kantzone b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret fra facaden på mindst 2,5 m. Dog kan kantzonen mod byrum H langs en facadelængde på op til 55 m have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5 til 2,5 m.

Ved opgange skal der være cykelparkering og bænke.

Ved boliger skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse/trappe med en dybde på mellem 1-1,5 m målt vinkelret fra facaden.

Terrasser skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i gulvhøjde.

Omkring terrasser må der hegnes med hæk, anden beplantning eller værn i samme materialer som altaner fastlagt i § 7, stk. 3. Beplantning omkring terrasser skal have en højde på mellem 1-1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn. Værn må højst være 1,2 m højt i højden i forhold til terrassens niveau.

Der skal fra terrassen være en sti eller trappe, der sikrer adgang til det omkringliggende byrum.

Mellem terrasser må der, vinkelret på facaden, være hegn, espalier eller lignende i op til 1,5 m.

Beplantning skal etableres i terrænniveau.

Udover terrasser skal kantzonen være bede med beplantning.

Hvis kantzonen bruges som brandredningsareal, skal 75 % af arealet, udover terrasser, være bede med beplantning.

Hvis kantzonen ikke bruges som brandredningsareal, skal 75 % af arealet, udover terrasser, være træer og buske, der kan opnå en højde på 1,5 m.

Befæstede arealer skal være i træ, beton, rektangulære betonsten, natursten eller tegl.

Ved erhverv skal mindst 10 % af kantzonens areal være bede med beplantning.

Ved erhverv må der ikke hegnes.

Ved erhverv skal befæstede arealer være i beton, rektangulære betonsten, natursten eller tegl.

#### *Kantzone c og c1*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret fra facaden på mindst 2,5 m. Undtaget herfor er kantzonen c1, som skal have en dybde målt vinkelret fra facaden på mindst 5 m.

Ved boliger skal kantzonen være enten bede med beplantning i hele kantzonens areal, eller et areal til terrasse/trappe med en dybde på mellem 1-1,5 m målt vinkelret fra facaden.

Omkring terrasser må der hegnes med hæk, anden beplantning eller værn i samme materialer som altaner fastlagt i § 7, stk. 3. Beplantning omkring terrasser skal have en højde på mellem 1-1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn. Værn må højst være 1,2 m målt fra terrassens niveau. Der skal fra terrassen være en sti eller trappe, der sikrer adgang til det omkringliggende byrum.

Befæstede arealer skal være i træ, beton, rektangulære betonsten, natursten eller tegl.

Ved erhverv skal mindst 10 % af kantzonens areal være bede med beplantning.

#### *Kantzone d*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret fra facaden på mindst 5 m.

Ved boliger skal kantzonen have et areal til terrasse, med en dybde på op til 2,5 m målt vinkelret fra facaden.

Omkring kantzonen må der hegnes med hæk, anden beplantning eller værn i samme materialer som altaner fastlagt i § 7, stk. 3. Beplantning skal have en højde på mellem 1-1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn. Værn må højst være 1,2 m målt fra terrassens niveau.

Der skal fra kantzonen være en sti eller trappe, der sikrer adgang til det omkringliggende byrum.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

#### *Kantzone e*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret fra facaden på mindst 1,5 m.

Befæstede arealer skal være i beton, rektangulære betonsten, natursten eller tegl.

Der skal være plantebede langs mindst 50 % af facaden.

#### *Kantzone f*

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på højst 8 m<sup>2</sup> og med en dybde på højst 2 m målt vinkelret på facaden.

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

Vinkelret på facaden må der være hegn i op til 1,5 m højde målt fra terræn.

Befæstede arealer skal være i tegl, træ, beton, rektangulære betonsten, natursten og/eller grus.

Hvis kantzonen bruges til stigeredning, skal 75 % af arealet, udover terrasser være bede med beplantning

Hvis kantzonen ikke bruges til stigeredning skal 75% af arealet, udover terrasser, være træer og buske, der kan opnå en højde på mindst 1,5 m.

## Stk. 8. Træer og buske

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

Der skal plantes mindst 40 nye buske, mindst 133 nye træer, og mindst 15 nye buske og/eller træer, som ikke må fældes. Mindst 60 % af nye træer i beplantningszone A, og mindst 30 % af nye træer i beplantningszone Ba, og mindst 80 % af nye træer i beplantningszone Eb, og mindst 20 % af nye træer i beplantningszoner Bc og Cc, og mindst 30 % af nye træer i beplantningszoner Bb, Ca, Cb, Da, Ea og Ec skal være af følgende arter:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk- dunbirk (*Betula pubescens*), Birk- vortebirk (*Betula pendula*), Blomme (*Prunus domestica* og underarter), Bævreasp (*Populus tremula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg- stilkeg (*Quercus robur*), Eg- vintereg (*Quercus petraea*), Elm- småbladet (*Ulmus minor*), Elm- storbladet (*Ulmus glabra*), Ene (*Juniperus communis*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn- almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn- engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn- koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hyld (*Sambucus nigra*), Hæg- almindelig (*Prunus padus*), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Lind- småbladet (*Tilia cordata*), Lind- storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn- spidsløn (*Acer platanoides*), Løn- natur (*Acer campestre*), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pil- femhannet (*Salix pentandra*), Pil- grå (*Salix cinerea*), Pil- selje (*Salix caprea*), Pære (*Pyrus communis* og underarter), Rød-el (*Alnus glutinosa*), Røn- almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn- selje (*Sorbus intermedia*), Skovfyr (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble (*Malus* og arter/underarter).

Mindst 50 % af nye buske i beplantningszone A, Ba og Eb skal være af følgende arter:

Benved, (*Euonymus europaeus*), Blåbær (*Vaccinium myrtillus* og underarter), Brombær (*Rubus plicatus* og underarter), Gedeblad dunet (*Lonicera xylosterum*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hindbær- vild (*Rubus idaeus* og underarter), Hyld (*Sambucus nigra* og underarter), Kornel- rød (*Cornus sanguinea*), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Ribs (*Ribes rubrum/spicatum* og underarter), Rose- blågrøn (*Rosa dumalis*), Rose- hunde (*Rosa canina*), Rose- æble (*Rosa rubiginosa*), Slåen (*Prunus spinosa*), Solbær (*Ribes nigrum* og underarter), Stikkelsbær (*Ribes uva-crispa* og underarter), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)

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

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 80 cm tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 20 cm, så den samlede beddybde er mindst 1 m.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

#### *Beplantningszone A*

Mindst 10 af de nye træer i beplantningszone A, som vist på tegning 7d, skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m. Mindst 25 af de nye træer i beplantningszone A, som vist på tegning 7d, skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og ingen træer må have en stammeomkreds, når de plantes, på mindre end 14-16 cm.

#### *Beplantningszone Ba, Bb, Bc, Ca, Cb, Cc, Da, Ea, Eb og Ec*

Mindst 20 % af de nye træer i hvert af beplantningszonerne, som vist på tegning 7d, skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Mindst 30% af de nye træer i hvert af beplantningszonerne, som vist på tegning 7d, skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og ingen træer må have en stammeomkreds, når de plantes, på mindre end 14-16 cm.

#### *Beplantningszone Db*

I beplantningszone Db skal der plantes buske og/eller træer, som vist på tegning 7d, som på det konkrete sted skal kunne opnå en højde på mindst 2 m. Hvis der plantes træer, skal træerne, når de plantes, have en stammeomkreds på mindst 12-14 cm.

### **Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i område I, at de på tegning 7d viste nye buske og træer er plantet.

### **Stk. 10. Dispensation**

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

## **§ 9. Støj og anden forurening**

### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler, daginstitutioner og hospitaler: 58
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer mv.: 63



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

- Boligers opholdsrum og daginstitutioners opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers 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 jernbaner**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra jernbaner.

Ligeledes skal jernbaner i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbaner i og uden for området.

#### **Kommentar**

*Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt Tillæg til vejledning nr. 1/1997: 'Støj og vibrationer fra jernbaner', Miljøstyrelsen, juli 2007.*

### **Stk. 3. Støj og anden forurening fra virksomheder**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

#### **Kommentar**

*Der henvises især 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' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

### **Stk. 4. 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 og anden forurening, jf. stk. 1-3, er overholdt.

## § 10. Vandarealer og zonestatus

### Stk. 1. Opfyldninger og udgravninger

På tegning 8 er vist landarealer, der skal udgraves til kanaler.

### Stk. 2. Bolværker

Udgravninger skal afgrænses med bolværker. Afgrænsningen mod kanaler skal udføres med lodrette kajsider (bolværk) afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Den synlige del af kajsiderne skal beklædes med granit, anden form for sten, bearbejdet beton eller træ/friholderværk. Under Metro kan afgrænsningen ske med skrå kant eller stensætning. Langs med Skudehavnen skal afgrænsningen udformes med skrå kant i form af beplantet terræn eller stensætning, som vist på tegning 7b snit g, h og i.

### Stk. 3. Terrænkote

Ud til kanaler skal terrænkoten være mindst 0,8 m og højst 4 m. Undtaget herfor er områder med stensætning, jf. stk. 2.

### Stk. 4. Kanaler

Kanaler, skal have en bredde på henholdsvis 20 m og 25 m, som vist på tegning 8, og en vanddybde på mindst 2 m.

### Stk. 5. Broer

Broer anlægges som stibroer og placeres som vist på tegning 3b. Den maksimale hældning må ikke overstige 1:20.

Stibroer skal have en bredde på mindst 5 m. Bredden måles mellem rækværkerne. Gennemsejlingshøjden under broerne skal være mindst 2,24 m ved normal vandstand.

### Stk. 6. Træbrygger

Langs med Skudehavnen og den nye kanal mod nord udlægges zone til vandaktiviteter som vist på tegning 8.

I området langs med Skudehavnen skal der inden for arealet zone B til vandaktiviteter, som vist på tegning 8, etableres træbrygger i varierende bredder på mellem 2 og 2,5 m. Træbrygger skal i dette område langs med Skudehavnen udgøre mindst 4 % af arealet udlagt til vandaktiviteter.

Langs den nye kanal mod nord skal der inden for arealet zone A til vandaktiviteter, som vist på tegning 8 etableres en træbrygger, der skal udgøre mindst 10 % af arealet udlagt til vandaktiviteter.

Træbrygger skal udføres med ramper til promenadeniveau og niveauet for det grønne loop/vejtype e som vist på tegning 3a. Ramperne skal have en hældning på højst 40 promille.

### Stk. 7. Husbåde

Indenfor arealet zone for husbåd som vist på tegning 2a og 2b, kan der placeres en husbåd. Adgang til husbåden kan etableres på kajen/promenaden indenfor område II vist på tegning 1. Adgang skal udføres som Landgangsbro med rampe til promenadeniveau. Rampen skal have en hældning på højst 40 promille.

#### **Kommentar**

*Om husbådenes størrelse, udseende og placering henvises til § 7, stk. 7.*

#### **Stk. 8. Anløbspladser til både**

I kanaler kan der etableres anløbspladser til både. Anløbspladserne skal etableres som lette pontoner. Anløbspladsen må ikke overstige 4 m<sup>2</sup> og skal etableres i en bredde på mindst 2 m. Der må højst etableres én anløbsplads pr. opgang/indgang.

### **§ 11. Særlige fællesanlæg**

For område I gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 10, stk. 4, fastlagte kanaler, de i § 10, stk. 6, fastlagte træbrygger, de i § 4, stk. 2, fastlagte promenader og de i § 10, stk. 5, fastlagte stibroer.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

#### **Kommentar**

*Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne.*

*Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.*

### **§ 12. 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 § 10, stk. 4 og 6, og de i § 4, stk. 2, fastlagte kanaler, træbrygger, og promenader.

#### **Stk. 5. Godkendelse af vedtægter**

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

### **§ 13. 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.

## § 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 177 Københavns Havn, bekendtgjort den 24. november 1990 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Lokalplan 373 Færgehavnsvej, bekendtgjort den 21. april 2004 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Lokalplan 499 Trælstholmen, bekendtgjort den 12. december 2013 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Lokalplan 500 Levantkaj Vest, bekendtgjort den 19. december 2013 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Lokalplan 594 Svanemølleholm, bekendtgjort den 16. oktober 2020 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

### **Kommentarer af generel karakter**

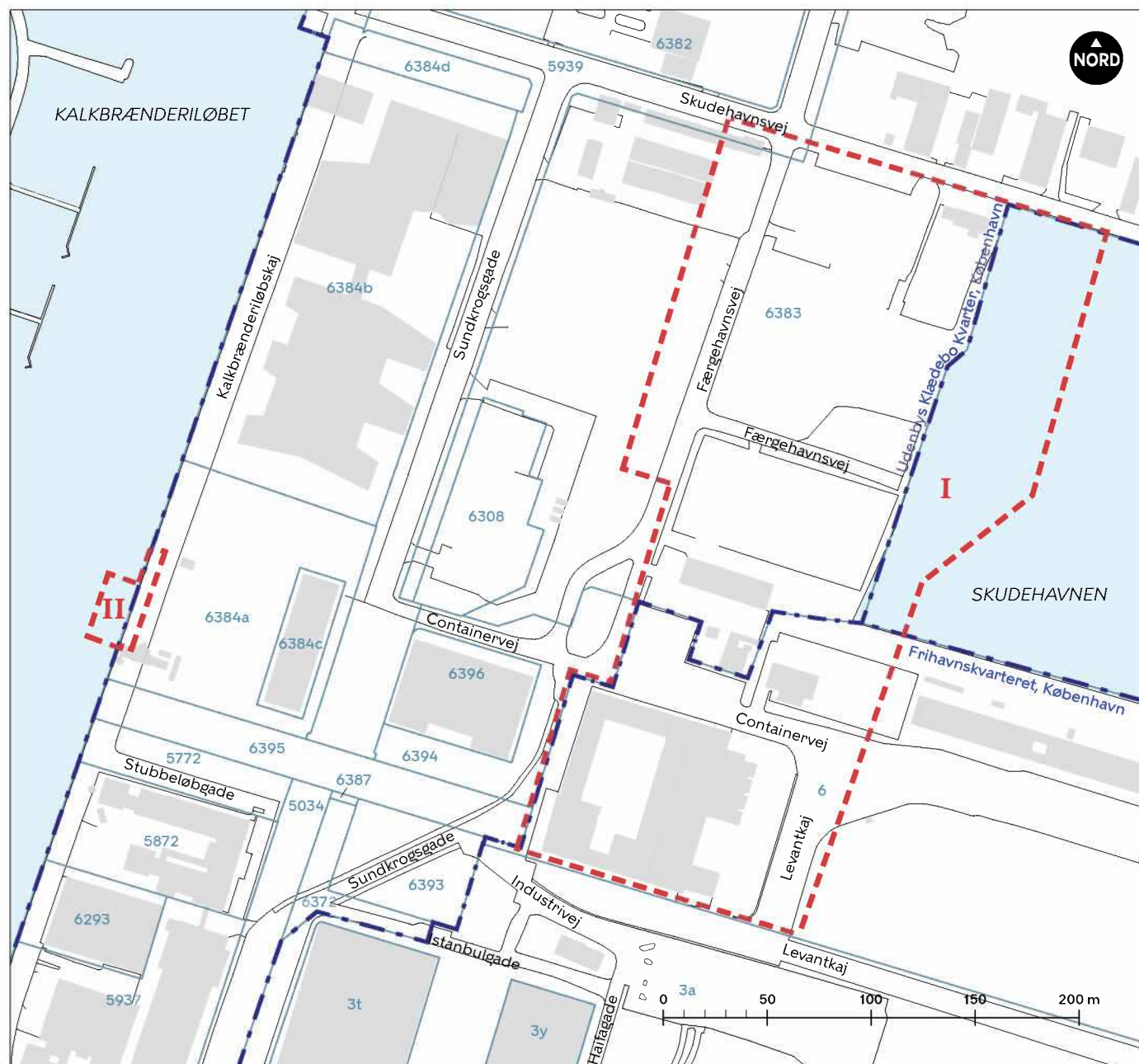
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.*

*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



--- Lokalplanrådets afgrænsning

I-II Delområde

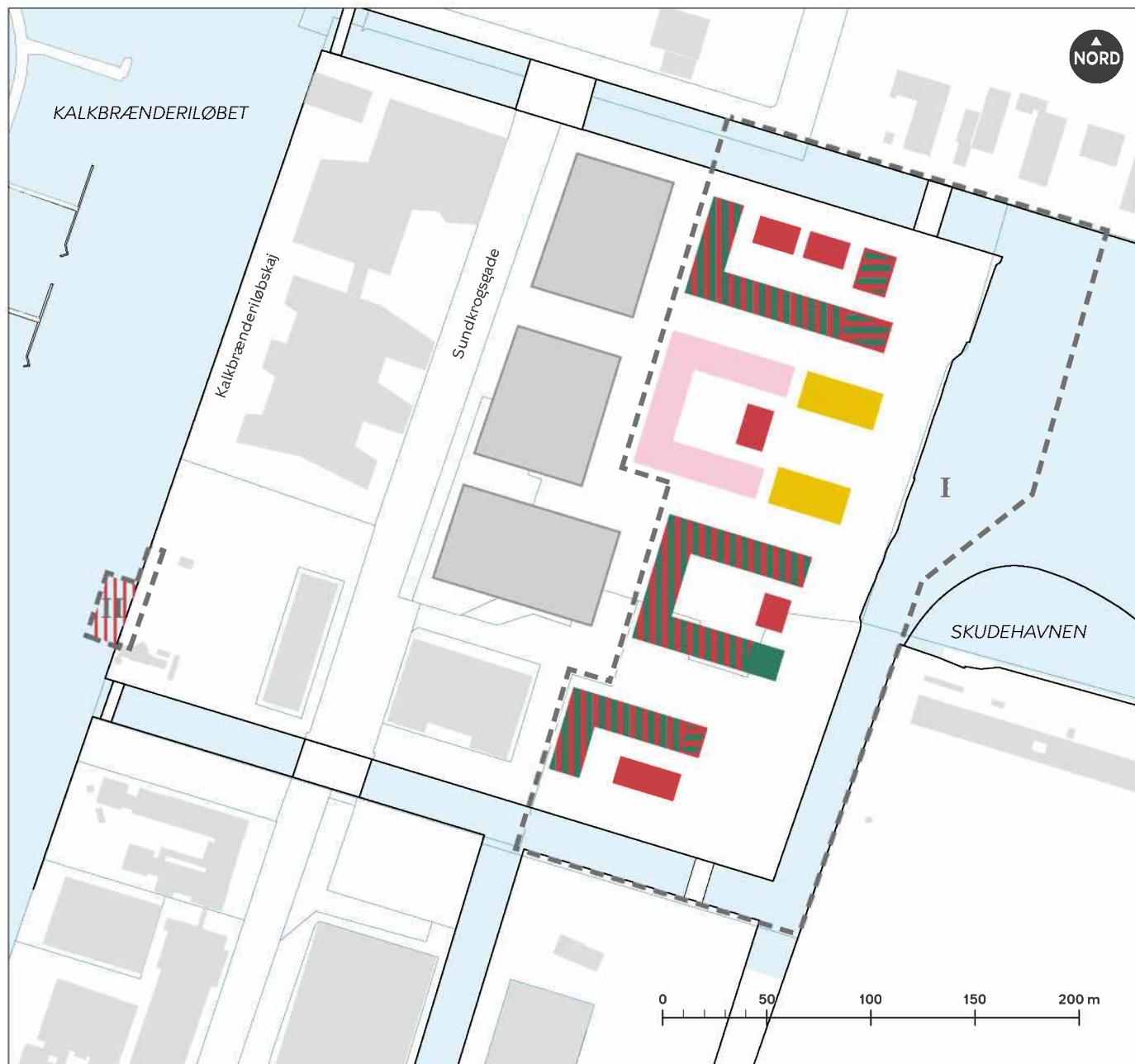
xx Matrikel

- - - Ejerlavsgænse

■ Eksisterende bygning

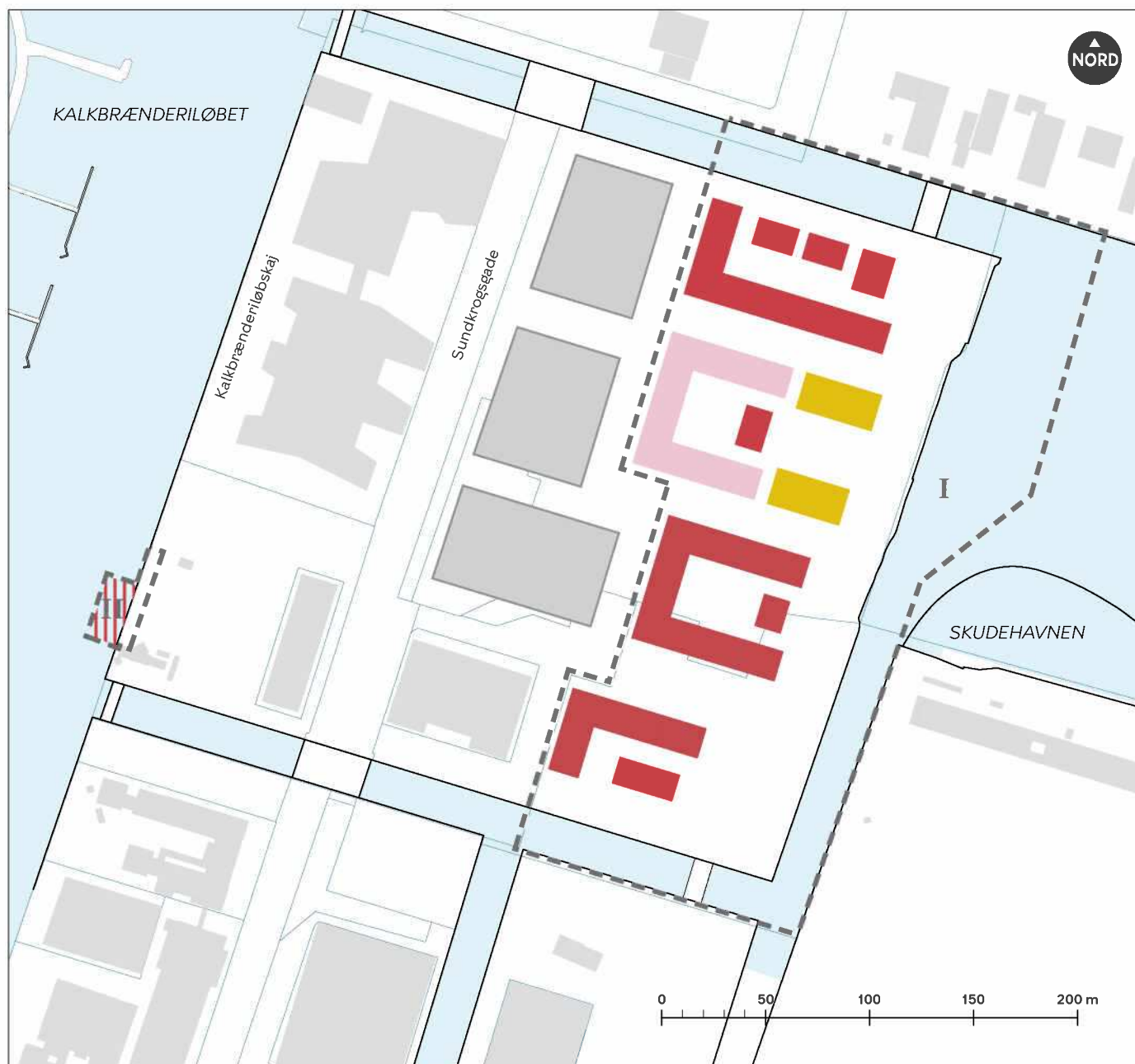


## Tegning 2a • Anvendelse i stueetagen (1. etage)



- |                                                                                     |                                                                                                                           |                                                                                     |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | Bolig                                                                                                                     |  | Lokalplanområdets afgrænsning            |
|  | Almen bolig                                                                                                               |  | Delområde                                |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv                                                                                       |  | Matrikelskel                             |
|  | Institution                                                                                                               |  | Eksisterende bygning                     |
|  | Bolig eller publikumsorienterede serviceerhverv (min. 20 % af samlet areal skal være publikumsorienterede serviceerhverv) |  | Byggefelt i lokalplan 594 Svanemølleholm |
|  | Bolig eller publikumsorienterede serviceerhverv                                                                           |                                                                                     |                                          |
|  | Zone for husbåd                                                                                                           |                                                                                     |                                          |

## Tegning 2b • Anvendelse fra 2. etage og op



- |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> Bolig                                                                                  | <span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Lokalplanområdets afgrænsning                      |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: pink; margin-right: 5px;"></span> Almen bolig                                                                           | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightgrey; margin-right: 5px;"></span> Delområde                                |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> Institution                                                                         | <span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Matrikelstel                                         |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, red, red 2px, transparent 2px, transparent 4px); margin-right: 5px;"></span> Zone for husbåd | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: grey; margin-right: 5px;"></span> Eksisterende bygning                          |
|                                                                                                                                                                                                          | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightgrey; margin-right: 5px;"></span> Byggefelt i lokalplan 594 Svanemølleholm |

## Tegning 3a • Veje



- Vejtype a
- Vejtype b
- Vejtype c
- Vejtype d
- Vejtype e
- Vejtype f
- ▨ Zone a for placering af sti
- ▨ Zone b for placering af sti
- Angivelse af snit
- Lokalplanområdets afgrænsning
- I-II** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt i lokalplan 594 Svanemølleholm
- Byggefelt

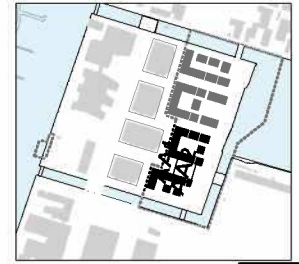
## Tegning 3b • Veje



- |           |                             |             |                                          |
|-----------|-----------------------------|-------------|------------------------------------------|
|           | Vejareal                    |             | Lokalplanområdets afgrænsning            |
|           | Vejareal, der kan nedlægges | <b>I-II</b> | Delområde                                |
|           | Zone for stibro             |             | Matrikelskel                             |
|           | Stibro                      |             | Eksisterende bygning                     |
| <b>VP</b> | Vendeplads                  |             | Byggefelt i lokalplan 594 Svanemølleholm |
|           |                             |             | Byggefelt                                |



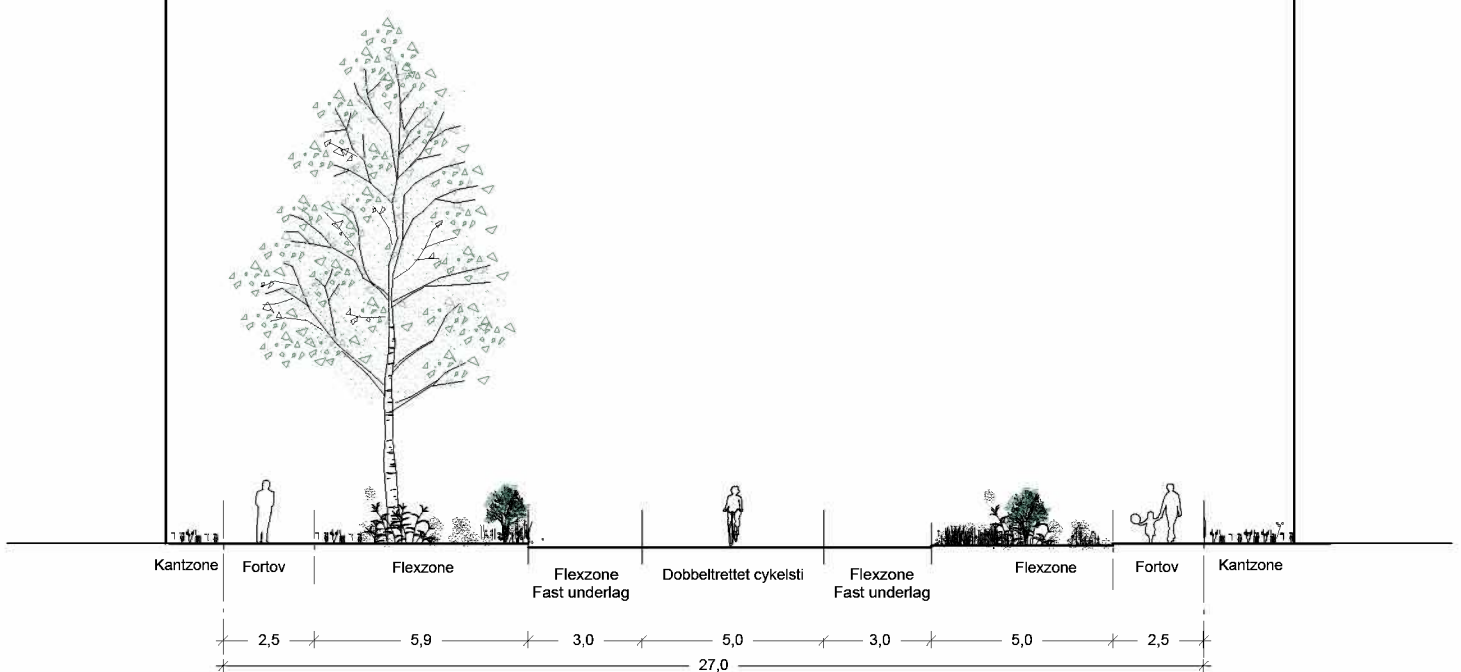
# Tegning 3c1 • Vejsnit



AA1  
Vejtype a, snit AA1



AA2 SCENARIO A  
Vejtype b, snit AA2

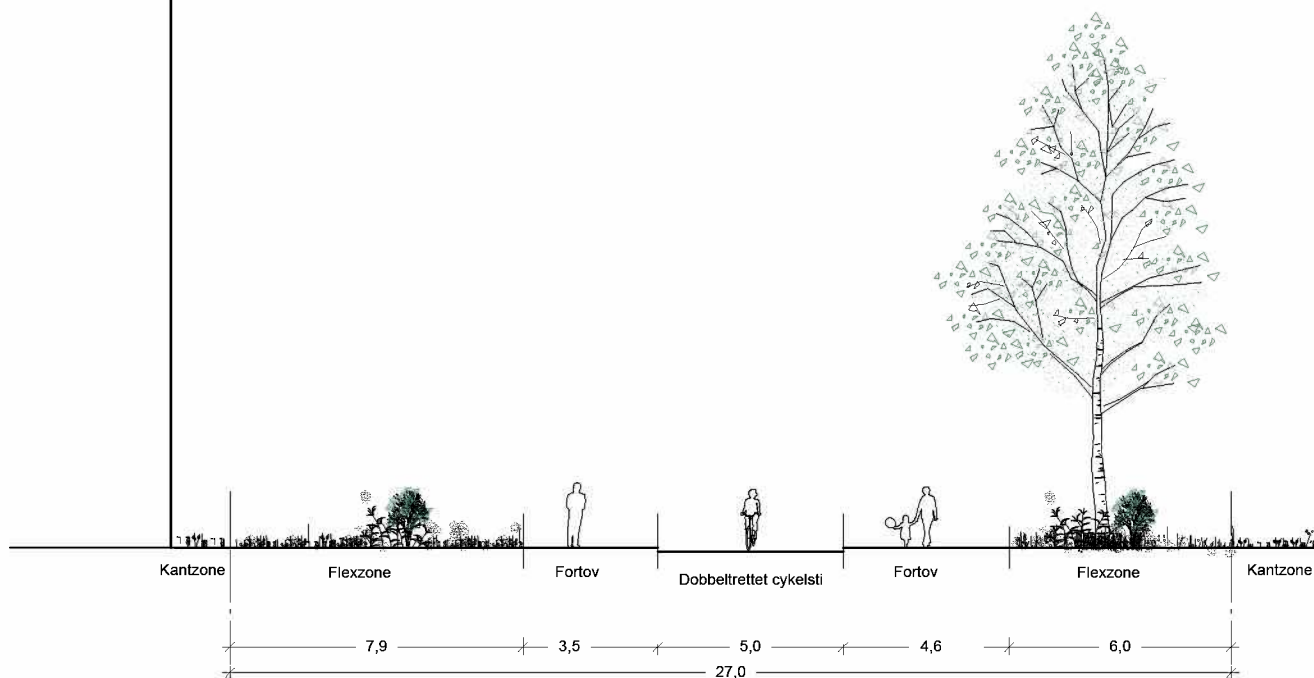




# Tegning 3c2 • Vejsnit



AA2 SCENARIO B  
Vejtype b, snit AA2

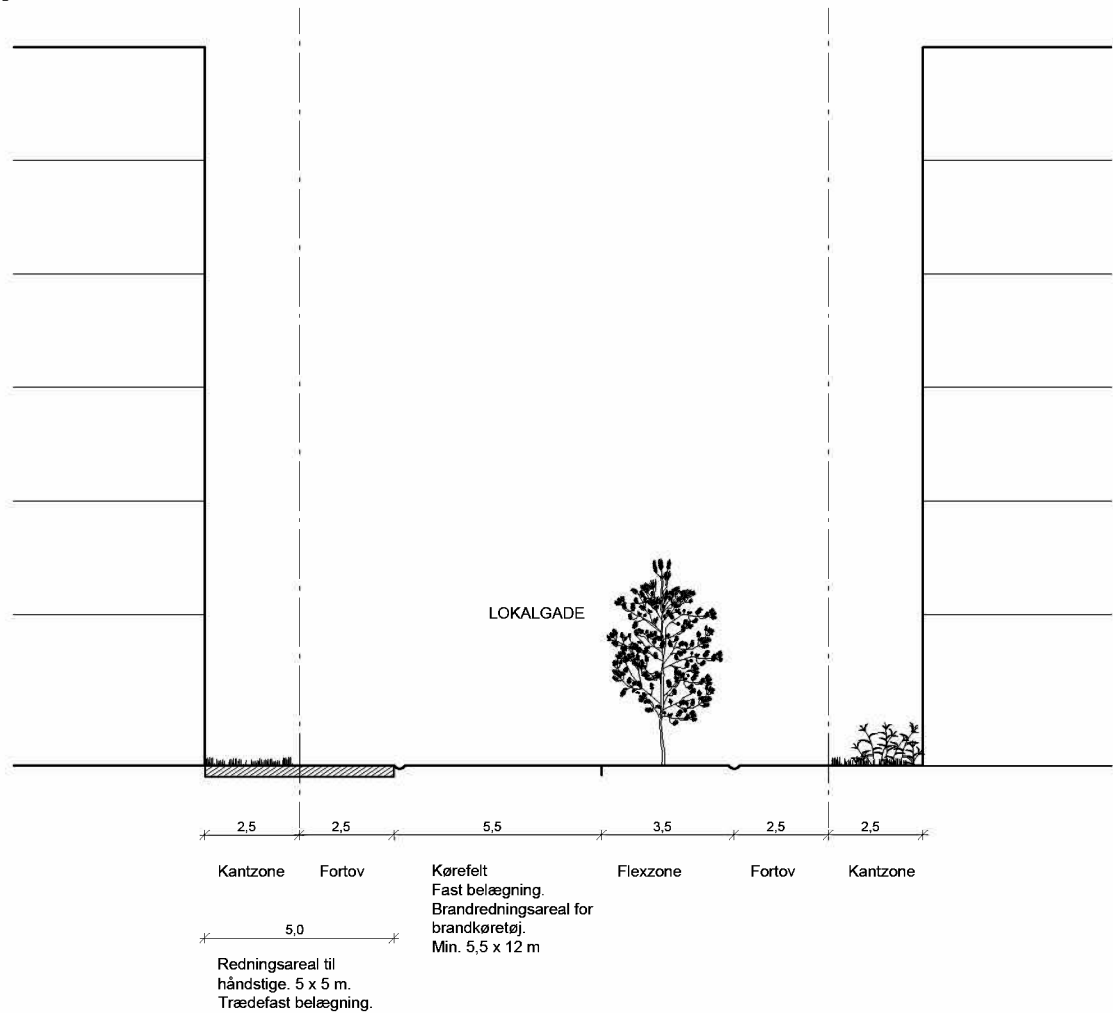
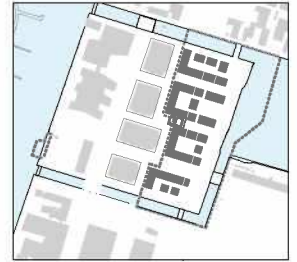


AA2 SCENARIO C  
Vejtype b, snit AA2

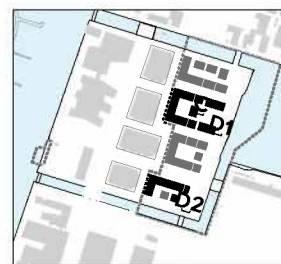


# Tegning 3c3 • Vejsnit

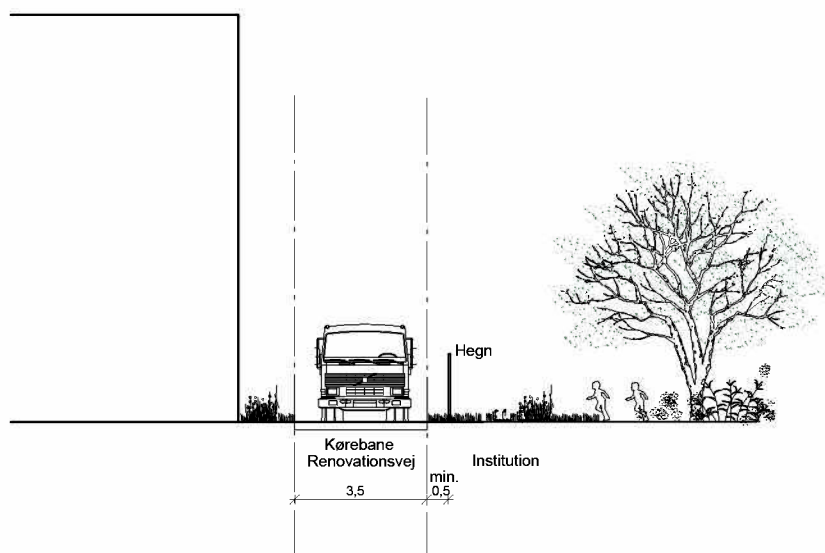
Vejtype c, Lokalgade  
snit B



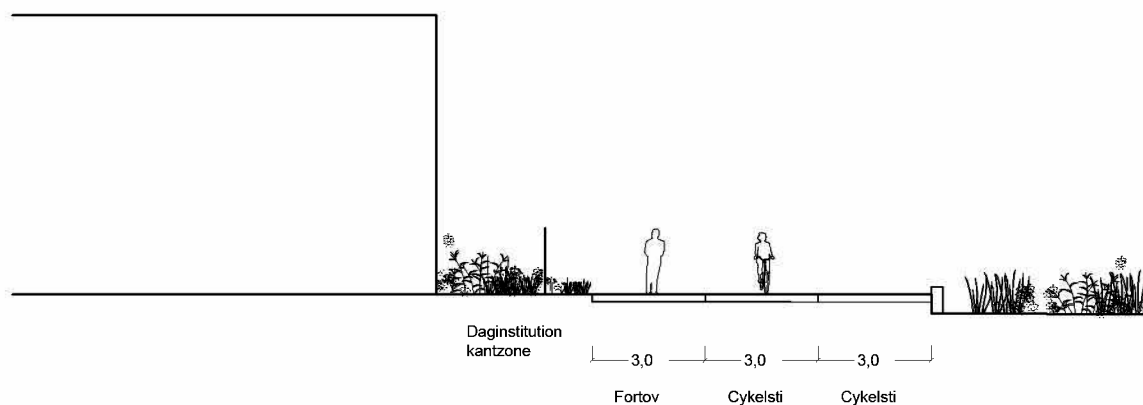
# Tegning 3c4 • Vejsnit



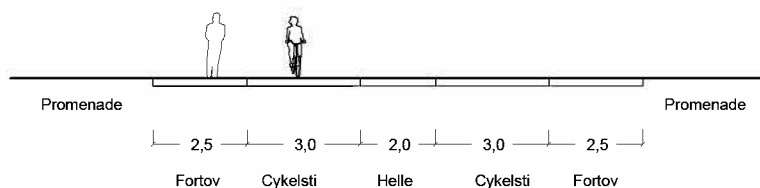
Vejtype d, Vej til renovation og brandredning  
snit C



Vejtype e, Det grønne loop  
snit D1

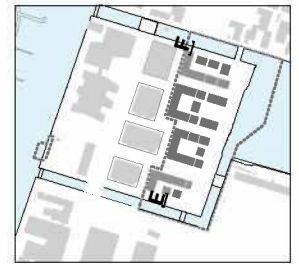


Vejtype e, Det grønne loop  
snit D2

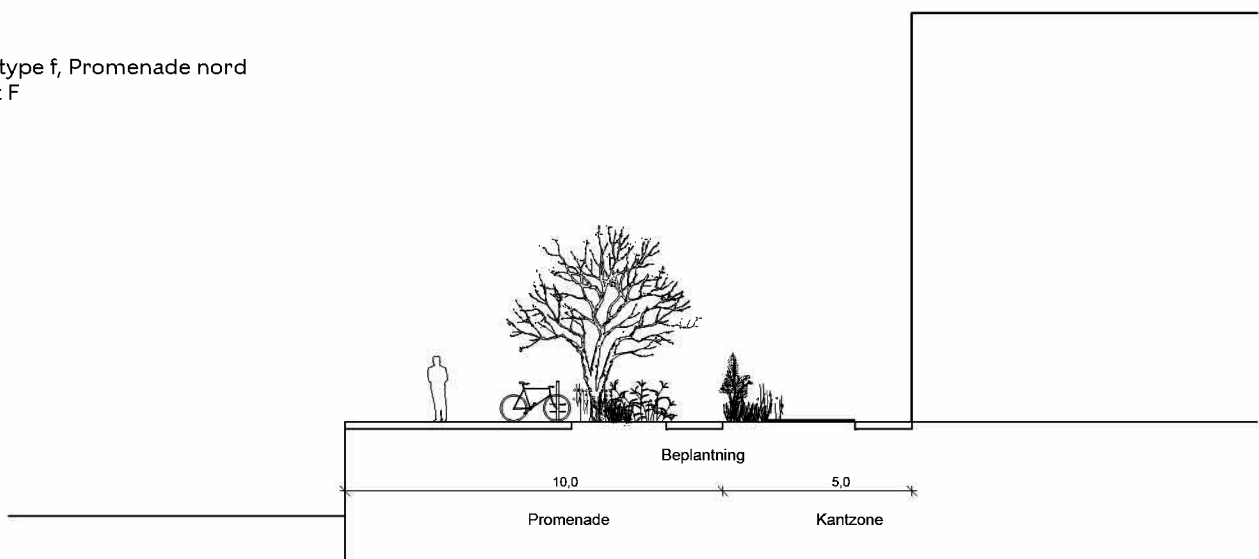


## Tegning 3c5 • Vejsnit

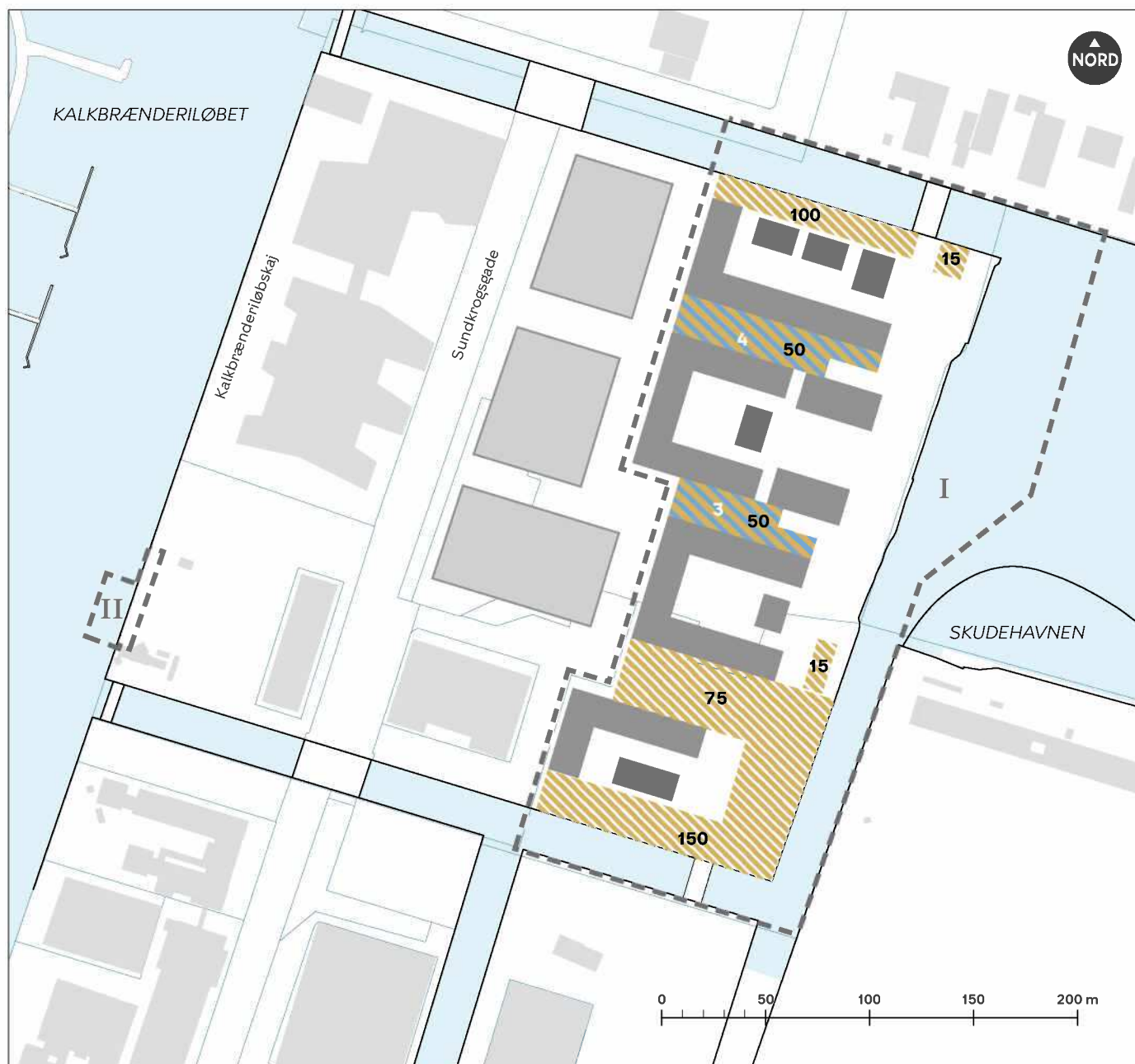
Vejtype f, Promenade syd  
snit E



Vejtype f, Promenade nord  
snit F



## Tegning 4 • Bil- og cykelparkering





## Tegning 5a • Bebyggelsens omfang og placering



- |                                                                                     |                                                        |                                                                                     |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant |  | Lokalplanområdets afgrænsning            |
|  | Afgrænsning af byggefelt                               |  | I-II Delområde                           |
|  | Byggefelt                                              |  | Matrikelskel                             |
|  | Maksimal højde                                         |  | Eksisterende bygning                     |
|  | Byggefeltsbetegnelse                                   |  | Byggefelt i lokalplan 594 Svanemølleholm |
|  | Maksimalt etageantal                                   |  | Kommende metrolinje                      |
|                                                                                     |                                                        |  | Servitutlinje for kommende metro         |

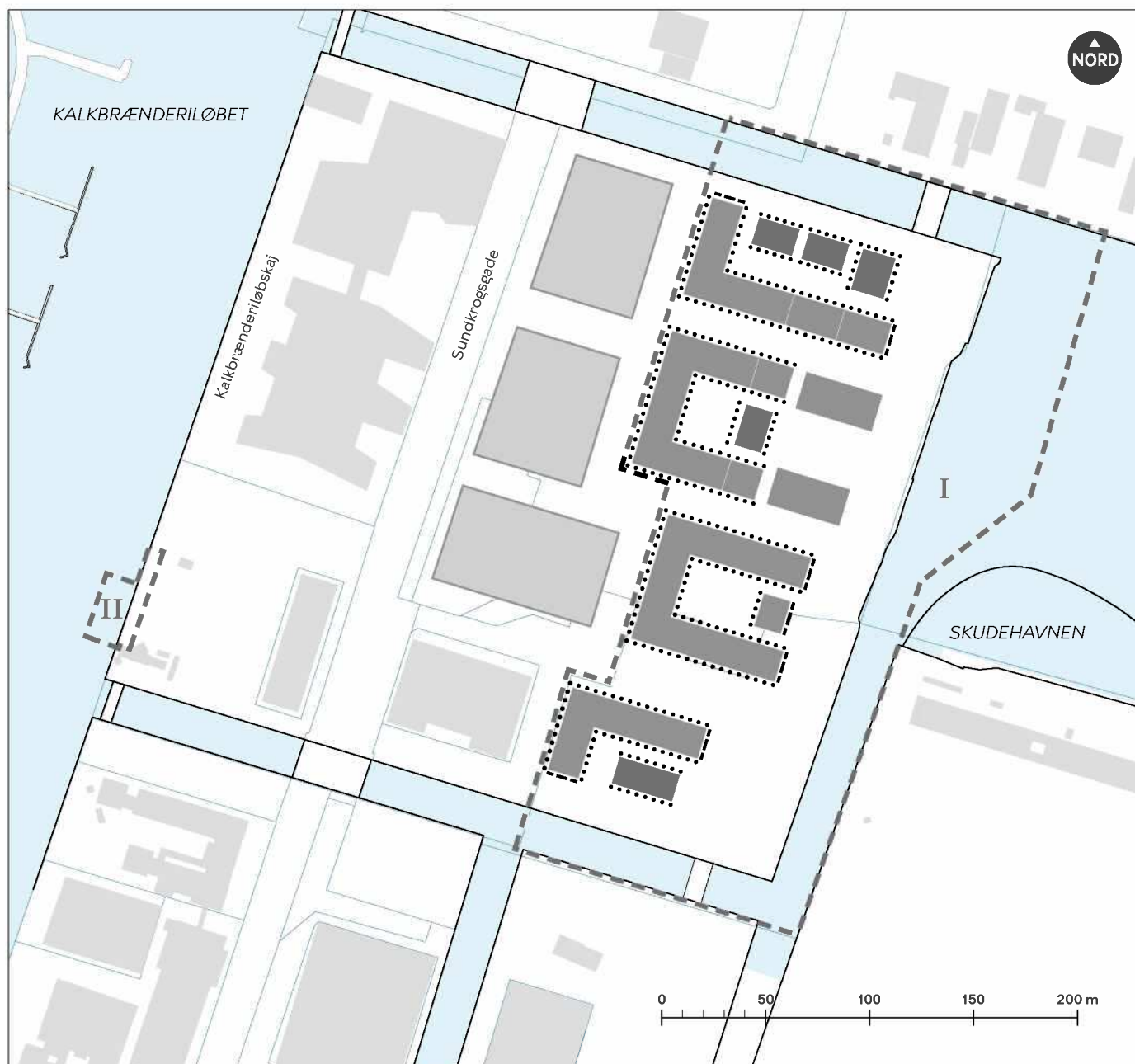
## Tegning 5b • Porte og tilbagetrækninger



-  Zone for placering af port / åbning (bygningsmellemrum)
-  Tilbagetrækning af øverste etage min. 2 m
-  Byggefelt ikke omfattet af bestemmelser vedr. placering af primære indgange

-  Lokalplanområdets afgrænsning
- I-II** Delområde
-  Matrikelstel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt i lokalplan 594 Svanemølleholm
-  Byggefelt

## Tegning 6a • Altaner, karnapper



..... Altan karnap a - maks. fremspring 1,3 m

----- Altan b - maks. fremspring 0,5 m

----- Lokalplanområdets afgrænsning

I-II Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt i lokalplan 594 Svanemølleholm

■ Byggefelt

## Tegning 6b • Gulvkoter, brystningshøjde og facadehøjde



- Gulvkote a - 0.6-0.9 m
- Gulvkote b - 0.4-0.6 m eller brystningshøjde på mindst 0,9 m
- Gulvkote c - 0.0-0.4 m ( terrænniveau)
- Facadehøjde i stueetagen (1. etage )  
kan være mindre end 4 m høj

- Lokalplanområdets afgrænsning
- I-II Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt i lokalplan 594 Svanemølleholm
- Byggefelt



# Tegning 7a • Byrum



**A-I** Byrum

----- Hegn

..... Zone for hegn

g g Angivelse af snit

----- Lokalplanområdets afgrænsning

**I-II** Delområde

— Matrikelskel

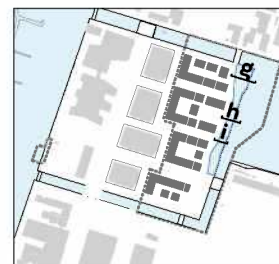
■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt i lokalplan 594 Svanemølleholm

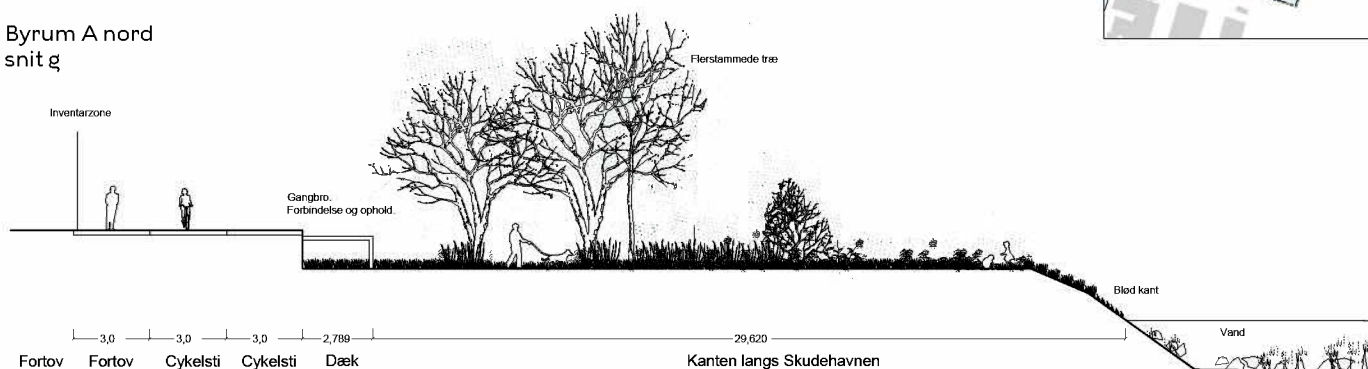
■ Byggefelt



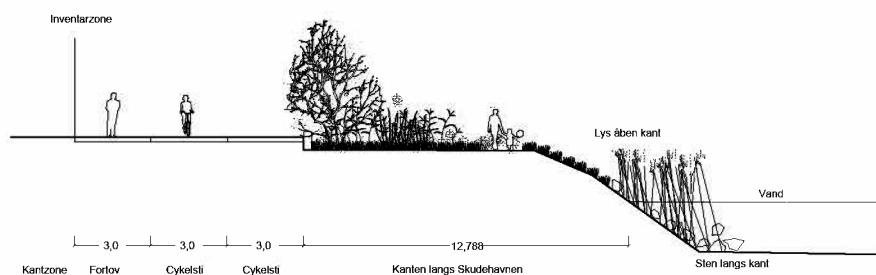
# Tegning 7b • Vejsnit



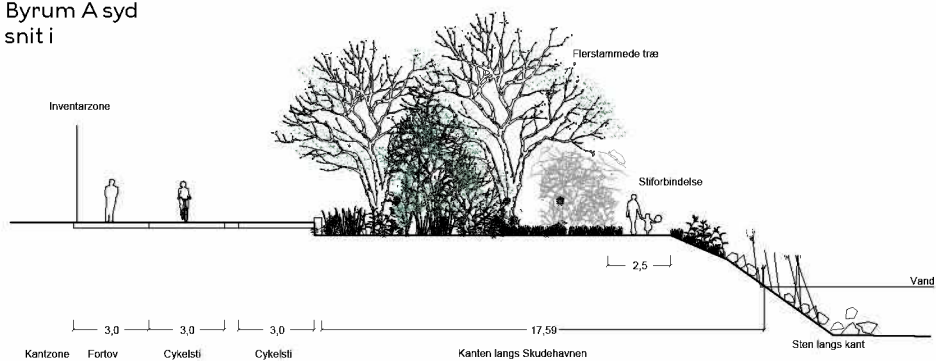
Byrum A nord  
snit g



Byrum A midt  
snit h



Byrum A syd  
snit i



## Tegning 7c • Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- - - - - Kantzone c1
- Kantzone d
- Kantzone e
- Kantzone f

- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning
- I-II** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt i lokalplan 594 Svanemølleholm
- Byggefelt

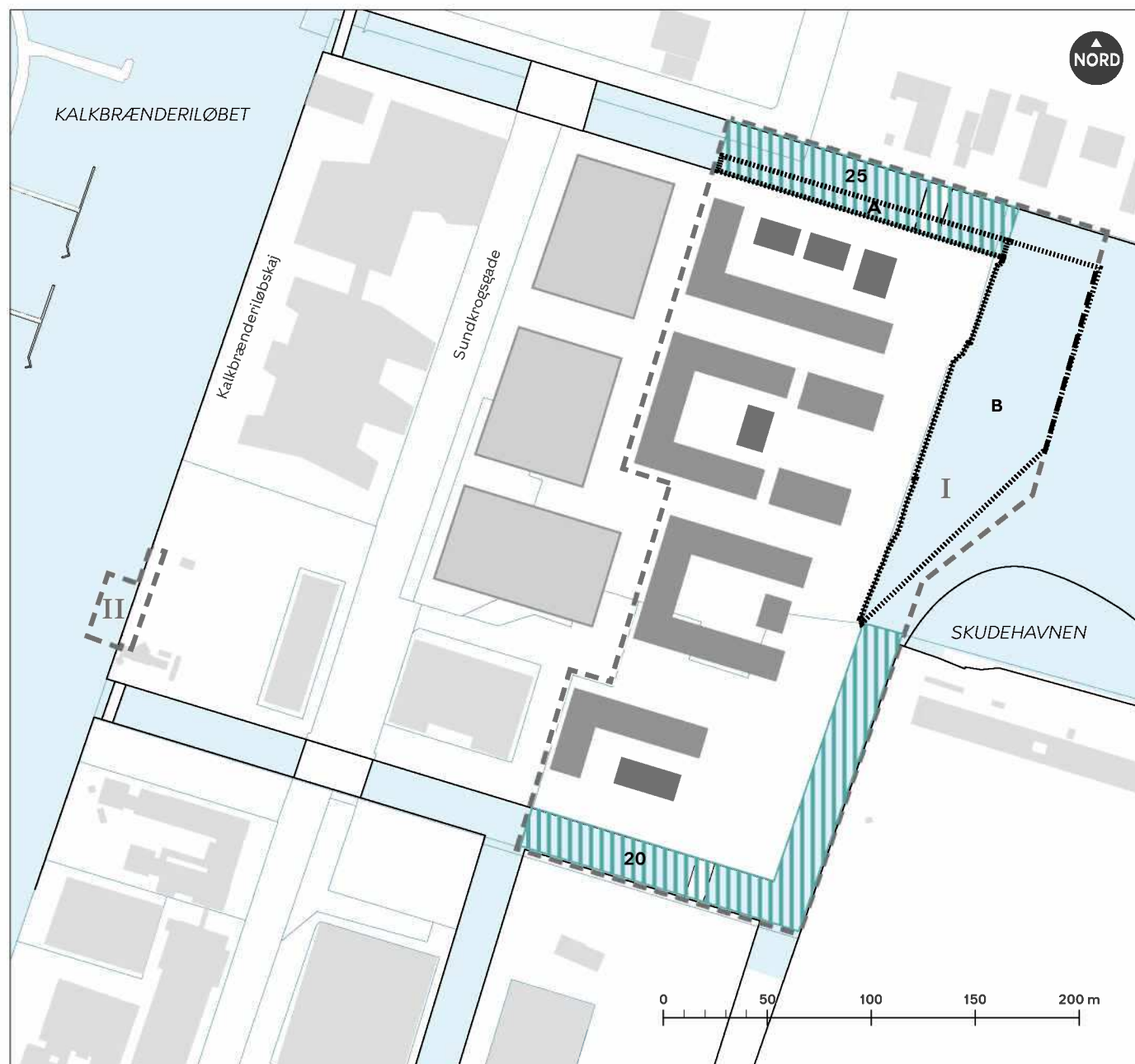
# Tegning 7d • Beplantning



-  Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer
-  Beplantningszone, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt
-  Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal buske
-  Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal buske og/eller træer
-  Bevaringsværdigt træ
- Xx Beplantningszone

- - - Lokalplanområdets afgrænsning
- I-II Delområde
- Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt i lokalplan 594 Svanemølleholm
-  Byggefelt

## Tegning 8 · Vandarealer og zonestatus



 Arealer, der skal udgraves til kanaler

20, 25 Bredde på kanaler i meter

 A-B Zone til vandaktivitet

 Lokalplanområdets afgrænsning

I-II Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt i lokalplan 594 Svanemølleholm

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den 27. marts 2025 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Svanemølleholm Øst og miljørapport.

Til forslaget hører et udkast til udbygningsaftale om at etablere broanlæg på Sundkrogsgade nordvest for lokalplanområdet med tilhørende vejtilslutning nord for broen i forlængelse af Sundkrogsgade over nyanlagt kanal og en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP)

Høringsperioden løber fra den 25. april til den 20. juni 2025.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget og miljørapporten.

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

## Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk).

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

## Borgermøde

Københavns Kommune og Østerbro Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, onsdag den 14. maj kl. 17.00-18.30.

Mødet afholdes i mødecenteret på 1. sal, Njalsgade 13, 2300 København S

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 20. juni 2025**