

REDMOLESPIDSEN

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 463

Teknik- & Miljøudvalget har den XX. XXX 2016 vedtaget forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn. Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro - Nordhavn.

Offentlig høringsperiode fra den XX. XXX 2016 til den XX. XXX 2016



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 463.. 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker	4
Lokalplantillæggets indhold	5
Miljøforhold	8
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne	8
Bevaringsværdige bygninger	8
Skyggediagrammer	9

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 10

Kommuneplan 2015.....	10
Lokalplaner i kvarteret	11
Miljø i byggeri og anlæg	12
Regnvand	12
Varmeplanlægning	12

Tilladelser efter anden lovgivning 13

Affald	13
Jord- og grundvandsforurening	13
Museumsloven	13
Anlæg på søterritoriet	13
Rottesikring	13

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn..... 14

§ 1. Formål.....	14
§ 2. Område	14
§ 3. Anvendelse.....	14
§ 4. Vejforhold	14
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 7. Byrum	16
§ 8. Parkering	17
§ 9. Retsvirkninger.....	18
§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	18
Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	19
Tegning nr. 2 - Byggefelt	20
Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier.....	21
Tegning nr. 4 - Byrum	22
Tegning nr. 5 - Rampe til parkeringskælder i Rigagade ..	23

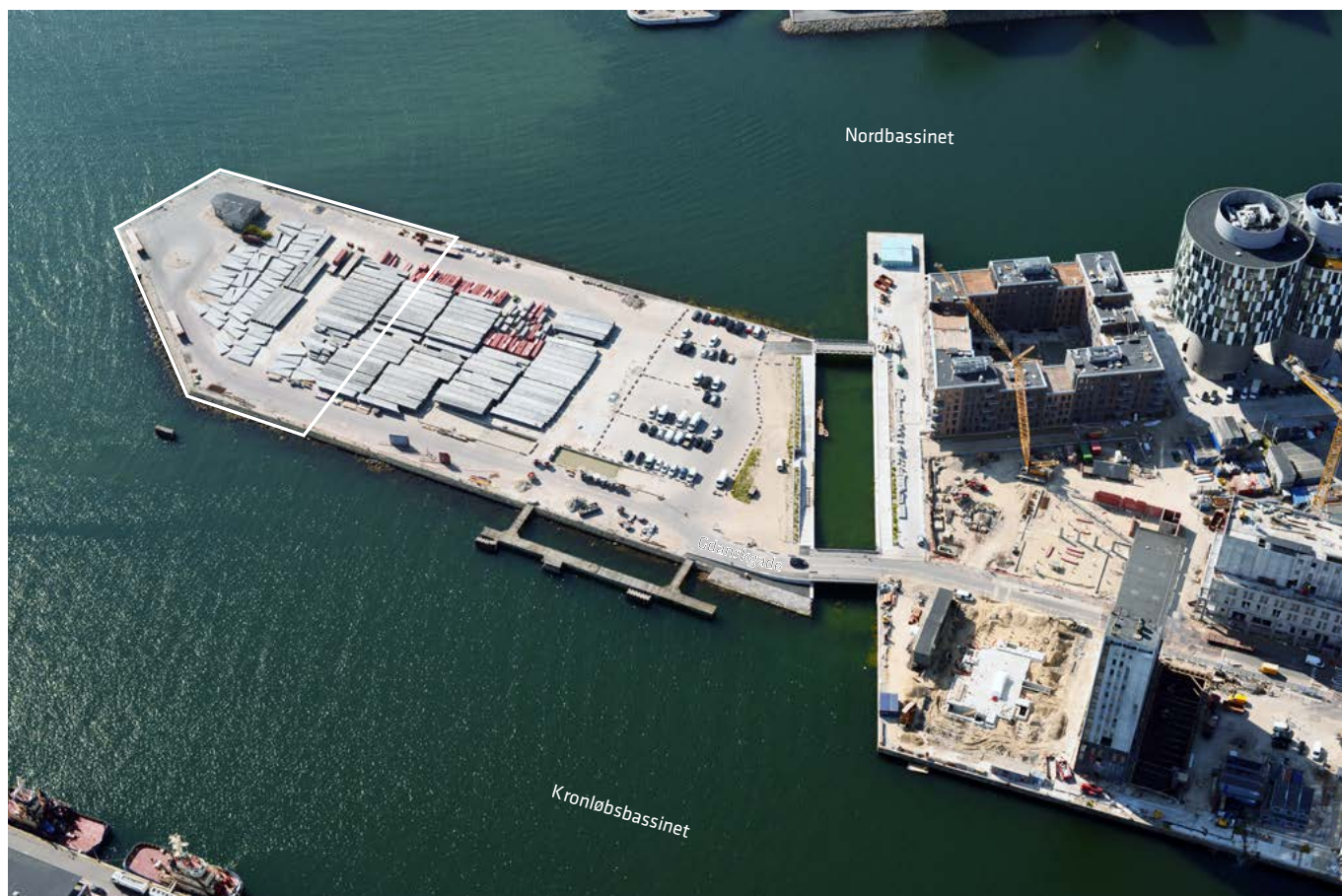
Hvad er en lokalplan 24

Lokalplan.....	24
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	24
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	24

Mindretalsudtalelser 25

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 463



Lokalplanområdet ligger i bydelen Århusgadekvarteret i Nordhavn på den yderste del af Redmolen.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

På spidsen af Redmolen ønskes et nyt byggeri til serviceerhverv opført. På baggrund af en inviteret konkurrence foreligger et konkret skitseprojekt til byggeriet. Projektet indeholder serviceerhverv hvortil der hører en underjordisk parkeringskælder med plads til ca. 90 biler. Herudover skal mindst halvdelen af stueetagen være offentlig tilgængelig med aktive facader og udadvendte funktioner.

Spidsen af Redmolen er omfattet af lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn", der dog forudsætter at der udarbejdes et tillæg til lokalplanen ved byggeri på spidsen af Redmolen.

Intentionen med lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn" er at udvikle området til et blandet kvarter med en ligelig fordeling mellem boliger og serviceerhverv, hvor funktioner indpasses, så de understøtter et mangfoldigt byliv. Spidsen af Redmolen har en markant og synlig placering i havneløbet og der er fra spidsen udsigt over havnen og Øresund.

Tillægget til lokalplanen understøtter udviklingen af serviceerhverv i Århusgadekvarteret og muliggør opførelsen af et nyt ikonisk byggeri, som et nyt visuelt pejlemærke i København. Derudover skal tillægget sikre et byrum omkring bygningen af høj kvalitet med gode offentlige opholdsmuligheder og et stærkt grønt præg i overensstemmelse med vinderforslaget.

Derudover skal lokalplantillægget sikre publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen og skabe retningslinjer for de trafikale forhold til og omkring bygningen således at byrummet bliver en destination for byens borgere med byliv året rundt. Derudover vil lokalplantillægget fastlægge nærmere bestemmelser for bygningens omfang. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Området for lokalplantillægget ligger øst for Rigagade på matr. nr. 2a, Frihavnskvarteret, København.

Århusgadekvarteret

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

Århusgadekvarteret er ved at blive udviklet til en bydel med et særligt bymæssigt og kulturhistorisk miljø. Kvarteret har en stor tæthed bestående af bebyggelse i primært 3-6 etager, en række små og varierede byrum og mange smalle stræder. Baggrunden for de relativt små byggefelt i Århusgadekvarteret er, at de vil give bydelen et sammensat og mangfoldigt præg, der understøtter en bydel med 'en menneskelig skala'. I bystrukturen bliver der arbejdet med forskydninger af byggefelt for at få varierede byrum og gode mikroklimatiske forhold. I det enkelte byggefelt bliver bebyggelsen opdelt i enheder med forskellige bygningshøjder og facadeudtryk. Redmolespidsen ligger med udsigt over Øresund og den nordlige del af Københavns havn, og arealet udgør en af flere fastlagte pladser med unikke kvaliteter i Århusgadekvarteret. Det nye byggeri på Redmolespidsen vil udgøre en af de høje og markante bygninger i kvarteret.

Området for lokalplantillægget svarer til, hvad der i lokalplan nr. 463 er udpeget som byggefelt "b". Det er ryddet for gamle havnebygninger med undtagelse af den gamle toldbygning, som bevares. Toldbygningen skal i overensstemmelse med lokalplan nr. 463 opretholdes, og være med til at fortælle historien om havnens tidlige brug.

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	25.303 m ²
Stueetage	3.130 m ²
Etage 2.-13.	22.018 m ²

Byggeønsker

Bygherre ønsker at opføre en 62 m høj bygning til serviceerhverv på op til 26.000 m² med publikumsorienterede funktioner i stueetagen.

Den nederste del af bygningen udformes som en landskabsplint der i skala og udformning henvender sig til byrummet omkring bygningen og giver mulighed for udendørs ophold på terrasser og nedtrappede partier. De nedtrappede partier og dele af terrasserne vil være offentligt tilgængelige.

Den øverste del af bygningen udformes som et cirkulært bygningsvolumen med en facade bygget op af facetterede elementer, der varierer i størrelse og udformning alt efter deres placering på facaden og mængden af sollys.

I centrum af bygningen etableres et overdækket atrium med en vinterhave der vil være offentlig tilgængelig i bygningens åbningstid.

Det cirkulære bygningsvolumen supplerer de øvrige, omformede silobygninger i området og relaterer sig således til kvarterets og havnens egenart. Den runde form danner en bygning uden for- og bagside der vil fungere som et genkendeligt pejlemærke uanset hvorfra den betragtes.



Visualisering af byrummet på "Spidsen" omkring nybyggeriet på Redmolespidsen. Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.

Som en del af planen for hele Århusgadekvarteret, etableres der en promenade rundt om spidsen af Redmolen. Promenaden indrettes som et varieret byrum med opholdsmuligheder, begrønning og træer.

Den eksisterende toldbygning på grunden bevares og kan udnyttes til café, iskiosk eller lignende.

Lokalplantillæggets indhold

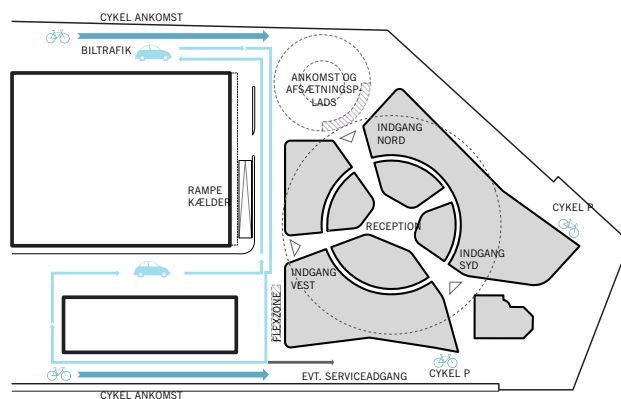
Lokalplantillægget indeholder bestemmelser som sikrer den ikoniske karakter af nybyggeriet på Redmolens spids og kvaliteten af byrum og promenade omkring bygningen. Tillægget muliggør en højere og marginalt større bygning end lokalplan 463. I det nordvestlige hjørne af byggefeltet etableres en ankomstplads for store lastbiler, der overflødiggør kørsel på promenaden rundt om bygningen.

Anvendelse

Anvendelsen til serviceerhverv med publikumsorienterede funktioner i den nederste del af bygningen ud mod promenaden fastholdes i tillægget til lokalplanen.

Infrastruktur

Der ændres ikke ved den gældende infrastruktur fastlagt i lokalplan nr. 463. Tillægget fastlægger imidlertid bestemmelser for byrummet omkring nybyggeriet og for de trafikale forhold til og omkring byggeriet herunder rampen til p-kælder under bygningen. Tilkørselsrampe i vejarealet i Rigagade muliggøres. Promenaden friholdes fra trafik, men der sikres det nødvendige areal til brandredning.



Trafikflow til nybyggeriet på spidsen af Redmolen. Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.

Parkering

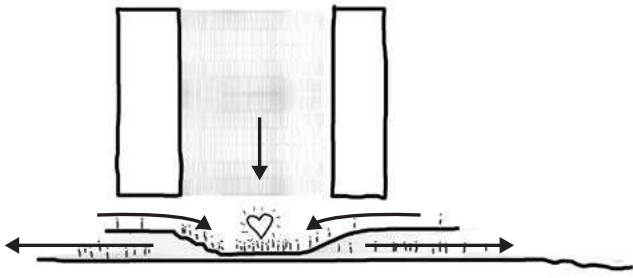
De gældende normer fra lokalplan 463 fastholdes, dog muliggøres etablering af en parkeringskælder under byggefeltet som delvis dækning af parkeringskravet. De resterende pladser etableres i et p-anlæg i Århusgadekvarteret. For cykelparkering skal der jævnfør normen anlægges 2,5 pladser pr. 100 m² etageareal, dog fastsættes normen for særligt pladskrævende cykler til 2 pr. 1.000 m² etageareal.

Bebyggelsens placering og udformning

Der sikres et ikonisk byggeri med stueetagen bestående af en landskabsplint, der i skala og materialer relaterer sig til det omgivende byrum, og et bygningsvolumen, der med sin cirkulære form og dynamiske facadekoncept vil blive et visuelt pejlemærke i havnen.



Visualisering af vinterhaven i nybyggeriet på Redmolespidsen. Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.



Princip for nybyggeriet på spidsen af Redmolen. Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.

Landskabsplinten udstrækning til kanten af byggefeltet skaber et landskab af opholdsmuligheder på store udvendige terrasser og på to store nedtrappede partier mod spidsen af Redmolen og den bevarede toldbygning. Langs kanten af landskabsplinten sikres kontakt mellem funktionerne i stueetagen og promenaden så der skabes et potentiale for et levende byrum.

Facaden på den cirkulære del af bygningen skal bygges op ud fra et arkitektonisk koncept, hvor de enkelte facadeelementer varieres ud fra orientering og lysindfald, så der skabes en visuelt dynamisk facadekomposition, der samtidig er med til at optimere energiforbrug og indeklima i bygningen.

Den nye bygning på spidsen af Redmolen vil fungere som et visuelt pejlemærke i havnen. Det er intentionen at en række udadvendte funktioner i stueetagen og en offentligt tilgængelig indvendig vinterhave sammen med det nye byrum på spidsen af Redmolen skal skabe en destination for byens borgere med byliv året rundt.

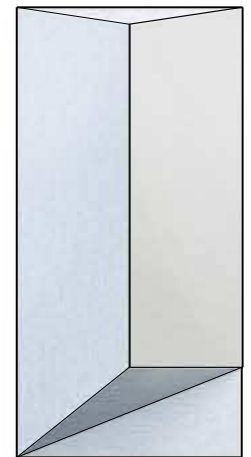
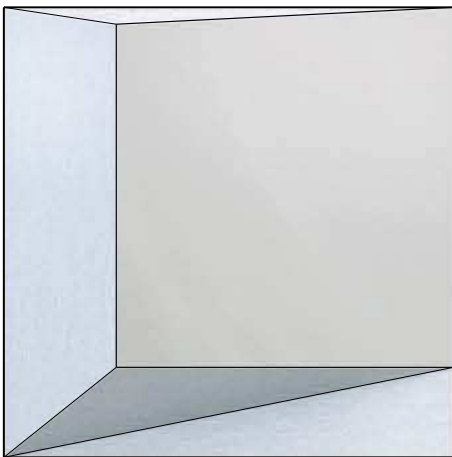
Byrum og byliv

Spidsen af Redmolen har en markant placering i havneløbet og en flot udsigt over havnen og Øresund.

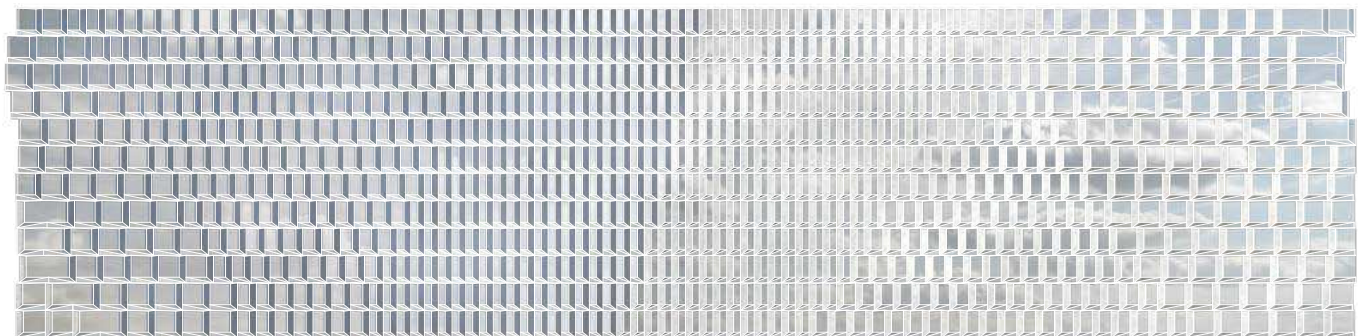
Promenaden omkring det nye byggeri bygger videre på de principper der er fastlagt i den oprindelige lokalplan og Århusgadekvarterets øvrige byrum, men markerer spidsen af Redmolen som et særligt sted med et varieret byrum med en stor grad af begrønning og opholdsmuligheder.

Etableringen af en ankomstplads for enden af Gdanskgade sikrer at promenaden omkring bygningen kan friholdes fra biltrafik.

Bygningens nederste etage er udformet som en stor landskabsplint med en terrasse der trapper ned mod den bevarede toldbygning. De nedtrappede partier og en del af terrassen vil være offentligt tilgængelige. Omkring toldbygningen vil der være et større byrum med mulighed for udeservering og ophold.



Eksempler på facadeelementer i forskellige størrelser. Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.



Udfoldet facade der viser variationen i facadeelementerne. Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.

Publikumsorienterede funktioner i toldbygningen og i stueetagen af nybyggeriet vil bidrage til et levende byrum.

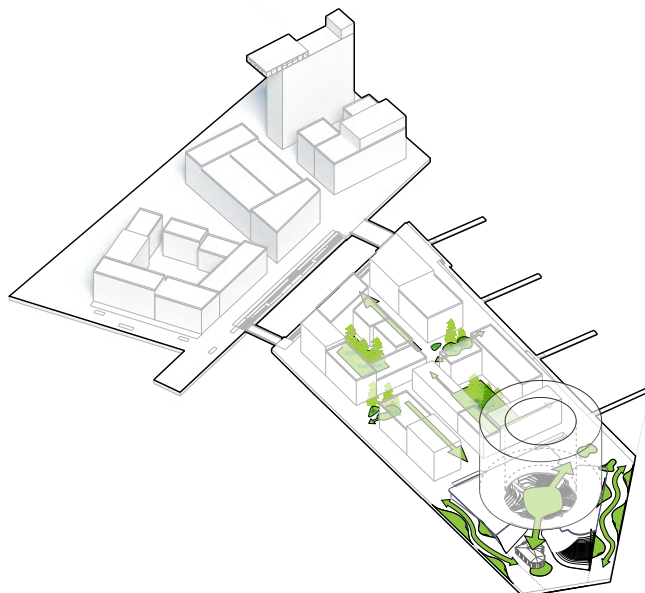
Beplantningen på promenaden placeres i landskabelige bede der med deres udformning og placering skaber et varieret og oplevelsesrigt forløb med forskellige opholdsmuligheder. Beplantningen vil bestå af træer og vindføre og salttolerante buske og bunddækkende planter. I centrum af bygningen etableres en landskabelig vinterhave i bygningens fulde højde med store træer og skygetolerante bundplanter der skal skabe en unik indendørs haveoplevelse med variation og frodighed.

Belægninger udføres i holdbare materialer af høj kvalitet, og i overensstemmelse med materialevalget i det øvrige Århusgadekvarter.

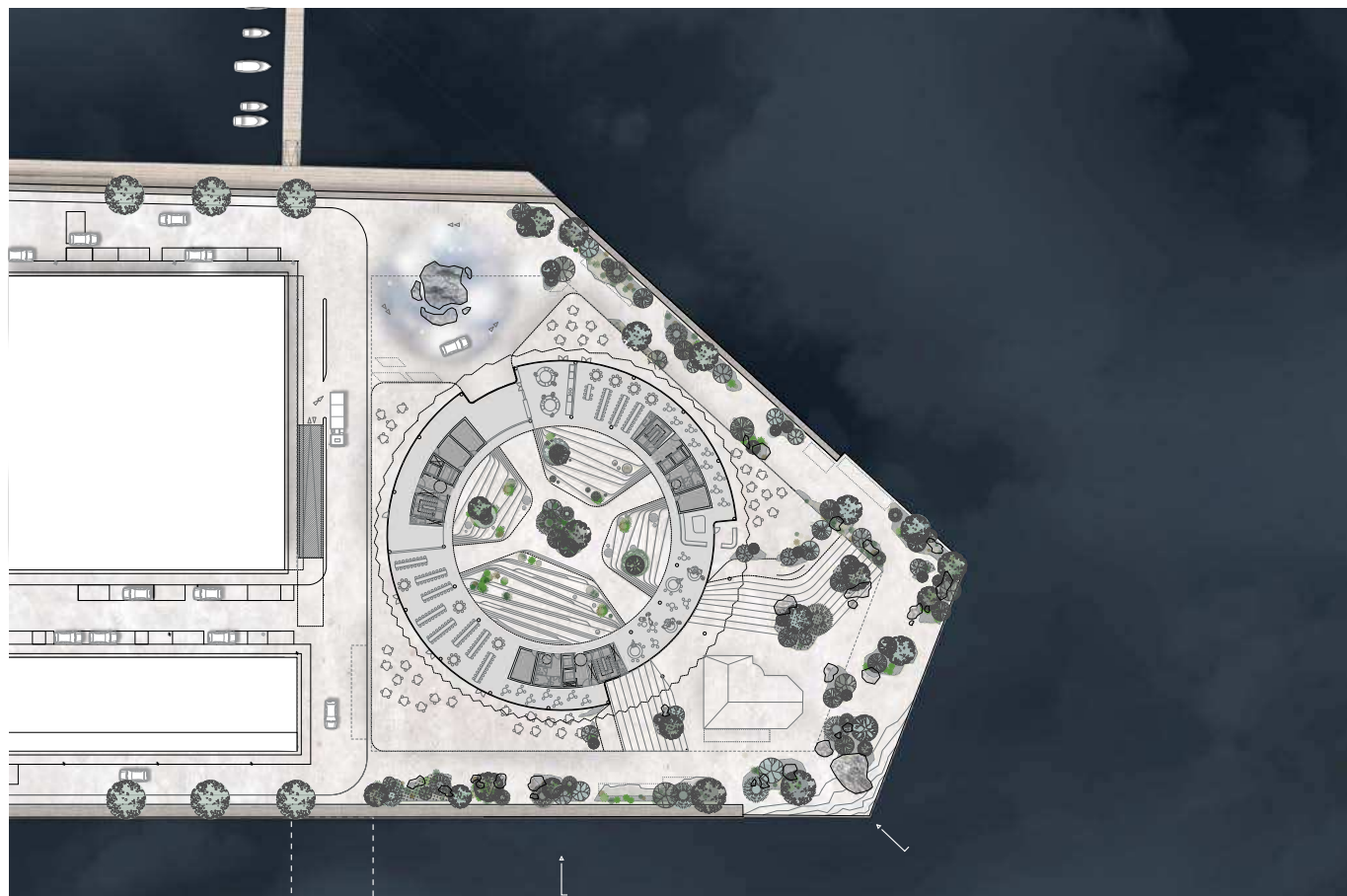
Bæredygtighedsvurdering

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

Nybyggeriet skal tage højde for bæredygtighed indenfor infrastruktur, grønne tage og facader, regnvand/LAR og klimasikring.



Princip for grøn struktur på spidsen af Redmolen. Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.



Situationsplan der viser toppen af plinten med terrasser og nedtrampningen mod toldbygningen . Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.

Vind og mikroklimatisk påvirkning

Turbulensen der kan opstå omkring bygningen minimeres med geometriske tiltag, der skal forbedre det mikroklimatiske miljø i uderummene omkring bygningen.

Volumen gøres cirkulært, for bedst muligt at lede vinden rundt om bygningen, frem for ned i byrummet. Desuden facetteres facadegeometrien for at mindske vindhastigheden og der skabes ligeledes mindre udhæng rundt om facader. Bepantning i forskellige højder i terræn er desuden tilsigtet at formindske vindpåvirkningen i byrummet.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor området for lokalplantillægget, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1184 af 6. november 2014).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4, samt at det foreslåede lokalplantillæg ikke indeholder væsentlige ændringer i forhold til lokalplan nr. 463.

Der er udarbejdet en miljøvurdering i forbindelse med lokalplan nr. 463 i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, som indeholdt en stor og markant bebyggelse indenfor lokalplantillæggets område, derfor vurderes det at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Ifølge støjberegning for containerterminalen foretaget af COWI og præsenteret i notat af 24. april 2014, viser at der ikke er problemer i relationer til siloen på Fortkaj og det vurderes at dette også gælder for Redmolespidsen.

Det skal i øvrigt nævnes at containerterminalen forsvinder senest ultimo 2021.

Jord- og grundvandsforurening

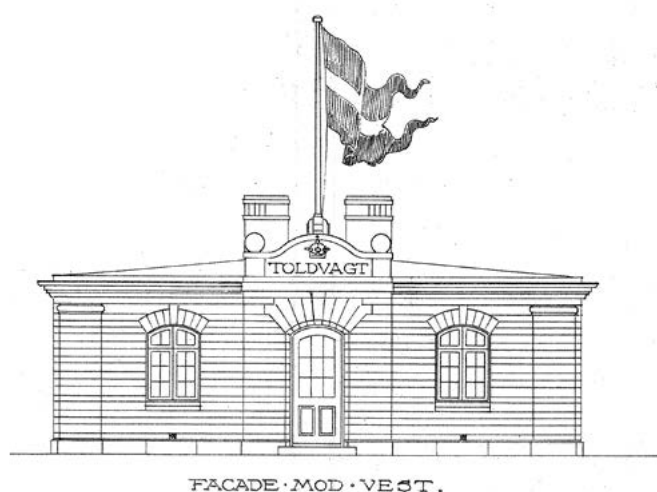
Center for Miljøbeskyttelse, Jord og Affald har kendskab til følgende jord- og grundvandsforurening. Der har i perioden 1920 til 1980'erne ligget et olie- og benzinlager på arealet, som har givet anledning til konstateret forurening. Langt hovedparten af matriklen er derfor kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven. Dette betyder, at der skal en § 8 tilladelse fra Center for Miljøbeskyttelse / Jord og Affald til før byggeriet kan påbegyndes.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

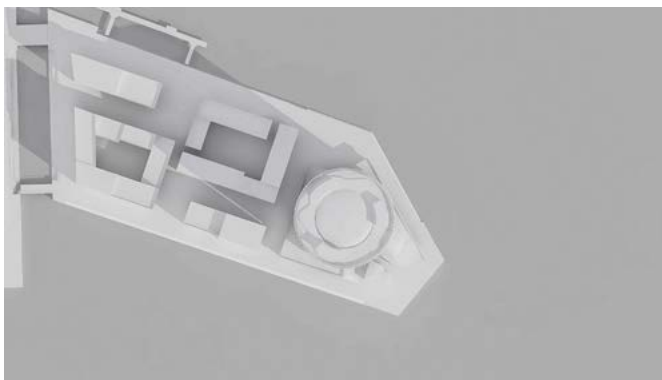
Lokalplanområdet er en del af Århusgadekvarteret i Nordhavn og ligger inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten, men som en del af det eksisterende byområde. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet. Det er derfor Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at bygningens volumen ikke vil ændre væsentlig på byens profil eller vil påvirke det bynære kystlandskab. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

Bevaringsværdige bygninger

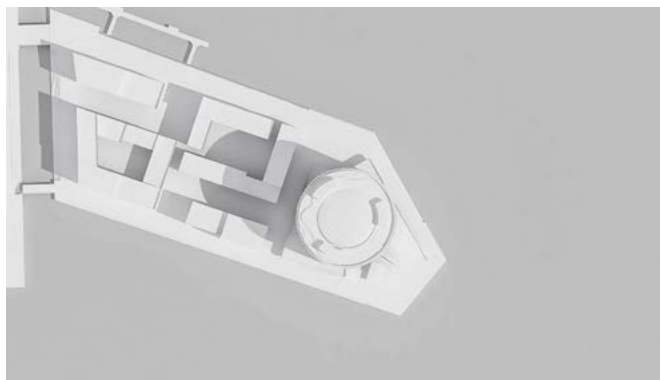
Toldbygningen på spidsen af Redmolen skal bevares og udlægges til service erhverv og skal anvendes til offentligt tilgængelige funktioner såsom butikker, restauranter/caféer, udstilling og gallerier samt publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner. Der må ikke etableres en ekstra etage eller laves større ændringer på facaden såsom større synlige udsagningsforanstaltninger.



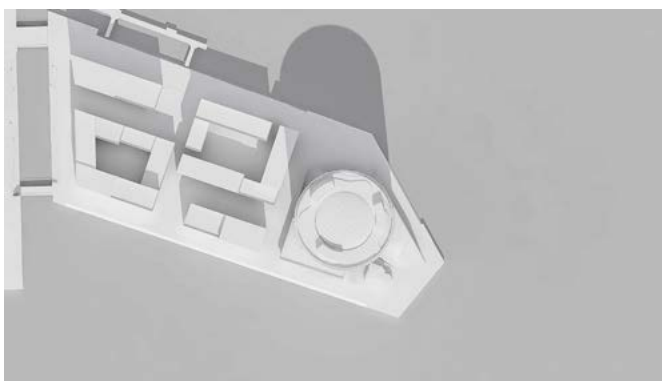
Den bevaringsværdige toldbygning, 1916.



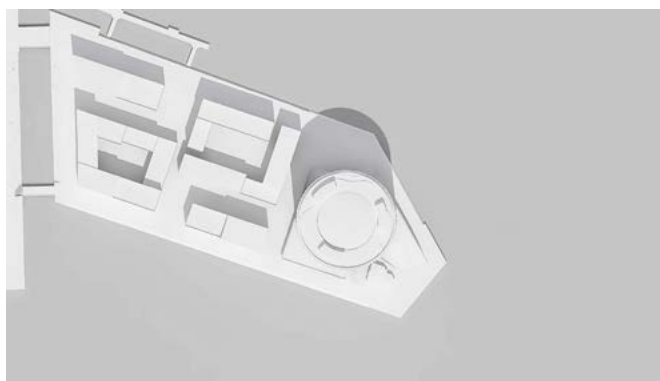
21. marts kl. 9.00



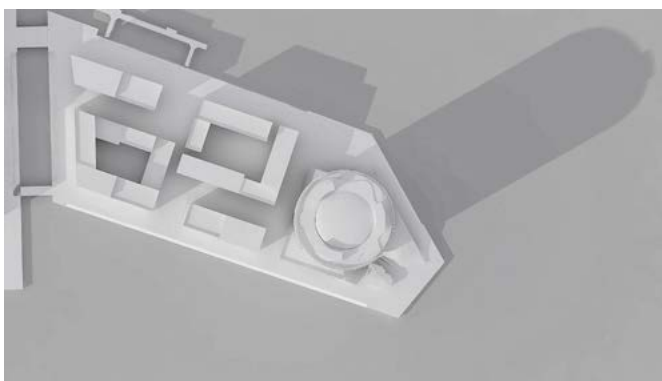
21. juni kl. 9.00



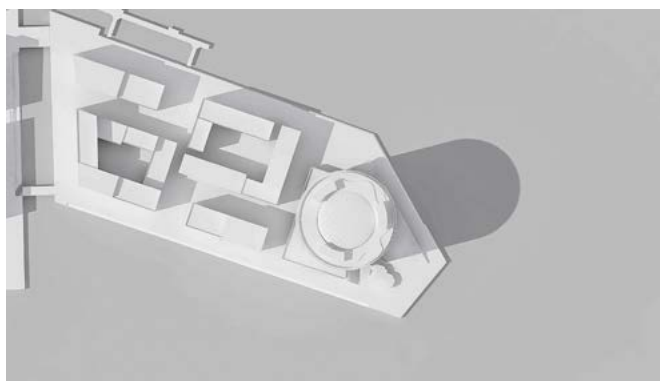
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



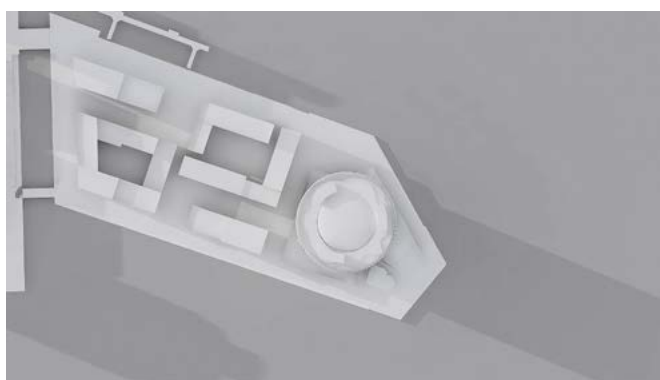
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at bygningen kaster skygge over nabo bebyggelsen i morgentimerne og udover vandet om eftermiddagen og om aftenen.



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er lokalplanområdet fastlagt til et C3*-område, der kan anvendes til boliger og serviceerhverv. Området har følgende særlige bestemmelse: Området indgår i byomdannelsesområdet omkring Århusgade i Nordhavnen. Der kan nyopføres op til 290.000 m² etageareal samt opretholdes yderligere 20.000 m² etageareal eksisterende byggeri..

Der kan i lokalplan tillades to enkeltstående nybyggerier med en bygningshøjde på op til 62 m. I øvrigt er den maksimale bygningshøjde for erhverv 24 meter og friarealprocenten for erhverv 10. Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves minimum 2.100 m² kanaler og der kan udføres op til 12.000 m² opfyldninger.

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

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2015-2020).

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

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

Udpegningen af byomdannelsesområder giver også mulighed for at sikre driften af områdets fællesarealer og -anlæg gennem krav i lokalplan om dannelse af grundejerforening. I områder med vandarealer skal adgangen til vandet sikres, og brugen af vandet kan reguleres.

Erhverv

Københavns Kommune har som mål at skabe grundlag for 20.000 nye private arbejdspladser og at fremme en udvikling af byens erhvervsområder, som sikrer et bredt udvalg af lokaliseringmuligheder for forskellige virksomhedstyper, såsom kontor, håndværk, mindre produktion, lager- og logistik samt kreative erhverv. Planlægningen



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	O1	Områder til fritidsområder m.v.
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
H1	Områder til havneformål	V	Husbåde
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg		Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer Kommuneplan 2015.

skal endvidere sikre gode lokaliseringmuligheder for virksomheder med mange ansatte nær de større stationer i byen herunder sikre gode muligheder for at opføre store kontorejendomme til brug for store regionale og internationale virksomheder, særligt i byudviklingsområder med god kollektiv trafikbetjening som f.eks. i Nordhavn.

Kontor- og serviceerhverv over 1.500 etagemeter skal placeres i de stationsnære områder, fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder. De stationsnære områder afgrænses principielt af en afstand på højst 1.000 m fra en station, mens de stationsnære kerneområder afgrænses af en gangafstand på 600 m fra en station. Ved lokalisering af kontor erhverv over 1.500 etagemeter i de stationsnære områder uden for de stationsnære kerneområder kan der højst anlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal erhvervsbyggeri.

Detailhandel

Kommuneplanen fastlægger rammer for etablering af butikker i kommunens bydele. Detailhandelsbutikker

skal som hovedregel placeres inden for de afgrænsede bymidter samt bydels- og lokalcentre.

I lokalplanområdet er der ikke fastlagt et detailhandelscenter, men umiddelbart vest for lokalplanområdet, i Århusgadekvarteret er der fastlagt et bydelscenter. Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Butikker uden for centerstrukturen kan maksimalt være 500 m² for dagligvarebutikker og 200 m² for udvalgswarebutikker.

Trafikstøj

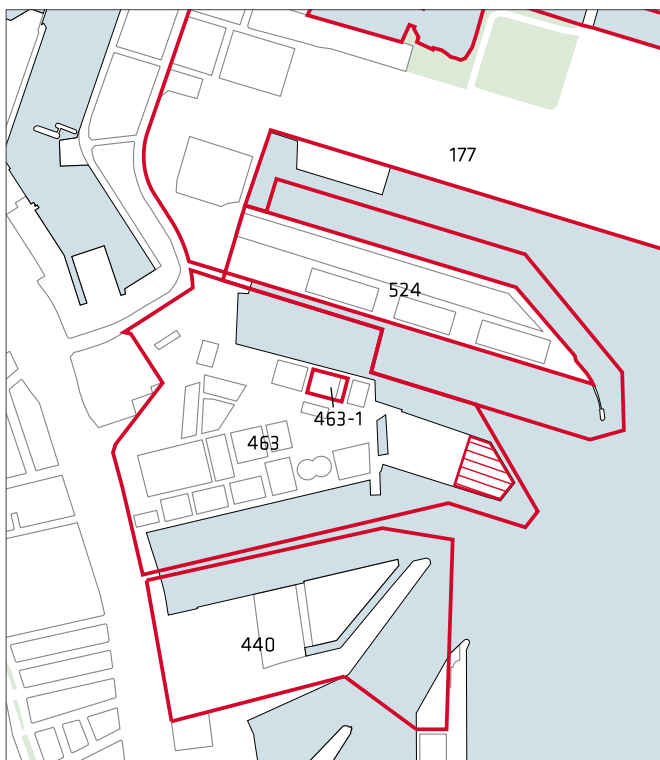
I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. miljøvurderingen af lokalplan for Århusgadekvarteret i Nordhavn og kommuneplan tillæg for Indre Nordhavn.

Byggeriet vil ikke medføre nævneværdig trafikstøj, idet parkeringskælderens under bygningen kun vil få en kapacitet på ca. 90 biler. Øvrige besøgende vil være henvist til parkeringshus længere inde i Århusgadekvarteret.

Bydelsplan

Nye kvarterer på Nordhavn skal bygges op, hvor både fysiske, sociale og kulturelle initiativer skal opdyrkes i samspil med Østerbros eksisterende by-, forenings- og kulturliv. De allerede eksisterende aktiviteter i havnen er med til at skabe Østerbros særlige identitet. Det er derfor afgørende, at disse aktiviteter understøttes og medtænkes i udviklingen af nordhavnslivet.

Østerbro Lokaludvalg støtter op om de overordnede principper i planlægningen af den nye bydel i Nordhavn, hvor



□ Gældende lokalplaner ▨ Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret.

der overvejende planlægges mindre karrébebyggelse på fem-syv etager med lys til gårdarealet. Større domiciler i Nordhavn skal afstemmes og tilpasses den mindre karrébebyggelse. Der skal både sættes på de blå bykvarterer, hvor man udfolder sig på vandet og gives plads til grønne parker, arealer, forhaver og tage. På land skal der være mulighed for bevægelse med fokus på former for bysport, der ikke kræver store arealer. Vi forudsiger bykvarterer, der også i detaljen indrettes til at favorisere offentlig transport, cykling og gang. Dermed også en byudvikling, der skal bidrage til, at trafikintensiteten på det allerede bebyggede Østerbro reduceres og ikke øges. Nordhavn skal samtidig være bannerfører for nye miljøløsninger, bæredygtigt byggeri og byliv.

Et nyt bykvarter er ved at tage form, nemlig Århusgadekvarteret i Nordhavn. Her er der behov for at skabe faciliteter, der kan understøtte et godt hverdags- og fritidsliv – også for de unge.

I Nordhavn kan der tilføjes et fokus på "de blå erhverv".

Der er ingen konkrete forslag/krav til aktiviteter på Redmolepsiden fra Lokaludvalgets side.

Lokalplaner i kvarteret

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

Borgerrepræsentationen har i december 2009 vedtaget lokalplan nr. 440 "Marmormolen II" for området umiddelbart syd for Århusgadekvarteret. Lokalplanen er sammen med tillæg til Kommuneplan 2009 grundlag for udbygning af Marmormolen og et mindre areal på spidsen af Langelinie til helårsboliger og serviceerhverv.

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

Lokalplan nr. 463-1 "Århusgadekvarteret i Nordhavn - tillæg nr. 1" har til formål at udgøre det planmæssige grundlag for at muliggøre anvendelserne bolig og erhverv i siloen samt en tilhørende parkeringskælder.

Lokalplan nr. 524 for "Sundmolen" er 3. etape af planlægningen og udbygningen af Københavns nye, bæredygtige bydel. 'Sundmolen' har mulighed for at rumme ca. 137.000 m² boliger og serviceerhverv.

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

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i ”Miljø i byggeri og anlæg 2016”. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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

Regnvand

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

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde. Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

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

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

Færdsel af motorkøretøjer på promenaden vil være begrænset da denne anlægges som brandvej og dermed kan regnvand ledes direkte i havnen.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har vedtaget en Klimatilpasningsplan i 2011 og som udløber af den, en Skybrudsplan i 2013. Skybrudsplanen beskriver metoder, prioriteringer og tiltag, der skal sikre, at København højst oplever skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100 år. Planen foreslår at lede regnvand i forbindelse med skybrud direkte til havnen. Ledningsvejene kan f. eks. være veje, åer, kanaler og byvandløb. Herudover kan det være nødvendigt at opmagasinere regnvandet midlertidigt i f.eks. parker, byrum og søer. På den måde kan hensynet til skybrudssikring være med til at fremme sammenhængen mellem byens blå og grønne elementer.

Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplan nr. 463 bestemmelse om lavenergi.

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt 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. I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen. Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning. I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

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

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Byens Drift, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

Jord- og grundvandsforurening

Center for Miljøbeskyttelse, Jord og Affald har kendskab til følgende jord- og grundvandsforurening.

Der har i perioden 1920 til 1980'erne ligget et olie- og benzinlager på arealet, som har givet anledning til konstateret forurening. Langt hovedparten af matriklen er derfor kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven. Dette betyder, at der skal en § 8 tilladelse fra Center for Miljøbeskyttelse / Jord og Affald til før byggeriet kan påbegyndes.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af

rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Forurenende virksomhed, tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

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

Anlæg på søterritoriet

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

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

Rottesikring

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

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for et område afgrænset af Rigagade i vest, Mariehamngade i syd og Gdanskgade i Nordøst.

§ 1. Formål

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

- Klar sammenhæng mellem bygningens nederste etager, en offentlig tilgængelig vinterhave og det omgivende byrum
- Etablering og indretning af et offentligt tilgængeligt byrum og promenade med begrønning og gode muligheder for ophold
- En arkitektonisk udformning og detaljering der understøtter byggeriets ikoniske karakter
- Publikumsorienterede funktioner i stueetagen der understøtter bylivet i Århusgadekvarteret
- Nybyggeri opføres efter miljørigtige og bæredygtige principper der integreres i arkitekturen.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på tegning nr. 1 og omfatter dele af ejendommen matr. nr. 2a Frihavnskvarteret København og alle parceller, der efter 3. marts 2016 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse af området

Området 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 Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

I nybyggeri skal mindst halvdelen af etagearealet i stueetagen anvendes til offentligt tilgængelige funktioner såsom butikker, restauranter/caféer, udstilling og gallerier samt publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner. Den resterende del af stueetagen kan udover ovennævnte funktioner anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv samt publikumsorienterede institutions- og virksomhedsfunktioner som foyer, reception og kantine.

Eksisterende byggeri indenfor området kan anvendes til offentligt tilgængelige funktioner såsom butik, restauranter/café, udstilling og gallerier samt publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner.

rant/café, udstilling og gallerier samt publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner.

§ 4. Vejforhold

Stk 1:

Rigagade etableres med en tværprofil med min. 2,1 m fortov i begge sider og 11,1 m kørebane.

Stk 2:

I Rigagade kan der inden for det viste på tegning nr. 3 areal etableres privat grundareal til placering af rampe til parkeringsanlæg, se i øvrigt tegning nr. 5.

Kommentar

Se i øvrigt § 4, stk. 11 i lokalplan 463.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Rummelighed

Der kan opføres maksimalt 26.000 m² nybyggeri i lokalplantillægsområdet som helhed.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på tegning nr. 2 viste byggefelt og skal opføres med en maksimal bygningshøjde på 62 m, inkl. trappe- og elevatorårne, med udgangspunkt i kote 190 cm (kotesystem DVR90) jævnt før lokalplan 463 § 5 stk. 7. Stueetagen skal udformes så der sikres sammenhæng med det i § 7, stk. 2 beskrevne byrum.

Stk. 3. Bygningsvolumen

Bygningens nederste del skal udformes som en sammenhængende landskabsplint og skal have en udstrækning der som udgangspunkt følger byggefeltet mod strædet og promenaden, dog tilbagetrækkes bygningen ved ankomstpladsen og Toldbygningen. Højden på landskabsplinten må maksimalt være 6 m. Taget af landskabsplinten skal indrettes som opholdsterrasse. Mod toldbygningen skal landskabsplinten trape ned til terræn.

Over landskabsplinten skal bygningen være cirkulær og ligge inden for byggefeltet.

Kommentar

Formålet med udformningen af bygningsvolumenet, er at skabe en landskabsplint med terrasser og nedtrapninger der kan anvendes til ophold og med en skala der skaber sammenhæng med de nære omgivende byrum. Den cirkulære bygning fra 2. etage og op forholder sig ligeværdigt til omgivelserne så der skabes en bygning uden bagside på dette meget synlige sted i havnen.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

For opførelse af ny bebyggelse på byggefelt ”b”, jf. tegning nr. 4 gælder:

Stk. 1. Overordnet princip

Bygningens udformning og detaljering skal være med til at skabe en bygning med en ikonisk karakter og med en materialekvalitet der patinerer og kan modstå de lokale klimatiske belastninger. Facaden skal etableres med en varieret reliefvirkning. Bygningens materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og sikre god visuel kontakt mellem inde- og uderum og fremstå åben og inviterende.

Stk. 2. Ny bebyggelse

a) Facader

Facader i stueetagen

Facader i stueetagen skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem de indvendige funktioner og det omgivende byrum.

Mindst 70 % af facaden i stueetagen, som vist på tegning nr. 4, skal være med transparente partier i klart glas. Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.

Glasfacader skal trækkes minimum 1 m tilbage fra overliggende terrassedæk så der opnås en skyggevirksomhed.

Facader på etagen over landskabsplinten

Facader på etagen over landskabsplinten skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem 2. etage og terrasser således at mindst 70 % af facaden mod terrassen har transparente partier i klart glas. Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.

Glasfacader skal trækkes minimum 1 m tilbage fra overliggende facade så der opnås en skyggevirksomhed.

Øvrig del af facaden på den cirkulære bygningsvolumen

Facaden på den cirkulære bygningsvolumen skal fremstå med en variation der gør at den opleves forskelligt fra de forskellige verdenshjørner. Variationen skal baseres på forskellene i sol- og dagslysindfald på de forskellige dele af facaden.

Facaden skal opbygges af facetterede facadeelementer. Facadeelementerne skal varieres så elementerne får en række forskellige længder ud fra deres placering på facaden og lysindfaldet så der skabes graduerede forskydninger i mønsteret på facaden. De største facadeelementer skal være minimum dobbelt så store som de mindste. Hvert facadeelement skal facetteres med en dybde på minimum 0,5 m, så der skabes en facade med en markant reliefvirkning.

I facadeelementerne må anvendes klart glas uden spejlvirkning og galvaniseret stål, fiberbeton, div. stensorter eller lignende materialer i lyse toner, så de indgår i kvarterets resterende høje lyse volumer.

Facaden skal i materialer og udformning sikre at den ikke giver anledning til blændingsgener.

Der må ikke anvendes udvendig solafskærmning.

Kommentar

I forbindelse med byggetilladelsen vil der blive forlangt opført en mock-up med facadepartier med henblik på forvaltningens nærmere godkendelse af facaderne og deres detaljering.

b) Indgange

I stueetagen placeres minimum tre indgange som vist på tegning nr. 4. Indgangene skal udformes så de er tydelige og inviterer til gennemgang, ved f.eks. at trække belægningen ind i bygningen eller ved en særlig udformning af facaden omkring indgangen.

c) Terrasser og trapper

Terrasser og trapper i og på landskabsplinten skal udføres i én sammenhængende flade som overvejende udføres i samme materiale og med et formsprog og en karakter der stemmer overens med det omgivende byrum og den indvendige vinterhave.

Der kan indrettes tagterrasser. Terrasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden og i en højde af 1,2 meter.

d) Tage

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Stk 3. Bevaringsværdig bebyggelse

For den på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige toldbygning gælder:

- a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b, c, d og e.
- b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og behandles som oprindeligt.
- c) Nuværende udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, m.v. samt oprindelige bygningsdele skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares og genskabes.
- d) Vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling og opsprosnings m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes et mørkt materiale som harmonerer med bygningens arkitektur. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink, kobber eller stål.

Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

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

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

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Byens Udvikling, Københavns Kommune.

Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygningen og terræn, så de ikke er synlige i området.

Stk. 6. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygningen, så de er synlige fra veje og pladser.

§ 7. Byrum

Stk. 1. Fastlæggelse af byrum

Der fastlægges en byrumsstruktur som angivet på tegning nr. 4, som omfatter promenaden (a), et byrum på spidsen omkring den eksisterende toldbygning (b), samt en ankomstplads (c).

Stk. 2. Indretning af byrum

Byrummet skal indrettes efter de på tegning nr. 4 angivne principper, samt nedenstående.

a) "Promenaden"

- Der skal minimum etableres 20 træer på promenaden med en stammeomkreds på min 18-20 cm. Der skal anvendes forskellige arter, overvejende nåletræer, som f.eks. skovfyr, lærk, ædelgran eller lign.
- Langs promenadens forløb skal friholdes en gang- og cykelmulighed på min. 3 m bredde.
- Langs promenadens forløb skal etableres bænke eller anden siddemulighed med maksimalt 40 m mellemrum.
- Langs promenadens kant ved plantebede mod vandet friholdes enkelte steder et areal på 0,7 m bredde, hvor der kan etableres siddemulighed og andet ophold med tilknytning til vandet.

b) "Spidsen"

- Omkring den eksisterende toldbygning skal etableres et offentligt tilgængeligt byrum med mulighed for udeservering samt ophold.
- Landskabsplinten skal nedtrappes mod terræn med trapper og eller ramper så der skabes en overgang mellem byrummet og terrasserne der kan anvendes til ophold.

- Nedtrapninger af landskabsplinten samt de første i gennemsnit 2 m af terrassen skal være offentlig tilgængelig.
- Overgangen på terrassen ml. privat og offentlig må ikke afgrænses af hegn.
- Der skal indrettes en udsigtsplads ved Redmolens sydøstlige spids, som angivet på tegning nr. 4.
- Byrummets belægning kan variere fra promenaden, så længe byrummet opleves som en del af promenadens offentligt tilgængelige forløb.

c) "Ankomstpladsen"

- Der skal i lokalplanområdets nordvestlige hjørne indrettes en ankomstplads, som angivet på tegning nr. 4. Derudover indrettes en drop-off zone.

Kommentar

Se i øvrigt lokalplan 463 § 8, stk. 10.

Stk. 3. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

Stk. 4. Beplantning

Promenaden, spidsen og ankomstpladsen skal indrettes med plantebede, lægivende beplantning og træer, jævnt fordelt over hele arealets forløb i lokalplanområdet.

Beplantning i bedene skal følge den øvrige bundbeplantning i resten af Århusgadekvarteret. Der anvendes en blanding af staudegræsser, bunddækkende buske og prydbuske, alle vindføre og salttolerante arter.

Stk. 4. Belægninger

Belægninger udføres i holdbare materialer af høj kvalitet, og i overensstemmelse med materialevalget i det øvrige Århusgadekvarter. Belægningerne på promenader udføres som fysiske fortsættelser af promenader på resten af Redmolen. Der kan anvendes f.eks. pladsstøbt beton, teglklinker, natursten, betonfliser, hårdt træ eller stål.

Belægninger i byrummet "Spidsen" omkring toldbygningen, som vist på tegning nr. 4, kan gives en overfladebehandling eller -detaljer, der adskiller dem fra de tilstødende promenader.

Belægningen skal skabe en sammenhæng mellem landskabsplinten, de offentligt tilgængelige siddetrapper, belægninger i det indendørs rum i vinterhaven samt promenaden.

Kommentar

Se i øvrigt lokalplan 463 § 8, stk. 5 og 8.

Stk. 5. Vind

I forbindelse med den endelige udformning af byrummet og promenader skal der indarbejdes lægivende elementer, så der kan opnås vindkomfortniveau B svarende til "Fodgængere stående; siddende over en kortere periode" i de opholdszoner der skabes i byrummet.

Kommentar

I forbindelse med udarbejdelsen af en vindkomfortundersøgelse er der opstillet 4 kategorier for forskellige fodgængeraktiviteter og vindkomfortniveauer. A: Siddende for en længere periode. B: Fodgængere stående; siddende over en kortere periode. C: Fodgængere gående; almindelig gående; fritidsgåture; slentre. D: Målsøgende hurtig og rask gang.

Ved den nærmere udformning af bygningen skal det påvises, at gener fra eventuel 'downwash' er minimeret. 'Downwash' optræder, når en bygning bliver meget højere end sine omgivelser, og vinden derved bliver presset ned langs facaden og giver høj vindhastighed og turbulens i de nære omgivelser. Fænomenet og generne fra det kan afhjælpes ved at bearbejde designet af både højhuset og byrummet.

§ 8. Parkering

Stk. 1. Underjordisk parkeringsanlæg

Der kan i tilknytning til et nyt byggeri på byggefelt "b", etableres et underjordisk parkeringsanlæg, der kan placeres, jf. § 4 stk. 1 og som vist på tegning nr. 3. Rampen etableres med transparente værn ved rampe start så oversigtsforholdene optimeres på gadeside. Der skal etableres et respekt areal på min. 0,5 m rundt om rampen og opmarch arealet ved op- og nedkørsel til parkeringskælderen.

Stk. 2 Cykelparkering

2 cykelparkeringspladser pr. 1.000 m² skal indrettes til særlige pladskrævende cykler.

Kommentar

Cykelparkering i lokalplanområdet følger derudover cykelparkeringsnormen som beskrevet i lokalplan 463 § 9, stk. 6.

§ 9. Retsvirkninger

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

Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

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

§ 3, stk. 1, Anvendelse af området

§ 4, stk. 5, Stræder

§ 4, stk. 6, afsnit 3

§ 6, stk. 11, afsnit 4, Redmolens spids (b)

§ 6, stk. 12, Byggefelter til høje bygninger

§ 7, stk. 7, Bebyggelser der skal opretholdes

§ 8, stk. 2, Kantzoner

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

Kommentarer af generel karakter

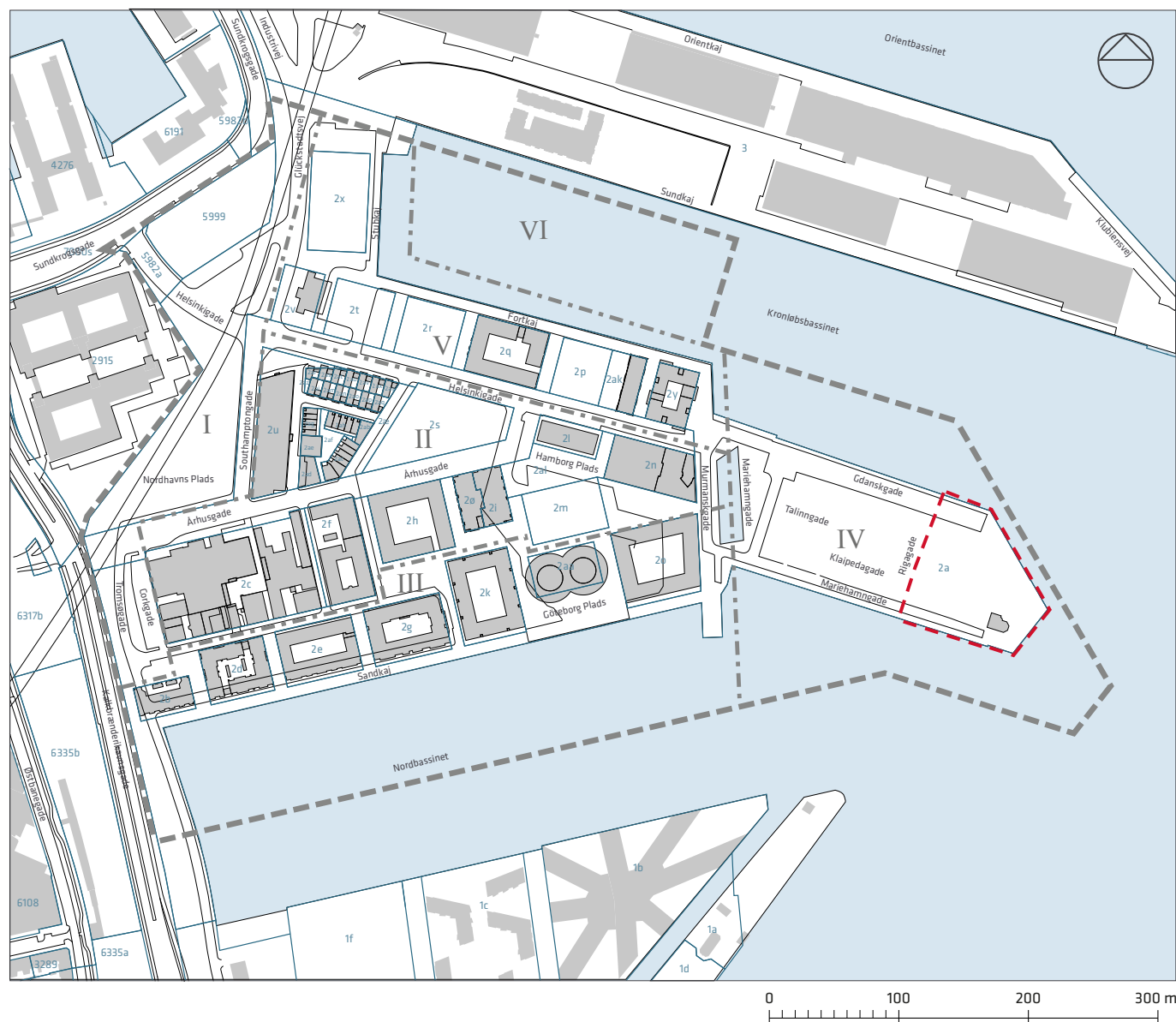
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

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

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



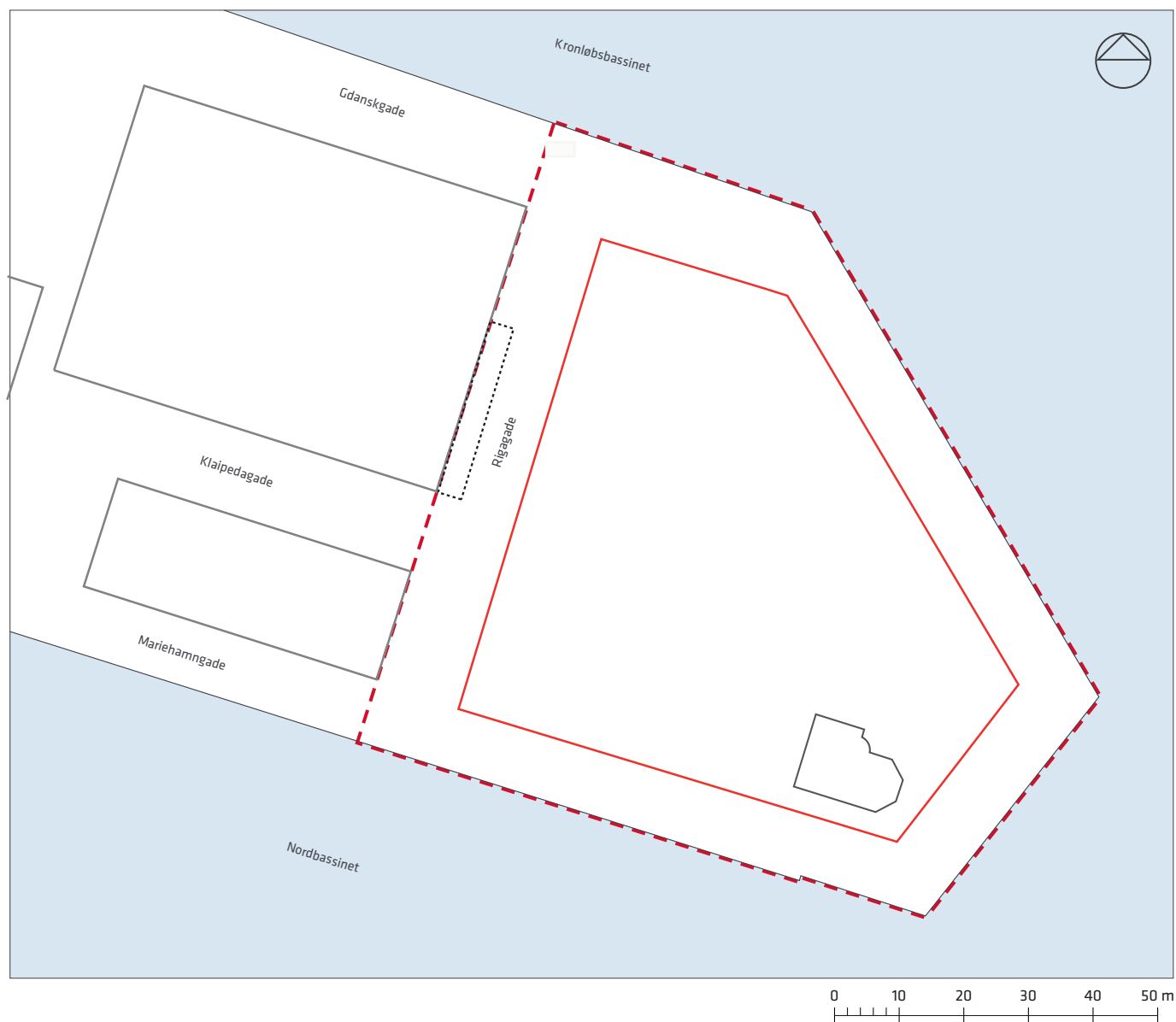
- Lokalplan nr. 464 Århusgadekvarteret i i Nordhavn
- - - - - Grænse mellem underområder
- I II Betegnelse for underområder
- - - - - Lokalplantillæggets af grænsning ,
- Matrikelskel

Tegning nr. 2 - Byggefelt



- - - Lokalplanens afgrænsning
- Byggefelt b)
- Bygning, der skal bevares

Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier



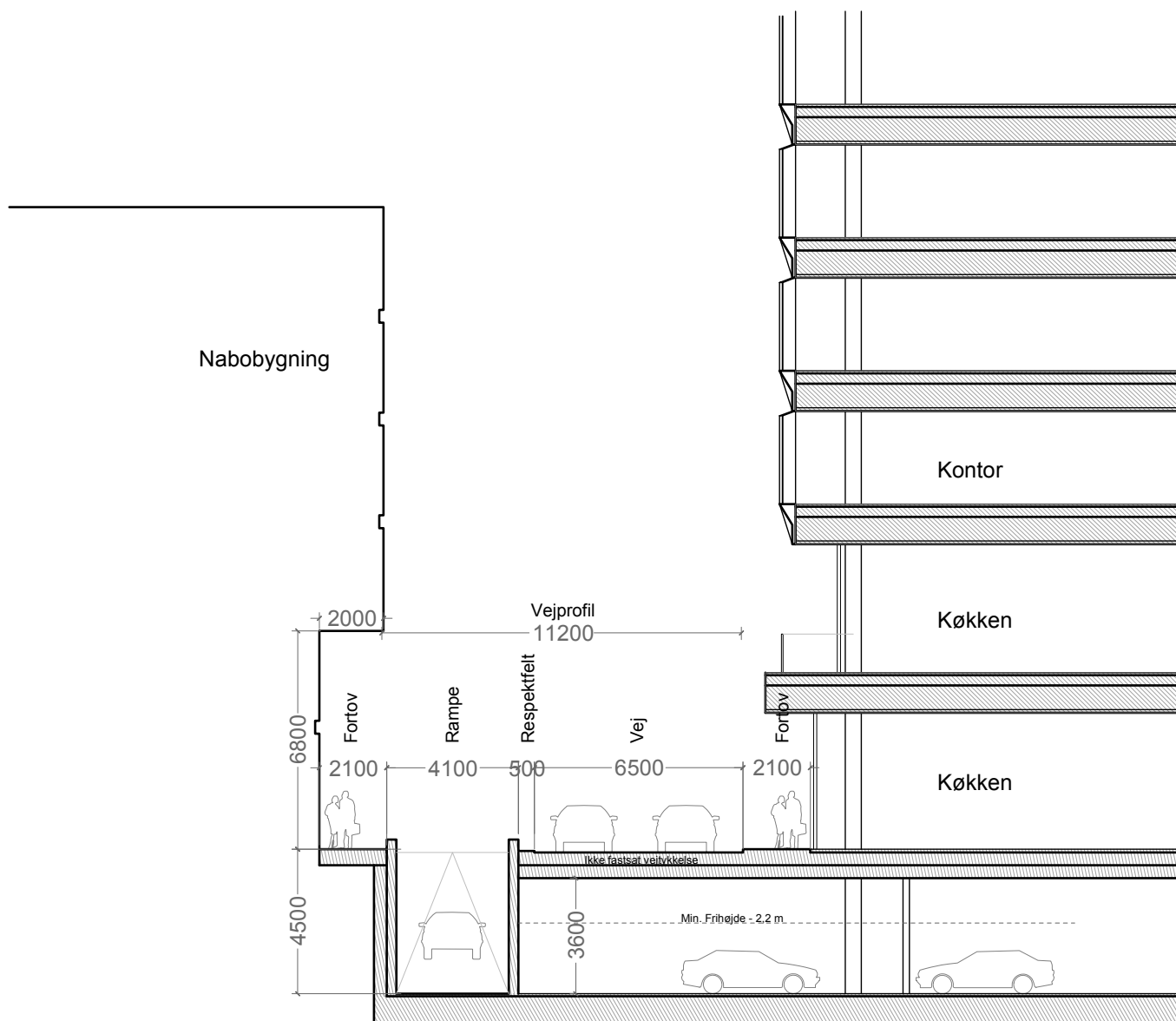
- - - Lokalplanens afgrænsning
- ⋯ Placering af rampe til underjordisk p-anlæg

Tegning nr. 4 - Byrum



- Lokalplanens afgrænsning
- Jf. § 7 stk. 2. a) "Promenaden"
- Jf. § 7 stk. 2. b) "Spidsen"
- Jf. § 7 stk. 2. c) "Ankomstpladsen"
- Facade med 70% transparens jf. § 6. stk. 2
- ▲ Indgange
- Omtrentlig placering af træer
- Omtrentlig placering af plantebed
- Omtrentlig placering afstensætning
- Omtrentlig placering af nedtråpning af plint
- Omtrentlig placering af udsigtsplads

Tegning nr. 5 - Rampe til parkeringskælder i Rigagade



Vejsnit - Rigagade

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøforvaltning har den xx. xxxx 2016 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2016.

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

Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget/ene i/på xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 2016 kl. 19-21.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at se forslaget/ene 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 xx. xxxx 2016

