



SVANEMØLLEHOLM

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Borgerrepræsentationen har den xx.xx 2020 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Svanemølleholm.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro

Offentlig høringsperiode fra den xx.xx til den xx.xx 2020.



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	24
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	24
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område	24
Lokalplanens indhold	6	§ 3. Anvendelse.....	24
Lokalplanens baggrund og formål	10	§ 4. Veje	25
Udbygningsaftale	12	§ 5. Bil- og cykelparkering.....	27
Miljøforhold.....	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	28
Den kystnære del af byzonen og kystnærhedszonen....	14	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	30
Kulturmiljø.....	14	§ 8. Ubebyggede arealer.....	31
Skyggediagrammer	15	§ 9. Støj og anden forurening	34
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	17	§ 10. Regnvand.....	35
Overordnet planlægning.....	17	§ 11. Vandarealer og zonestatus	35
Kommuneplan 2019.....	17	§ 12. Særlige fællesanlæg	36
Lokalplaner i kvarteret.....	18	§ 13. Grundejerforening.....	36
Københavns Kommunes overordnede strategier	19	§ 14. Retsvirkninger.....	37
Miljø i byggeri og anlæg 2016	20	§ 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	37
Spildevandsplan	20	Kommentarer af generel karakter	37
Lokal håndtering af regnvand.....	20	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	38
Skybrudssikring.....	20	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	39
Stormflodssikring	21	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	40
Sikring mod stigende grundvand	21	Tegning 3a · Veje.....	41
Vandforsyningsplan	21	Tegning 3b · Veje	42
Varmeplanlægning	21	Tegning 4 · Bil- og cykelparkering	43
Tilladelser efter anden lovgivning	22	Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering.....	44
Affald	22	Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden	45
Jord- og grundvandsforurening	22	Tegning 7a · Byrum.....	46
Museumsloven.....	22	Tegning 7b · Kantzoner	47
Anlæg på søterritoriet.....	23	Tegning 7c · Beplantning	48
Rottesikring	23	Tegning 8 · Vandarealer og zonestatus	49
Bilag IV-arter, herunder flagermus	23	Tegning 9a1 og 9f3 · Vejsnit.....	50
Naturbeskyttelsesloven	23	Hvad er en lokalplan	57
		Mindretalsudtalelser	58
		Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse



Området set fra syd mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Med stiplede linje er angivet det område der bliver til 'Svanemølleholm'. Luftfoto Kortforsyningen 2018.

Lokalplanens baggrund og formål

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

AP-Pension ønsker aktuelt at opføre et domicil og et flerbrugerhus, herunder ønsker Nykredit et nyt hovedsæde. Projekterne udgør tilsammen i alt 50.000 m² og er placeret på Kalkbrænderiløbskaj. Derudover ønsker By & Havn i overensstemmelse med Strukturplanen for Nordhavn at muliggøre erhvervsbyggeri langs øst-siden af Sundkrogsgade. I alt skal planerne muliggøre op til 110.000 m² erhvervsbyggeri samt grønne områder herunder 'Kranparken' og to kanaler. Hertil kommer et allerede planlagt teknisk anlæg på ca. 2.500 m² til HOFOR.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter ny lokalplan.

Ifølge Kommuneplan 2019 kan der i alt opføres 150.000 m² etageareal til boliger og serviceerhverv inden for rammen (området Svanemølleholm). Lokalplanen fastlægger, at den vestlige del af rammen udlægges til serviceerhverv. Senere vil følge en lokalplan for den østlige del af rammen, der vil muliggøre boligbyggeri, så boligbyggeriet inden for den samlede ramme kommer til at udgøre ca. 25 % af det samlede byggeri.

Generelt giver kommuneplanen mulighed for byggeri med ca. 7 etager svarende til ca. 24 m og punktvist op til ca. 9 etager svarende til ca. 30 m. Da de kommende erhvervsdomiciler ud mod Kalkbrænderiløbet har behov for ekstra høje etager og da byggeri med denne beliggenhed ikke kommer til at kaste skygger på den kommende boligbebyggelse eller de offentligt tilgængelige arealer langs promenaden og i Kranparken, giver kommuneplanen mulighed for, at byggeri mod Svanemøllehavn kan have bygningshøjder op til 38 m over terræn.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet omfatter et ca. 72.600 m² stort areal, som ligger i den vestlige del af Nordhavn. Hele Nordhavnsområdet består af arealer, der er opfyldt siden slutningen af 1800-tallet. Området 'Svanemølleholm' er skabt ved opfyldning mellem 1920 og 1970. Svanemølleholm ligger mellem Kalkbrænderiløbet mod vest og Skudehavnen mod øst. Igennem Svanemølleholm løber Sundkrogsgade.

Nordhavn 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 flyttes til Ydre Nordhavn med udgangen af 2021.

Svanemølleholms område er i dag præget af enkelte erhvervshavneaktiviteter i forskellige mindre og større bygninger, herunder 'Bruun Rasmussens Kunstaktioner A/S' bygget i 2004 til lager og trykkeri samt store ubebyggede arealer.

Svanemølleholm grænser mod syd op til nye byområder, Trælastholmen, Sundmolen og Århusgadekvarteret m.fl., som enten er udbyggede eller under udbygning til nye moderne byområder med boliger og serviceerhverv i overensstemmelse med Strukturplanen for Nordhavn. Mod øst ligger den Internationale Skole på Levantkaj Vest.

Egenart

Området ligger i en del af Nordhavn, hvor de bevaringsværdige dele knytter sig til den tidligere industrihavn, herunder fortøjningsringe, skinner og betonbolværker. En analyse af områdets egenart viser, at der i området mod Kalkbrænderiløbet med reference til havnedriften og Svanemølleværket kan bygges store volumener, der sammen med bebyggelsen øst for, danner facadeforløb mod Sundkrogsgade og strammer gaderummet op. Bebyggelsen øst for Sundkrogsgade fortsættes i en karréstruktur i naturlig forlængelse af bebyggelsen på Trælastholmen.

Mobilitet

Lokalplanområdet bliver stationsnært beliggende. Den primære kollektive trafikbetjening af området bliver via den fremtidige 'Orientkaj metrostation', der forventes at åbne i 2020. Stationen ligger i en afstand af mellem 100 til 600 m fra det aktuelle erhvervsområde på Svanemølleholm. Området syd for Svanemølleholm er under udbygning og vejnettet er ved at blive anlagt i takt med den øvrige udbygning af området.

Nordhavnsområdet er vejbetjent af bydelsgaden Sundkrogsgade, som løber gennem lokalplanområdet. Den sydligste del af Sundkrogsgade har i dag ca. 13.800 køretøjer i døgnet.



Lokalplanen er placeret i bydelen Østerbro



Lokalplanområdet set fra nord mod syd med bygninger på Trælasholmen og Århusgadekvarteret bagerst i billedet.



Lokalplanområdet set fra Lautrupskaj mod Kalkbrænderiløbskaj, den højeste bygning midt i billedet er Bruun Rasmussens Kunstauktioner A/S.



Kalkbrænderiløbskaj og lokalplanområdet set fra syd mod nord.



Billedet viser 'Bruun Rasmussens Kunstauktioner A/S' (bygget i 2002) set fra vest mod øst, samt ubebyggede arealer ved Sundkrogsvej.



Fortøjningsringe, skinner og betonbolværker på kajen langs med Kalkbrænderiløbet. Midt i billedet ses 'færgestedet' som fremstår med en rampe af jern, og bagerst, uden for lokalplanområdet, den markante 'Unionkul Kran', der i dag bl.a. anvendes til conferencefacilliter.

Lokalplanens indhold

Indledning

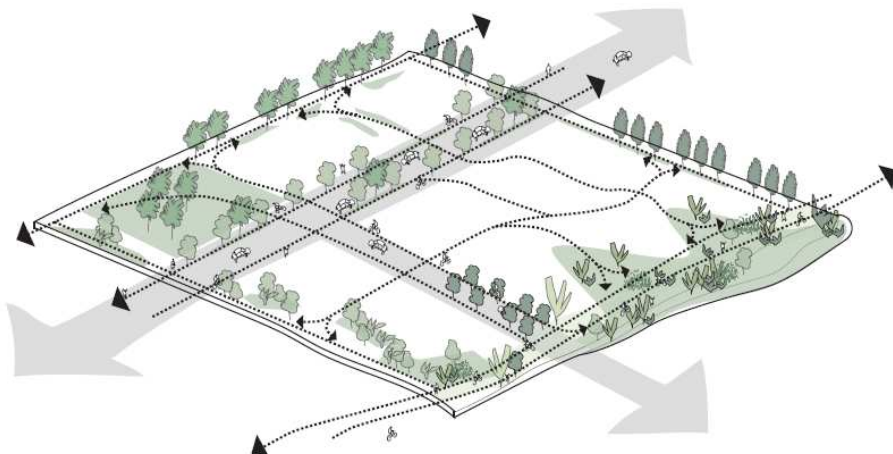
Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny serviceerhvervsbebyggelse i overensstemmelse med Strukturplanen for Nordhavn med bebyggelse i op til 34 m. Der fastsættes bestemmelser for etablering af kanaler, promenader og veje samt om nyplantning af træer, etablering af havnepromenade og offentlige tilgængelige friarealer med mulighed for ophold.

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. 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 forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.



Diagrammet viser de overordnede bevægelsesretninger for hele Svanemølleholm. Sundkrogsgade som er den overordnede bydelsgade, er markeret med den største grå pil, og promenaderne er stiplede ind langs med øens kanter. Til højre i diagrammet, uden for det aktuelle lokalplanområde (markeret med to parallelle stiplede linjer) mod Skudehavnen, er det planlagt at etablere 'det grønne loop', der bliver en gennemgående forbindelse til fodgængere og cyklister i gennem hele Nordhavnen.

Infrastruktur

Sundkrogsgade vil udgøre områdets overordnede vejadgang. Sundkrogsgade anlægges som en grøn bygade med en særlig grøn karakter og som områdets centrale byrumsmæssige hovedgade. Sundkrogsgade udlægges i 4 spor, men kan, for så vidt angår den del der ligger nord for adgangsvejen til Levantkaj Vest, anlægges i 2 spor. Herved opnås mulighed for at placere et grønt tracé med bynatur langs Sundkrogsgade. Der kan etableres 2 overkørsler fra områderne til Sundkrogsgade fra den vestlige del og en signalreguleret vejadgang fra den østlige del. Hvis Sundkrogsgade etableres med 4 spor, anlægges overkørslen fra domicilerne i den vestlige del som signalanlæg. Hvis Sundkrogsgade anlægges i 2 spor anlægges overkørslen til den østlige del som signalanlæg og overkørslen til den vestlige del ved domicilerne uden signalanlæg. Endelig stillingtagen til om den nordlige del af vejudlægget kan anlægges i 2 spor, afventer trafikanalysen for Østlig Ringvej, der er færdig i foråret 2020.

Øst for Sundkrogsgade fastlægges en intern vejstruktur af lokalgader i området med vejprofiler, som tilsigter en lav hastighed og som servicerer lokal trafik. Promenaderne er forbeholdt fodgængere og cyklister.

I lokalplanen fastlægges principper for den interne fordeling af veje med placering og snit.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Med lokalplanen muliggøres butikker til daglig-og udvalgsvarer med et samlet etageareal, der ikke må overstige 1000m². Den enkelte dagligvare- eller udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m².

Placering langs fortrinsvis langs bygaden Sundkrogsgade, er valgt på baggrund af en trafikal vurdering. Butikkerne skal ligge enkeltstående og være integreret i helhedsplanen så butikkernes åbne stueetager kan bidrage til liv langs Sundkrogsgade.

Mindre butikker på maksimalt 200 m² vil ikke give en mærkbar stigning af trafikken i området, da den primære trafik vil være trafik fra lokalområdet.

Korttidsparkering skal etableres i nærheden af indgange, eller med nem adgang til indgange, eksempelvis elevator.

Der kan ikke etableres parkering på Sundkrogsgade.

Bilparkering

Bilparkeringen er på baggrund af en konkret vurdering fastsat til 1 plads pr. 175 m² nybyggeri for erhverv og 1 plads pr. 143 m² nybyggeri for butikker.

Parkeringspladserne etableres i parkeringskældre samt parkeringshus og der kan være parkering på terræn i mindre omfang.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

Erhverv:	3
Hoteller:	fastsættes efter konkret vurdering
Butikker:	4

For erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Metroservitutter

Umiddelbart sydøst for lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsesplanen rummer et etageareal på ca. 110.000 m² fordelt på 60.000 m² erhvervsbebyggelse samt parkeringshus øst for Sundkrogsgade på 6 etager, svarende til op til 24 m, samt 2 domicilbebyggelser på ca. 50.000 m² mod Kalkbrænderiløbskaj på 7 etager, svarende til op til 34 m højde over terræn. Hertil kommer en HOFOR- bygning til teknik på op 2.500 m² som har fået byggetilladelse.

Mod Kalkbrænderihavnskaj etableres bygningerne med arkader med kantzoner der sikrer god kontakt mellem de aktiviteter, der foregår på promenaden, og de aktiviteter, der foregår i stueetagen. Det offentlige grønne byrum, som promenaden er en del af, etableres ud for domicilerne i en brede på mellem 23 og 37 m med den undtagelse, at der hvor promenaden er smaltest er 15 m mellem bygning og kajkant. Dette skal ses i sammenhæng med, at der her er planlagte et folkekøkken (restaurant). Lokalerne udformes her, så facaderne i sommersæsonen kan åbnes op mod promenaden.

Mod Sundkrogsgade udformes bygningerne med henblik på, at stueetagerne er fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv eller fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv så som pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til uadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub, udstillings- og beboerlokaler. Der er undtagelser fra dette ud for vejbroerne, der fører over de to nye kanaler, på grund af 'broramperne' på Sundkrogsgade, der giver terrænmæssige udfordringer i forhold til en niveaufri adgang.

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

Byrum

Stueetagerne langs Sundkrogsgade og Kalkbrænderiløbskaj etableres med en åbenhed, der sikrer kontakt mellem mennesker udenfor og indenfor i bygningernes stueetager. Det øger trykningen i byrummene. Ved Kalkbrænderiløbskaj etableres en promenade med mulighed for etablering af træbrygger og en ny park: 'Kranparken' og to nye kanaler, som skal forbinde Kalkbrænderiløbet med Skudehavnen. Der skabes mulighed for mange aktiviteter i byrummene, så som sejlads, motionsture, ophold og andre fritidsaktiviteter langs med havneløbet og kanalerne. Herved understøttes indsatsen i Teknik- og Miljøforvaltningens strategi 'Fællesskab København' om en bedre hverdag i byrummet.

Træer og anden beplantning

Der er på nuværende tidspunkt 12 træer i området (9 skovfyr og 3 østrigsk fyr), der lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Projektet forudsætter, at de 12 træer fældes. De står der, hvor der er planlagt en kanal og en vejudvidelse. I alt er det planlagt at plante 429 nye træer. Antallet af træer øges derfor væsentligt med planens realisering. Med realisering af planen etableres også flere nye grønne områder.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

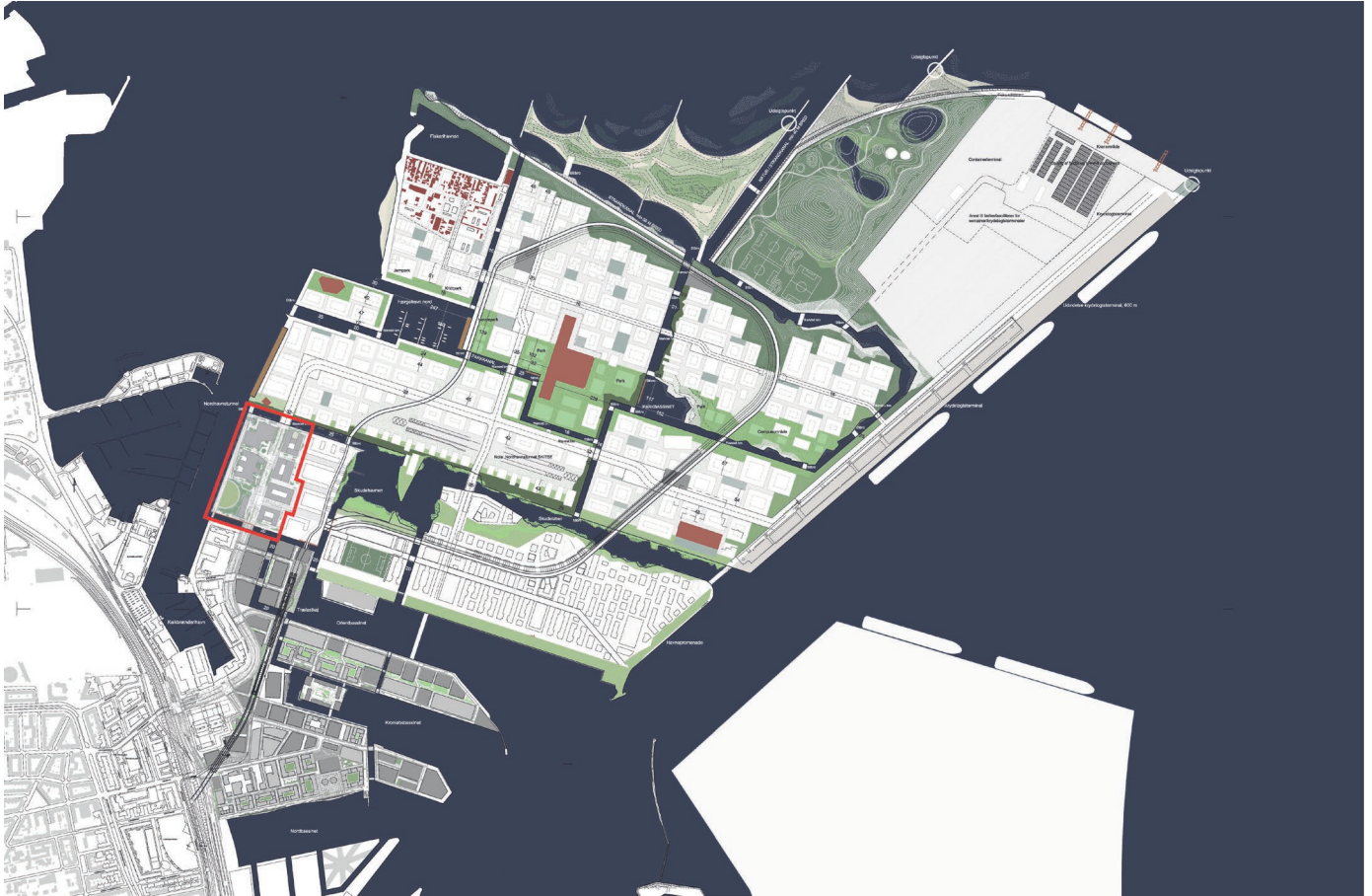
I Kommuneplan 2019 er området udlagt til i alt 150.000 m² etageareal boliger og serviceerhverv (C3*) og kan ifølge kommunes rækkefølge for byudvikling lokalplanlægges allerede nu.

Ud mod Svanemøllehavn kan der lokalplanlægges for byggeri med bygningshøjder op til højest 38 m. Det resterende område kan lokalplanlægges med bygningshøjder på højst 24 m, men der kan dog ud fra en konkret vurdering gives mulighed for enkelte bygning med bygningshøjder op til 30 m.

Der kan inden for området anlægges en højbane for metro til Nordhavn med dertil hørende funktioner.

Kranparken skal i lokalplan sikres som rekreativt område, og der skal sikres en promenade langs kajkanten så fodgænger og cyklist uhindret kan komme til de rekreative områderne i den nordøstlige del af Nordhavn.

Der må ikke lokalplanlægges for anvendelser, som er så følsomme over for støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra de eksisterende virksomheder i området, at virksomhederne får pålagt skærpede miljøkrav. Det kan være nødvendigt, at lokalplanlægningen fastlægger en afskærmning eller tilsvarende for at undgå miljøkonflikter.



Illustrationen viser Strukturplanen for Nordhavn med det aktuelle lokalplanområde for Svanemølleholm markeret med rød ramme. De omkringliggende områder, vist mod nord og øst er ikke lokalplanlagt. De viste strukturer i de ikke lokalplanlagte områder er derfor foreløbige eksempler på, hvordan en bebyggelsesplan vil kunne se ud i overensstemmelse med Strukturplanen for Nordhavn. Illustration: Cobe, Sleth og Sangberg.

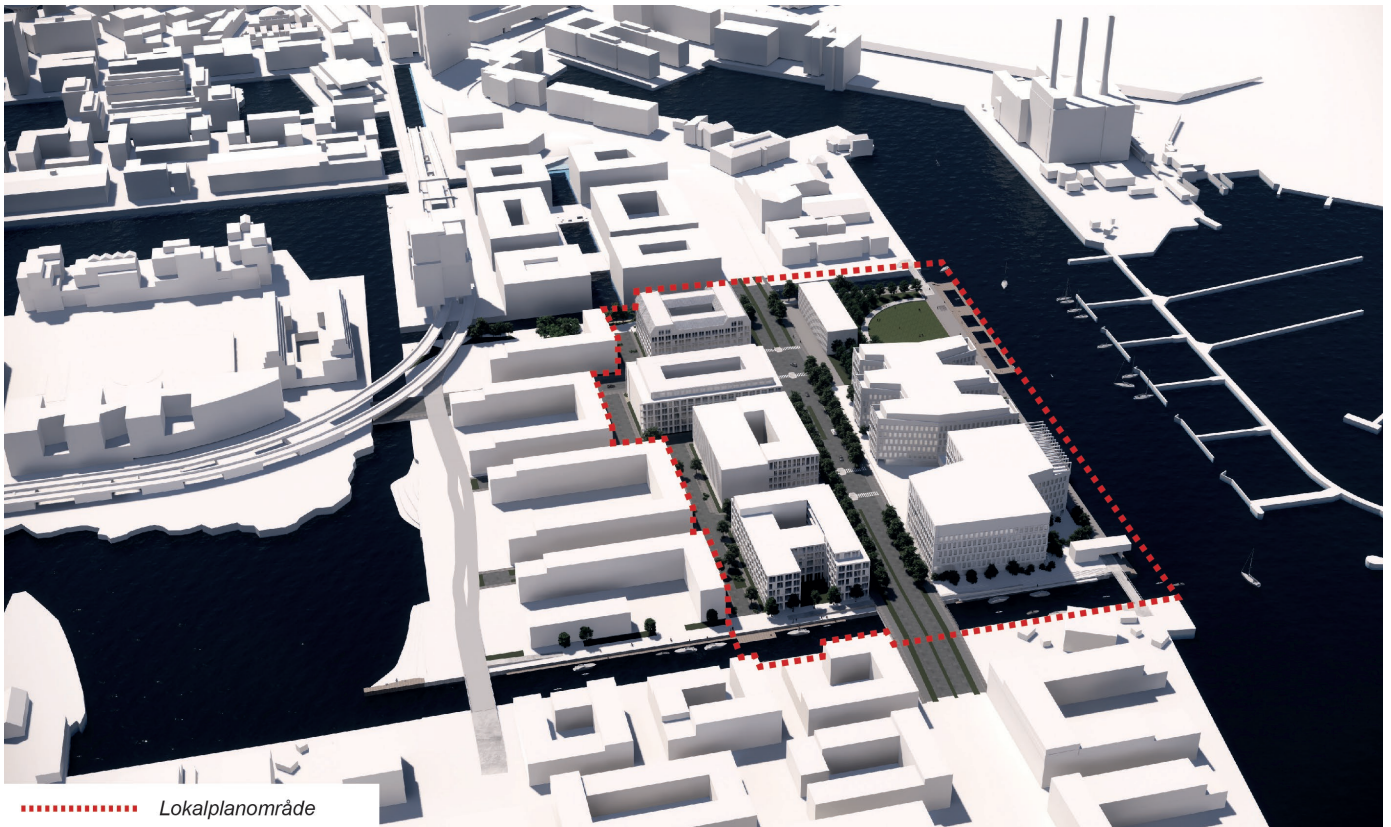
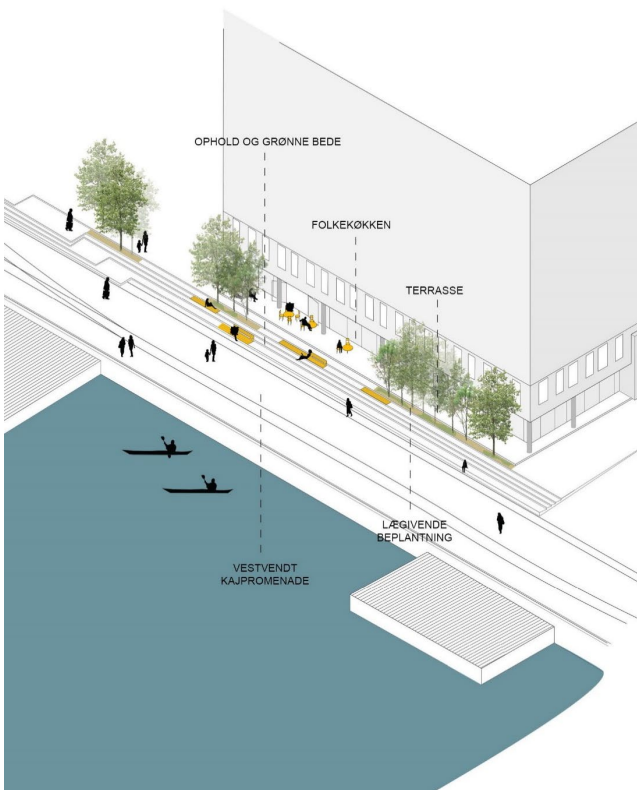


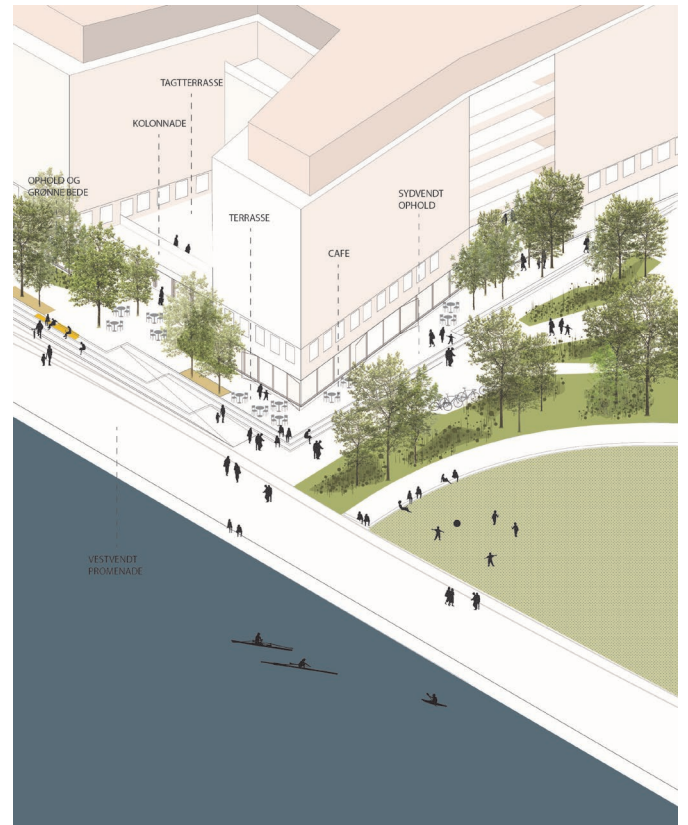
Illustration af lokalplanområdet og bygherres volumenstudier for Svanemølleholm set fra nord mod sydvest. Til højre i billedet ses Svanemølleværket. Illustration: Cobe, Sleth og Sangberg.



Illustration af lokalplanområdet og byggherres volumenstudier for Svanemølleholm set fra syd mod nordøst. Lokalplanområdet omfatter ca. 110.000 m² erhvervsbyggeri. Illustration: Cobe, Sleth og Sangberg.



Visualisering der viser den vestvendte kajpromenade ved Kalkbrænderiløbskaj ved Folkekøkkenet med kantzoner, promenade og beplantning i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: PLH Arkitekter og Marianne Levinsen Landskab.



Visualisering der viser den vestvendte kajpromenade ved Kalkbrænderiløbskaj og den nordvestligste del af Kranparken med kantzoner, promenade og beplantning i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: PLH Arkitekter og Marianne Levinsen Landskab.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af 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 Sundkrogsgade inklusive broanlæg mod syd over nyanlagt kanal, som er fastlagt i lokalplanen. Kommunen får anlæggene vederlagsfrit, når de er færdiganlagt og godkendt af kommunen.

Miljøforhold

VVM

Lokalplanen muliggør etablering af kanaler og parkeringsanlæg der indenfor lokalplanområdet er omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018), bilag 2, punkt 10, b og f. Det konkrete projekt skal derfor anmeldes efter VVM-bekendtgørelsen.

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Det, lokalplanen muliggør, er omfattet af bilag 2, punkt 10, b og f til loven, men planen fastlægger anvendelse af et mindre område og indeholder kun mindre ændringer.

Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre, at den vestlige del af Svanemølleholm kan udvikles til serviceerhverv, i tråd med planerne for byudviklingen af Nordhavn. Lokalplanområdet er præget af at være asfaltbelagt havneareal, hvor de eksisterende pakhuse i dag indeholder erhverv. Der findes kun sparsom beplantning. Med byomdannelsen vurderes det, at der kommer en positiv tilvækst af begrønnede arealer, og at offentlighedens tilgang til herlighedsværdierne ved vandet vil give bedre forhold for rekreation.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Sundkrogsgade. Støjniveauet er op til 63 dB på en mindre del af friarealet, primært færdselsarealerne langs Sundkrogsgade, og op til 70 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Sundkrogsgade kan danne støjskærm for friarealerne i Kranparken og på promenaderne, samt evt. gårdrum. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

Miljømæssige gener fra virksomheder

I en afstand af mellem 150 m og 500 m fra lokalplanområdet ligger virksomhederne DK Jern og Metalhandel ApS, Marius Pedersen A/S, Container Care og Svanemølleværket, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Med henblik på at vurdere om realisering af denne lokalplan kan få indflydelse på drifts- og udviklingsmuligheder for DK Jern og Metalhandel ApS, Marius Pedersen A/S, Container Care og Svanemølleværket, er der foretaget en vurdering på baggrund af tidligere OML-beregninger eller input fra miljømyndigheden, ift. om luft- og lugtemissionerne fra virksomhederne overskrider gældende retningslinjer. I forhold til virksomhedernes påvirkning af luftkvalitet vurderes de ikke at have aktiviteter, der påvirker luftkvaliteten i lokalplan området. Realisering af erhvervsområdet på Svanemølleholmen vurderes dermed ikke at få indflydelse på de allerede tilladte drifts- og udviklingsmuligheder for Container Care og P.J. Diesel Engineering.

Med henblik på at vurdere om realisering af denne lokalplan kan få indflydelse på drifts- og udviklingsmuligheder for Svanemølleværket, er der foretaget en vurdering af virksomhedens påvirkning af luftkvaliteten på basis af tidligere udført OML-beregninger. Det vil sige beregninger af, om luft- og lugtimissionerne fra virksomheden overskrider gældende grænseværdier. Beregningerne viser, at de beregnede immissionskoncentrationsværdier ikke overskrider B-værdierne i udviklingsområdet i højder under 45 m. Realisering af erhvervsbyggerier på Svanemølleholm vil således ikke få indflydelse på de tilladte drifts- og udviklingsmuligheder for Svanemølleværket.

Der er ikke medregnet luft- og lugtgener fra Copenhagen Malmø Port AB, værkstedscenter samt By & Havns værksteder beliggende i området, da disse virksomheder fraflytter området, inden byggeri i området ibrugtages på baggrund af denne lokalplan.

Støjen fra virksomhederne Marius Pedersen og DK Jern, Metalhandel ApS, samt Containerterminalen, Copenhagen Malmø Port (ved placering i Ydre Nordhavn) er op til 52 dB, og overholder derfor Miljøstyrelsens grænseværdier på 70 dB for erhvervsbyggeri.

Ift. virksomhedsstøj er By & Havns egne lagerbygninger samt Container Care ikke medregnet, da de er planlagt til at være nedrevet og flyttet når det nye byggeri i området bliver taget i brug.

Vedr. Svanemølleværket forventes dette at lukke ned i 2023 som kraftværk. HOFOR vil i den forbindelse bygge et mindre spidsbelastningsanlæg i nærområdet, hvor det er forventeligt, at der her vil blive taget miljøhensyn til eksisterende bebyggelse. Dvs. at Svanemølleværket forventes at være lukket ned, når bebyggelse i området ibrugtages. Der er foretaget støjberegninger fra Svanemølleværket for tagterrassen, på det øverste niveau for AP-pensions bygning, der viser, at støjniveauet er under 35 dB, uden indregning af usikkerhed.

Virksomheden Ole Dufour A/S beliggende ca. 300 m fra lokalplanområdet er ikke medtaget i vurderingen, da virksomheden forventes eksproprieret som følge af anlæggelse af Nordhavnstunnelen, der forventes igangsat ultimo 2023, og ekspropriation vil foregå inden da.

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

Den kystnære del af byzonen og kystnærhedszonen

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.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lagt på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø kan bevares. Det betyder, at der i lokalplanen er taget særligt hensyn til, at jernbanespor, kajkanter, bolværker så vidt muligt bevares.



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 Kranparken. På promenader og i gaderne på Svanemølleholm vil der kunne findes sol på skiftende tidspunkter af dagen.

Om eftermiddag og aftenen er der desuden sol på hele promenaden langs med Kalkbrænderiløbskaj. Den sydvendte promenade har også generelt gode solforhold i sommerhalvåret. Sundkrogsgade har sol fra middag til ca. kl. 16.00 på de viste tidspunkter af året.



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

Ifølge Fingerplan 2019, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal kontorbyggeri større end 1.500 m² placeres indenfor 600 m fra stationer. Kontorbyggeriet ligger indenfor 600 m fra 'Orientkaj metrostation'.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

Kommuneplan 2019

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C3*) med en maksimal samlet byggemulighed op til 150.000 m² og en maksimal bygningshøjde på 24 m.

Af rammens særlige bemærkninger, fremgår: Området indgår i byomdannelsesområdet Nordhavn. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Der kan opføres op til 150.000 etagemeter byggeri. Der kan i lokalplan placeres byggeri ud mod Svanemøllehavnen i en højde på op til 38 m. Der kan inden for området anlægges højbane for metro til Nordhavn med dertilhørende funktioner. Kranparken sikres som rekreativt område. Endvidere skal der anlægges en promenade hele vejen langs, men også videre forbi Svanemølleholmen til resten af Nordhavn, så man som fodgænger og cyklist uhindret kan komme til O1 områderne i den Nordøstlige del af Nordhavn. 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 produktionsvirksomheden, 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 en skærpelse af miljøkravene ved kommende miljøgodkendelse af produktionsvirksomheden på matr.nr. 5855, 5967 og 5983 Udenbys Klædebo Kvarter.

Detailhandel

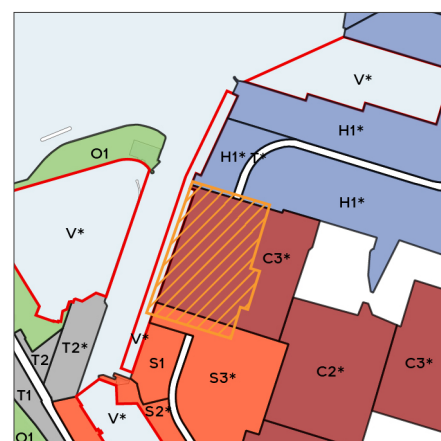
Med lokalplanen muliggøres i alt 1.000 m² butikker, som betjener et nærområdet. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 200 m² for hver enhed.

Butikkerne skal integreres i helhedsplanen og i ny bebyggelse. Butikkernes åbne facader skal medvirke til liv langs Sundkrogsvej.

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2019 en del af byomdannelsesområdet i Nordhavn i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles fra 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.



C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
J, J0-2	Områder til industri
H1	Områder til havneformål
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Veje (tekniske anlæg)
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
V	Husbåde
(orange skråstregninger)	Det aktuelle lokalplanområde

Fremtidige rammer i kommuneplan 2019

Bydelsplan

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

Østerbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at der etableres flere grønne og rekreative byrum i Nordhavn, sådan at der også er mulighed for at anvende landarealerne rekreativt. Lokalplanen fastlægger i overensstemmelse med Strukturplanen (med revision af december 2018) overordnede grønne forbindelser langs de to nye kanaler. Dette skal sikre det sammenhængende grønne forløb fra Øresund forbi den fremtidige containerhavn til Kalkbrænderiløbet. Herunder også forbindelsen til Skudehavnen. Ved Kalkbrænderiløbskaj etableres en promenade samt træbrygge og en ny park: 'Kranparken'. Der skabes dermed mulighed for mange fritidsaktiviteter langs med havneløbet og kanalerne.

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 Færgehavsvej

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

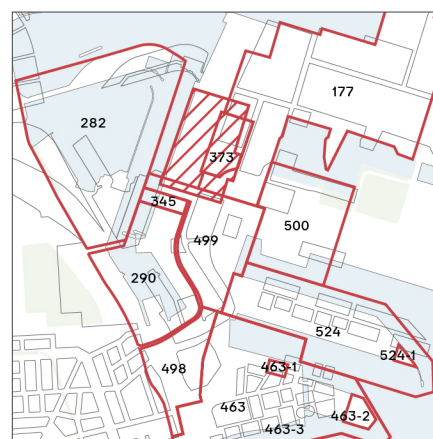
Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre omdannelsen af de tidligere siloer til boliger og serviceerhverv.

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.



— Gældende lokalplaner

▨ Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

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.

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.

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.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. By & Havn stiler mod, at byområdet og byggeriet DGNB-certificeres til platin niveau og bygninger til guldniveau. DGNB er en certificeringsordning med fokus på bæredygtighed i byområder og bygninger. Økonomisk bæredygtighed opnås bl.a. ved, at bygherre ønsker, at genbrugsmaterialer er langtidsholdbare materialer. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage, klimatilpasning, stormflodssikring og grøn mobilitet.

Herudover ønsker bygherre, at der gøres plads til delebilsordninger og ladestander til elbiler i parkeringskædre/P-huse. I forbindelse med udviklingen af Svanemølleholm, er der et øget fokus på at sikre en biodiversitet i området, ved at etablere sammenhængende grønne områder med forbindelseskorridorer mellem grønne områder i og uden for området. Beplantningsstrategien er med udgangspunkt i eksisterende- samt hjemmehørende arter, for at sikre de bedste forudsætninger og vækstbetingelser for den fremtidige beplantning.

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 er udlagt til at være separatkloakeret efter et 3-strengt princip i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg. Det betyder, at tag- og overfladevand, som ikke er fra trafikbelastede arealer, som udgangspunkt kan ledes til havnen uden yderligere rensning end sandfang.

Lokalplanen medfører således ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagsituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 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.

Sikring mod oversvømmelse

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

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 brandalarm-systemer samt fjernvarme. Idet byggeriet ligger mere end 10 m fra kajkanten ved Kalkbrænderihavsløbet er konsekvenserne for bølgeoverskyl ikke indregnet.

Bygninger 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 varsel) 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:

Vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Erhverv og institutioner

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

Jord- og grundvandsforurening

Det pågældende lokalplanområde er kortlagt på vidensniveau 1, V1, derfor skal erhvervsbyggeri i en afstand på 250 m fra recipient vurderes i forhold til mulig § 8 tilladelse efter jordforureningsloven.

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

Bortledning af mere end 100.000 m³/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.

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 grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det kan ikke udelukkes, at der findes flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis de fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Fældning af træer kan i givet fald alene ske fra 1. september til 31. oktober, hvor flagermus hverken yngler eller er gået i vinterhi.

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. Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Tilstanden af områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 18 om fortidsminder (100 m fortidsbeskyttelseslinje), må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 2.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Kalkbrænderiløbet, en linje i Skudehavnsvej, en linje gående gennem matr.nr. 6383 Udenbys Klædebo Kvarter, København, langs med Færgeshavnvej til Stubbeløbsgade, en linje gående langs Stubbeløbsgades nordlige afgrænsning til Kalkbrænderiløbet.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige promenader, fællesveje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område
- 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 de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene del af matr.nr. 6, Frihavnskvarteret, København, og del af matr.nr. 5772, del af 5939, 6308, del af 6382, del af 6383, 6384, del af 6387, Udenbys Klædebo Kvarter, København samt dele af umatrikulerede vandarealer Udenbys Klædebo Kvarter, København og alle parceller, der efter 20. januar 2020 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

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

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Områderne fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der 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 serviceerhverv.

Stk. 2. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening), som skønnes forenelig med anvendelsen til serviceerhverv.

Stk. 3. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

For stueetager vist på tegning 2a som publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen eller publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen jf. stk. 4 og 5 gælder, at der må indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 1.000m². Den enkelte dagligvare eller udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m².

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m² pr.17.december 2019.

Stk. 4. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage) m.v.

For stueetager vist på tegning 2a gælder, at mindst 70 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Derudover kan de anvendes til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer og klinikker.

Den på tegningerne 2a og 2b viste pavillon ved Kalkbrænderiløbskaj skal indrettes til kulturelle formål, som bibliotek, museer, koncertsal, teater, biograf, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter, klub- og beboerlokaler primært af publikumsorienteret art.

Stk. 5. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen

For stueetager vist på tegning 2a gælder, at mindst 70 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer, eller til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 6. Husbåde

For husbåde, jf. § 6 stk. 7 gælder særligt, at de må anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom cafeer og restauranter. Herudover kan de tillades anvendt til kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

§ 4. Veje

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

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader og promenader, som vist på tegning 3a og 3b. Udformningen skal ske, som vist på tegning 9a1, 9a2, 9b1, 9b2, 9c, 9d1, 9d2, 9e1, 9e2, 9f1, 9f2 og 9f3.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 2. Fastlæggelse af vej

Vejtype a, Sundkrogsgade, som vist på tegning 3a fastlægges i en bredde af 32 m med kørespor, cykelsti, fortov vekslende med træbeplantning i begge sider, som. Udformningen skal ske som vist på tegning 9a1, alternativt kan der etableres beplantet rabat i form af bed, jf. tegning 9a2.

Vejtype b, Holmegade, som vist på tegning 3a fastlægges i en bredde af 23 m med kørespor, cykelsti, fortov vekslende med midterrabat og træbeplantning i begge sider. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 9b1 eller tegning 9b2.

Vejtype c, Fordelingsvej, som vist på tegning 3a fastlægges i en bredde af 15,5 m med kørespor, cykelsti og fortov, herudover kantzoner vekslende med træbeplantning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 9c.

Vejtype d1, Lokalgader, som vist på tegning 3a fastlægges i en bredde af 16 m med kørespor- og flex-, gang- og cykelparkeringszone, vekslende med træbeplantning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 9d1.

Vejtype d2, Lokalgade, som vist på tegning 3a fastlægges i en bredde af 12 m med kørespor og gangzone. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 9d2.

Vejtype e, Promenadens færdselsareal, som vist på tegning 3a på Kalkbrænderiløbskaj, fastlægges i en bredde på minimum 12 m, og indrettes med bl.a. fællessti. Jernbanespor skal i videst muligt omfang bevares og bearbejdes, så de bliver niveaufri. Der skal etableres træer som vist på tegning 7c. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 9e1 og 9e2.

Vejtype f, Promenader, som vist på tegning 3a langs de to nye kanaler, fastlægges i en bredde på minimum 12 m og indrettes med bl.a. færdselsareal til fodgængere og cyklister på minimum 4 m. Uden for færdselsarealet kan der etableres træer og bede som vist på tegning 7c. Udformningen skal ske som vist på tegning 9f1, 9f2 og 9f3.

Kommentar

Med veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 3. Overkørsler

Overkørsler skal placeres som vist på tegning 3b.

Stk. 4. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3b viste arealer, der er anlagt som vej, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

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

Stk. 5. Broer

Broer etableres og placeres som vist på tegning 3a og 3 b. Broer anlægges som henholdsvis vej- og stibroer som markeret på tegningen. Den maksimale hældning må ikke overstige 1:20. Vejbroerne anlægges

med en bredde, som svarer til de tilsluttende dele af Sundkrogsgade. Stibroer skal have en bredde på mindst 5 m. Bredden måles mellem rækværkerne. Gennemsejlingshøjden under broerne skal ved normal vandstand være mindst 2,24 m.

Stk. 6. Afvigelser

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

Stk. 7. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

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

Kommentar

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

Den nærmere udformning af de i stk. 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 bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Erhverv:	1 plads pr. 175 m ²
Hoteller:	Fastlægges efter konkret vurdering
Butikker:	1 plads pr. 143 m ²

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre eller i de på tegning 2a og 2b viste parkeringshuse.

Højest 10 % af parkeringsdækningen beregnet for hvert underområde for under ét må indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Erhverv:	3 pladser pr. 100 m ² (mindst 50 % skal være overdækket)
Hoteller:	Fastlægges efter konkret vurdering
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af de samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4 og som beskrevet i § 8 stk. 4.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bruttoetageareal i område I må ikke overstige 52.500 m².
Det samlede etageareal må ikke overstige 112.500 m².

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

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej/offentlig plads/park, idrætsanlæg m.v., kan det samlede etageareal overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Det samlede bruttoetageareal etageareal i område I må desuden forøges med op til 200 m² (fra 52.500 m² til 52.700 m²) for etageareal, der opføres eller indrettes til kulturelle formål primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål som vist på tegning 2a og 2b. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Kommentar

Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografte, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter m.v.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.
- d) Altaner, altangange, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7 stk. 4.
- e) Der kan placeres gangforbindelser/overbygninger imellem byggefelterne i områderne vist på tegning 5. Gangforbindelserne/overbygningerne skal have en frihøjde på minimum 5 m over færdselsarealer, de enkelte gangforbindelser/overbygninger må maksimalt udføres i en etage og må maksimalt udgøre 20 % af de viste områder.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste bygningshøjder.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel. Undtaget herfor er stueetager langs med 'broramperne' på Sundkrogsgade, langs facaden vist på tegning 6, facade b.
- c) Teknik eller andet der placeres på tag skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 2 m målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 3,5 m for hvad angår teknik eller andet.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 18 m for erhverv.
- b) Undtaget herfor er bygningerne med atrium under forudsætning af, at dagslysforholdene er tilfredsstillende samt bygningerne C og D, hvis de opføres som parkeringshuse jf. tegning 2a og 2b.

Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse. Undtaget herfor er bygningerne A og B i området, hvor der kan etableres gangforbindelser/overbygninger imellem byggefelterne.

Stk. 6. Mindre bygninger

Der må opføres enkelte mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m².

Stk. 7. Husbåde

Husbåde skal placeres inden for den viste zone til vandaktiviteter på tegning 8. Der kan placeres op til to fartøjer jf. § 3 stk. 6 hvert med et etageareal på højst 300 m² og en maksimal længde på 30 m og højde på 5,4 m.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Materialerne skal være metal, tegl, træ eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, facademotiver, elevatorer og lignende kan være i andre materialer som fx beton.
- c) Facadefarverne skal variere indenfor hver bygning med en primær farve og en sekundær farve. Farverne skal være sorte, mørkegrå, mørkegrønne, lyse gullige eller gyldne. Både mørke og lyse farver skal indgå i facaderne.
- d) En bygnings facader skal have et ensartet og sammenhængende udtryk fra terræn til tag. Facaderne skal fremstå med tydelige vertikale og horisontale tilbagetrækninger/fremrykninger i facadens mur eller vinduer på mindst 5 cm i forholdt til hovedfacaden med henblik på at opnå et gittermotiv. De horisontale linjer og de vertikale linjer må have en afstand på maksimalt 4 m. I forbindelse med dobbelthøje rum kan afstandskravet fraviges, så der kan etableres sammenhængende glaspartier eller indeliggende altaner, der kan spænde over flere felter.
- e) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- f) Den øverste etage skal markeres med en tilbagerykning på mindst 0,4 m fra facade og gavl, og/eller markeres med en tagform med hældning eller et farve- eller materialeskift eller med en højere etagehøjde.
- g) Indgange i stueetagerne facader skal markeres med tilbagetrækning/fremrykning og markeres med søjler, opholdsmuligheder, karnapper eller nicher.
- h) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- i) Porte og låger skal være i træ, stål gitter eller glas.
- j) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- k) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

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

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

- l) De i § 6 stk. 2 e, muliggjorte gangforbindelser/overbygninger mellem byggefelterne i områderne vist på tegning 5, skal udføres i en let konstruktion med facader i glas. Gangforbindelser/overbygninger kan tilføjes en fleksibel udvendig solafskærmning i en let konstruktion.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

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

- b) Vinduerne skal placeres enkeltvis i horisontale og/eller vertikale linjer, så de danner et gittermotiv og ikke i sammenhængende vinduesbånd.
- c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- d) For facadeforløb, vist på tegning 6, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være i gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- e) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- f) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering i form af farver eller materialeskift.

Stk. 3. Tage

- a) Materialerne skal være tagsten/tegl/metal/tagpap/granit/skifer/glas.
- b) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Værn om taghaver/tagterrasser skal være med balustre i træ, metal, glas eller være i samme materiale som den øvrige facade og må ikke være i reflekterende materialer.
- d) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagedløb skal være i metal.
- f) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- g) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.

Stk. 4. Altaner og karnapper

- a) Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 80 cm målt fra facaden og må maksimalt udgøre 20 % af facadens samlede areal.
- b) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej. Karnapper må maksimalt være sammenhængende over 2 etager.
- c) Altanværn skal være i samme materiale som facaden eller gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre. Materialer må ikke være reflekterende.

Stk. 5. Husbåde

Husbåde skal have et maritimt udtryk. Udvendige materialer på overbygningen af husbåde skal være træ, glas eller ikke reflekterende metal.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

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

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver ejendom som en procent af bruttoetagearealet således:

Erhverv: 10 %

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

Teknik- og Miljøforvaltningen 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 et.

Stk. 2. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 3. Terrænregulering

Der skal terrænreguleres, således at byggeriet opføres i minimum kote 2,5 og maksimum kote 2,8. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 2,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Ved større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskelle end 1 m, skal terrænregulering ske med skråninger/støttemure.

Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer

Indretningen skal ske som vist på tegningerne 7a, 7b og 7c og som det fremgår nedenfor.

Byrum 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 på stier, pladser, promenader og broer.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med pladser til mellem 10 og 75 cykler pr. gruppe.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Kantzonerne må ikke hegnes.

Kantzoners befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl

- Jern
- Træ
- Grus/skærver/slotsgrus/stenmel

Stk. 5. Byrum

Mindst 40 % af det på tegning 7a viste areal skal være anlagt i græs og mindst 10 % skal være bede med beplantning voksende til en højde mellem 0,5-1,2 m. Se placering af ny beplantning på tegning 7c.

Højst 50 % af det på tegning 7a viste areal må være befæstet.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Jern
- Træ
- Grus/skærver/slotsgrus/stenmel

Der skal være en ca. 145 m cirkulær plint i det tidligere kranspors placering og udstrækning.

Plinten skal udformes som et møbel til ophold og aktiviteter. Den må gennembrydes op til tre steder i en samlet længde op til 10 m.

Der må ikke hegnes.

Stk. 6. Kantzoner

Ved alle ind- og udgange skal kantzonen som vist på tegning 7b have en særlig behandling i form af belægning, beplantning eller inventar fx i form af faste bænke.

Kantzone a som vist på tegning 7b med blå signatur

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m. Mindst 50 % af det på tegning 7b viste areal skal for hvert byggefelt være bede med beplantning.

Kantzone b som vist på tegning 7b med sort signatur

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m. Mindst 70% af det på tegning 7b viste areal skal for hvert byggefelt være bede med beplantning.

Kantzone c som vist på tegningen 7b med rød signatur

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m. Mindst 20 % af det på tegning 7b viste areal skal for hvert byggefelt være bede med beplantning.

Kantzone d som vist på tegning 7b med orange signatur:

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3,5 m. Ved vestfacade i byggefelt A jf. tegning 7 b, skal kantzonen have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 5 m.

Ved det sydvestvendte hjørne af byggefelt B jf. tegning 7 b skal kantzonen have et plant areal i mindst 4 m dybde målt vinkelret på facaden, langs hele den publikumsorienterede stueetage.

Kantzonen må højst hæves 1 m målt fra terræn. Broramper er undtaget herfor. Kantzonens terræn skal nedtrappes mod det på tegning 7a med blå skravering viste område (Kranparken), den nordlige kanal og Kalkbrænderiløbet. Nedtrapping skal kunne anvendes til ophold og give udsigtsmuligheder til vandet. Der skal være mindst 15 opholdsbænke langs kantzonsens vestvendte facade. Mindst 10 % af det på tegning 7b viste areal skal være bede med beplantning.

Stk. 7. Beplantning

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

Der skal plantes minimum 429 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal være stedsegrønne eller løvfældende med en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 0,12 m. Der kan plantes flerstammede træer, og de er ikke omfattet af bestemmelsen om stammeomkreds.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Mindst 50 % af træerne det på tegning 7a med blå skravering viste areal skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på op til mellem 6 og 15 m.

Der skal være facadebegrønning i stueetagen for facadeforløbet vist på tegning 6 som facade a. Bestemmelsen gælder ikke for bygning D, hvis denne etableres som serviceerhverv.

Kommentar

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

Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning

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

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

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

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med, [daginstitutioner, grundskoler og hospitaler]: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

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

Kommentar

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

Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

Kommentar

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

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

§ 10. Regnvand

Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres, så der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

§ 11. 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. Eksisterende betonbolværkshammer og fortøjningsringe/pæle på Kalkbrænderiløbskaj skal bevares i området mellem de to nye kanaler. Afgrænsningen mod havnen og langs kanalerne skal udføres med lodrette kajsider (bolværk) og afsluttes med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Den synlige del af kajsiderne skal beklædes med granit, anden form for sten, bearbejdet beton eller træ.

Stk. 3. Terrænkote

Ud til havnen og kanaler skal terrænkoten være mellem 1,70 m og 4 m.

Stk. 4. Kanaler

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

Stk. 5. Træbrygger

Langs Kalkbrænderløbet og den nye kanal mod nord udlægges zoner til vandaktiviteter, som vist på tegning 8. I dette område skal der udlægges træbrygger i minimum 10 % af arealet. med ramper til kajniveau på højst 40 promilleskal. Træbrygger skal etableres i en bredde på mellem 2-12 m dog maksimalt 2 m i kanalen mod nord.

Stk. 6. Husbåde

Indenfor arealer udlagte areal til vandaktiviteter langs Kalkbrænderløbet som angivet på tegning 8, kan der placeres husbåde.

Kommentar

Om husbådernes anvendelse, størrelse, udseende og placering henvises til § 3 stk. 6 og § 6 stk. 7 samt § 7 stk. 5.

Stk. 7. Anløbspladser til både

I kanaler kan der etableres anløbspladser til både. Anløbspladserne skal etableres som lette pontoner. Anløbspladser må ikke overstige 4 m² og etableres i en bredde på maksimalt 2 m.

§ 12. Særlige fællesanlæg

For områderne I under ét og område II under ét må ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret den i § 11, stk. 5 fastlagte træbrygger.

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 Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen. Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 13, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 13. Grundejerforening

Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

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

Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

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

Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder

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

Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 1, 2, 5 og 7 fastlagte veje, stier, broer og det i § 8 stk. 5 fastlagte byrum.

Stk. 5. Godkendelse af vedtægter

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

§ 14. 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.

§ 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 177 Københavns Havn bekendtgjort den 24. november 1990 ophæves for så vidt angår området syd for Skudehavnsvej og vest for Færgenhavnvej (ejendommene dele af matr.nr. 5939,6384, 6387 Udenbys Klædebo Kvarter, København).

Lokalplan 373 Færgenhavnvej bekendtgjort den 21. april år 2004 ophæves for så vidt angår området vest for Færgenhavnvej.

Lokalplan 499 Trælastholmen bekendtgjort den 12. december 2013 ophæves for så vidt angår området nord for Stubbøløbsgade (ejendommene dele af matr.nr. 5772, 6372 og 6387 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt del af matr.nr. 6, Frihavskvarteret, København).

Kommentarer af generel karakter

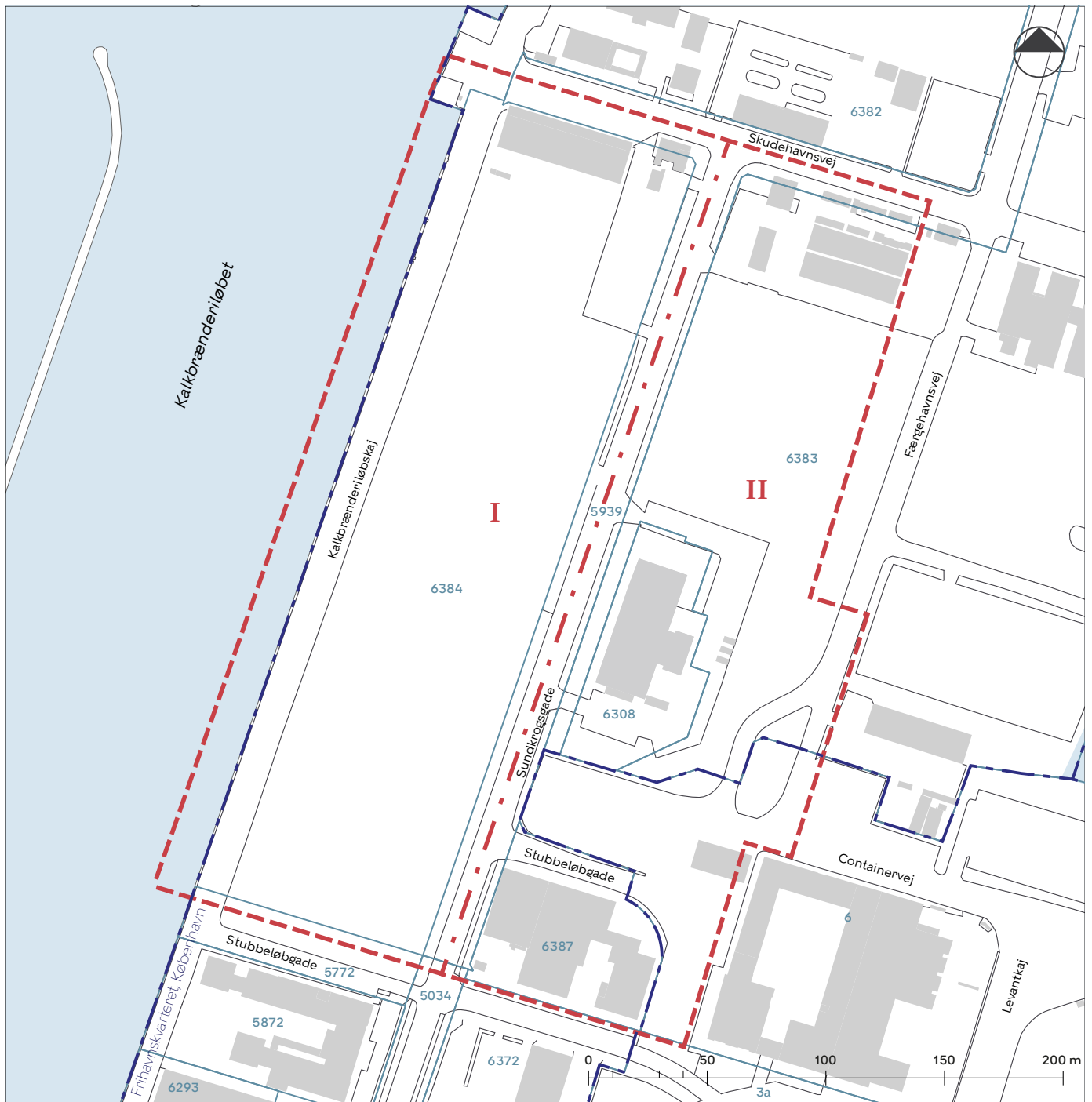
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

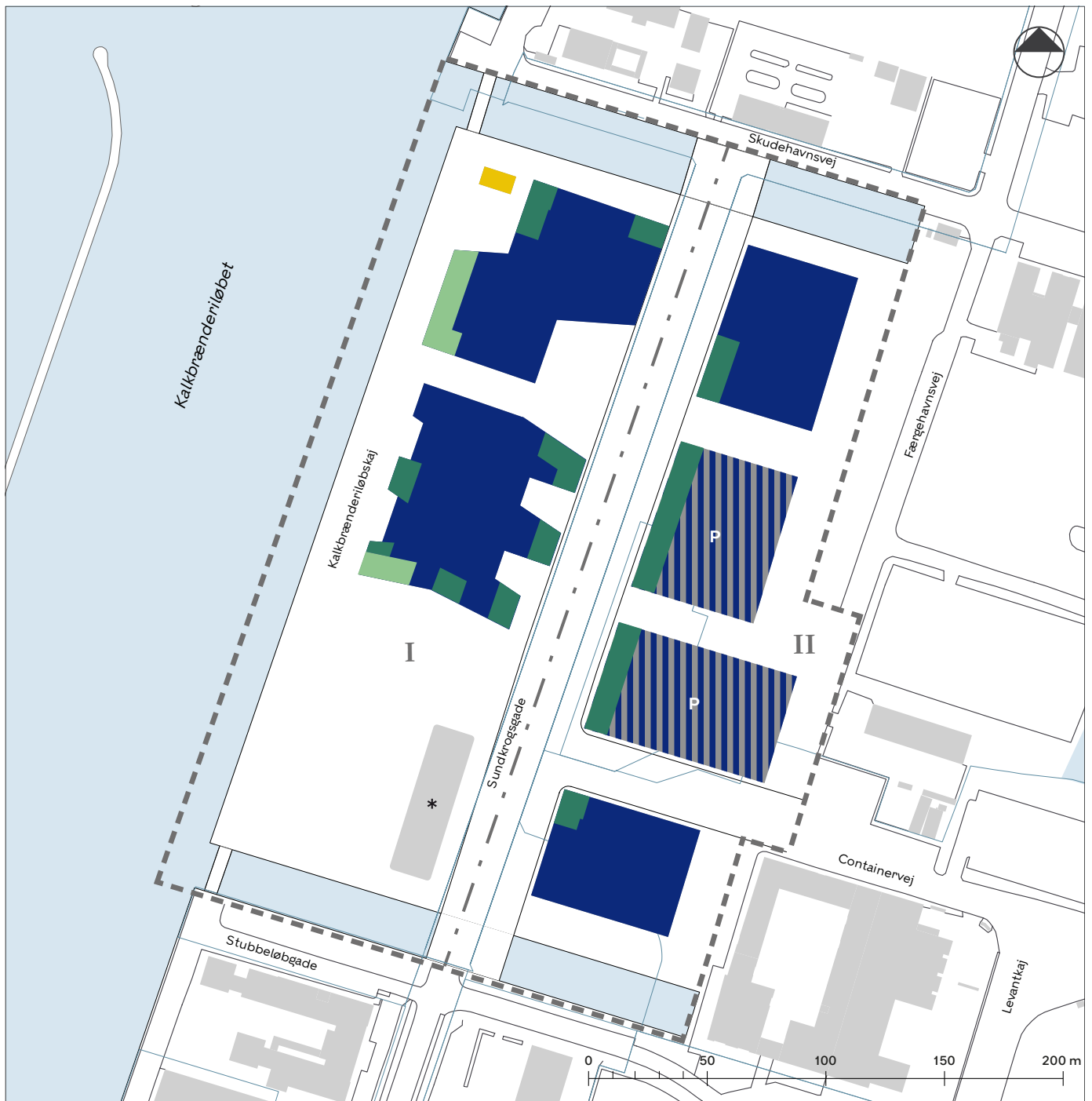
I-II Delområde












XX Matrikel

- · - Ejerlavsgænse

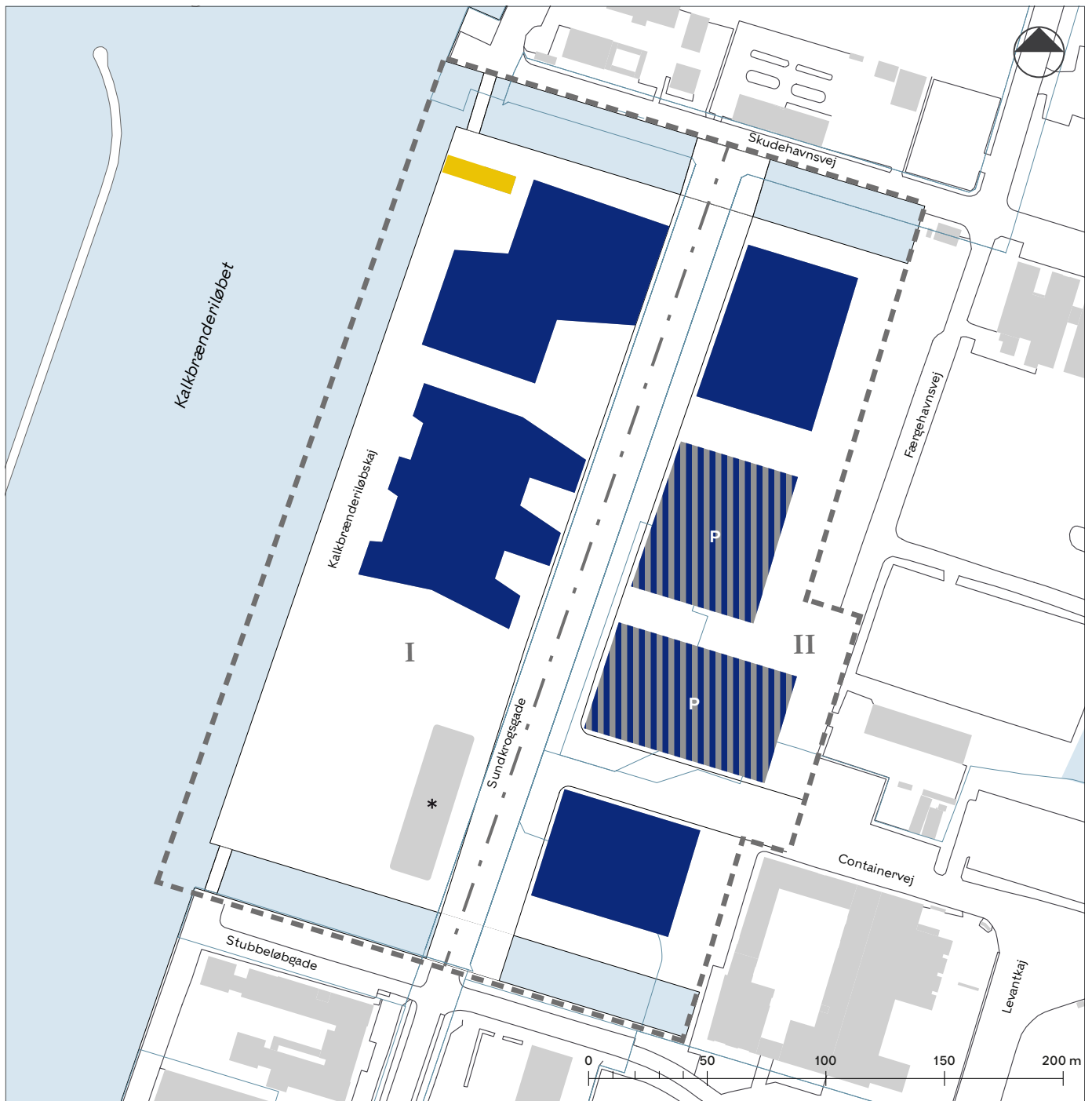
■ Eksisterende bygning

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



- | | | | |
|---|---|---|-----------------------------|
|  | Serviceerhverv |  | Områdeafgrænsning |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv |  | Grænse mellem delområder |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv |  | Delområde |
|  | Parkeringshus/serviceerhverv |  | Matrikelskel |
|  | Kulturelt formål m.v. |  | Eksisterende bygning |
| | |  | Byggetilladelse til bygning |
















Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



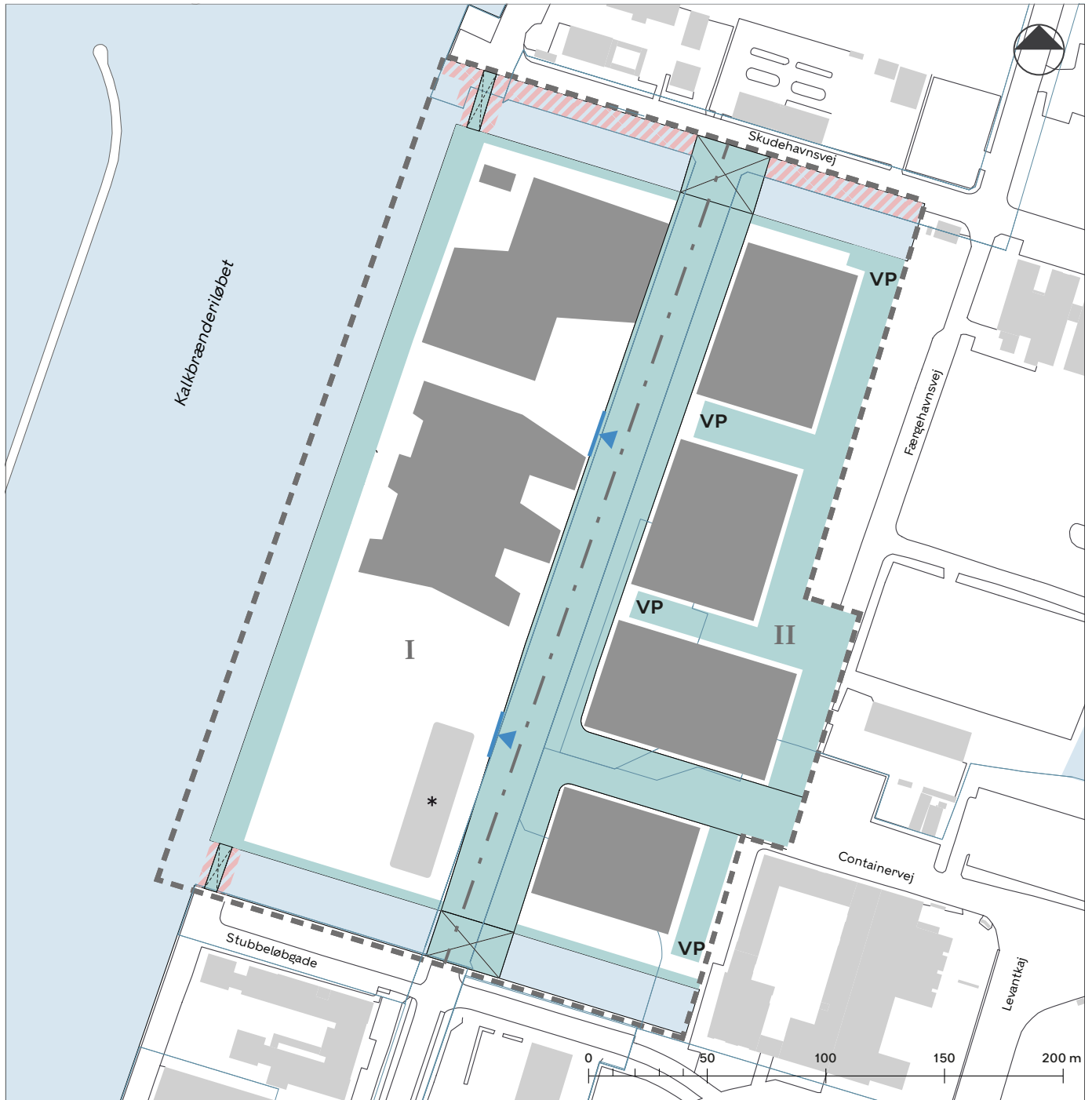
- | | | | |
|---|------------------------------|---|-----------------------------|
|  | Serviceerhverv |  | Områdeafgrænsning |
|  | Parkeringshus/serviceerhverv |  | Grænse mellem delområder |
|  | Kulturelt formål m.v. | I-II | Delområde |
| | |  | Matrikelskel |
| | |  | Eksisterende bygning |
| | | * | Byggetilladelse til bygning |



Tegning 3a · Veje



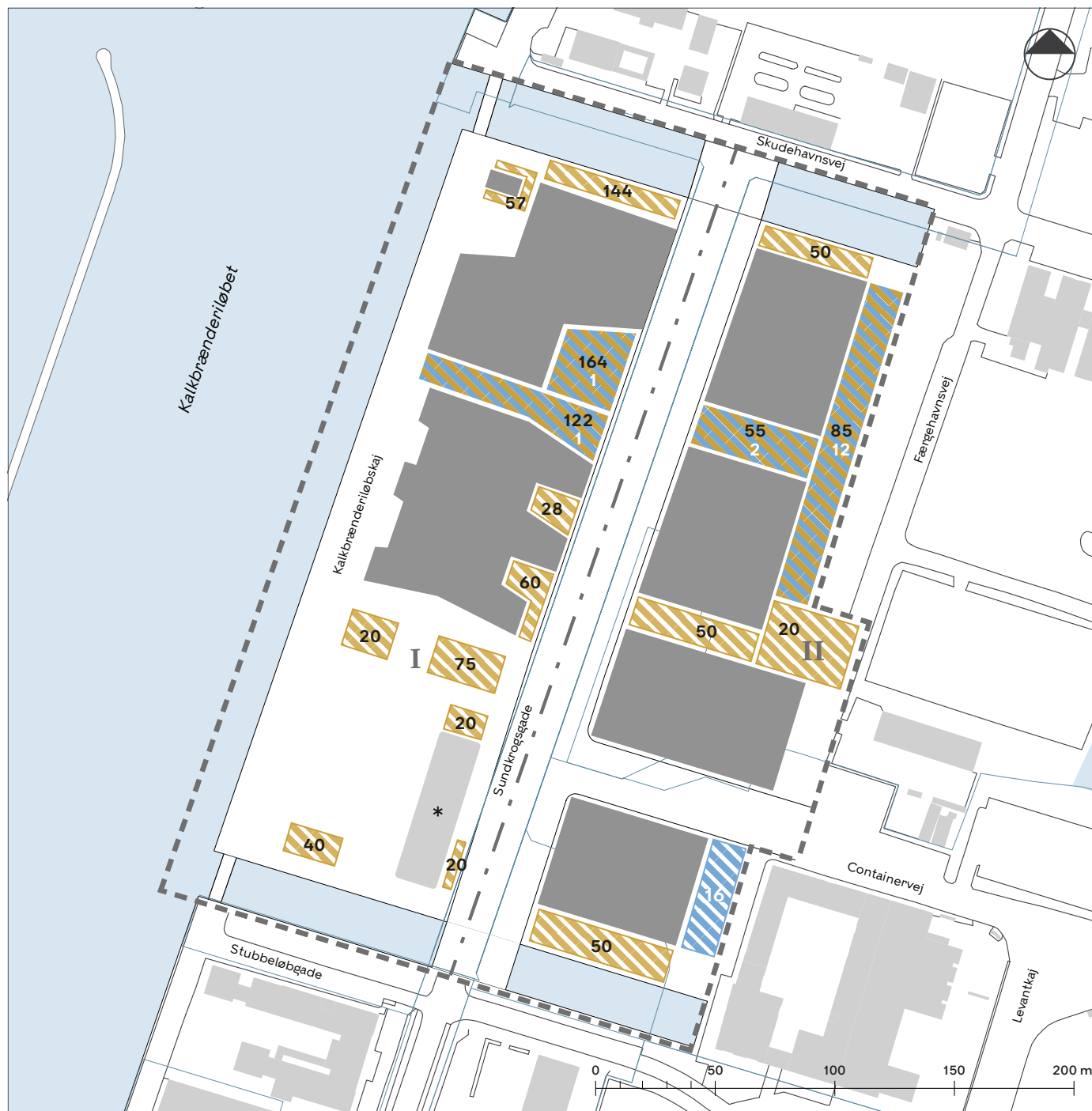
	Vejtype a		Vejbro		Områdeafgrænsning
	Vejtype b		Stibro		Grænse mellem delområder
	Vejtype c		Angivelse af snit jf. tegning 9	I-IV	Delområde
	Vejtype d				Matrikelskel
	Vejtype e				Eksisterende bygning
	Vejtype f				Byggetilladelse til bygning
					Byggefelt


Tegning 3b · Veje




- | | |
|---|---|
|  Vejareal |  Områdeafgrænsning |
|  Vejareal, der kan nedlægges |  Grænse mellem delområder |
|  Vejbro | I-IV Delområde |
|  Stibro |  Matrikelskel |
|  Overkørsel |  Eksisterende bygning |
| VP Vendeplads |  Byggetilladelse til bygning |
| |  Byggefelt |

Tegning 4 · Bil- og cykelparkering




 Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser

 Cykelparkering på terræn med angivelse af antal pladser

 Bil (hvid skrift) og cykelparkering (sort skrift) på terræn med angivelse af antal pladser

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

I-IV Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggetilladelse til bygning

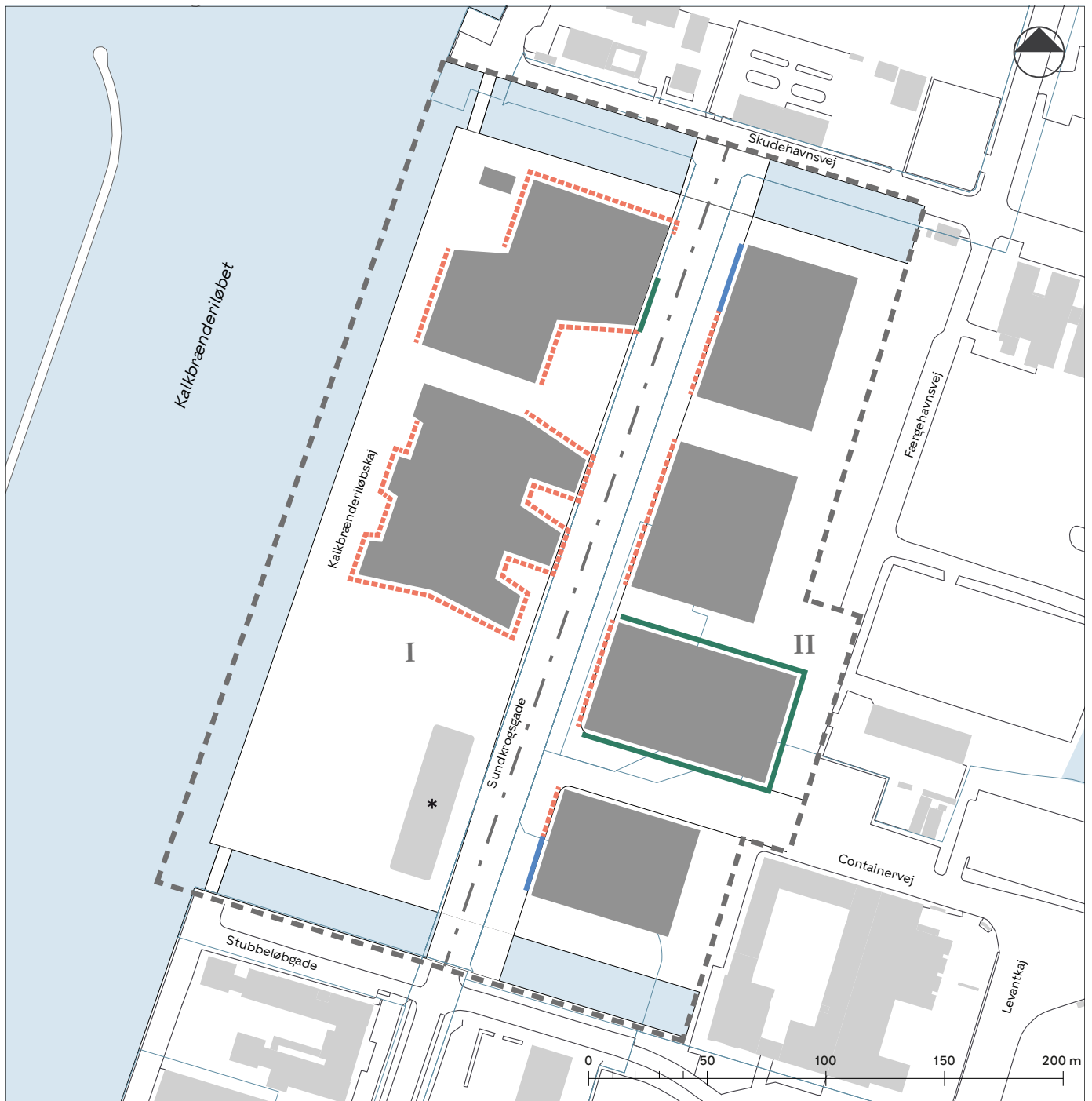
 Byggefelt

Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering



- | | | | |
|-------------|---|-------------|----------------------------------|
| | Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant | | Områdeafgrænsning |
| | Afgrænsning af byggefelt | | Grænse mellem delområder |
| | Bygefelt | I-IV | Delområde |
| A-D | Bygefelt navn | | Matrikelskel |
| xx m | Maksimal højde (ekskl. teknik) | | Eksisterende bygning |
| | Zone for mulig placering af gangbroforbindelser/overbygninger | * | Byggetilladelse til bygning |
| | Område, hvor der ikke må bygges i stueetagen (1. etage) | | Kommende metrolinje |
| | | | Servitutlinje for kommende metro |

Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden



----- Facadeforløb med gennemsigtigt glas

— Facade a

— Facade b

----- Områdeafgrænsning

- · - · Grænse mellem delområder

I-IV Delområde

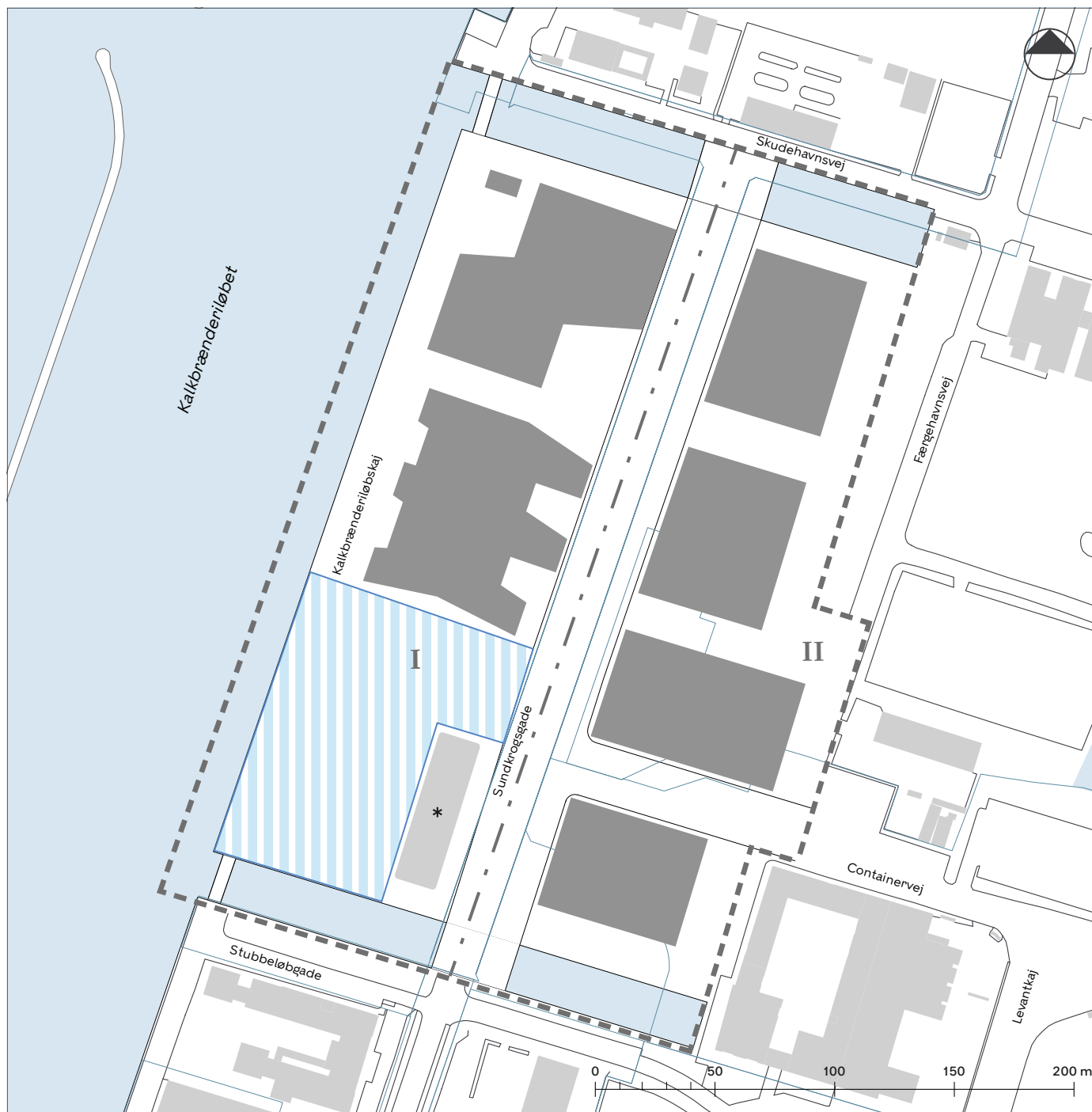
— Matrikelskel

* Byggetilladelse til bygning







■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

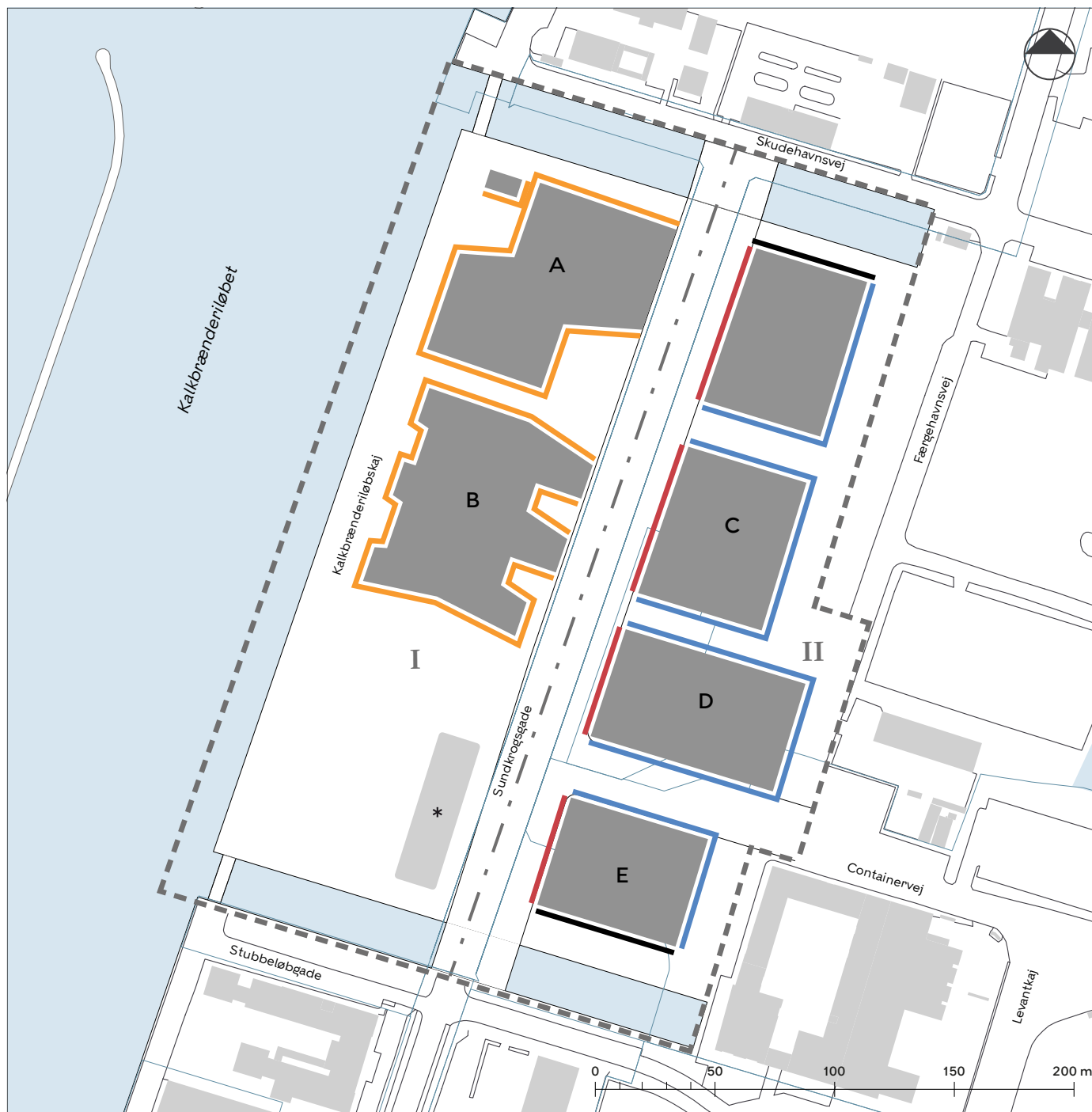
Tegning 7a · Byrum



 Byrum

-  Områdeafgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-IV** Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggetilladelse til bygning
-  Byggefelt

Tegning 7b · Kantzoner

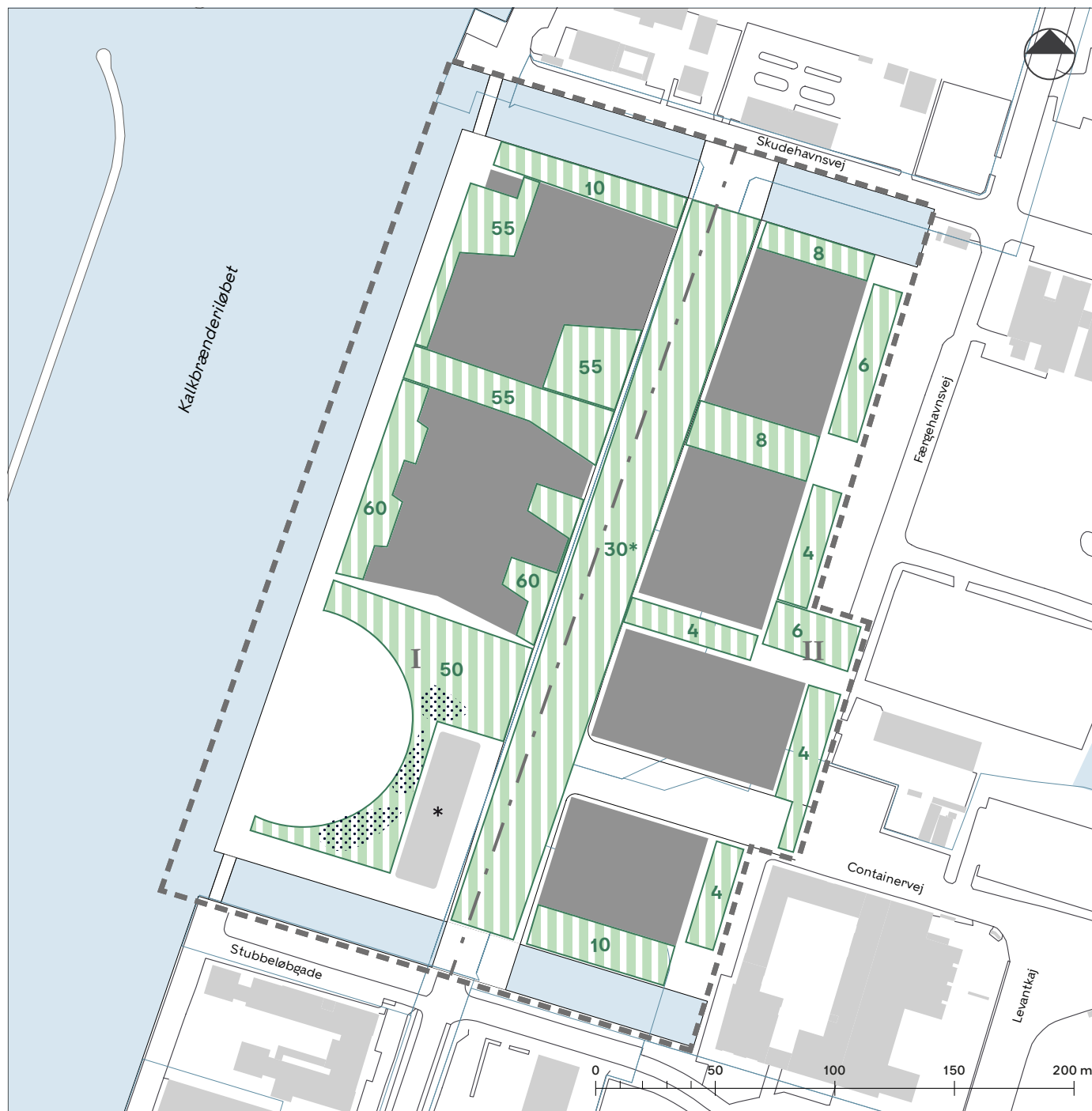


- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- A-D** Byggefelt navn

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-IV** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- * Byggetilladelse til bygning
- Byggefelt

Kantzone d

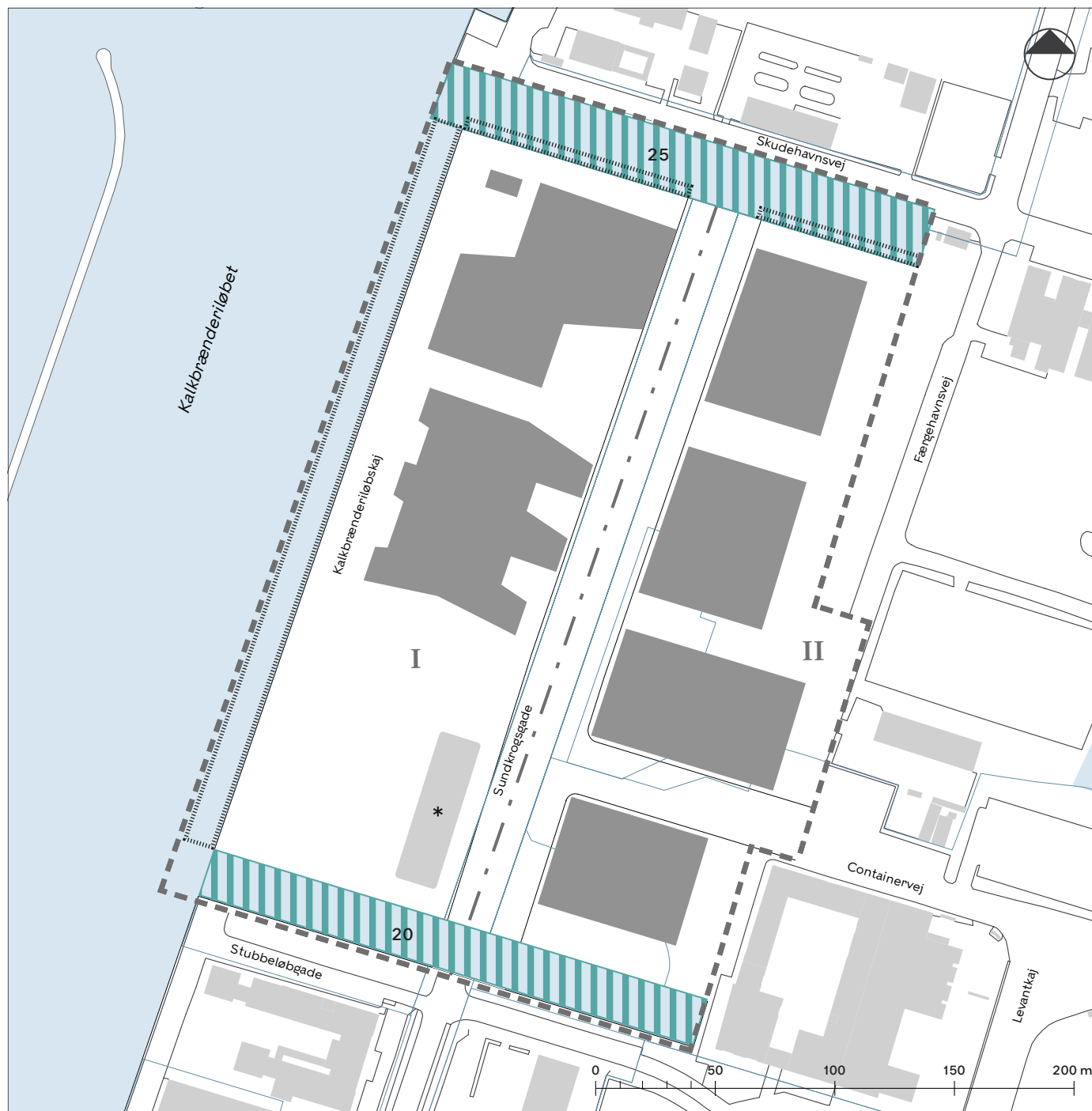
Tegning 7c · Beplantning




- Område, hvor der skal plantes min. antal træer
- Område, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt
- Ny beplantning


- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-IV** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggetilladelse til bygning
- Byggefelt

Tegning 8 · Vandarealer og zonestatus




 Arealer, der skal bortgraves

20, 25 Bredde på kanaler i meter

 Zone til vandaktivitet

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

I-IV Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

* Byggetilladelse til bygning

 Byggefelt

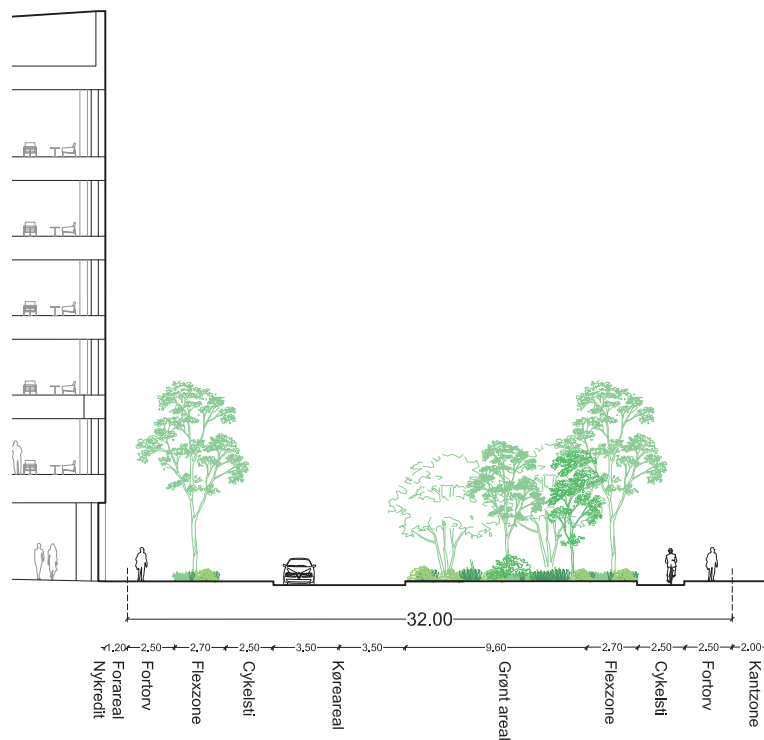
Tegning 9a1 & 9a2 · Vejsnit



Vejtype a, Sundekrogsgade
 Forslag med 4 spor
 snit 9a1



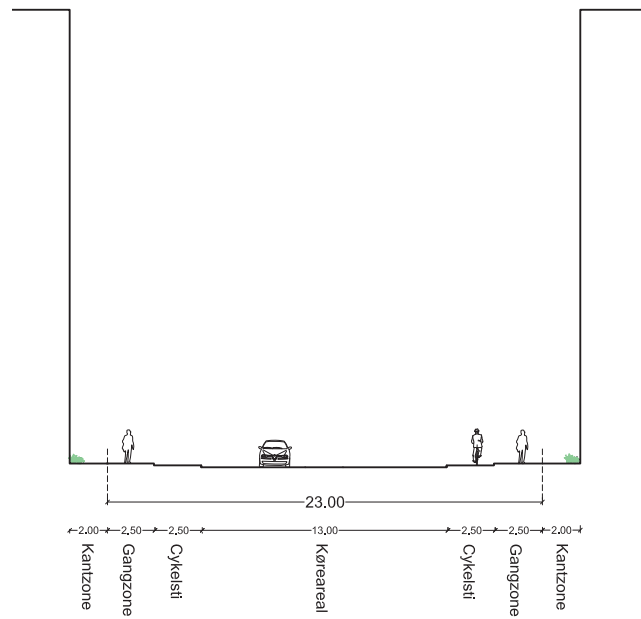
Vejtype a, Sundekrogsgade
 Forslag med 2 spor
 snit 9a2



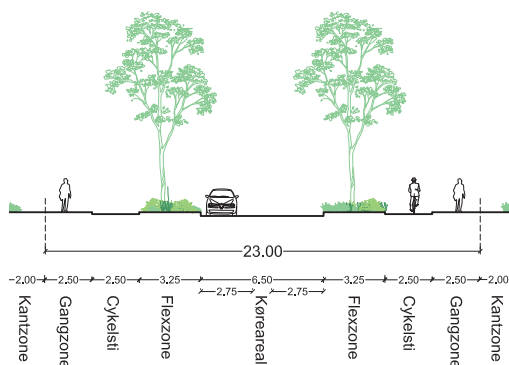
Tegning 9b1 og 9b2 · Vejsnit



Vejtype b, Holmegade Vest
snit 9b1



Vejtype b, Holmegade Øst
snit 9b2



Tegning 9c • Vejsnit



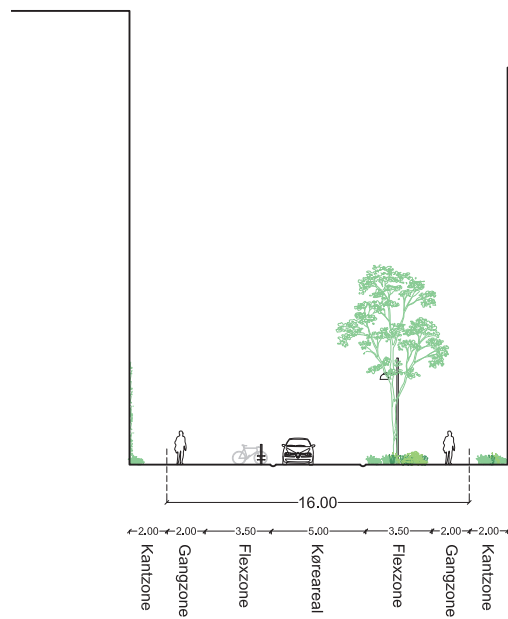
Vejtype c, Fordelingsgade
snit 9c



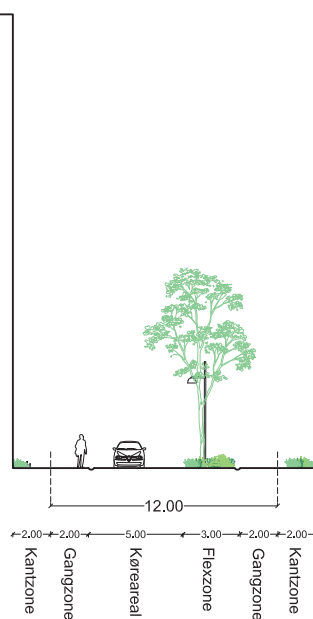
Tegning 9d1 og 9d2 • Vejsnit



Vejtype d, Lokalgade
snit 9d1



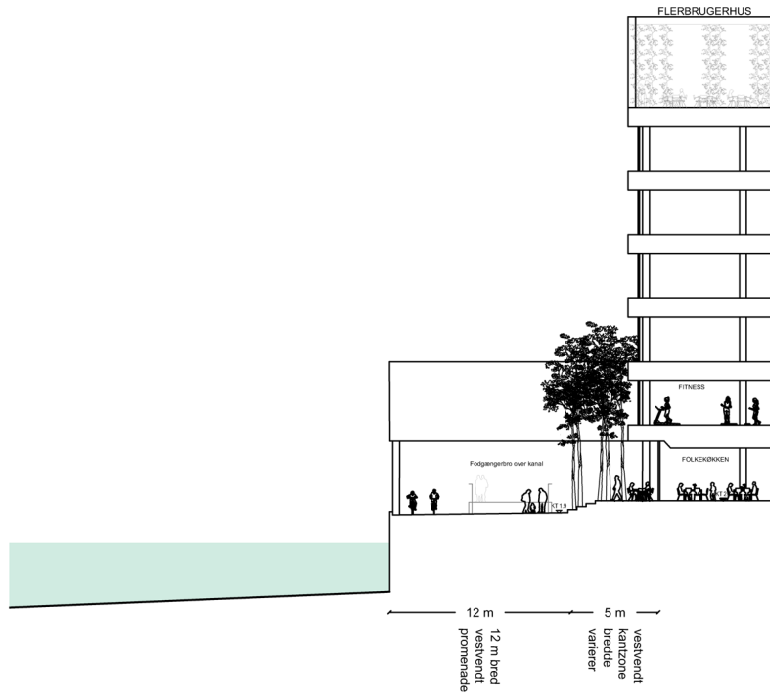
Vejtype d, Lokalgade
snit 9d2



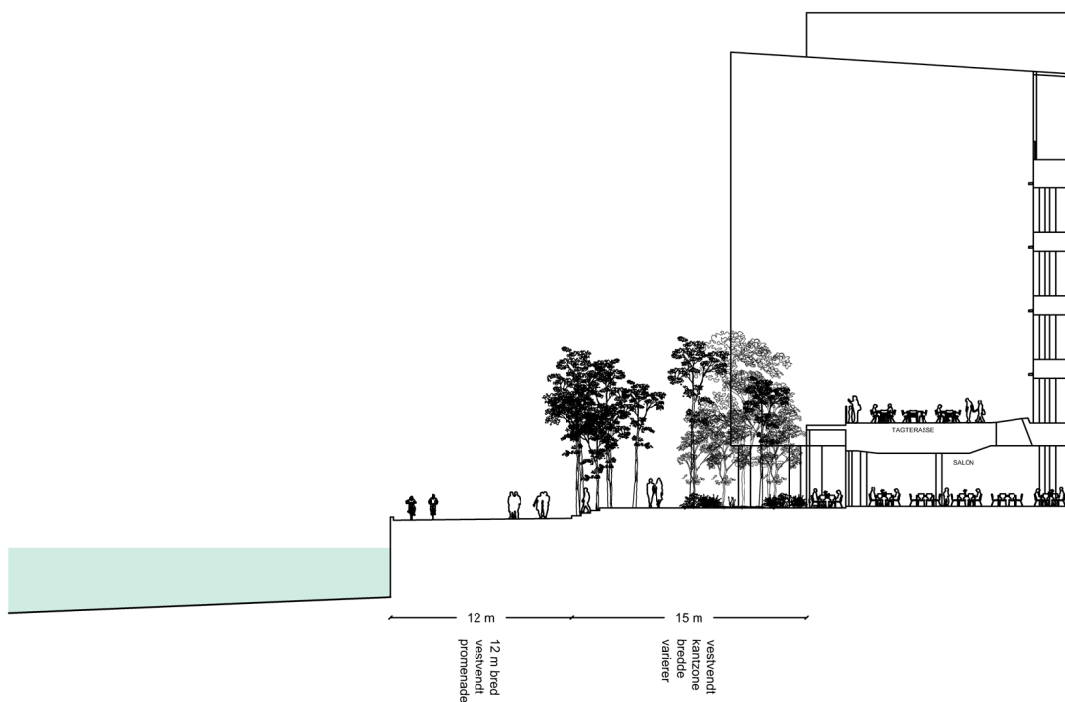
Tegning 9e1 og 9e2 · Vejsnit



Vejtype e
snit 9e1



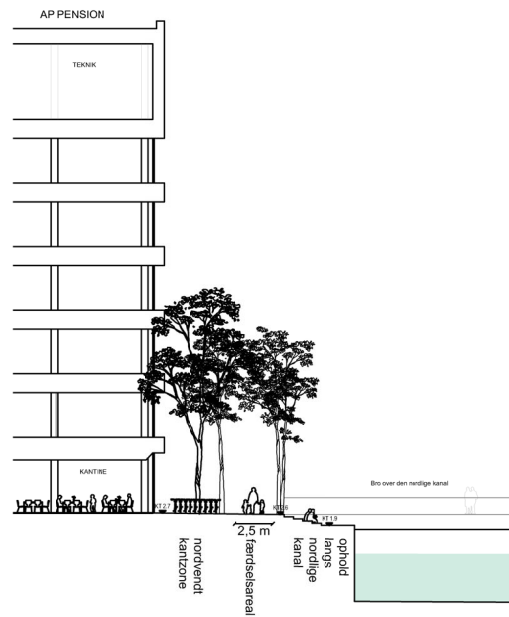
Vejtype e
snit 9e2



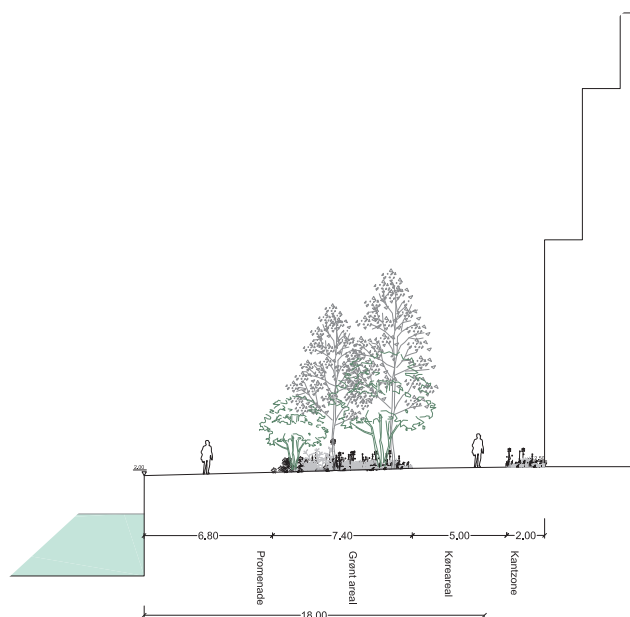
Tegning 9f1 og 9f2 · Vejsnit



Vejtype f, promenade
snit 9f1



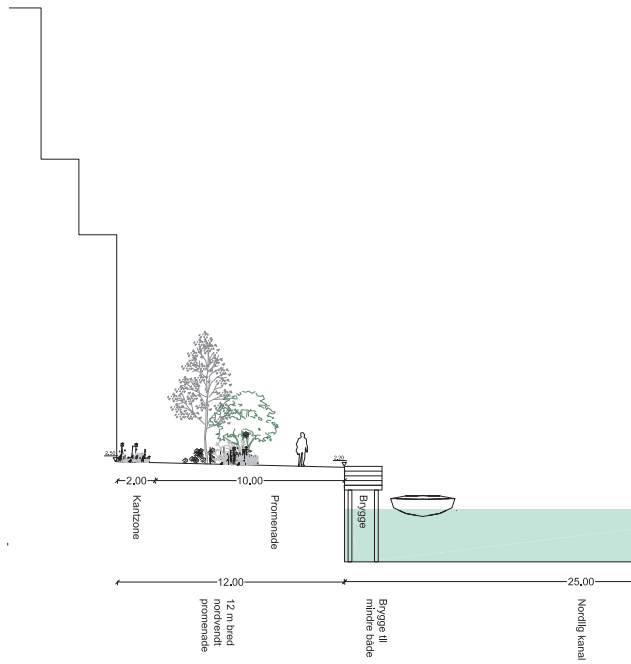
Vejtype, f promenade
snit 9f2



Tegning 9f3 · Vejsnit



Vejtype f, promenade
snit 9f3



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

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Svanemølleholm.

Til forslaget hører et udkast til udbygningsaftale om Sundkrogsgade inklusiv sydlig bro over nyanlagt kanal.

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget.

Borgermøde

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

Mødet afholdes [sted og adresse].

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk 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 [dato]