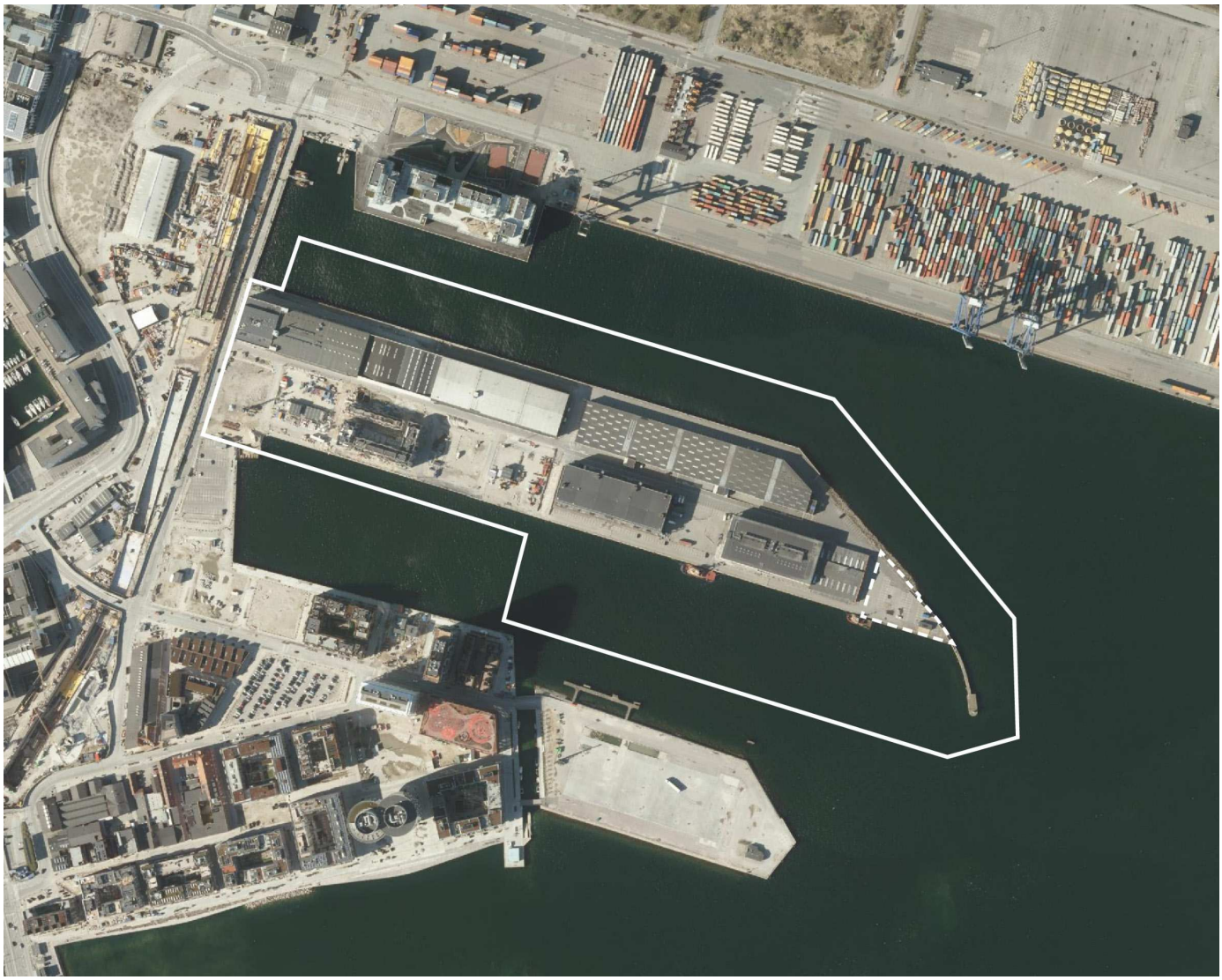


SUNDMOLEN I NORDHAVN

FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 524 SUNDMOLEN I NORDHAVN

Teknik- og Miljøudvalget har den 18. marts 2019 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg til lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den 25. marts 2019 til den 20. maj 2019.

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse **3**

Lokalplantillæggets baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 4
Lokalplantillæggets indhold 5
Miljøforhold 10
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen 11
Skyggediagrammer 12

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning **14**

Overordnet planlægning 14
Kommuneplan 2015 14
Lokalplaner i kvarteret 14
Københavns Kommunes overordnede strategier 15
Miljø i byggeri og anlæg 2016 15
Spildevandsplan 15
Lokal håndtering af regnvand 16
Skybrudssikring 16
Stormflodssikring 16
Sikring mod stigende grundvand 16
Vandforsyningsplan 17
Varmeplanlægning 17

Tilladelser efter anden lovgivning **18**

Affald 18
Jord- og grundvandsforurening 18
Museumsloven 18
Anlæg på søterritoriet 19
Lov om bygningsfredning 19
Rottesikring 19
Bilag IV-arter og flagermus 19

Bestemmelser **20**

§ 1. Formål 20
§ 2. Område 20
§ 3. Anvendelse 20
§ 4. Cykelparkering 20
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 21
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 21
§ 7. Byrum og kantzoner 22
§ 8. Støj og anden forurening 24
§ 9. Særlige fællesanlæg 25
§ 10. Retsvirkninger 25
§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter 25
Kommentarer af generel karakter 26

Tegning 1 · Lokalplanområde 27
Tegning 2 · Byggefelter 28
Tegning 3 · Byrum og Kantzoner 29
Tegning 4 · Træer og beplantning 30
Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden 31
Tegning 6 · Facadeskemaer 32

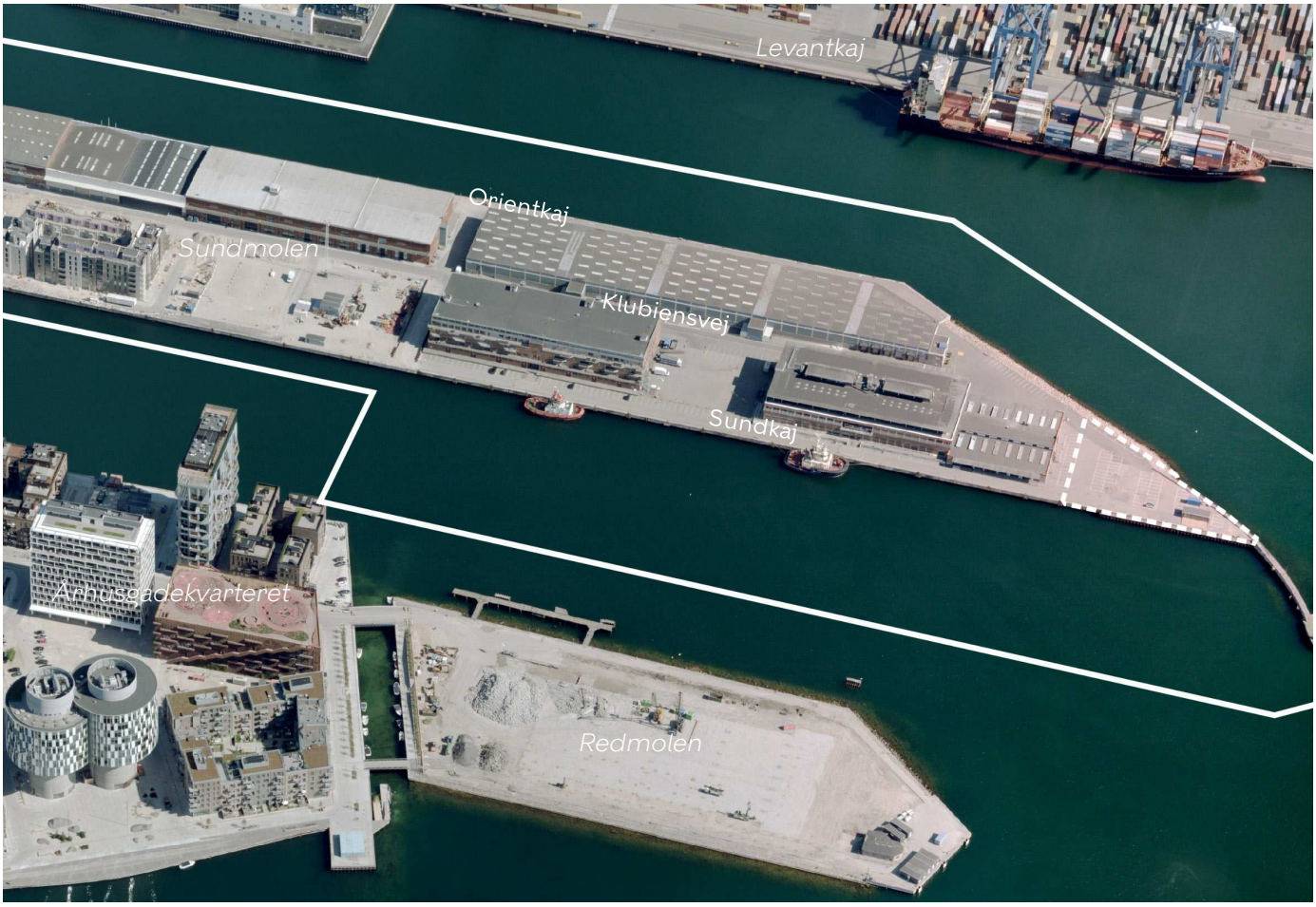
Hvad er en lokalplan **33**

Lokalplan 33
Lokalplanforslagets retsvirkninger 33
Lokalplanens endelige retsvirkninger 33

Praktiske oplysninger **34**

Høringsperiode 34
Borgermøde 34
Offentlig høring 34

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



Området set mod nord. Lokalplanområdet for eksisterende lokalplan er indtegnet med hvid linje og området omfattet af tillæg 1 med stiplet hvid linje. De vigtigste gader og stednavne er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2017.

Redegørelse

Lokalplantillæggets baggrund og formål

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

Der ønskes opført bebyggelse i op 27 m, i modsætning til højst 21 m som fastslået i eksisterende lokalplan. Der ønskes også fastsat nye bestemmelser for friarealerne og området der i eksisterende lokalplan er fastsat til byrummet 'Udsigtspladsen,' for at muliggøre større grønne arealer og større nyplantning af træer, end det der på nuværende tidspunkt er muliggjort.

Eksisterende lokalplan fastlægger, at der skal udarbejdes supplerende lokalplan, før der kan opføres ny bebyggelse i lokalplanens delområde II, hvor området for det ønskede byggeri er placeret.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.



Promenadeforløbet ender ved det tidligere fyr yderst på bølgebryderen.



Den nuværende parkeringsplads hvor byggeriet opføres. Det eksisterende pakhus ligger udenfor tillæggets område og forudsættes bevaret, i den eksisterende lokalplan for Sundmolen.



Containerterminalen er beliggende umiddelbart nord for lokalplanområdet. Den forventes at flytte længere mod nord ved udgangen af 2021.



Der skal etableres promenadeforløb langs Sundkaj (vist på billedet) og Orientkaj, der ender i spidsen med fyret. Langs Sundkaj skal der være mulighed for at færdes på cykel.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Området for lokalplantillægget ligger yderst på Sundmolen i Nordhavn og er omfattet af lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn. Sundmolen er ved at blive videreudviklet fra tidligere anvendelse som havne- og industriområde, til et blandet bolig- og erhvervsområde.

I dag er lokalplantillæggets område en parkeringsplads, uden beplantning eller muligheder for ophold. Den markante gavl på pakhuset mod vest fra 1920 er sammen med containerterminalen på Levantkaj de mest dominerende bygningsværker. Fra området er der direkte udsigt til havnen, Refshaleøen, Levantkaj, Redmolen, Trekroner og de nye byggerier i Århusgadekvarteret.

Egenart

Sundmolen er præget af de eksisterende pakhuse. Pakhusenes arkitektur er præget af langstrakte, horisontale flader. Det er i eksisterende lokalplan fastsat at bebyggelsen på spidsen af Sundmolen skal adskille sig fra det øvrige muliggjorte nybyggeri, der skal have en vertikal orientering i facader og stueetager samt at materialevalget skal afspejle Sundmolens havnekarakter og gerne må afvige fra materialebrugen i de øvrige nybyggerier i området.

Mobilitet
Sundmolen er under udbygning og vejnettet er ved at blive anlagt, i takt med den øvrige udbygning af området. Den primære kollektive trafikbetjening af området bliver via den fremtidige Orientkaj metrostation, der forventes at åbne i 2020, beliggende cirka 650 m fra lokalplantillægsområdet. Den nuværende kollektive busbetjening er via buslinje 27, der betjener Nordhavnsområdet, med stoppested ca. 1 km fra lokalplantillægsområdet og via Nordhavn station beliggende cirka 1,2 km væk.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning
Lokalplantillægget giver mulighed for at opføre ny bebyggelse i op til 27 m i det særlige byggefelt b, der er fastsat i eksisterende lokalplan. Der fastsættes bestemmelser om nyplantning af træer og anlæg af offentligt tilgængelige friarealer med mulighed for ophold.

Anvendelse
Området fastlægges til serviceerhverv.

Infrastruktur
Områdets infrastruktur er fastsat i eksisterende lokalplan og dette tillæg omfatter ikke bestemmelser vedr. vejnet eller infrastruktur. Tillægget aflyser promenadeforløbet fra eksisterende lokalplan langs Orientkaj og giver mulighed for at promenadeforløbet, kan etableres med mulighed for færdsel med cykler langs Sundkaj.

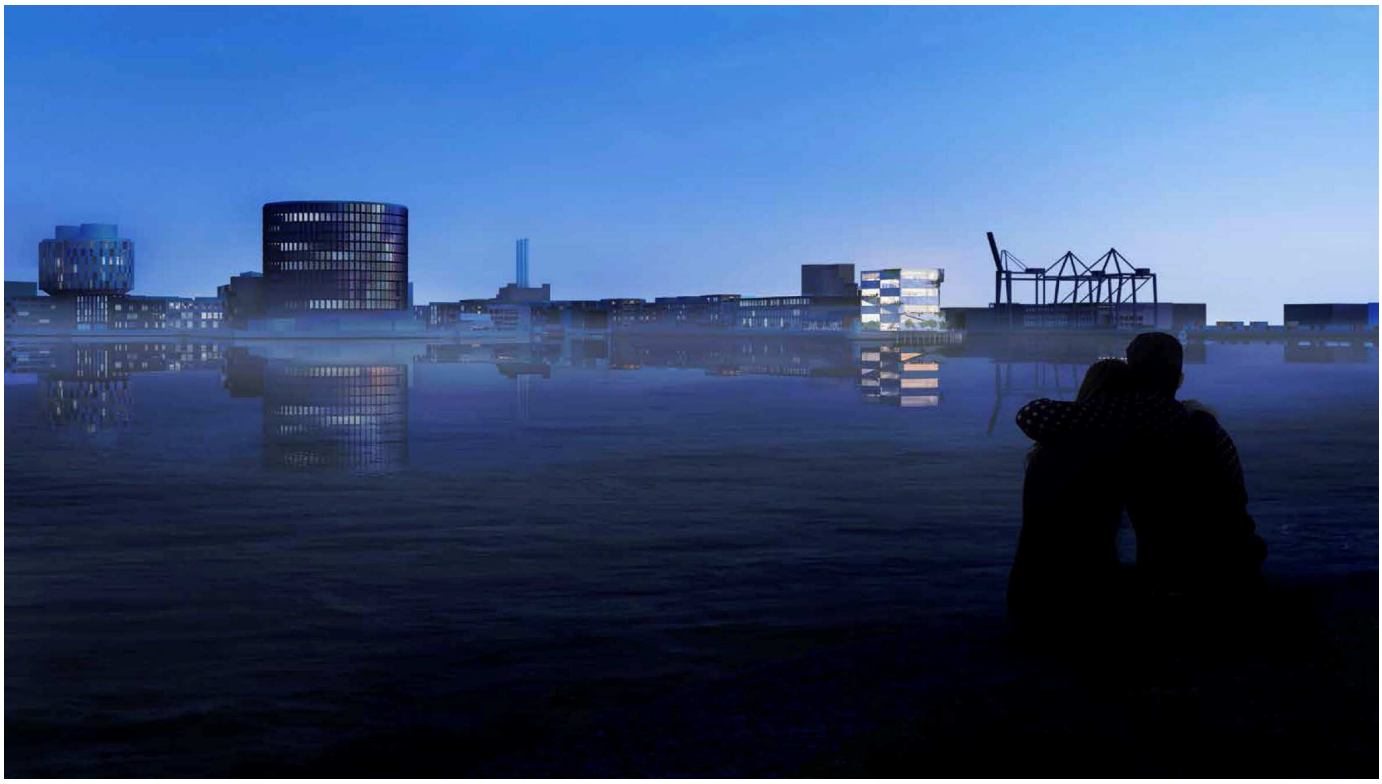
Bilparkering
Bilparkeringen er fastsat i eksisterende lokalplan, og er fastsat til 1 parkeringsplads pr. 200 m^2.

Parkeringspladserne etableres i parkeringshus som fastsat i eksisterende lokalplan. Der kan etableres parkering på terræn i mindre omfang som gadeparkering. Lokalplantillægget indeholder ikke vejareal eller mulighed for indplacering af bilparkering.

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

Erhverv: 4

Cykelparkering forudsættes etableret overdækket i konstruktion, dog skal der etableres 20 cykelparkeringspladser i den sydlige del af friarealerne, sådan at brugere af de offentligt tilgængelige friarealer og promenadeforløbet kan parkere deres cykler og bruge byrummet.



Byggeriet skal indgå i sammenhæng med en række andre markante byggerier i Nordhavn. Illustration: BIG

Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen placeres i det særlige byggefelt b i eksisterende lokalplan, på spidsen af Sundmolen. På grund af den meget synlige og markante placering på spidsen af Sundmolen er byggeriet udformet med markant arkitektur, der skal indgå i sammenhæng med andre markante byggerier i Nordhavn, for eksempel det kommende byggeri på spidsen af Redmolen.

Bygningens udformes ud fra et princip om store lukkede flader udformet i beton uden vinduesåbninger, der kontrasterer med store åbne vinduesflader. Materialet er valgt som en reference til materialebrugen i det omgivende havneområde og den horisontale orientering af de store flader er en reference til arkitekturen i de eksisterende pakhuse.

Udenpå hovedbygningen er placeret en udvendig inddækket trappe, der fungerer som brandtrappe, forbindelse mellem etagerne og giver mulighed for at indrette altaner til brugerne af de forskellige etager. Den udvendige trappe skal begrønnes udvendigt. På oversiden af trappen skal der etableres bede med beplantning der medvirker til at begrønne bygningen. Derudover stilles der krav om at de dele af taget der ikke anvendes til tagterrasse skal begrønnes.



Byggeriet set fra Redmolen og principiel placering af beplantning langs promenaden på Sundmolen. Illustration: BIG



Illustration af det foreslåede byggeri med mulig udformning af promenade og byrum mod Sundmolen. Illustration: BIG



Plantegning med illustration af mulig udformning af byrummene. Illustration: BIG

Byrum og kantzoner

Der fastsættes bestemmelser for to byrum. Det nordlige byrum etableres med en høj grad af begrønning i form af bede og med træplantninger og et stiforløb der primært skal benyttes af fodgængere. Det sydlige byrum præges af promenadeforløbet mod syd, med mulighed for færdsel med cykel og for fodgængere. Derudover består byrummet af ikke-faste belægninger i form af sand og grus med bede. Der bliver mulighed for at etablere en fritstående opholdstrappe og/eller pavillon med mulighed for salg.

Det nordlige byrum skal fortsætte det planlagte centrale grønne bælte gennem Sundmolen, mens det sydlige byrum skal være en del af det promenadeforløb langs Sundkaj, der er fastsat i eksisterende lokalplan. Byrummene skal tilbyde muligheder for rekreativ brug og i begge byrum skal etableres muligheder for ophold. Langs Sundkaj skal der etableres bænke langs kajkanten.

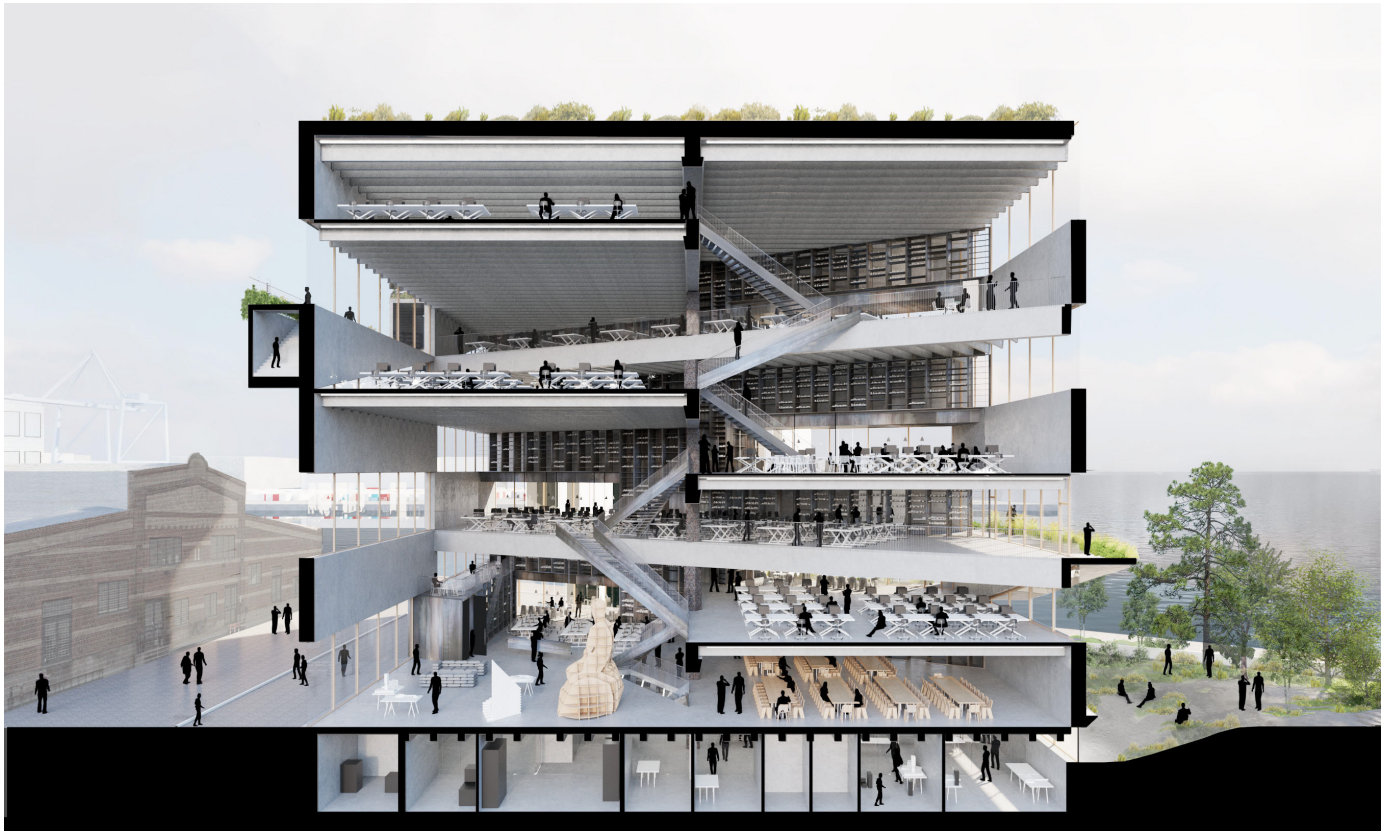
Der fastsættes tre kantzoner. Mod den fremtidige vej vest for bygningen fastsættes en kantzone præget af belægning og med krav om indplacering af enkelte muligheder for ophold. Langs det fremtidige byggeris sydlige side kræves der mulighed for ophold, langs hele den del af facaden der ikke er med transparente flader. Øst for bygningen skal etableres en opholdstrappe med faste belægninger, eller skråning ned til kælderniveau, der kan bestå af bede eller ikke-faste belægninger, hvor der skal være mulighed for ophold på siddetrin. I kælderetagen skal der være en transparent facade, med mulighed for kig ind i kælderen.

Træer

Der findes i dag ingen træer eller anden form for beplantning i området. Lokalplantillægget stiller krav om begrønning af arealerne i form af bede og om nyplantning af 46 træer. Der skal plantes mindst 27 træer i det nordlige byrum, der får et markant grønt præg med tætte træplantninger, mens der i det sydlige byrum nyplantes 18 træer, der placeres mere spredt i området.



Mulig udformning af kantzone ved den sydlige facade og indretning af promenadeforløbet. Illustration: BIG



Mulig indretning af huset og kantzone mod øst. Illustration: BIG

Miljøforhold

Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 28. oktober 2018).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 28. oktober 2018).

Lokalplantillægget skal muliggøre opførsel af ca. 4.800 m^2 serviceerhverv, i et byggefelt der allerede er udlagt til bebyggelse, men hvor der kræves supplerende lokalplan for at opføre bebyggelsen og hvor den maksimale byggehøjde hæves fra 21 til 27 m, samt øget begrønning af friarealerne. Lokalplantillægget indeholder ikke bestemmelser om infrastruktur, da denne er fastsat i eksisterende lokalplan.

Det er i eksisterende lokalplan angivet at der ikke kan opføres bebyggelse i området, da der er tale om støjgener fra den nærliggende containerterminal. Støjpåvirkningen på det muliggjorte byggeri er kortlagt, og det vurderes på denne baggrund at de vejledende støjkrav ved anvendelse til serviceerhverv kan overholdes.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag. 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.

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

Med henblik på at vurdere om realisering af denne lokalplan kan få indflydelse på drifts- og udviklingsmuligheder for Copenhagen Malmö Port (containerterminalen) er der udarbejdet en støjrapport.

Det højest beregnede støjniveau for den nye bebyggelse er 55 dB og overholder dermed Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomheder på 60 dB.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 500 Levantkaj vest, udarbejdet en byudviklingsaftale med grundejeren, der fastsætter, at containerterminalen skal fraflytte området med udgangen af 2021.

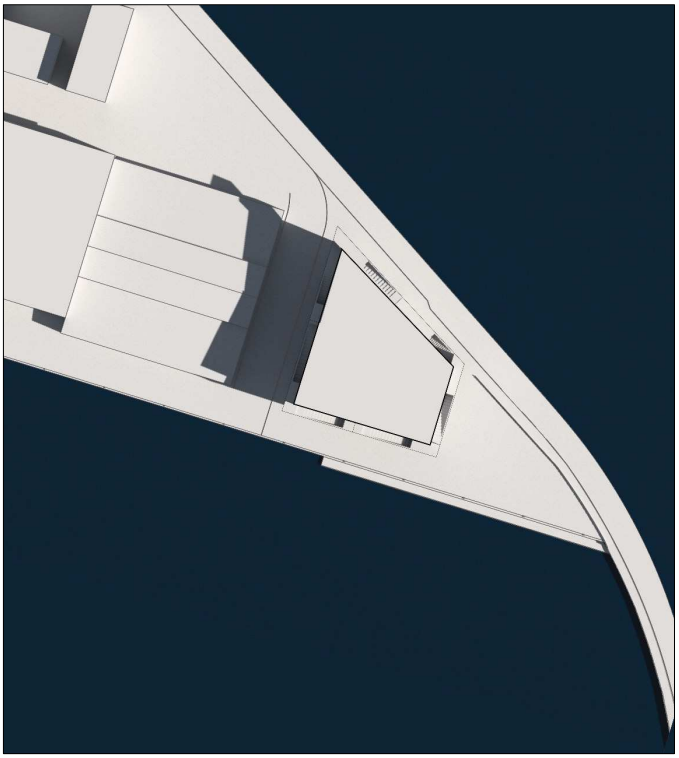
Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

Der er ingen luft- eller lugtgener forbundet med virksomheden.

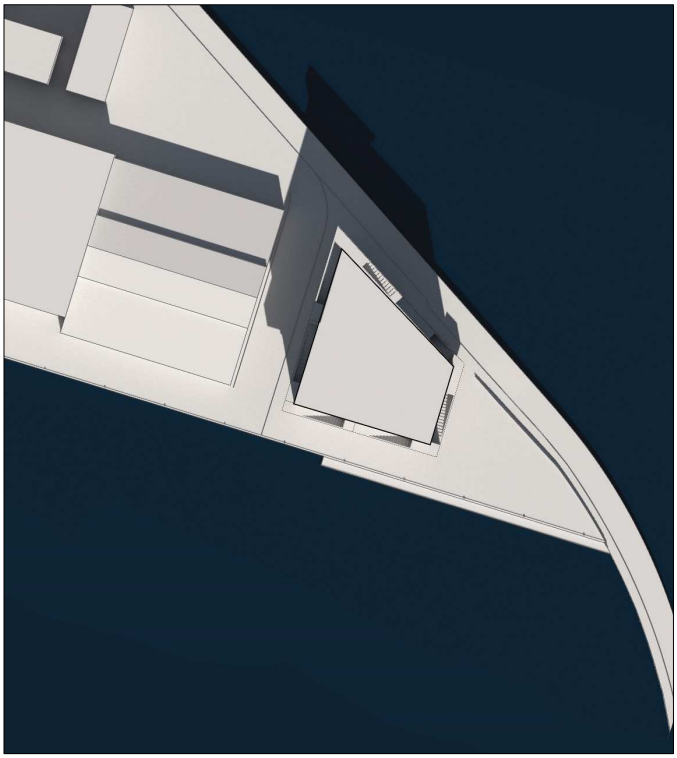
Der er foretaget en beregning for støjbidraget fra øvrige produktionsvirksomheder beliggende i Nordhavn, der viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

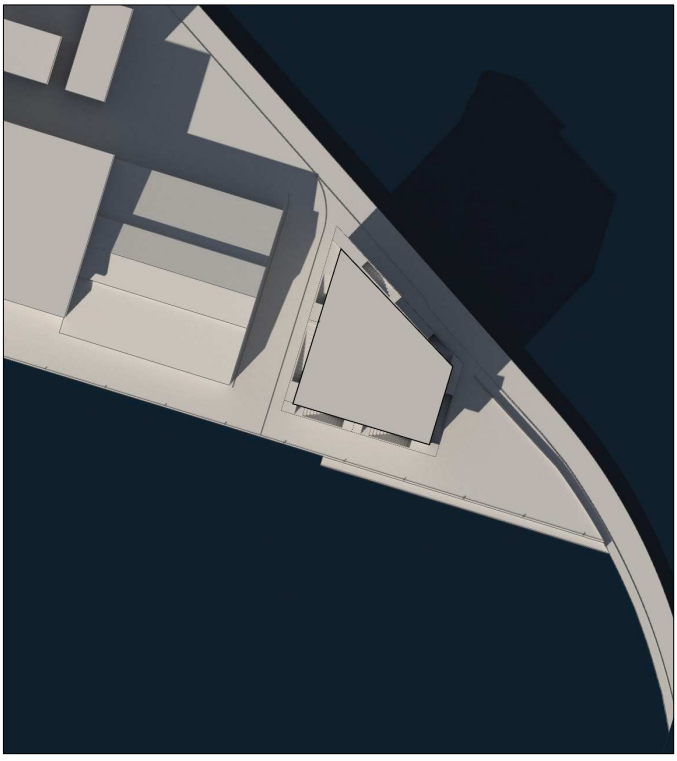
Området ligger lige ved kysten ved Sundkaj og Orientkaj og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. Der er redegjort for forholdet i den eksisterende lokalplan og forøgelsen af den maksimale højde til 27 m, fra 21 m som i det eksisterende plangrundlag, vurderes at være en mindre betydende ændring. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00

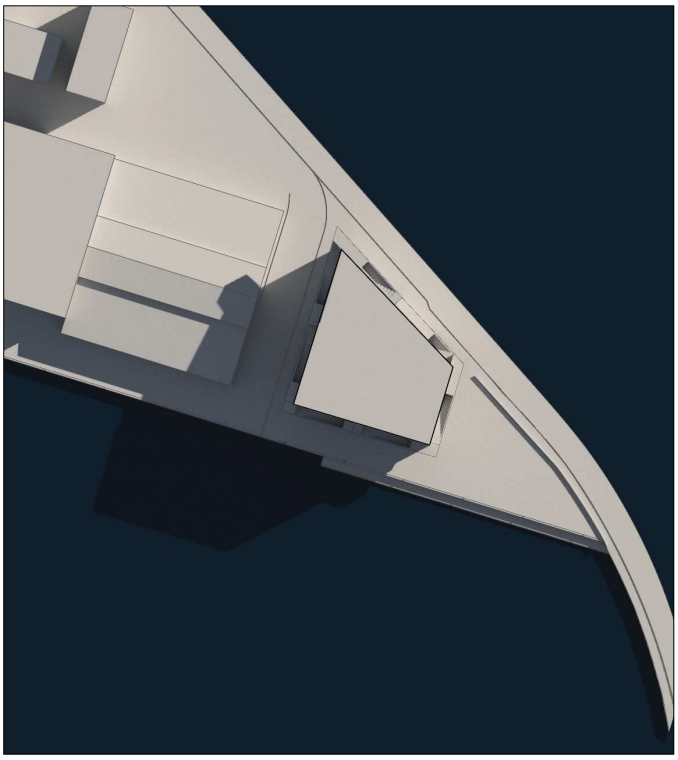


21. marts kl. 15.00

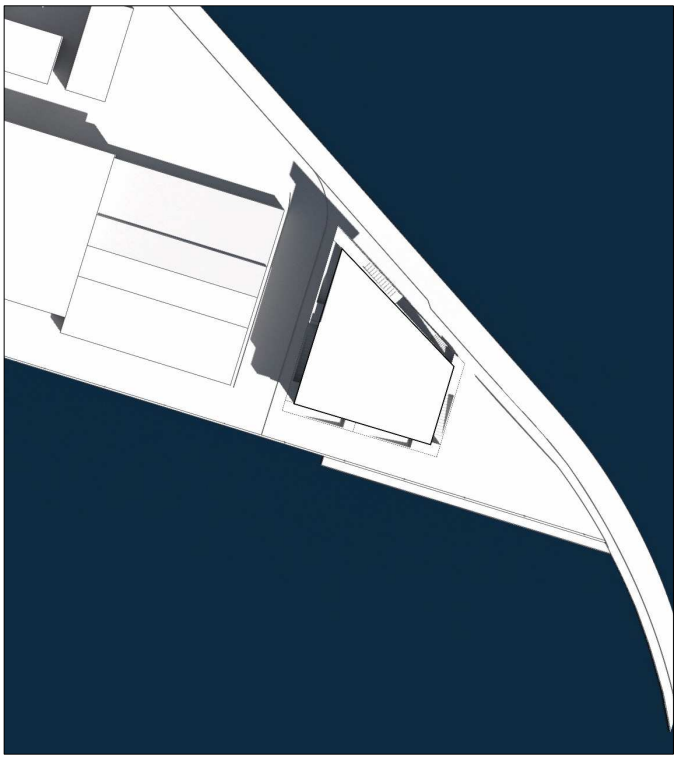
Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at der vil være en relativt lille skyggevirkning på omgivelserne, på grund af placeringen yderst på Sundmolen. Den primære skyggepåvirkning vil være i morgentimerne på den eksisterende erhvervsbygning vest for lokalplantillæggets område.

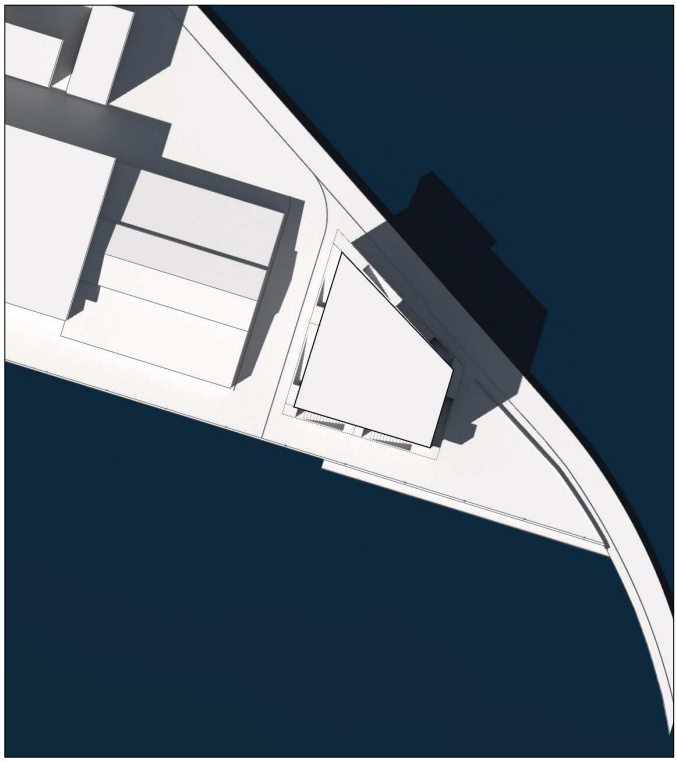
Illustrationer: BIG



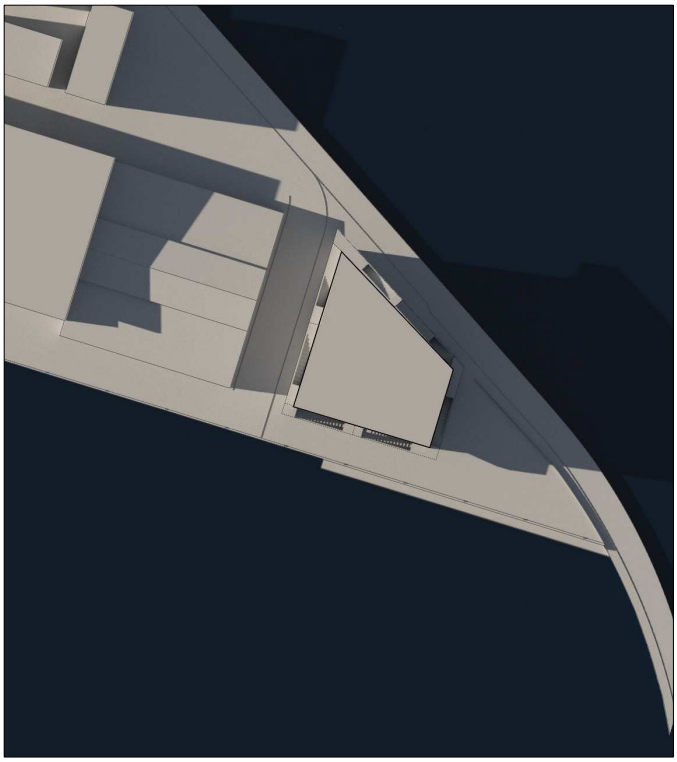
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 15.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Lokalplanen udlægger over 1.500 m^2 serviceerhverv i det indre storbyområde, men i et område der ligger udenfor det stationsnære kerneområde. Eksisterende lokalplan fastsætter en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 200 m^2 etageareal. Da der derfor er fastsat parkeringsnorm der er lavere end 1 parkeringsplads pr. 100 m^2 etageareal kan der uden videre planlægges for mere end 1.500 m^2 serviceerhverv.

Kommuneplan 2015

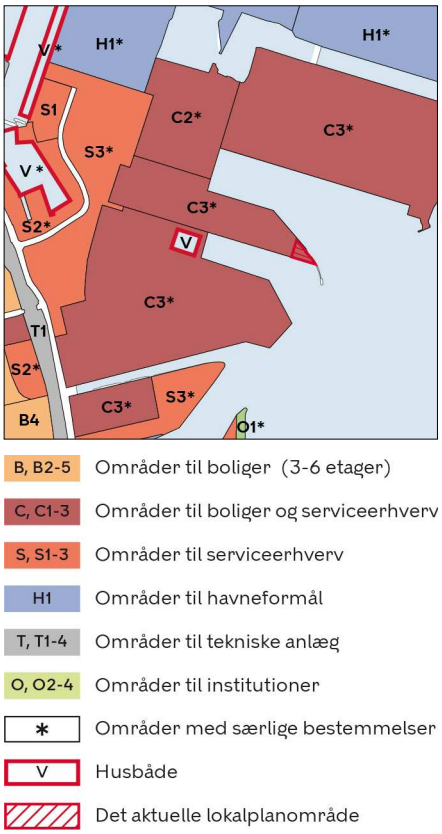
Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2015 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.

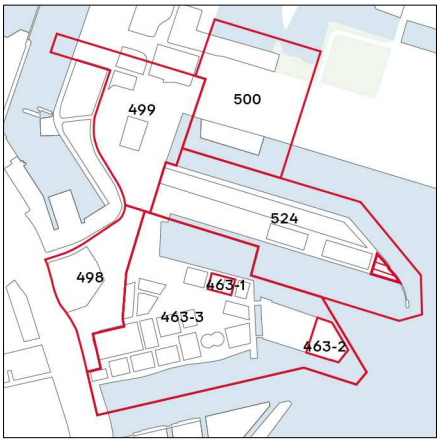
Bydelsplan

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

Østerbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at der etableres flere grønne og rekreative byrum i Nordhavn, sådan at der også er mulighed for at anvende landarealerne rekreativt. Eksisterende lokalplan fastsætter at området skal fungere som endepunktet på en promenade langs kajkanterne. Promenadeforløbet aflyses langs Orientkaj, men bevares langs Sundkaj. Lokalplantillægget giver mulighed for øget begrønning og større opholdsmuligheder end i eksisterende lokalplan.



Gældende rammer i kommuneplan 2015



Lokalplaner i kvarteret

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn

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

Tillæg nr. 1 til lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn

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

Tillæg nr. 2 til lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn

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

Tillæg nr. 3 til lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn

Formålet med tillægget er at muliggøre opførsel af op til 300 ungdoms- og kollegieboliger.

Lokalplan 498 Århusgadekvarteret vest i Nordhavn
Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af Århusgadekvarteret til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

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

Lokalplan 500 Levantkaj
Formålet med lokalplan er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Sundkrogsgade og Orientbassinet til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Københavns Kommunes overordnede strategier

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

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

Miljø i byggeri og anlæg 2016

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. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

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

Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018. Lokalplanområdets separatkloakering er indarbejdet i Spildevandsplan 2018.

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

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

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

Skybrudssikring

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

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

Stormflodssikring

Det er indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,5 m. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør endvidere sikres mod en stormflod på 2,5 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt, uden at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,5 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:
kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

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

Jord- og grundvandsforurening

Der er redegjort for områdets forureningsgrad i eksisterende lokalplan. Nordhavn er skabt ved opfyld og opfyldsmaterialet må forventes at være forurenet. Lokalplanområdet er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1.

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

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

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

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

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

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

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.

Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

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 er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Bilag IV-arter og flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse 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.

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

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

Flagermus

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil ikke blive påvirket væsentligt, idet der ikke skal fældes træer i forbindelse med det planlagte.

Øvrige bilag IV-arter

Der er ikke habitater (levesteder) i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området der omfatter dele af matr.nr. 3a, Frihavn, København.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn er at udgøre det planmæssige grundlag for at udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Kronløbsbassinet og Orientbassinet til et kompakt, grønt kvarter i overensstemmelse med den overordnede vision om Nordhavn som fremtidens bæredygtige by.

Formålet med tillæg 1 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv.
- at fastlægge maksimal højde på byggeri der skal sikre, at der kan opføres ny bebyggelse i op til 27 m højde.
- at nybyggeri udformes, så det passer til Københavns og stedets egenart.
- at de ubebyggede arealer indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagernes anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Byrum indrettes med plads til bynatur.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter del af ejendommen matr.nr. 3a, Frihavn, København, og alle parceller, der efter den 11. december 2018 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv.

§ 4. Cykelparkering

Stk. 1. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

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

Erhverv: 4 pladser

2 pladser pr. 1.000 m^2 ud af det samlede krævede antal pladser skal være til pladskrævende cykler.

Cykelparkering skal være overdækket og være en integreret del af byggeriet. Der skal dog indplaceres 20 uoverdækkede cykelparkeringspladser på terræn, indenfor byrum 2 som vist på tegning 3. Indkørsel til overdækket cykelparkering der placeres som en integreret del af byggeriet, skal placeres som vist på tegning 3.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens placering

a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 2.

b) Udvendig inddækket trappe må etableres ud over byggefeltet, i en dybde af 2,5 m. Frihøjden skal være mindst 4,2 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer. Udvendig inddækket trappe må etableres på terræn som vist på tegning 2.

Stk. 2. Bebyggelsens højde

a) Byggeriet skal opføres i maksimum 27 m.

b) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant af tag eksklusiv værn.

c) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Nødvendig teknik skal placeres minimum 3 m inde på taget målt fra facaden.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

a) Materialerne skal være beton og glas, og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

b) Der må ikke bruges plastikmaterialer.

c) Facaderne skal opdeles i 7 vandrette facadeenheder med lige stor højde, dog må den øverste facadeenhed være højere i det omfang det kræves for at afslutte facaden mod taget. Facaderne skal udgøres af dele med beton uden vinduesåbninger og dele der alene udgøres af vinduespartier, som angivet på de facadeskemaer, der er vist som tegning 6 jf. de facader som er angivet på tegning 5. Udvendig inddækket trappe jf. § 5, stk. 1 b) skal være i beton på yder- og undersiden og skal begrønnes udvendigt. Der skal være bede på overside af udvendig inddækket trappe med en dybde på mindst 30 cm i mindst 90 % af forløbet. Der skal være bede i 100 % af forløbet hvor der etableres altaner på oversiden af udvendig inddækket trappe jf. stk. 4 a).

d) Byrum, indgangspartier og portåbninger skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effekt- og facadebelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysaviser eller animerede reklamer.

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

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.

b) Vinduerne skal placeres jf. stk. 1 c).

c) For facadeforløb a og b, som vist på tegning 5, skal mindst 45 % af stueetagens facadelængde være gennemsigtigt glas. For facadeforløb d, vist på tegning 5, skal mindst 55 % af stueetagens facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3,5 m høje. For facadeforløb c, som vist på tegning 5, skal mindst 80 % af kælderetagens facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 1,5 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

d) Der skal anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.

e) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Stk. 3. Tage

a) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.

b) Tage skal være flade.

c) Op til 30 % af tagfladerne kan anvendes til opholdsareal og taghaver/tagterrasser.

d) Værn om taghaver/tagterrasser skal være balustre i metal og må ikke være i reflekterende materialer.

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

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

g) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.

h) Om teknik på tage henvises til § 5, stk. 2 c).

Stk. 4. Altaner

a) Altaner må kun etableres på oversiden af den inddækkede trappe jf. § 5 stk. 1 b). Altaner må ikke udkrage over ydersiden på den inddækkede trappe.

b) Værn om altaner skal være balustre i metal og må ikke være i reflekterende materialer.

§ 7. Byrum og kantzoner

Stk. 1. Byrum og kantzoner

Byrum og kantzoner skal indrettes som vist på tegning 3.

Stk. 2. Indretning af byrum og kantzoner

Faste belægninger skal være i beton i grå farver, natursten i form af granit i grå farver eller træ i naturlige farver. Ikke faste belægninger skal være sand eller grus. Ved arealer indrettet til leg må der anvendes faldunderlag.

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

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage i byrum og kantzoner.

Der skal være beplantning som vist på tegning 4.

Nye træer skal være stedsegrønne samt løvfældende. 50 % af træerne skal være med en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12 cm og 50 % af træerne skal være med en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 20 cm.

Stk. 3. Indretning af byrum 1

Der skal være faste belægninger på højst 30 % af arealet.

Mindst 55 % af fladen skal være bede.

Der skal være beplantning, som vist på tegning 4.

Der skal etableres mindst 27 træer i byrummet.

Mindst 10 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mellem 6 og 15 m.

Der skal være faste bænke.

Der skal være en sti, som vist på tegning 3 med en bredde på 1,5 m og belagt med beton, natursten eller træ.

Stk. 4. Indretning af byrum 2

Der skal være faste belægninger på højst 50 % af arealet.

Mindst 25 % af fladen skal være bede.

Der skal være beplantning, som vist på tegning 4.

Der skal etableres mindst 18 træer i byrummet.

Mindst 5 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mellem 6 og 15 m.

Der skal være faste bænke langs mindst 60 % af den sydlige afgrænsning af byrummet. Der skal være mulighed for at passere bænken for mindst hver 15 m.

Der skal være en sti, som vist på tegning 3 med en bredde på 4 m og belagt med beton, natursten eller træ.

Der kan indenfor området vist på tegning 2 indrettes opholdstrappe og pavillon med mulighed for salg, med et maksimalt areal på 50 m^2 og i en højde af maksimalt 4,5 m eksklusiv værn.

Stk. 5. Indretning af kantzone a

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

Der skal være faste belægninger på 100 % af arealet.

Der skal være faste bænke ved den del af facaden, der ikke udføres med transparente partier.

Stk. 6. Indretning af kantzone b

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 60 cm.

Der skal være faste bænke langs hele den del af facaden der ikke udføres med transparente partier.

Stk. 7. Indretning af kantzone c

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 6 m.

Der skal være en opholdstrappe med fast belægning eller skråning med ikke-faste belægninger eller bede, ned til kælderniveau. Skråning eller opholdstrappe må maksimalt gå til en dybde der er 1,5 m lavere end det omgivende terræn. Skråning skal have siddetrin, udført i beton, natursten eller træ.

Stk. 8. Nyplantning af træer

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være minimum 20 m^2 areal med vandgennemtrængelig overflade.

Omkring træer der plantes i de bede, der er fastsat i stk. 3 og 4, skal der for det første træ i hvert sammenhængende bed være minimum 20 m^2 areal med vandgennemtrængelig overflade og for hvert efterfølgende træ være 10 m^2 areal med vandgennemtrængelig overflade.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 4 viste nye træer er plantet.

Kommentar

Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.

Stk. 9. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

§ 8. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

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

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

Indendørs med lukkede vinduer:

- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj,

jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.'

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 9. Særlige fællesanlæg

Den i Lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn § 14 c) fastlagte plads C 'Udsigtspladsen', erstattes af de i § 7 beskrevne byrum og kantzoner.

§ 10. 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.

§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

For hvad angår området omfattet af dette lokalplantillæg, ophæves lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn bekendtgjort den 3. juli 2015 for så vidt angår:

- § 4 stk. 1, for så vidt angår promenadeforløb langs Orientkaj.
- § 6 stk. 2
- § 6 stk. 5
- § 6 stk. 8
- § 6 stk. 10
- § 6 stk. 11
- § 7 stk. 6
- § 7 stk. 7
- § 7 stk. 10
- § 7 stk. 15
- § 8 stk. 4
- § 8 stk. 7
- § 9 stk. 6
- § 9 stk. 7
- § 9 stk. 11
- § 9 stk. 13
- § 11 stk. 1
- § 11 stk. 2

Kommentarer af generel karakter

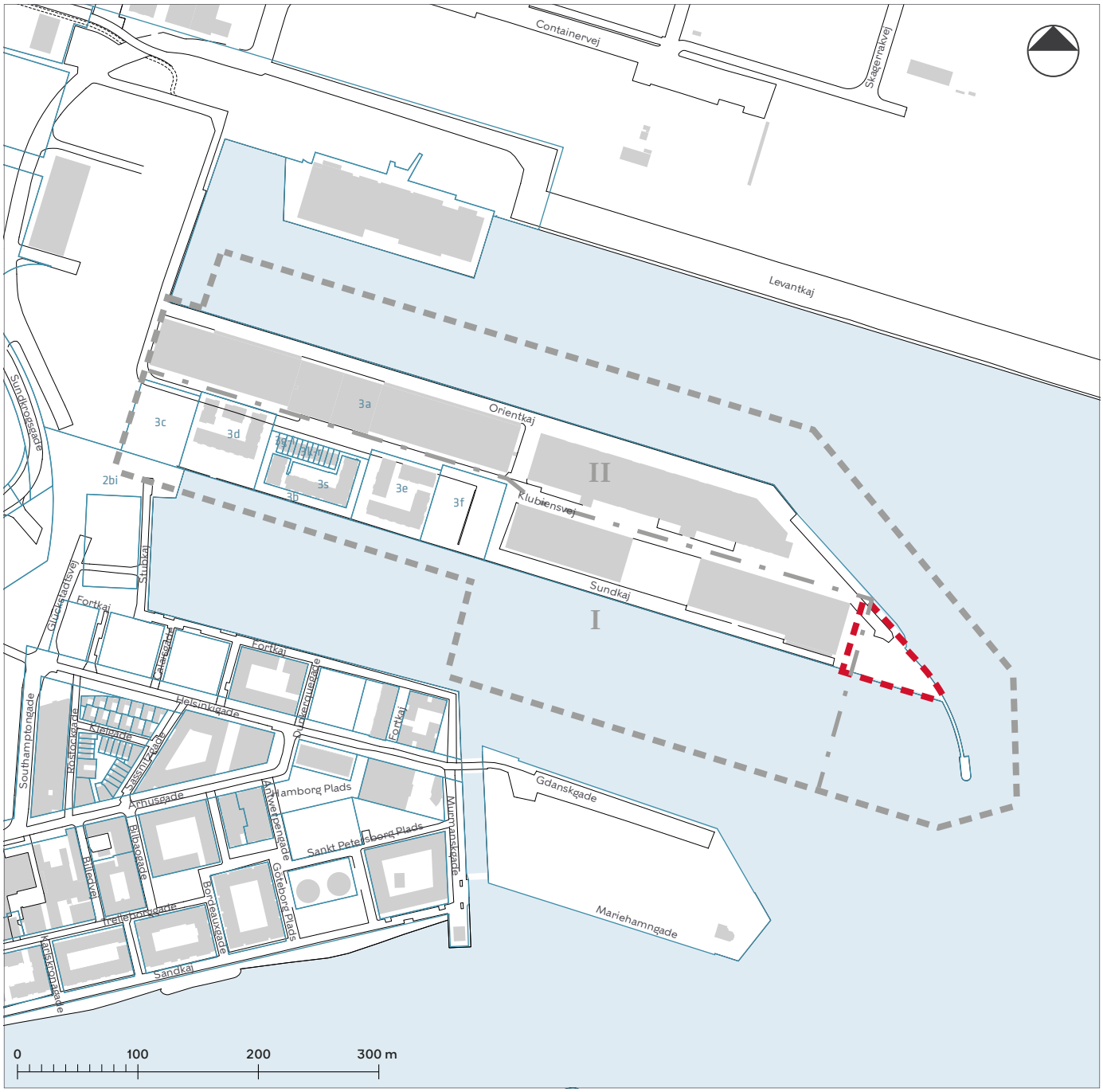
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



Områdeafgrænsning

Lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn

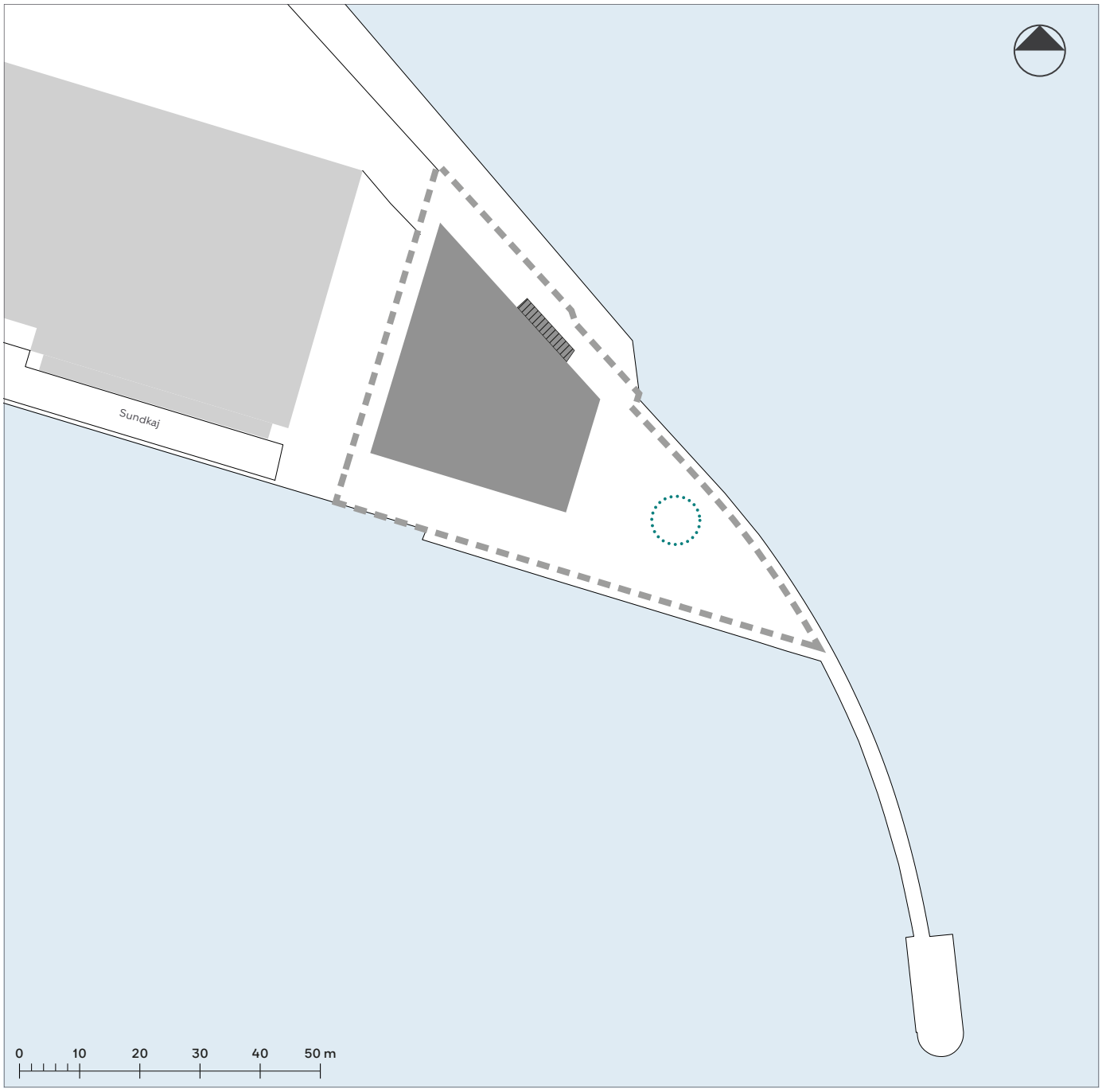
Grænse mellem delområder

I-II Delområder i lokalplan 524

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Tegning 2 • Byggefelter



Byggefelt

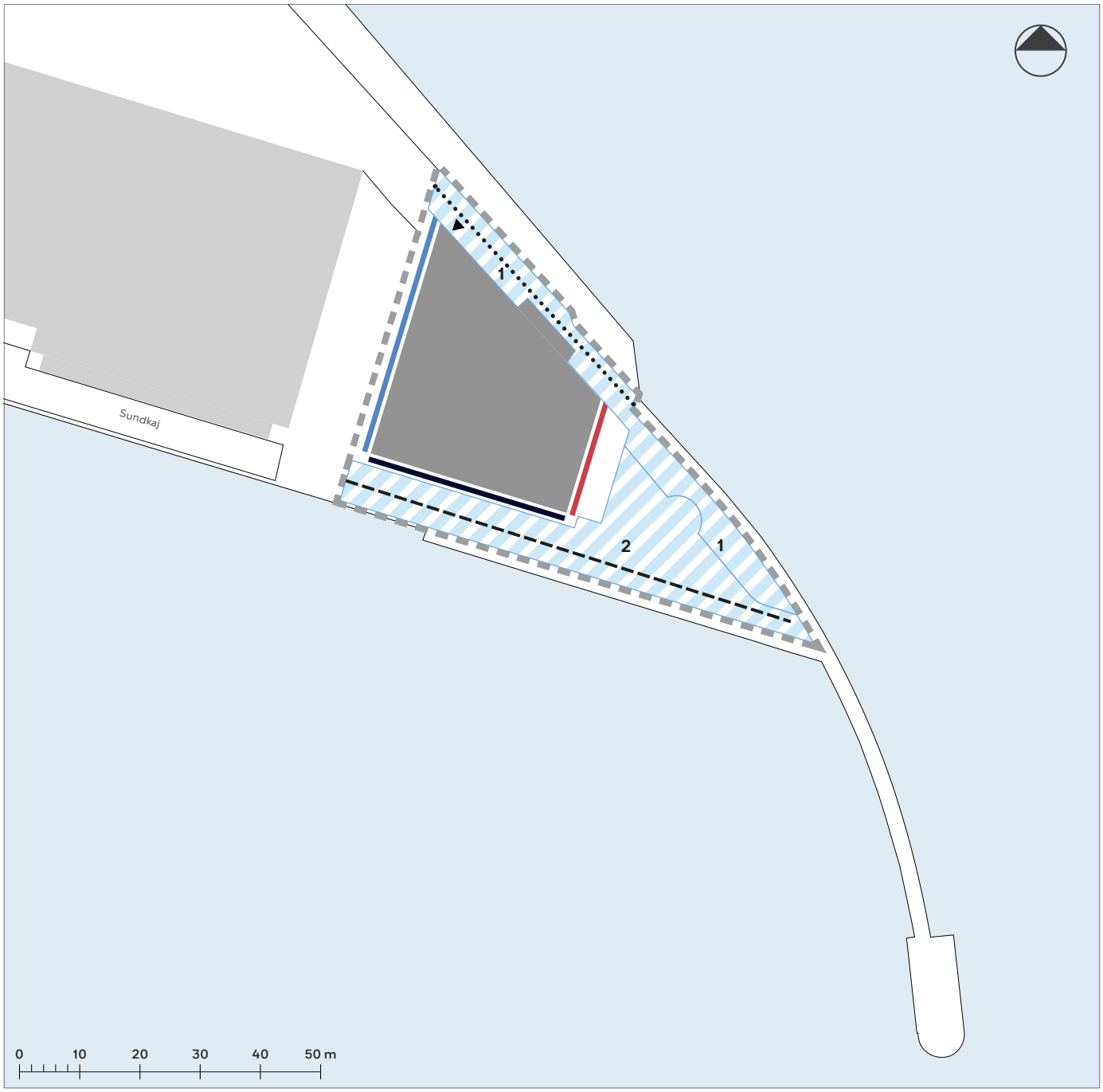
Byggefelt til udvendig inddækket trappe

Område hvor der kan placeres opholdstrappe/pavillon

Lokalplantillæggets afgrænsning

Eksisterende bygning

Tegning 3 • Byrum og kantzoner



1-2 Byrum

Kantzone a

Kantzone b

Kantzone c

Indkørsel til cykelparkeringskælder

Stiforløb i Byrum 1

Stiforløb i Byrum 2

Lokalplantillæggets afgrænsning

Byggefelt

Eksisterende bygning

Tegning 4 • Træer og beplantning



Eksempel på placering af bede

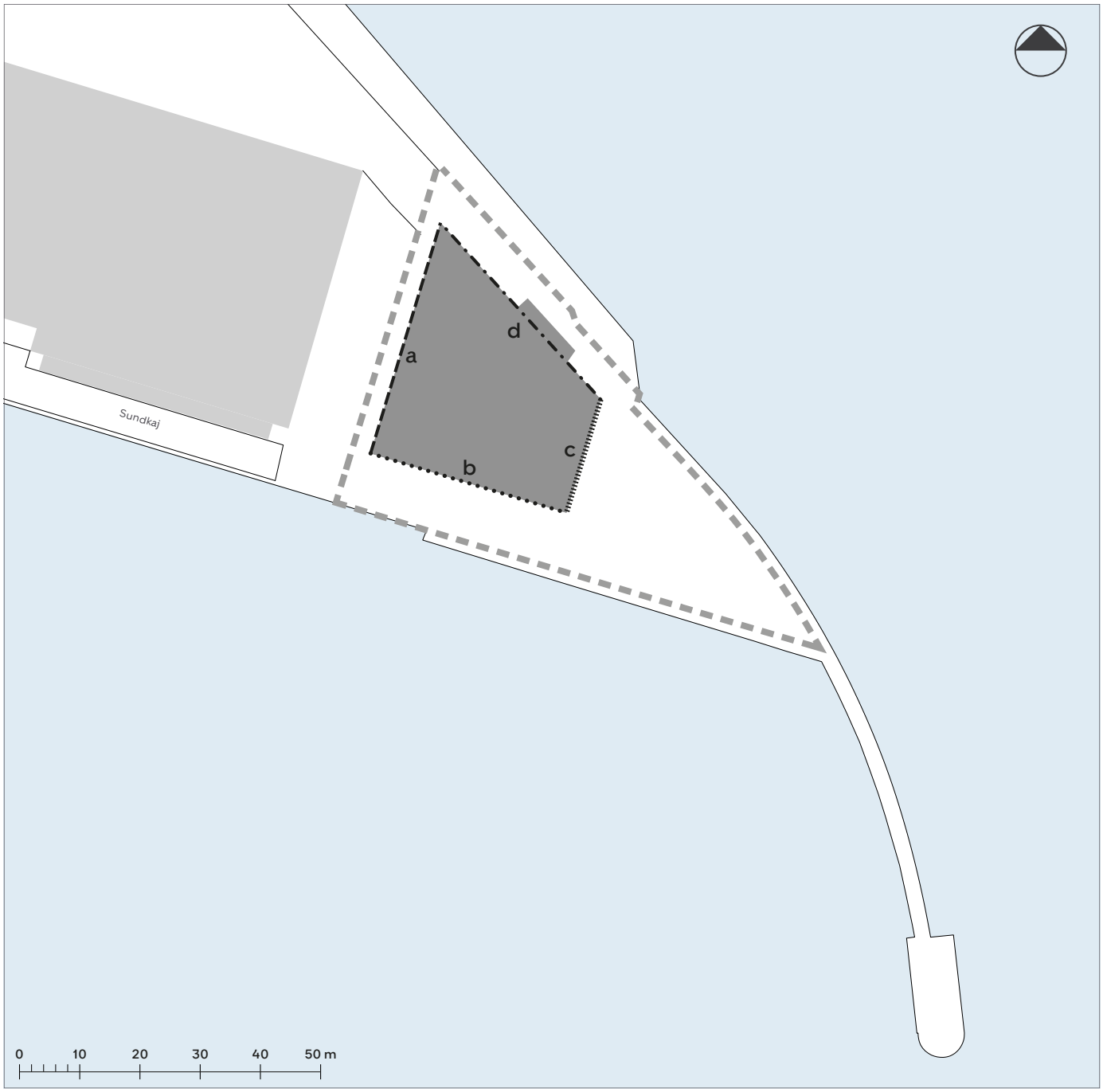
Eksempel på placering af nyplantede træer

Lokalplantillæggets afgrænsning

Byggefelt

Eksisterende bygning

Tegning 5 • Bebyggelsens ydre fremtræden



Facade a

Facade b

Facade c

Facade d

Lokalplantillæggets afgrænsning

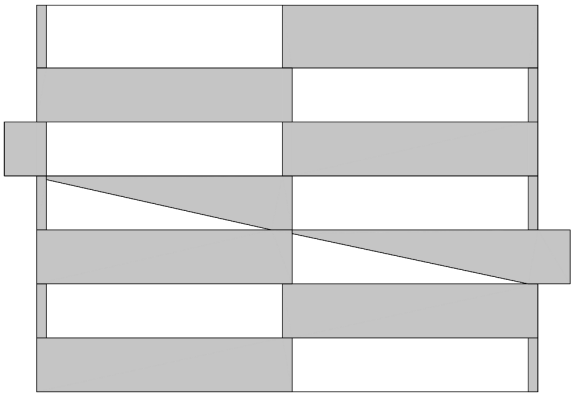
Byggefelt

Eksisterende bygning

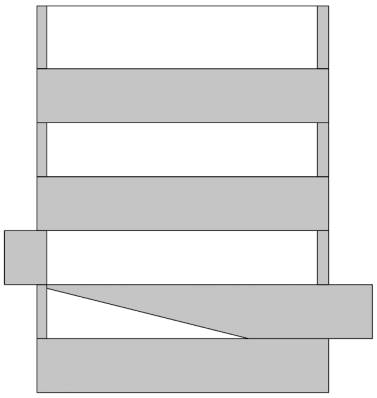
Tegning 6 • Facadeskemaer



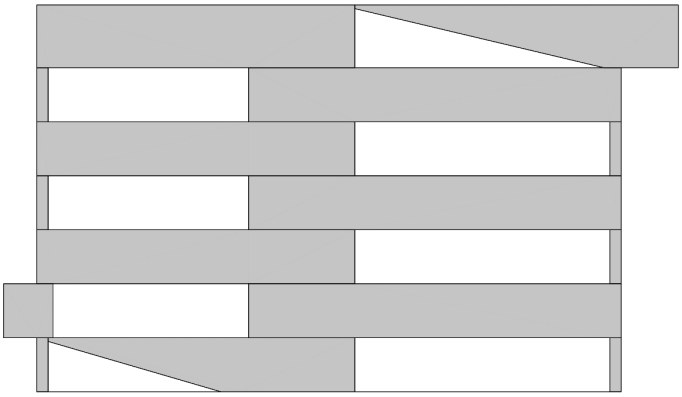
Facade a



Facade b



Facade c



Facade d

Beton uden vinduesåbninger

Vinduespartier

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 endelig 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

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 18. marts 2019 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn.

Høringsperioden løber fra den 25. marts 2019 til den 20. maj 2019.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Borgermøde

Københavns Kommune og Østerbro Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, tirsdag den 7. maj 2019 kl. 19-21.

Mødet afholdes i udstillingslokalet Himmel og Hav!, Helsinkigade 29, 2150 Nordhavn.

Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 20. maj 2019.

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE