

# DLG SILO PÅ FORTKAJ

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan  
nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn

Borgerrepræsentationen har den 22. maj 2014 vedtaget  
forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret  
i Nordhavn. Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den 18. juni til  
den 19. september 2014



# Indhold

## Redegørelse for lokalplantillægget .....3

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker .....	4
Miljøforhold .....	5
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne.....	7
Skyggediagrammer .....	8
Kommuneplan 2011 .....	9

## Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....9

Lokalplaner i kvarteret.....	10
Miljø i byggeri og anlæg .....	10
Regnvand .....	10

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 11

Affald .....	11
Jord- og grundvandsforurening .....	11
Museumsloven .....	11
Rottesikring .....	11

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn ..... 12

§ 1. Formål.....	12
§ 2. Område .....	12
§ 3. Anvendelse.....	12
§ 4. Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	13
§ 6. Byrum.....	13
§ 7. Parkering .....	14
§ 8. Retsvirkninger .....	14
§ 9. Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	15
Kommentarer af generel karakter .....	15

### Tegning nr. 1

- Lokalplan nr. 463 og lokalplantillæggets afgrænsning ... 16

### Tegning nr. 2

- Byggefelter, funktioner og opretholdelse .....17

### Tegning nr. 3

- Byggefelter, stueetager, kantzoner og byrum ..... 18

## Hvad er en lokalplan ..... 19

Lokalplan.....	19
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	19
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	19

## Mindretalsudtalelser ..... 19

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplantillægget



Lokalplantillægsområdet set fra nord mod syd

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Den eksisterende DLG-silo på Fortkaj i Nordhavn ønskes udnyttet til bolig- og erhvervsformål. Der er i denne forbindelse udarbejdet et skitseprojekt for en ombygning af siloen. Projektet indeholder hovedsageligt boliger hvortil der hører en underjordisk parkeringskælder med plads til et mindre antal biler. Herudover er der udstillingsrum for By & Havn i stueetagen samt en påbygning på toppen af siloen med en offentligt tilgængelig funktion som f.eks en bar, café eller restaurant.

Intentionen med lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn" er at udvikle området til et blandet kvarter med en ligelig fordeling mellem boliger og serviceerhverv, hvor funktioner indpasses, så de understøtter et mangfoldigt byliv. Siden lokalplanen blev bekendtgjort har der været en stor efterspørgsel på boliger i de mange små byggefeltet i kvarteret. Tillægget til lokalplanen er derfor et svar på denne efterspørgsel, samtidig med, at ønsket om at kunne opretholde og omdanne den eksisterende silobygning, med tillægget, bliver indfriet.

Projektet er ikke i overensstemmelse med lokalplanen for "Århusgadekvarteret", som fastlægger en stor del af DLG siloen til offentlige tilgængelige funktioner til kultur-, idræts- og fritidsformål, herunder tilknyttede restauranter, caféer, gallerier og butikker.

Formålet med lokalplantillægget er derfor at muliggøre anvendelserne bolig og erhverv i siloen samt en tilhørende parkeringskælder. Derudover vil lokalplantillægget fastlægge nærmere bestemmelser for siloens omfang og ydre fremtræden. Som følge af projektet for omdannelsen af siloen fastlægger lokalplantillægget desuden en mindre ændring i bebyggelsesplanen for Århusgadekvarteret samt bestemmelser for det byrum, der opstår i forbindelse hermed. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2011.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Området for lokalplantillægget ligger mellem Lüdersvej og Kronløbsbassinnet og består af ejendommen, matr. nr. 2p, Frihavnskvarteret, København.

### Århusgadekvarteret

Området for lokalplantillægget er en del af den første etape i udbygningen af Nordhavn - "Århusgadekvarteret". Kvarteret ligger i den sydlige del af Nordhavn tæt på Østerbro adskilt af den stærkt trafikerede Ring 2 samt jernbaneterminalen, hvor S-toget og Kystbanen er ført på dæmning.

Århusgadekvarteret er ved at blive udviklet til en bydel med et særligt bymæssigt og kulturhistorisk miljø. Kvarteret har en stor tæthed bestående af bebyggelse i primært 3-6 etager, en række små og varierede byrum og

mange smalle stræder. Baggrunden for de relativt små byggefelter i Århusgadekvarteret er, at de vil give bydelen et sammensat og mangfoldigt præg, der understøtter en bydel med 'en menneskelig skala'. I bystrukturen bliver der arbejdet med forskydninger af byggefelter for at få varierede byrum og gode mikroklimatiske forhold. I det enkelte byggefelt bliver bebyggelsen opdelt i enheder med forskellige bygningshøjder og facadeudtryk.

DLG-siloen på Fortkaj udgør en af de høje og markante bygninger i kvarteret. Udover siloen på Fortkaj findes f.eks. også 'den lille DLG silo', der også opretholdes og omdannes samt 'Portland-siloerne' på Sandkaj, der er ombygget til kontorbyggeri.

Området for lokalplantillægget svarer til, hvad der i lokalplan nr. 463 er udpeget som byggefelt "e". Det er ryddet for gamle havnebygninger med undtagelse af DLG-siloen, som tidligere blev brugt til kornlager. Siloen skal i overensstemmelse med lokalplan nr. 463 opretholdes, og være med til at fortælle historien om havnens tidligere brug. Den har en højde, som giver den en identitet som varetegn i havnen og for byen. Siloen har yderligere en central placering, da den sammen med den lille DLG silo tydeligt kan ses fra Århusgade helt op til Østerbrogade. Set fra vandsiden er den et tydeligt ikon i Københavns Nordhavn.

## Byggeønsker

DLG siloen foreslås ombygget til at indeholde offentlige og publikumsorienterede funktioner i henholdsvis stueetagen og i en påbygning på taget. Etagearealet herimellem indeholder boliger og/eller serviceerhverv. De offentlige funktioner i stueetagen og i siloens påbygning etableres med en åben facade, der inviterer besøgende eller forbipasserede indenfor. I boligdelen vil bygningskroppen fremtræde med et mere massivt udtryk, der tager udgangspunkt i den eksisterende rå stoflighed og siloens monolitiske karakter.

Foran den vestlige del af bygningen etableres en lokal plads til ophold, udeservering, events, udstillinger og cykelparkering. Det nye byrum vil dermed komme til at fungere som en forplads til siloens og nybyggeriets funktioner i stueetagen. Samtidig vil den udgøre en ny forbindelse mellem Århusgadekvarterets mere centrale pladser, og promenaden på Fortkaj langs Kronløbsbassinnet (se illustration på side 14).

## Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget indeholder bestemmelser om opretholdelse af DLG siloen som bygning, dog med mulighed for om- og påbygning, så den kan indeholde nye funktioner. Intentionen med at opretholde siloen er at bevare en del af havnens historie og at underbygge Århusgadekvarterets egenart. Lokalplanen vil derfor sikre, at siloens oprindelige form og karakter kan aflæses efter

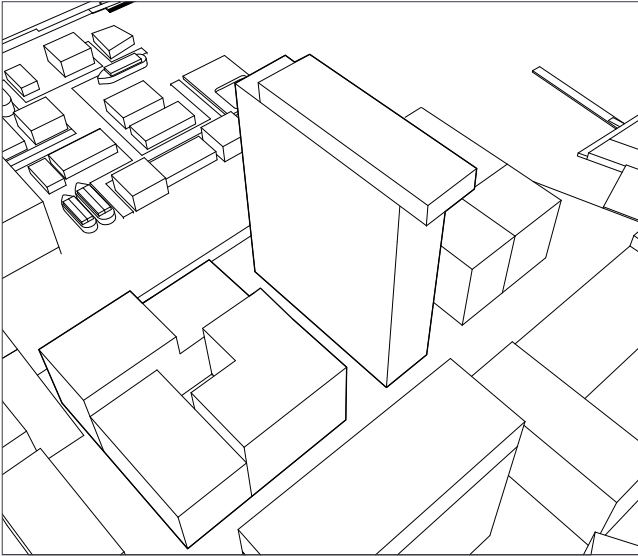


Vestfacade



Sydfacade

Opstalter af facader. Illustration af COBE.



*Illustrationen viser siloen med påbygning samt byggefelt til nyt byggeri. Herimellem ligger en mindre plads til ophold og forbindelse. Illustration af COBE.*

en om- og påbygning. Samtidig vil lokalplanen sikre, at siloen stadig udgør et vartegn i Århusgadekvarteret, og fremstår som et synligt referencepunkt i byen.

#### Anvendelse

Med lokalplantillægget bliver der mulighed for at bygge boliger og erhverv i siloen. Samtidig vil siloens stueetage med de publikumsorienterede funktioner ud mod den lokale plads bidrage positivt til bylivet i kvarteret. Den offentligt tilgængelige funktion i siloens påbygning vil derudover skabe et unikt sted med en fantastisk udsigt, hvor blandt andet hele Nordhavn kan opleves ovenfra.

#### Infrastruktur

Lokalplantillægget vil ikke ændre ved den gældende infrastruktur fastlagt i lokalplan nr. 463. Tillægget fastlægger imidlertid bestemmelser for pladsen mellem selve siloen og nybyggeriet vest for den.

#### Byrum og byliv

Passagen mellem siloen og nybyggeriet indenfor lokalplantillæggets område giver mulighed for at etablere en ny, lokal, plads med opholdsmuligheder, ikke mindst til glæde for gående og cyklister mellem Århusgadekvarterets centrale plads, Hamborg Plads' og promenaden på Fortkaj. Siloens publikumsorienterede funktioner i stueetagen vil bidrage til, at Århusgadekvarteret opleves som et mangfoldigt bykvarter med en række forskellige små byrum. Således bygger tillægget videre på byrumstrukturen, der er fastlagt i lokalplanen for Århusgadekvarteret.

#### Bæredygtighedsvurdering

Nybyggeri i lokalplantillægget skal opføres som lavenergibebyggelse efter laveste energiklasse, der pt. er bygningsklasse 2020.



*Nordkraft. Et ombygget Kraftværk på havnen i Ålborg.*

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor området for lokalplantillægget, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1654 af 28. december 2013).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4.

Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Ændringen af anvendelsen har ikke væsentlig betydning for området i lokalplantillægget eller Århusgadekvarteret som helhed. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Lokalplanområdet ligger i luftlinje forholdsvis tæt på containerterminalen på Levantkaj. Gennem byudviklingsaftalen for "Levantkaj Vest", mellem By & Havn og Københavns Kommune, er det sikret, at den langsigtede støjbelastning fra containerterminalen, inden for en overgangsperiode på 8 år, er bragt til ophør. Indtil da vil der kunne dispenseres med 5 dB fra de fastlagte støjrænsere for ekstern støj fra virksomheder.

En støjberegning for containerterminalen viser, at værdierne for ekstern støj fra virksomheden vil ligge på maksimalt 51 dB om dagen, 48 dB om aftenen og 45 dB



*Illustrationen viser siloen med påbygning set fra Århusgade på Østerbro. Foran DLG-siloen på Fortkaj ses den mindre DLG-silo som også opretholdes og omdannes. Illustration af COBE.*



*Illustrationen viser siloens nye stueetage og en mulig indretning af byrummet mellem siloen og nybyggeri, set fra Lüdersvej. Illustration af COBE.*

om natten (med impulstillæg) for de boliger der ligger i den øverste del af siloen. Beregningerne viser således, at støjen på den øverste del af siloen på Fortkaj ligger under grænseværdien på 55 dB for støj i dagtimerne, 45 dB om aftenen og 40 dB for støj i nattetimerne + lempelsen på 5 dB i overgangsperioden. I det omfang støjgrænsen ikke kan overholdes på facaden skal det indendørs støjniveau i boligerne sikres gennem støjisolering af facaden.

### Forurening

Området for lokalplantillægget er klassificeret til vidensniveau 1 (V1).

Nordhavnen er et område, der er etableret ved opfyldning af vanddækkede områder gennem en længere årrække. Opfyldningen er sket fra ca. 2 meters dybde til 6-7 meters dybde. De tilførte materialer er hovedsagelig havbundsmaterialer indtil kote ca. -3 m. Herover er tilført byfyld indtil kote +2 til +3 m. Byfylden stammer generelt fra nedrivninger af og udgravninger til byggeri i hele Storkøbenhavn og vurderes at udgøre omkring 90 % af det tilførte materiale. Herudover udgøres opfyldet bl.a. af tilkørt sod, aske, og slagger fra H.C. Ørstedsværket samt myremalm fra gasværket på Tuborg Havn.

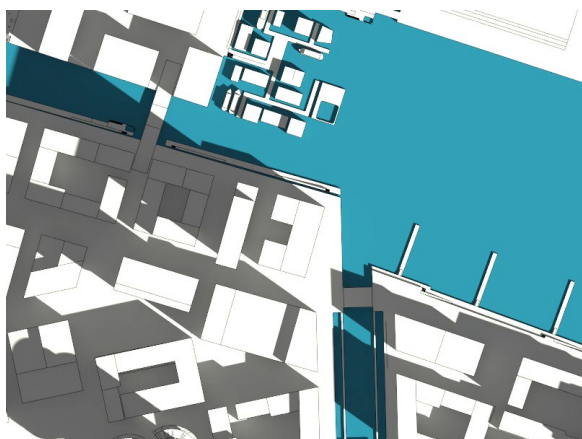
Baseret på opfyldningshistorikken samt erfaringer fra bygge- og anlægsprojekter i havnen, må der generelt forventes forureninger iblandet opfyldet, overvejende i form af oliekomponenter, tjærestoffer og tungmetaller. Andre typer af forurening med eksempelvis chlorerede opløsningsmidler og cyanider må ligeledes forventes i et vist omfang.

Området har været anvendt til virksomhedstyper, som anses for potentielt meget forurenende, og som erfaringsmæssigt indebærer afværgeforanstaltninger af større omfang, f.eks. udskiftning af jord til større dybder, omfattende afværgeprojekter af hensyn til afdampning til indeklima eller oprensninger på stedet. Grundvandet må forventes at være forurenede i samme omfang som fyldmaterialerne på lokaliteterne. Udgangspunktet i relation til forurening i jord og grundvand må derfor være, at der ved alle bygge- og anlægsprojekter i Nordhavn skal håndteres forurenede jord og i nogen grad forurenede grundvand. Det må desuden forventes, at der er nedgravede olietanke i forbindelse med nogle af bygningerne. Siloerne i Nordhavn er opført i en periode, hvor der blev anvendt PCB i byggematerialer, og det kan derfor forventes, at der kan være PCB i disse.

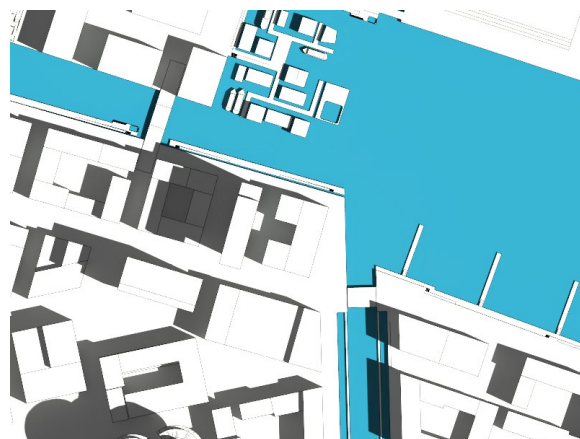
## Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

Lokalplanområdet er en del af Århusgadekvarteret i Nordhavn og ligger inden for 3 km kystnærhedszonen. Siloerne i Århusgadekvarteret skal opretholdes og har hver især mulighed for at få en påbygning på op til 8 m. Det betyder, at siloernes profil med en eventuel påbygning vil bibeholde deres dominerende position i havnen, når Århusgadekvarteret er udbygget. Siloernes placering gør, at der vil være mellemrum, så der fra havet vil være kig ind til Østerbro.

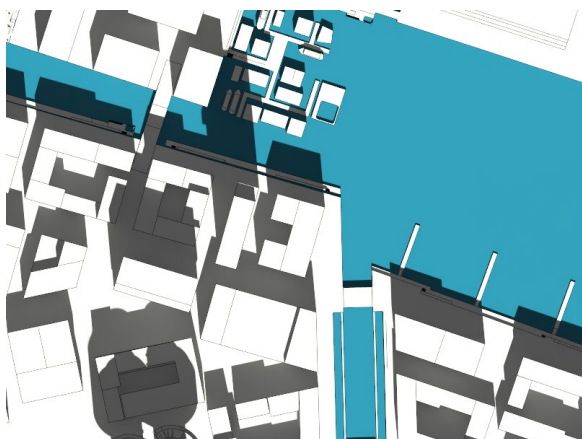
Det er derfor Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at DLG siloens yderligere bygningshøjde ikke vil ændre væsentlig på byens profil eller vil påvirke det bynære kystlandskab. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



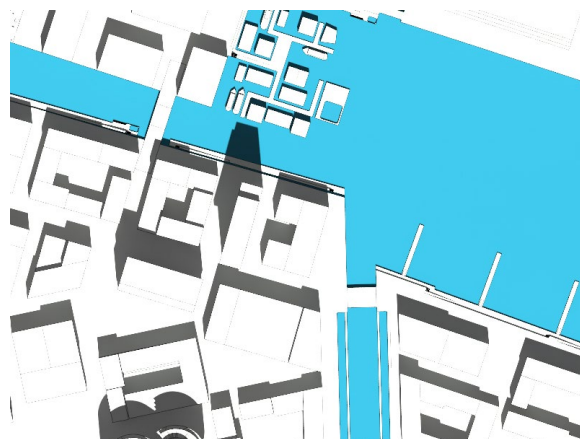
21. marts kl. 9.00



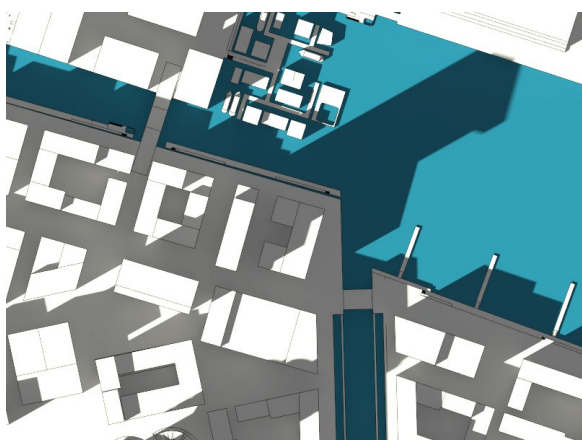
21. juni kl. 9.00



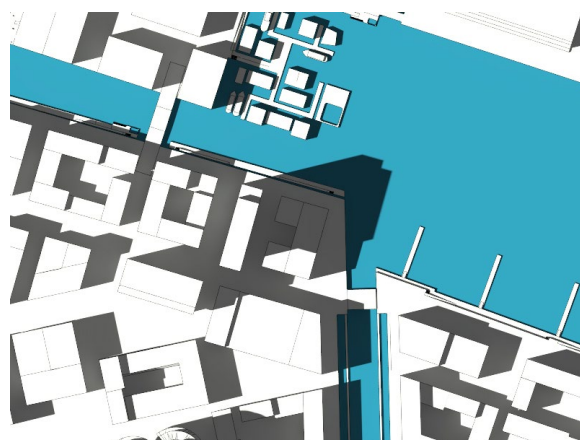
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



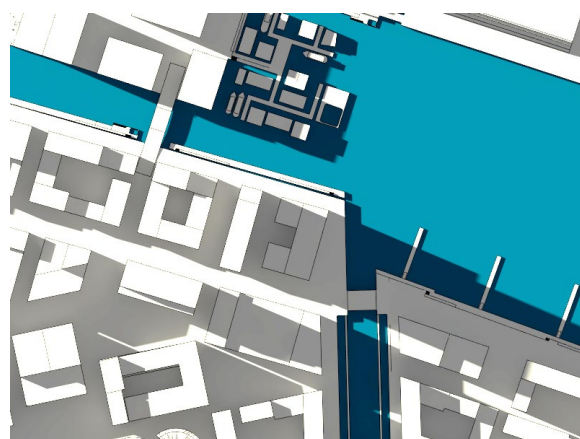
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at siloens skygge påvirker lys- og skyggeforholdene i de rum og i den bebyggelse der ligger i umiddelbar nærhed af byggeriet. Den 'ekstra' skygge, som kommer af at siloen er en del højere end nabobebyggelsen, vil dog hovedsagligt vil falde ud over Kronløbsbassinet.



21. juni kl. 19.00



## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er lokalplanområdet fastlagt til et C3\*-område, der kan anvendes til boliger og serviceerhverv. Området har følgende særlige bestemmelse: Området indgår i byomdannelsesområdet omkring Århusgade i Nordhavnen. Der kan nyopføres op til 290.000 m<sup>2</sup> etageareal samt opretholdes yderligere 20.000 m<sup>2</sup> etageareal eksisterende byggeri. I lokalplaner kan der fastsættes bestemmelser om bibeholdelse og anvendelse af tre eksisterende siloer ved den østlige ende af Århusgade med mulighed for indretning af op til 35.000 m<sup>2</sup> etageareal. Etagearealet af siloerne indgår ikke i ovennævnte maksimale etageareal eller ved beregning af friarealernes omfang. Der kan tilbygges med op til 8 m på siloerne.

Der kan i lokalplan tillades to enkeltstående nybyggerier med en bygningshøjde på op til 62 m. Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves minimum 2.100 m<sup>2</sup> kanaler og der kan udføres op til 12.000 m<sup>2</sup> opfyldninger.

Der kan samlet set indrettes op til 3.510 parkeringspladser. Minimum 40% og maksimum 60% af bebyggelsen skal udgøres af boligbyggeri.

Den maksimale bygningshøjde er 20 meter, friarealsprocenten for boliger er 30 og friarealsprocenten for erhverv er 10.

## Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2011 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2011-16).

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

Hermed er der skabt mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

## Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

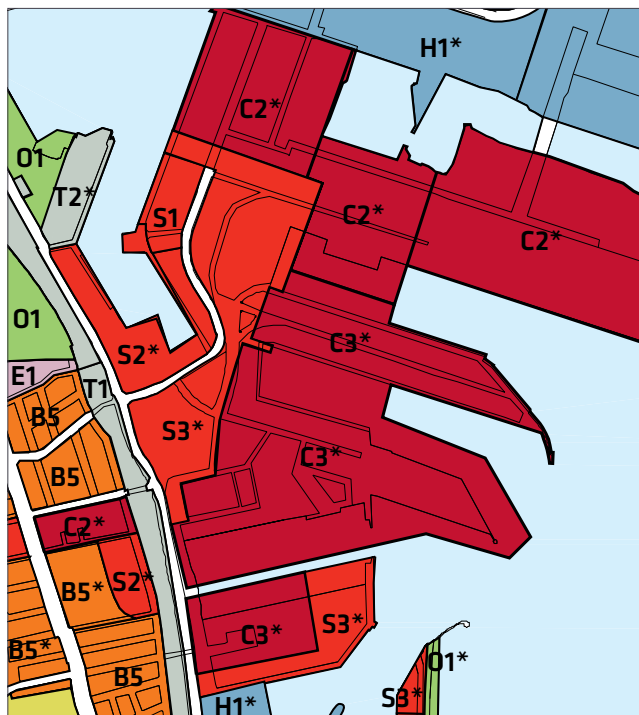
Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

## Varmeplanlægning

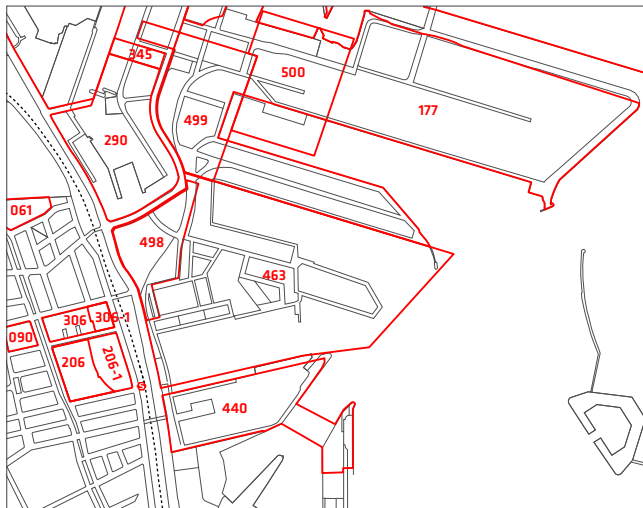
Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

## Trafikstøj

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. Miljøvurderingen af lokalplan for Århusgadekvarteret i Nordhavn og kommuneplan tillæg for Indre Nordhavn.



Gældende kommuneplanrammer 2011



Lokalplaner i området

## Lokalplaner i kvarteret

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

Lokalplan nr. 177 "Københavns Havn" er stadig gældende nord for lokalplanområdet og fastlægger området til havneformål. Der vil dog inden for de kommende år blive lokalplanlagt for den videre byudvikling på Sundmolen.

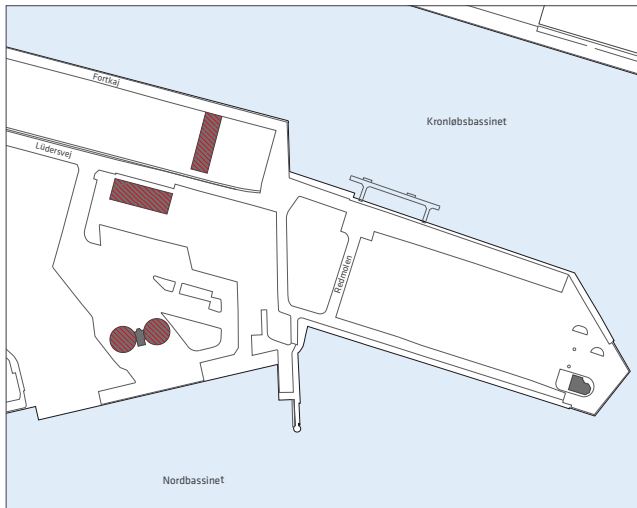
Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).



Høj bevaringsværdi (mørk grå). Lav bevaringsværdi (lys grå). Bygninger som opretholdes (skravering over mørk/lys grå).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen. Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune. Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles miljøstationer. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald. Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Affald og Genbrug, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationer> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes

hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Forurenende virksomhed, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger. Tagfladeafvandning som udledes til recipient, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for matr. 2p, Frihavnskvarteret, København.

## § 1. Formål

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af den eksisterende DLG silo og underbygger en tæt funktionsblandet bebyggelse i overensstemmelse med den overordnede vision for Nordhavn som fremtidens bæredygtige bydel. Som led i denne udvikling skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Opretholdelse af den eksisterende DLG silo så Århusgadekvarterets historie og egenart underbygges.
- En arkitektonisk udformning og detaljering der understreger en særlig tydelig identitet for siloen.
- Miljørigtige og bæredygtige principper der er integreret i arkitekturen.
- Publikumsorienterede funktioner i siloen der understøtter bylivet i Århusgadekvarteret.
- Etablering og indretning af en lokal plads med begrønning som sikrer funktionelle og oplevelsesrige muligheder for adgang, ophold og rekreation.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 2p og alle parceller, der efter 01. januar 2014 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse af området

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

I det på tegning nummer 2 markerede byggefelt "e2" (DLG siloen), skal stueetagen primært anvendes til offentlige tilgængelige funktioner til kultur-, idræts- eller fritidsformål, herunder tilknyttede restauranter, caféer, gallerier og butikker, mens øverste etage skal anvendes til offentlige tilgængelige funktioner til kultur- eller fritidsformål, herunder tilknyttede restauranter, caféer, gallerier og butikker.

## 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.

Den offentligt tilgængelige funktion i siloens øverste etage kan bestå af den funktion, der ligger i en påbygning oven på den ombyggede silo, jf § 5 stk 4.

### Stk. 2. Erhverv over bolig

Erhverv, institutioner og lignende må som udgangspunkt ikke indrettes over etager med beboelse, dog vil det kunne tillades, at der etableres erhverv i siloens øverste etage, såfremt der påvises separate og godkendte adgangsforhold til henholdsvis boliger og erhverv.

## Kommentar

Bestemmelsen om placering af erhverv over beboelse skal sikre, at beboelse i etageejendomme ikke belastes med færdsel af ansatte og kunder forbi lejlighederne, samt at boliger placeres i den øverste del af bebyggelsen, hvor dagslysf forholdene er bedst. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

## § 4. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Rummelighed

Der skal minimum opføres 4.000 m<sup>2</sup> nybyggeri i lokalplantillægsområdet som helhed. Herudover vil den opretholdte DLG silo i byggefelt "e2" kunne indeholde maksimalt 11.000 m<sup>2</sup>.

Påbygningen på siloen må ikke være større end 600 m<sup>2</sup> jf. stk. 3.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal, med undtagelse af en eventuel påbygning på siloen, placeres inden for de på tegning nr. 2 viste byggefelter "e1" og "e2", jf. stk. 3.

## Kommentar

Byggefeltets ydre afgrænsning er i lokalplanen defineret ud fra den eksisterende silos ydervægge. En eventuel udvendig efterisolering af siloen må godt udføres, uden at dette regnes som en overskridelse af afgrænsningen. Omfang og placering af bebyggelsen i byggefelt "e1" følger de generelle bestemmelser for nybyggeri, som beskrevet under § 6. Bebyggelsens omfang og placering i lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn".

### Stk. 3. Påbygning - "Add-on"

Påbygningen, der placeres oven på siloens bygningskrop, må have en maksimal højde på 8 m. Påbygningen må maksimalt krage 6 m ud over den underliggende silos korte nord- eller sydgavl og skal ligge inden for siloens lange øst- og vestfacader (Se Figur 1).

## § 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Kommentar

For ny bebyggelse i byggefelt "e1" gælder bestemmelser i lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn" beskrevet i § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

For ombygning af siloen i byggefelt "e2" gælder:

#### Stk. 1. Facadeudtryk, materialer og farver

Den eksisterende silos geometri, massive udtryk, vertikalitet og rå stoflighed skal kunne aflæses i bygningen efter en ombygning. Den ombyggede silo skal fremstå som en hvid eller lys grå bygning, der refererer til den oprindelige silo.

#### Stk. 2. Udformning af siloens bygningskrop

Bygningskroppen i den ombyggede silo skal fremstå som en helhed fra top til bund. Ud over stueetagen, der må fremstå mere åben, må siloens bygningskrop ikke fremstå yderligere lagdelt, i form af forskellige arkitektoniske udtryk på forskellige etager.

### Kommentar

Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at den ombyggede silo fremstår enkel og robust med tydelig reference til den oprindelige DLG silo.

#### Stk. 3. Påbygning - "add-on"

Påbygningen skal i sin ydre fremtræden adskille sig væsentligt fra siloens underliggende bygningskrop.



Luftfoto der viser de to store, lyse DLG siloer i Århusgadekvarteret. (Siloen på Fortkaj er placeret til højre)

Herudover skal påbygningen fremstå transparent og åben, hvor hovedmaterialet består af glas.

### Kommentar

Påbygningen på siloen skal være en tydelig kontrast i forhold til den underliggende silos særlige karakter. Hensigten med at stille krav til facademateriale i påbygningen er, at de unikke og spektakulære udsigtsforhold på toppen af siloen udnyttes til glæde for offentligheden.

#### Stk. 4. Altaner

Altanerne skal fremstå arkitektonisk integrerede i forhold til siloens øvrige form og udtryk. Dybden på udhængte altaner må højst være 2 m. Altandybden måles fra den eksisterende silos facade.

### Kommentar

Siloens rå og enkle udtryk er en vigtig del af egenarten for Århusgadekvarteret. Med arkitektonisk integrerede altaner menes, at de ikke visuelt 'sparker fra' i forhold til resten af byggeriet og, at de udformes, så billedet af en oprindelig silo ikke væsentligt sløres eller ændres.

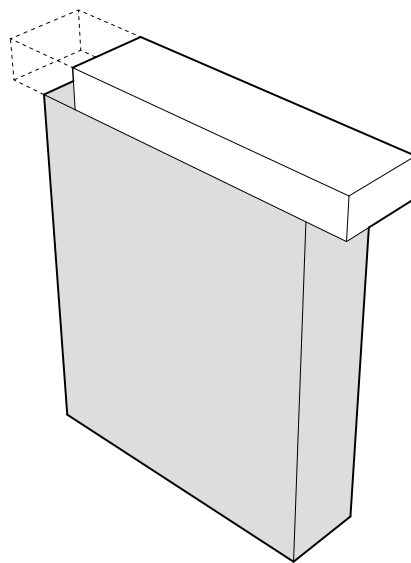
## § 6. Byrum

#### Stk. 1. Byrum ved DLG silo

Pladsen mellem nybyggeri i byggefelt "e1" og siloen i byggefelt "e2" skal indrettes som et offentligt tilgængeligt rekreativt areal. Det skal sikres, at pladsen kan fungere som en forbindelse mellem promenaden på Fortkaj og byrummene umiddelbart syd for Lüdersvej. Herudover skal pladsen fungere som adgangsområde til nybyggeriets østlige facade.

Pladsen skal indrettes, så der er mulighed for ophold, temporære udstillinger og udeservering.

Pladsen skal anlægges med en sammenhængende fast belægning i ét niveau og med én materialekarakter, dog



Figur 1. Isometri af siloen med en selvstændig påbygning ovenpå.

må den på tegning nr. 3 markerede kantzone langs nybyggeriets østlige side have en anden materialekarakter end resten af pladsen.

Pladsen skal indeholde minimum 5 gadetræer, der skal plantes som store træer med en højde af minimum 5 m. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets skala, brug, karakter og vækstvilkår.

Pladsen skal have en grundbelysning, der gør det trygt at færdes på pladsen også i de sene aftentimer.

Der skal sikres plads til cykelparkering.

## § 7. Parkering

### Stk. 1. Underjordisk parkeringsanlæg

Der kan i tilknytning til ombygningen af siloen i byggefelt "e2" etableres et underjordisk parkeringsanlæg, der kan placeres, som vist på tegning nr. 2. Parkeringsanlægget skal etableres som en p-kælder.

### Kommentar

Der er indenfor området for lokalplantillægget ikke mulighed for nedkørsler eller ramper til en ordinær p-

kælder. Det underjordiske p-anlæg må derfor etableres som en elevatorløsning, dog med mulighed for adgang fra den lokale plads.

### Stk. 2 Cykelparkering

1 cykelparkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> skal indrettes til særlige pladskrævende cykler.

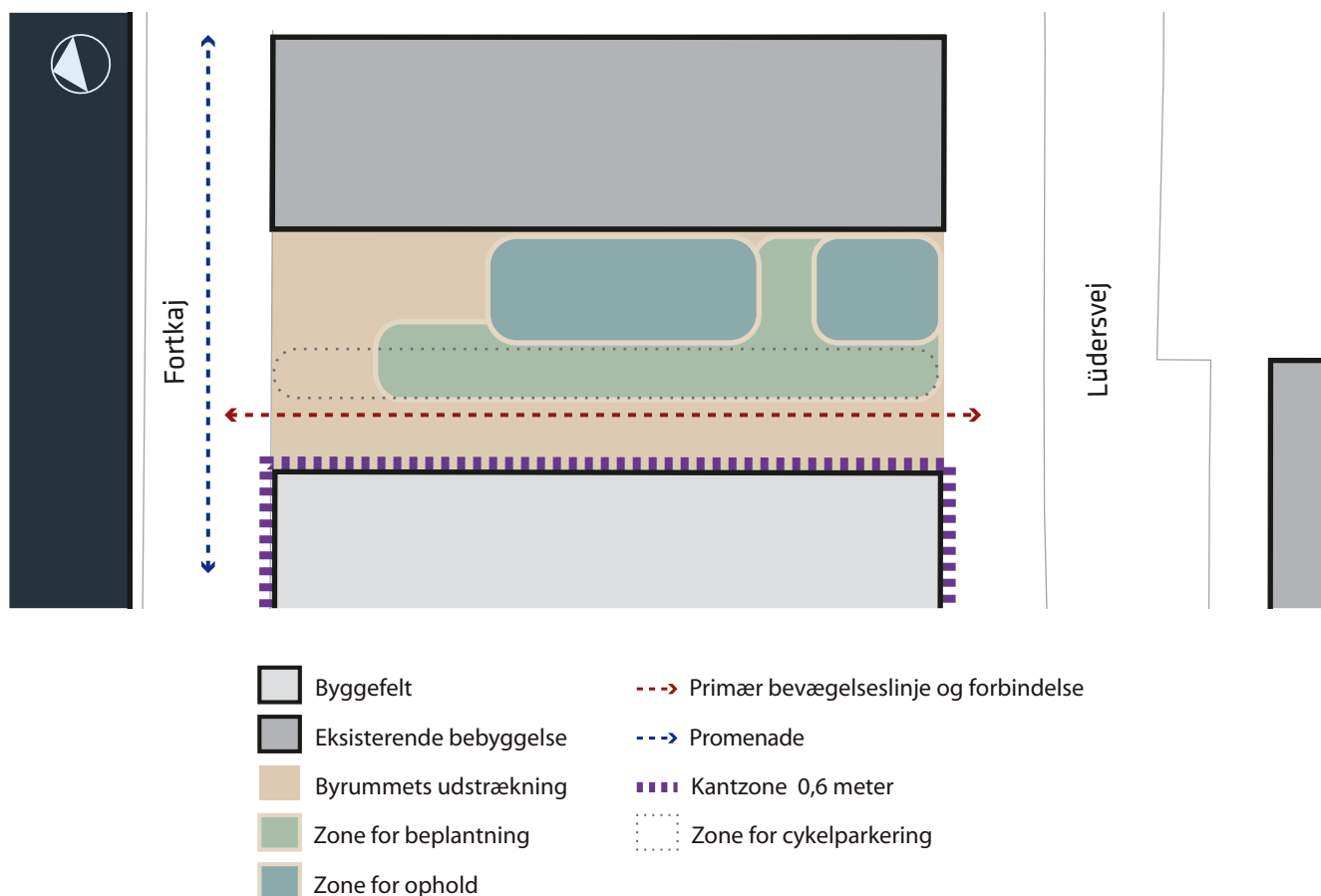
### Kommentar

Cykelparkering i lokalplanområdet følger derudover cykelparkeringsnormen som beskrevet i § 9. Stk. 6. Parkering af cykler i Lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn.

## § 8. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.



## § 9. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Inden for det af tillæg nr. 1 gældende område, jf. § 2 ophæves følgende bestemmelser i lokalplan nr. 463 endeligt bekendtgjort den 18. januar 2012:

§ 3, stk. 1, afsnit 4

§ 6, stk. 11, Byggefelt på Fortkaj (e)

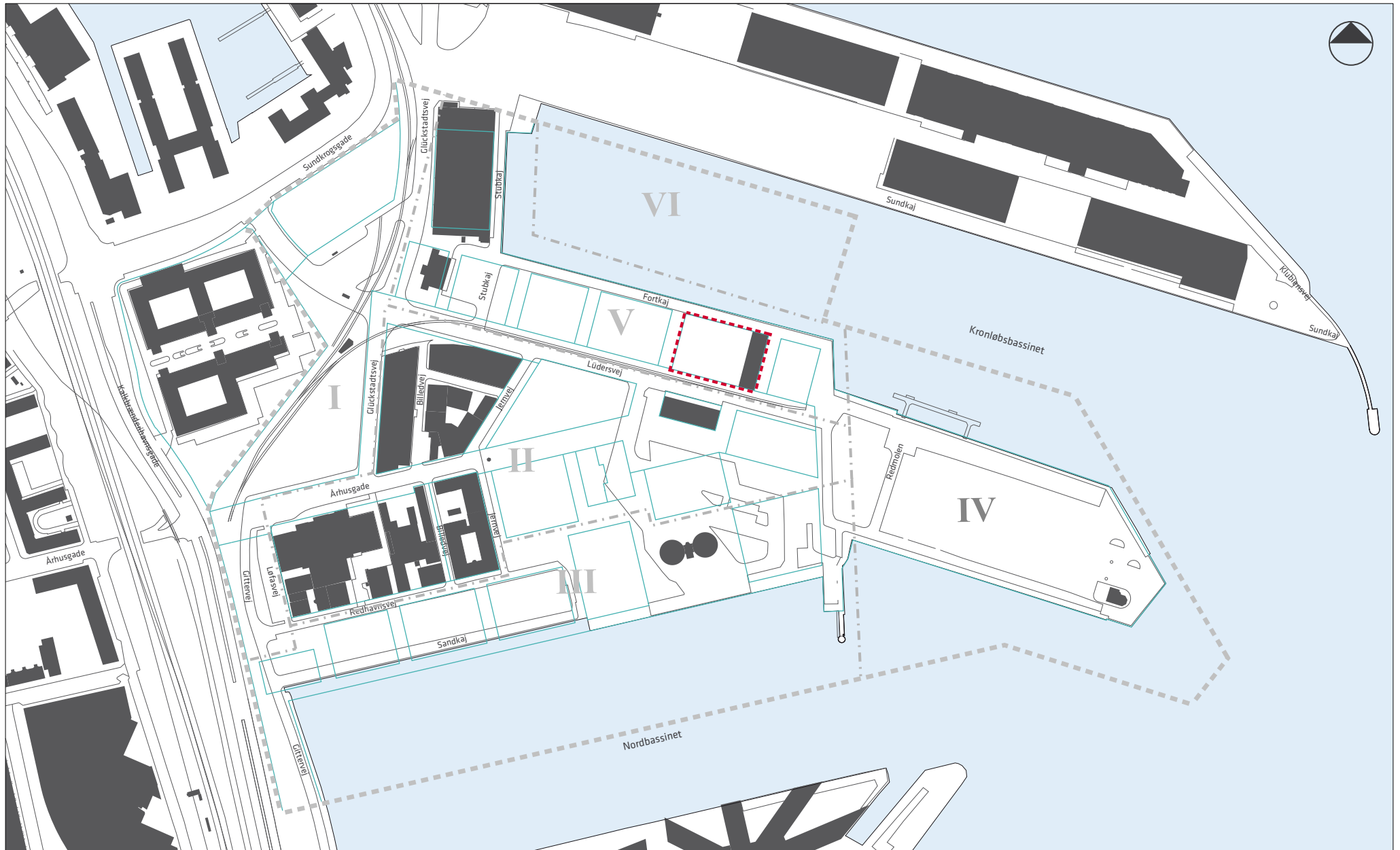
§ 9, stk 5, Parkering af køretøjer, afsnit 3

§ 9, stk. 6, Parkering af cykler, afsnit 4

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovebekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

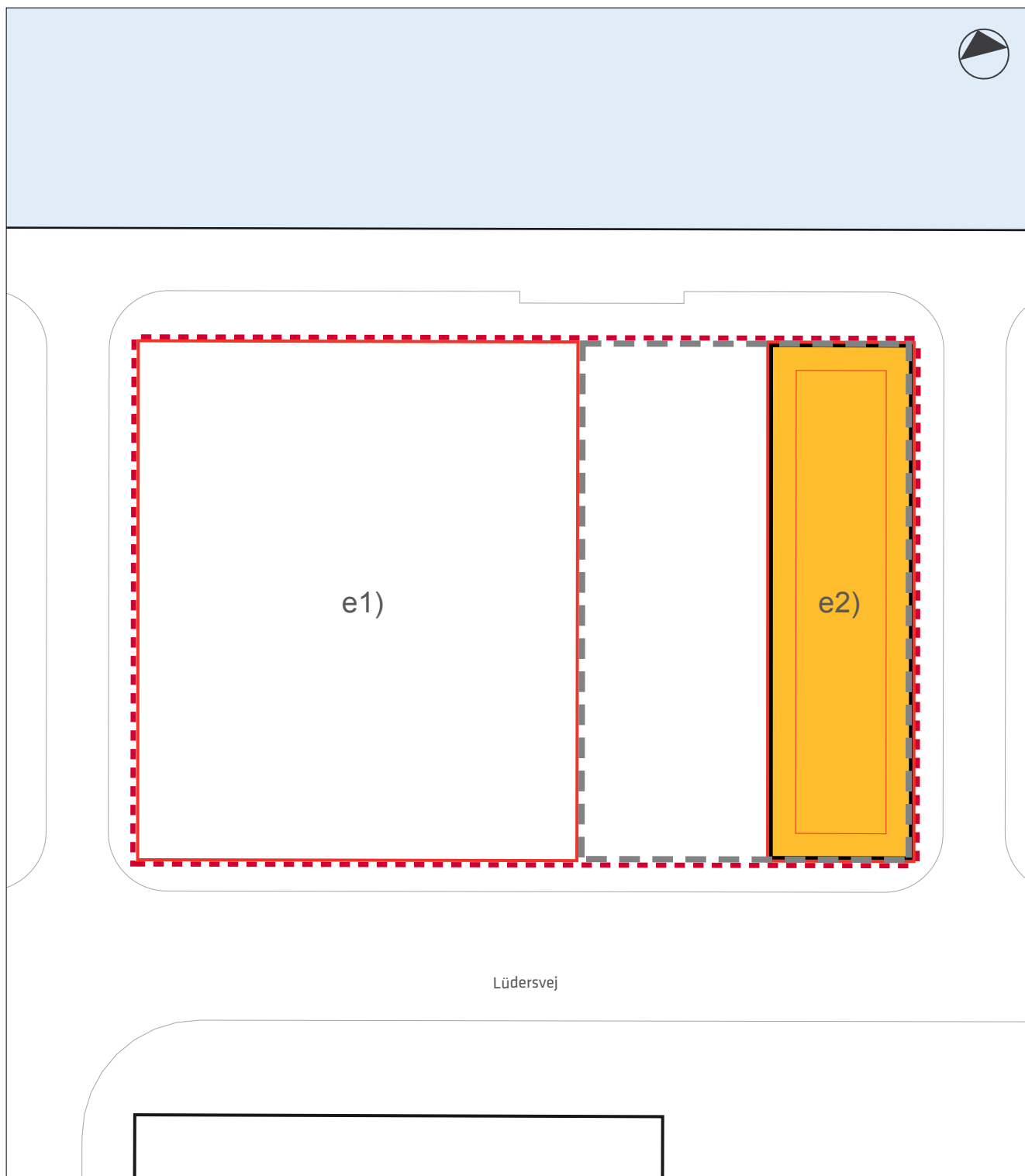
# Tegning nr. 1 - Lokalplan nr. 463 og lokalplantillæggets afgrænsning








- Lokalplangrænse for lokalplan nr. 463
- - - Underområde I - VI i lokalplan nr. 463
- Lokalplantillæggets område
- Matrikelskel .

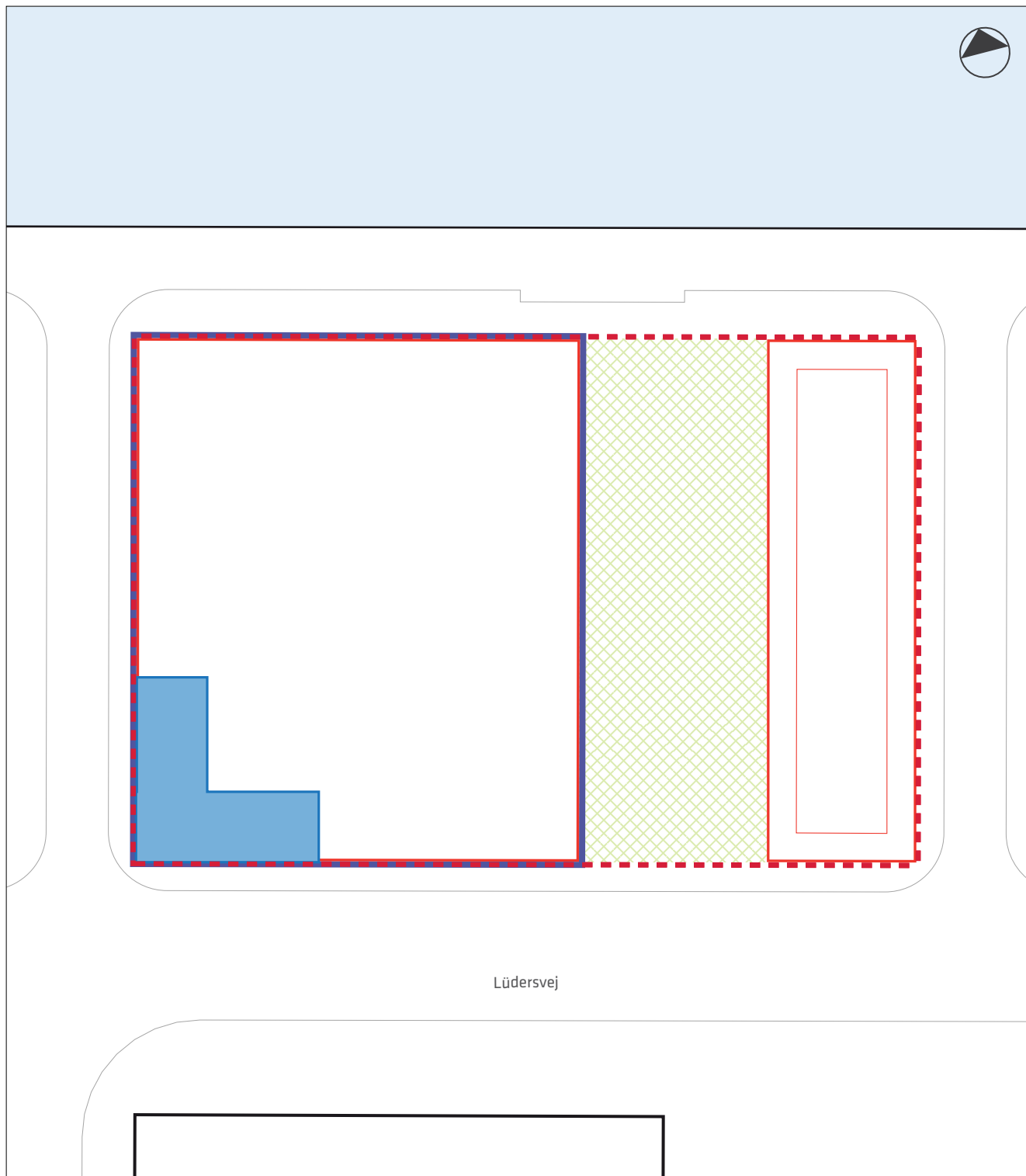







## Tegning nr. 2 - Byggefelter, funktioner og opretholdelse



-  e1) Byggefelter
-  Byggefelter med høje bygninger
-  Bygninger, der skal opretholdes
-  Offentligt tilgængelige funktioner i dele af bygningen
-  Areal til underjordisk parkering

## Tegning nr. 3 - Byggefelter, stueetager, kantzoner og byrum



-  Byggefelter
-  Byggefelter med høje bygninger
-  Udadvendte stueetager
-  Kantzoner i 60 cm
-  Byrum

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 22. maj 2014 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 'DLG silo på Fortkaj' til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn.

Høringsperioden løber fra den 18. juni til den 19. september 2014.

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

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget.

## Hørings svar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)

tlf.: 33 66 33 66

[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 19. september 2014**

