

LEVANTKAJ VEST I NORDHAVN

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 19. juni 2013 vedtaget forslag til lokalplan Levantkaj Vest med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

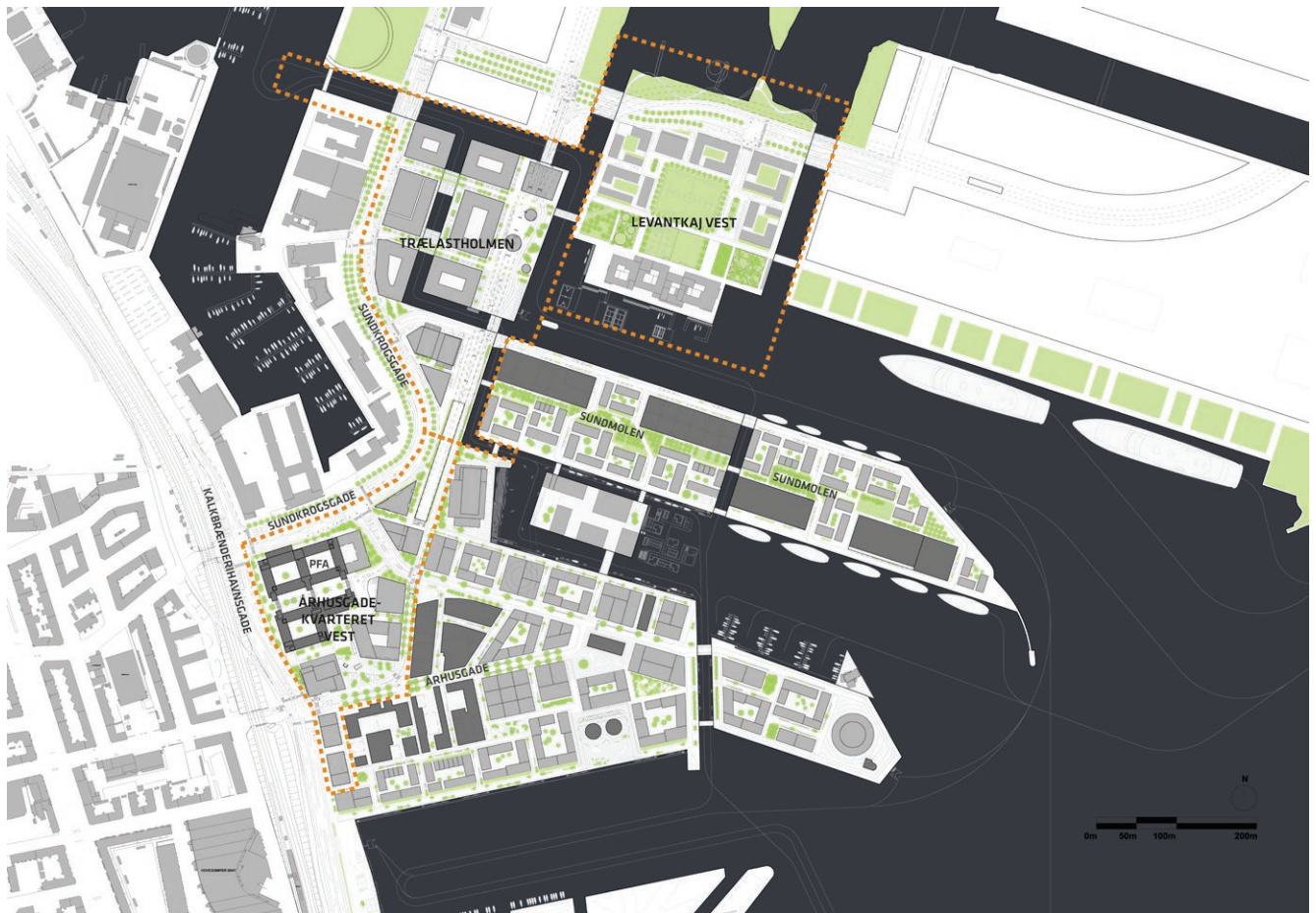
Offentlig høringsperiode fra den 18. juli 2013 til den 26. september 2013



Indhold

Redegørelse for lokalplanen.....	3	Lokalplan Levantkaj Vest.....	15
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål	15
Fremtidens bæredygtige by.....	4	§ 2. Område	15
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4	§ 3. Anvendelse.....	15
Bebyggelsesplanen	4	§ 4. Vej-, sti- og pladsforhold	16
Lokalplanens indhold.....	6	§ 5. Vandarealer og zonestatus	16
Byudviklingsaftale	7	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	17
Udbygningsaftale	7	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	18
Miljøforhold	7	§ 8. By- og landskabsrum	19
Bæredygtighed	8	§ 9. Ubebyggede arealer og parkering	21
Kystnærhedszonen.....	9	§ 10. Tekniske anlæg	23
Skyggediagrammer	10	§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener	23
Lokalplanens sammenhæng med		§ 12. Bæredygtighed og regnvand	23
anden planlægning og lovgivning	11	§ 13. Matrikulære forhold.....	24
Fingerplan 2007	11	§ 14. Særlige fællesanlæg	24
Kommuneplan 2011	11	§ 15. Grundejerforeninger	24
Tillæg til Kommuneplan 2011.....	12	§ 16. Retsvirkninger	24
Lokalplaner i kvarteret.....	12	§ 17. Ophævelse af lokalplaner	24
Miljø i byggeri og anlæg	13	Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning	25
Regnvand	13	Tegning nr. 2 - Byggefelter, by- og landskabsrum.....	26
Klimatilpasning	13	Tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold mv.....	27
Tilladelser efter anden lovgivning	14	Hvad er en lokalplan og	
Affald	14	et kommuneplantillæg	28
Jord- og grundvandsforurening	14	Lokalplan.....	28
Museumsloven	14	Lokalplanforslagets retsvirkninger	28
Anlæg på søterritoriet	14	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	28
Ledningsforhold	14	Kommuneplantillæg	28
Rotteforebyggelse.....	14	Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011	29
		Mindretalsudtalelser	30
		Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse for lokalplanen



COBE, SLETH, Rambøll og Polyforms bebyggelsesplan for Indre Nordhavn med markering af de tre nye lokalplanområder, herunder "Levantkaj Vest" - marts 2013.

Lokalplanens baggrund og formål

Udgangspunktet for byudviklingen af Nordhavn er en aftale mellem staten og Københavns Kommune fra 2005. Af aftalen fremgår det blandt andet, at værdiskabelsen fra byudviklingen af Nordhavn skal medvirke til at finansiere anlægget af metroens nye Cityring. Aftalen omfatter mulighed for minimum 600.000 etagemeter bolig og erhverv i Indre Nordhavn og blev gjort til lov i 2007. På denne baggrund besluttede By og Havn at udskrive en åben, international idékonkurrence for hele Nordhavn om "fremtidens bæredygtige by". En bearbejdning af det vindende projekt har siden dannet grundlag for plangrundlag for "Århusgadekvarteret", "Århusgadekvarteret Vest" og "Trælstholmen" som del af den første fase i udbygningen af Nordhavn.

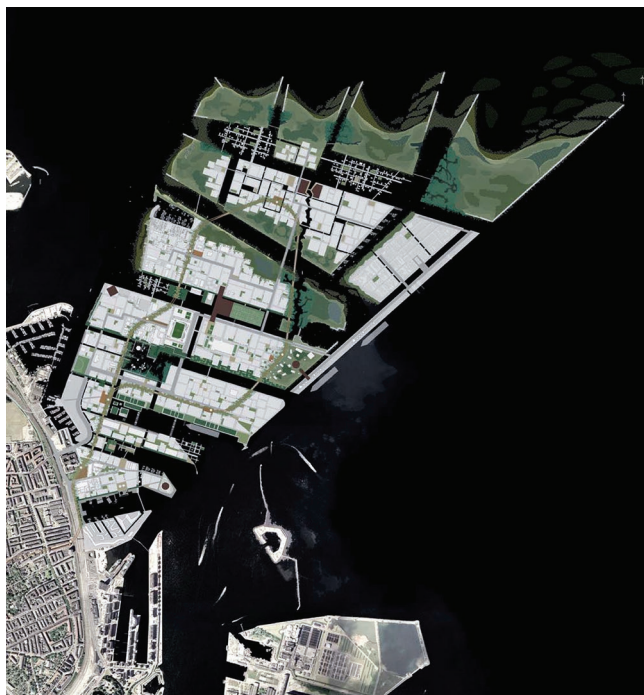
Copenhagen International School ønsker at samle undervisningen i nye og større bygninger i Nordhavn. Skolen er den største af sin art i Danmark og har stor betydning for byens muligheder for at servicere udenlandske virksomheder og institutioner.

Lokalplanen for "Levantkaj Vest i Nordhavn" indeholder byggeretsgivende bestemmelser for skolebyggeri på op til 28.000 etagemeter samt byrum og infrastruktur.

Herudover fastlægges rammebestemmelser for bolig- og servicefunktioner nord for skolen, hvor nybyggeri forudsætter vedtagelse af en supplerende lokalplan samt ændring af rækkefølgebestemmelserne i Kommuneplan 2011. Lokalplanen suppleres af en udbygningsaftale for etablering af Sundkrogsgade som er Indre Nordhavns hovedvej, hvorfra ankomsten til lokalplanområdet vil ske og for at etablere en sikker skolevej.

Med byggeri af Copenhagen International School og den overordnede planlægning af det resterende rammeområde, fortsættes realiseringen af Nordhavn som fremtidens bæredygtige bydel. Samtidigt åbnes endnu et område af havnen for byens borgere, hvorved flere vil kunne få glæde af byens blå rekreative værdier.

En række andre projekter er sat i værk som følge af byudviklingen i Nordhavn og aftalerne med staten: En modernisering af Nordhavn Station med bedre ankomstforhold, anlæg af Nordhavnsvej som forudsætning for byudviklingen i Nordhavn og en forbedret trafikafvikling på Østerbro, udvidelse af Nordhavn med etablering af jorddepot til bl.a. jord fra anlæg af Cityringen og en ny krydstogstterminal samt flytning af containertermina-



Strukturplan fra COBE, SLETH og Rambølls vinderforslag, hvor vandet opdeler området i en række selvstændige kvarterer

len til Ydre Nordhavn for at give plads til byudviklingen i Indre Nordhavn.

Fremtidens bæredygtige by

Projektet for Nordhavn rummer en strukturplan for udbygningen af hele Nordhavn med ca. 3,5 mio. etagemeter boliger og erhverv, hvilket svarer til ca. 40.000 indbyggere og 40.000 arbejdspladser. Projektet består overordnet i at opdele området i en række holme, der adskilles fra hinanden via kanaler og bassiner. "Levantkaj Vest" vil være én af disse holme i Nordhavn. Holmene fungerer som selvstændige lokale kvarterer, hvilket understøtter en langsigtet udvikling i etaper.

København kan med udviklingen af Nordhavn vise, at grøn vækst og livskvalitet kan realiseres side om side blandt andet ved at kombinere vedvarende energi med et lavt energi- og ressourceforbrug, etablere store grønne og blå områder og forsyne bydelen med et højeffektivt kollektivt transportsystem.

Lokalplanområdet og kvarteret

Nordhavnen er dannet ved opfyldninger. Dens karakteristiske form med bassiner og kanaler har en betydelig oplevelses- og brugsværdi på grund af de korte afstande til vandet og den langstrakte kystlinje. Havnen fremstår som en række havnemiljøer i både større og mindre skala. Nordhavn har tættest på Østerbro en bymæssig karakter, og går mod nordøst mod mere åbne asfalterede flader med enkeltstående haller og havneanlæg samt ubebyggede arealer.

BÆREDYGTIGHED PÅ LEVANTKAJ VEST

Transport	'Det grønne loop'. Parkeringsanlæg.
Certificering	Område + bygninger miljøcertificeres via DGNB-ordningen.
Energiforsyning	Området kobles sammen med byens kollektive forsyningsystemer.
Affald	CO ₂ -venligt affaldssystem.
Byrum & byliv	Skolens aktiviteter og faciliteter bidrager til et mere levende byliv på Levantkaj Vest
Blå områder	Nye kanaler. Byrum og aktiviteter ved vandet.
Grønne områder	Bypark. Rekreative funktioner ved den gamle Skudehavnen. Beplantning i 'det grønne loop' og gaderum.
Vand	Anvendelse af sekundavand eller etablering af grønne tage.
Klimasikring	Lokal rensning og afledning af regnvand. Grønne tage.

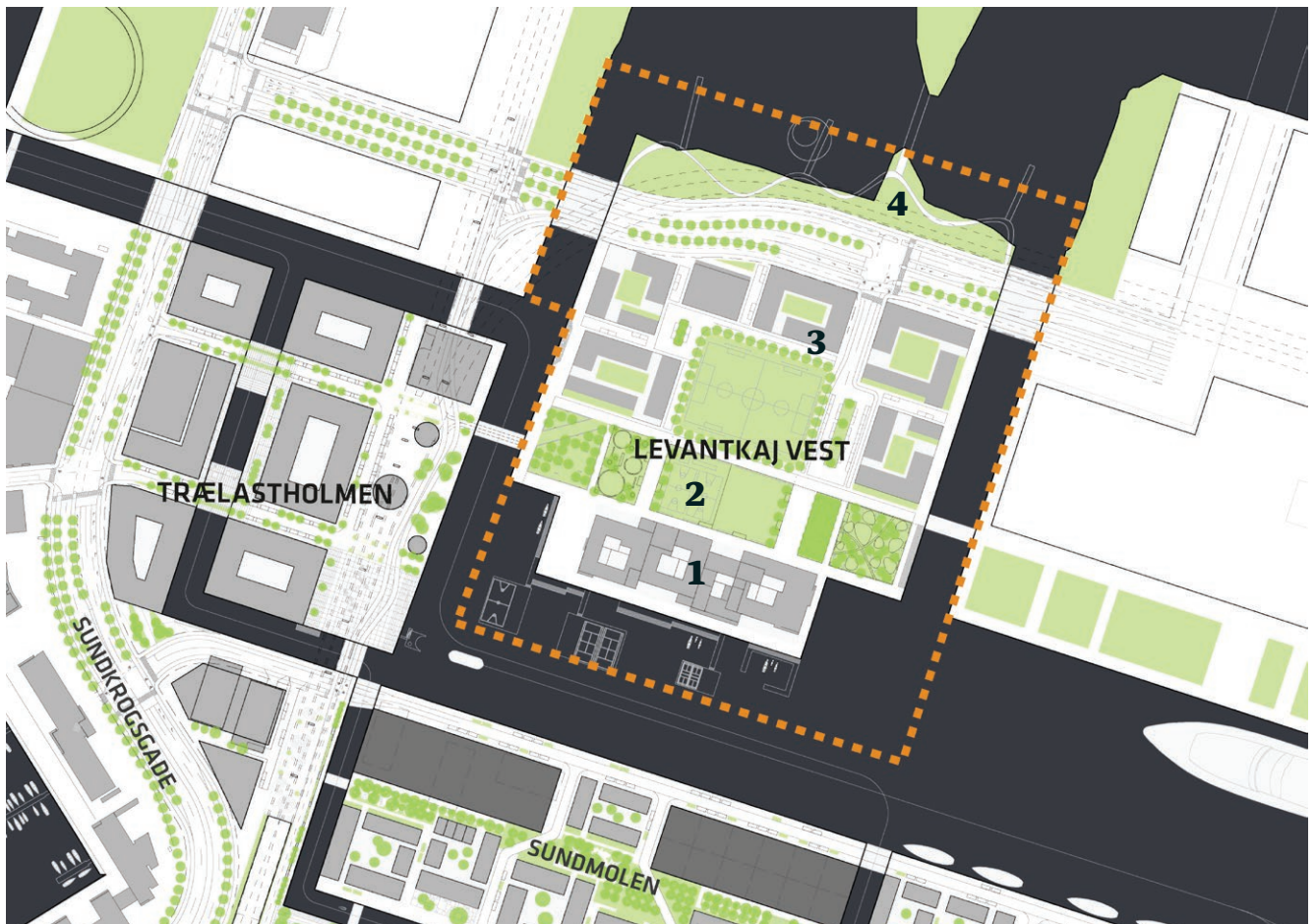
Kvarteret ligger i den nordlige del af del af indre Nordhavn. Indre Nordhavn er adskilt fra Østerbro af Ring 2 samt jernbaneterrænet, hvor bl.a. Kystbanen er ført på dæmning. Umiddelbart vest for kvarteret ligger blandt andet det nye lokalplanområde "Trælastholmen" og Svanemøllehavnen, som i dag er indrettet med marinaer. Syd for kvarteret ligger Orientbassinet og "Sundmolen" som forventes udviklet som boligområde som den næste etape af Nordhavnsprojektet. Nord for ligger den gamle Skudehavnen, og mod øst vil containerterminalen ligge frem til ca. 2021. Således er kvarterets nære omgivelser også havnearealer, hvor nogle for nyligt har lagt grunde til nye bebyggelser og byudvikling, og andre længere ude i fremtiden vil udvikles til nye byområder.

"Levantkaj Vest" er i dag præget af at være en sammenhængende, åben asfalteret flade med containere og en enkelt administrationsbygning "CMP" - Copenhagen Malmo Port - til brug for containervirksomheden. Mod nord ligger der et grønt areal ud til selve Skudehavnen.

Bebyggelsesplanen

Nye kanaler skaber nærhed til vandet

Nordhavnsprojektet tager afsæt i havnearealernes nuværende struktur og inddeler den nye bydel i holme. Omkring "Levantkaj Vest" udgraves to nye kanaler, der adskiller lokalplanområdet fra "Trælastholmen" i vest og fra den østlige del af Levantkaj. Således udgøres "Levantkaj Vest" af en selvstændig holm hvor den nordlige del vil bestå af ny bebyggelse og et større grønt område i form af en 'bypark', mens den sydlige del består af et



En bebyggelsesplan for Levantkaj Vest viser hvordan området foreløbigt er tænkt disponeret, udarbejdet af COBE, SLETH, Rambøll og Polyform. 1. Ny bygning til Copenhagen International School 2. 'Det grønne parkbånd' - første del af Indre Nordhavns havnepark 3. Område til yderligere bebyggelse mellem havneparken og skudehavnen 4. Grønt område ved skudehavnen

EKSISTERENDE FORHOLD

Anvendelse	Havneformål samt service- erhverv
Grundareal	ca. 70.800 m ²
Kajstrækninger	ca. 125 m

NYE KAJER, KANALER OG BROER

Kajstrækninger	ca. 1100 m
Areal til opfyld	ca. 4.500 m ²
Vejbroer	2 stk.
Gang- og cykelbroer	2 stk.

grønt parkbånd, der løber langs Levantkajens sydside og det nye skolebyggeri, Copenhagen International School. Langs de eksisterende kajkanter udlægges promenader hvor der er adgang til vandet via brygger, trapper og ramper.

Bygningen til Copenhagen International School placeres på en 'halvø', delvist ude i Orientbassinet, og får hermed en særlig kontakt til vandet. Skolebyggeriet åbner sig op imod de omkringliggende byrum og får en god forbindelse til området omkring Skudehavnen.

Copenhagen International Schools vision er at være rammen om et mangfoldigt internationalt uddannelsesmiljø. Indadtil skal den skabe optimale rammer for en international undervisningsform og udadtil skal den åbne sig og være et væsentligt samlingspunkt i det omkringliggende byområde. På skolens nordside etableres der et rekreativt område, som en del af det grønne park-

bånd der er tænkt som en havnepark som strækker sig langs hele Levantkajen. Disse arealer vil blandt andet blive brugt til friarealer til skolen.

Byrum ved vandet

I tilknytning til selve skolen etableres et byrum der består af en lokal plads umiddelbart vest for, og en sydlig promenadestrækning der går rundt om selve skolebygningen. I dette byrum etableres der brygger og direkte adgange til vandet. Det grønne parkbånd vil også opleves som et grønt byrum med en tæt kontakt til vandet. Byrummene indrettes til ophold og rekreation for både skolens brugere og offentligheden.

Et grønt kvarter ved vandet

Mod den gamle Skudehavnen etableres på længere sigt et parklignende, rekreativt område. 'Byparken' på "Levantkaj Vest" indrettes, så den imødekommer behov for rekreation og aktiviteter i Indre Nordhavn. De grønne



Visualisering af hvordan skolebygningen og nogle af dens faciliteter ved vandet kan tage sig ud, her set fra Sundmolen

arealer bindes sammen, 'på tværs' af infrastrukturen, så hele holmen kan fremstå som et sammenhængende grønt kvarter.

Effektive og miljøvenlige trafikløsninger der tilgodeser de bløde trafikanter

I Nordhavn er strategien, at trafikstrukturen indrettes så fodgængere, cyklister og den kollektive trafik kommer så hurtigt og let frem som muligt, ved at gøre deres veje 'kortere' end bilernes.

I perioden frem til flytningen af containerterminalen, hvor der ikke detaljeplanlægges for andet end selve skolebyggeriet, vil trafikstrukturen dog ikke bære præg af kollektiv trafik eller en bestemt vejstruktur. Der forventes midlertidige trafik- og miljøløsninger, så skolens og containerterminalens drift forstyrres mindst muligt.

Gode gang- og cykelforbindelser

Der planlægges efter at sikre fodgængerne og bevægelsehæmmede optimale forhold, hvad angår sikkerhed, tryghed og tilgængelighed. En fortsættelse af 'det

grønne loop' vil kunne blive en effektiv og oplevelsesrig rute igennem Nordhavn for cyklister og gående, hvor den brede cykelsti skaber god fremkommelighed.

Centrale parkeringsanlæg

På "Levantkaj Vest" vil parkering primært ske i centrale parkeringsanlæg eller parkeringskældre. Der planlægges mulighed for at køre tæt på de enkelte ejendomme, men parkering i lokalgader vil kun tillades som korttids-parkering, handikapparkering, til delebiler og elbiler. Cykelparkering placeres tæt ved boliger, arbejdspladser og offentlige funktioner.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser for den del af bebyggelsen der udgør Copenhagen International School, herunder bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden. Der kan i byggefeltet til Copenhagen International School realiseres op til 28.000. m² bebyggelse i op til 34 m højde. For at sikre gode oplevelser af skolebygningen samt god offentlig adgang, fastlægges der bestemmelser for bearbejdning af stueetagen i bebyggelsen og byrummet udenfor. Der fastlægges krav til indretningen af pladsen og promenaden rundt om skolen og til indretningen af det grønne parkbånd nord

PARKERINGSKRAV

Biler	I størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m ²
- terrænparkering	maks. 10 %
Cykler - bolig	2.5 pladser pr. 100 m ²
- andel i konstruktion	min. 50 %
Cykler - erhverv	1.5 pladser pr. 100 m ²
- andel i konstruktion	min. 50 %
Cykler - CIS	600 pladser
Pladskrævende cykler	1 plads pr. 1.000 m ²



Taghaver på skolens tag



Visualisering af promenaden på den sydlige side af skolen, ud mod Orientbassinet

for. Der fastlægges endvidere krav til træbeplantninger på pladser, grønne tagflader samt mulighed for begrønning langs bebyggelsens facader.

Der gives mulighed for at medregne opholdsarealer på dæk og større fælles tagterrasser samt udgravede kanaler til områdets friarealer. Intentionerne om en blå by understøttes med krav om promenader og adgang til vandet i form af trapper og anløbsbroer og rekreative arealer omkring Skudehavnen.

For den del af lokalplanen der ikke omhandler skolen eller de grønne arealer i tilknytning hertil fastlægges der ikke detaljerede bestemmelser, da ny bebyggelse på resten af "Levantkaj Vest" forudsætter en supplerende lokalplanlægning. Der fastlægges en overordnet vejstruktur og der markeres hvor det fremtidige tracé til hovedvejen på Levantkaj og en eventuel metrohøjbane vil gå.

I en supplerende lokalplan for ny bebyggelse, ud over skolen, vil der komme bestemmelser om særlige fællesanlæg og grundejerforening der sikrer etablering og drift af væsentlige infrastrukturanlæg og byrum.

Byudviklingsaftale

I en fælles forståelse mellem Københavns Kommune og By & Havn om, at byudviklingen i Nordhavn skal sikre at intentionerne i vinderforslaget i videst muligt omfang indfries, også på de områder, der ligger uden for den kommunale plankompetence, er der udarbejdet en byudviklingsaftale, der omhandler forhold vedrørende

anvendelsen af skolens bebyggelse og støj fra containerterminalen.

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.

For at fremme udviklingen i området har By & Havn anmodet om at indgå en udbygningsaftale i overensstemmelse med planlovens § 21 b. Københavns Kommune forventer at indgå en udbygningsaftale med By & Havn om bl.a. anlæg af Sundkrogsgade, der er hovedfordelingsvejen i Indre Nordhavn.

Miljøforhold

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen 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 2011).

VVM

Lokalplanen muliggør kanalbyggeri/opfyldninger samt parkeringsanlæg, som vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2. De konkrete projekter for kanalbyggeri og opfyldninger skal derfor anmeldes til København Kommune og Kystdirektoratet efter VVM-reglerne. Parkeringsanlæg skal ligeledes anmeldes efter VVM-bekendtgørelsen.

Trafikstøj

Lokalplanområdet vil blive trafikbetjent af en lokalgade, hvor det forventede antal køretøjer i døgnet vil ligge på 3.000. Der skulle således ikke være vanskeligt ved disponering og projektering af bygninger og friarealer at overholde kommunens grænseværdier for trafikstøj.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Lokalplanområdet grænser op til Containerterminalen. En støjberegning for containerterminalen viser, at værdierne for ekstern støj fra virksomheden vil ligge på 55-60 dB over en stor del af lokalplanområdet. Støjberegningen omfatter et tillæg på 5 dB impulsstøj fra håndtering af containere til det beregnede støjbidrag.

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

By og havn vil nedbringe støjen fra containerterminalen på lokalplanområdet ved at flytte operationer med 'straddle carriers' ud på den østlige del af Levant kaj. Støjberegninger viser at støjen på store dele af udearealerne herved bringes ned under grænseværdien på 50 dB + lempelsen i overgangsperioden på 5 dB. Udearealerne skal indrettes så de støjbelastede arealer i overgangsperioden anvendes til terrænparkering samt til mindre støjfølsomme aktiviteter som f.eks. boldbaner. Støjberegningerne viser mindre overskridelser af grænseværdien på 50 dB + lempelsen i overgangsperioden på 5 dB på bygningsfacaderne. I det omfang støjgrænsen ikke kan overholdes på facaden ved lokaler til undervisning og ophold skal det indendørsstøjniveau sikres gennem støjisolering af facaden.

Forurening

Den sydvestligste del af lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven, da der i perioden 1936-1967 har ligget en asfaltfabrik på arealet, som har produceret tjærebelagte tagplader. Ovennævnte produktion har givet anledning til konstateret forurening på arealet. Ved undersøgelser udført i perioden 1993-1994 er der konstateret jordforurening med BTEX'er, fenoler og tjærekomponenter og forurening med tjærekomponenter i det sekundære grundvand. I 1994 er der bortgravet 180 tons forurenede jord. Resten af lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 1 som en del af Nordhavnen. Nordhavnen er et område etableret ved opfyldning af vanddækkede områder gennem en lang årrække. Opfyldningen er sket fra ca. 2 til 6-7 meters dybde. De tilførte materialer omfatter hovedsageligt havbundsmaterialer indtil kote ca. -3.0 m. Herudover er der tilført byfyld, der er opfyldt til kote + 2 m eller

+ 3 m. Byfyldet stammer generelt fra nedrivninger af og udgravninger til byggeri i hele Storkøbenhavn. I Nordhavnen har der været flere industrielle aktiviteter som eksempelvis bådepladser, olieoplæg, maskin- og autoværksteder, træindustri og lakkerier. Det er veldokumenteret, at denne type virksomhed ofte giver anledning til jord- og grundvandsforurening.

Bæredygtighed

Regnvand

På Levantkaj vil der ske en separering af regn- og spildevand så spildevand ledes til renseanlæg, mens regnvand afledes lokalt i området. Overskydende regnvand fra skolens tag og facader kan opsamles i regnvandstanke og anvendes til vanding af de grønne arealer. Vand der ledes i regnvandsbeholdere må ikke komme i berøring med trafikerede veje, fortove eller andre overfladearealer. Hvor der ikke etableres regnvandsopsamling skal tagene begrønnes. Vejvand, der kræver rensning inden udledning, vil kunne renses lokalt. Områdets placering ved havnen gør det muligt at aflede tunge regnskyl direkte i havnen, ligesom grønne tage sammen med lokal rensning og afledning af overfladevand minimerer presset på kloaksystemet.

Lokalplanen fastlægger krav om begrønning af tage. Dette har en lang række fordele; bl.a. kan de opsuge en del af den nedbør, der falder på taget, og de bidrage til at gøre byen grønnere og reducere den såkaldte "Urban Heat Island"-effekt.

Bæredygtig energiforsyning

Nordhavn skal via bæredygtig energiforsyning blive en central bydel i forbindelse med kommunens målsætning om, at København bliver CO₂-neutral i 2025. Københavns Kommune og By & Havn arbejder sammen med ministerier, energiselskaber og virksomheder på at etablere bæredygtige innovative løsninger, heriblandt partnerskaber for integrerede energisystemer i Nordhavn.

"Levantkaj Vest" forventes tilsluttet fjernvarme, og forventes at få et relativt lavt energiforbrug i kraft af bebyggelsens tæthed og kravene til bygningernes energiklasse.

Energimodellen for hele Nordhavn tager udgangspunkt i en kollektiv udnyttelse af de betydelige bæredygtige energikilder, der er naturlig adgang til: En ubenyttet tørdok, koldt havvand til køling, koldt grundvand til køling og geotermisk varme i undergrunden. Idéen bag energisystemet er via de kollektive forsyninger i København at bringe de lokale muligheder i spil, så de udgør et integreret og fleksibelt system, hvor energikilderne udnyttes optimalt i forhold til forsyningsbehovet.

Affald

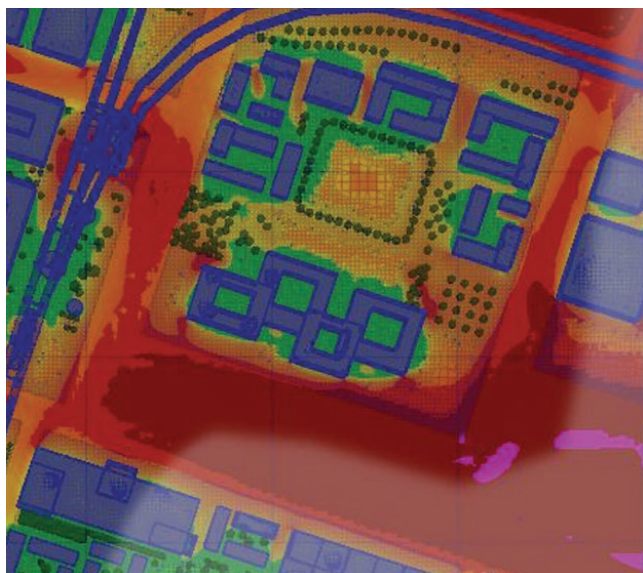
Indsamling af husholdningsaffald skal følge Københavns Kommunes regulativ og foregå på en energimæssigt optimal måde. Beholdere til husholdningsaffald placeres på privat grundareal, hvor der sikres kildesortering af affald. Der reserveres et areal til genbrugsstation uden for lokalplanområdet. Erhvervsaffald følger Københavns Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Certificering

Det er planen, at både lokalplanområdet som helhed og de enkelte bygninger miljøcertificeres via DGNB-ordningen, hvorved det dokumenteres at bygningerne og kvarteret som helhed lever op til ambitionerne omkring bæredygtighed i Nordhavn. By & Havn har, i forbindelse med arbejdet med nye lokalplaner i Nordhavn tilkendegivet, at bykvarteret Levantkaj Vest skal certificeres på bydelsniveau.

Der vil blive foretaget en DGNB screening af skoleprojektet, som et dokumenteringsværktøj i forbindelse med det samlede bæredygtighedskoncept. Screeningen bruges som checkliste og til vurdering af, om der skal gennemføres en fuld certificering og til hvilket niveau. Screeningen koordineres med By & Havn og Københavns Kommune.

Da der endnu ikke findes en certificeringsordning for skolebyggerier baseres den indledende screening på den ordning, som er udviklet til erhvervsbyggeri.



Vindkomfortanalyse med alle vindretninger lagt sammen. Figuren viser den samlede overskridelse af komfortkriteriet for længerevarende stillesiddende aktiviteter, hvor de grønne områder har rolige og behagelige vindforhold og de røde områder overskrider dette komfortkriterie. Et område kan overordnet være komfortabelt, selvom komfortkriteriet er overskredet i perioder, hvis det ligger ud til vand, hvor man forventer, at det blæser. Udarbejdet af vind-vind.

DGNB-ordningen er særlig karakteriseret ved, at systemet ser på alle bæredygtighedsaspekter i analysen - både det sociale, det økonomiske og klimaet. Det betyder, at det ikke blot er f.eks. energiforbruget og materialerne, der analyseres, men også indeklimakomfort, kunst og bygningens rumlige fleksibilitet.

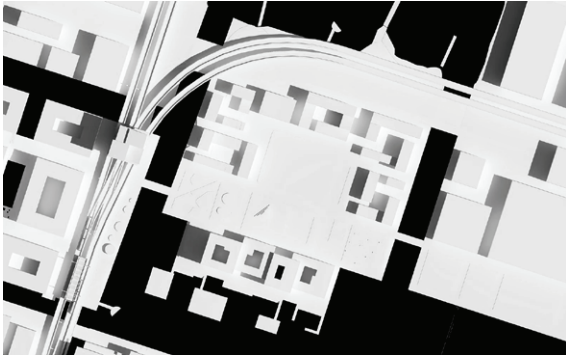
Vindforhold

Der er blevet udarbejdet en "Vindkomfortanalyse for Nordhavn", som kortlægger fremtidige vindforhold for lokalplanområdet med fokus på vindkomforten i de offentlige rum. Rapporten anviser generelle anbefalinger for, hvordan vindkomforten kan gøres bedre i udsatte områder, blandt andet ved træbeplantning på udvalgte steder. Analysen er foretaget med forudsætning i bebyggelse i rammelokalplanområdet, hvilket forbedrer vindkomforten.

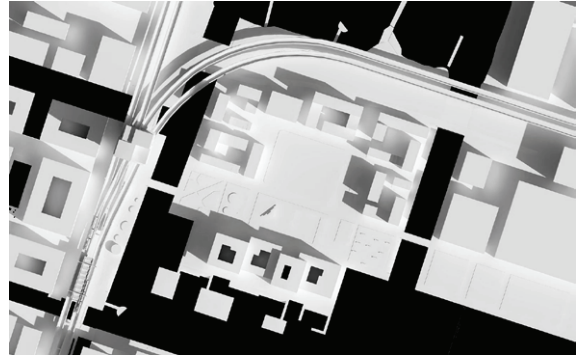
Generelt er vindforholdene på Levantkaj Vest gode, men der er nogen vindpåvirkning i den sydlige del af området langs de åbne kajstrækninger, der vender ud mod Orientbassinet. Vindforholdene i 'det grønne bånd' nord for CIS kan forbedres væsentligt ved skærmende træbeplantning i hhv. den østlige og vestlige ende af området. Dette er beskrevet i byrumsbestemmelserne i § 8.

Kystnærhedszonen

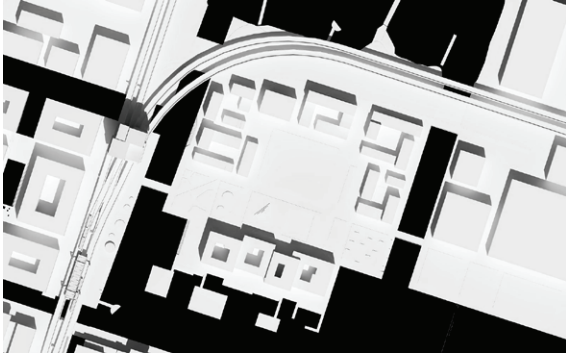
Området ligger inden for kystnærhedszonen. Sidst i 80'erne begyndte omdannelsen af Søndre Frihavn, hvor pakhusarealer gradvist udskiftedes med moderne byrum til erhverv og beboelse. Når Levantkaj Vest er fuldt udbygget, vil det fremtræde med en skala og profil, der relaterer sig til den øvrige bebyggelse i havnen og på Østerbro. Byudviklingen vil kun i begrænset omfang ændre byens profil og påvirke det bynære kystlandskab. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



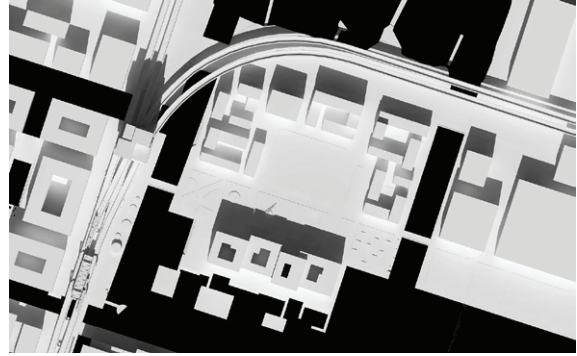
21. JUNI KL. 09.00



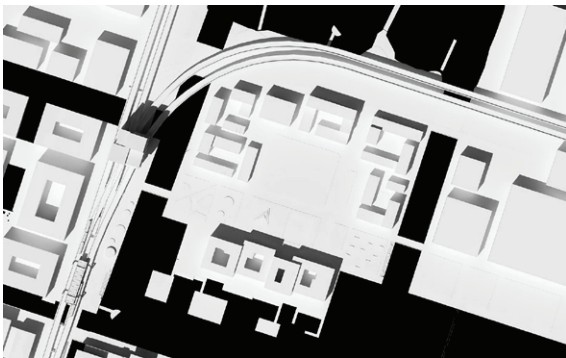
21. MARTS KL. 09.00



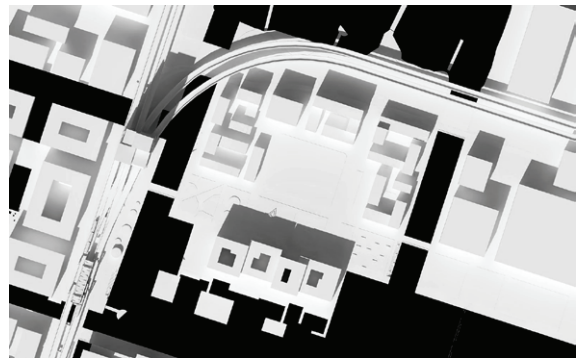
21. JUNI KL. 12.00



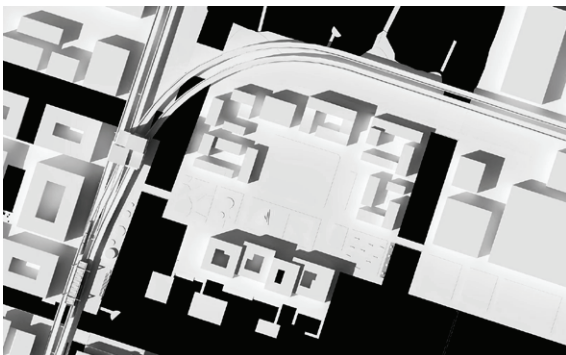
21. MARTS KL. 12.00



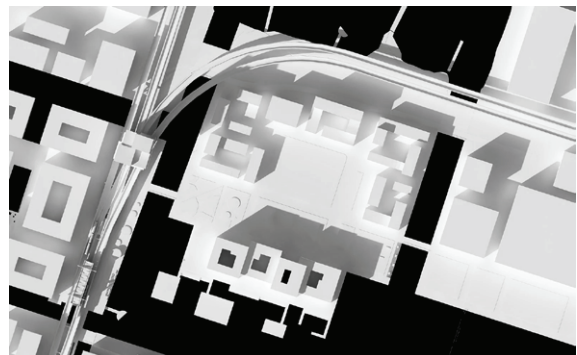
21. JUNI KL. 14.00



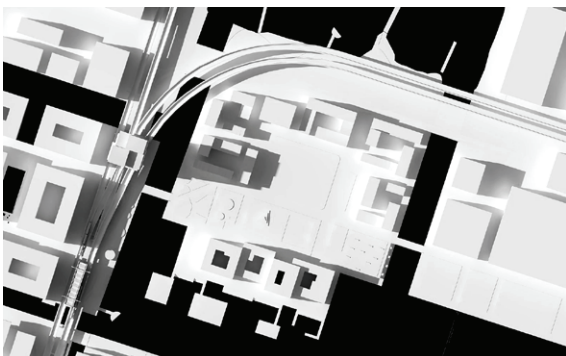
21. MARTS KL. 14.00



21. JUNI KL. 16.00



21. MARTS KL. 16.00



21. JUNI KL. 18.00

Skyggediagrammer

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er meget gode solforhold på øst-, vest- og nordsiden af skolebygningen. Arealerne umiddelbart nord for bygningen vil ligge i skygge det meste af tiden, og skolebygningen vil, først og fremmest om vinteren, lægge noget af arealet til det grønne parkbånd i skygge. Det skal bemærkes at skyggediagrammerne viser en foreløbig skitseret bebyggelse i den nordlige del af lokalplanområdet. Denne bebyggelse er ikke fastlagt endnu.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

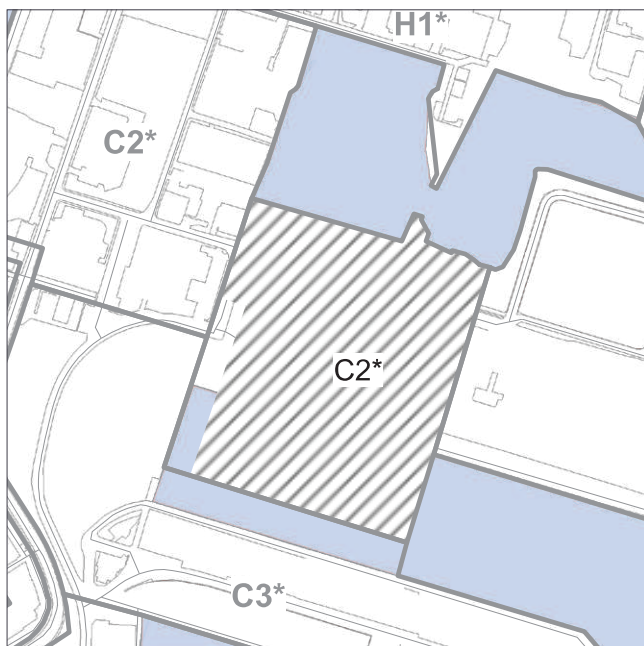
Lov om flytning af containerterminal i Københavns Havn

Lov om ændring af lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (Flytning af containerterminal i København Havn) giver mulighed for en opfyldning i Københavns Ydre Nordhavn på i alt ca. 100 ha samt placering af en containerterminal på en del af denne opfyldning. Med loven ændres afgrænsningen af opfyldningen, så den bliver en anelse mere smal i forhold til den afgrænsning, som der var planlagt i Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2009 med VVM-redegørelse om udvidelse af Nordhavn og ny krydstogtsterminal, jf. nedenstående.

Containerterminalen er en støjende virksomhed, hvis nuværende placering i Indre Nordhavn er i vejen for byudviklingen med boliger og erhverv. Loven giver Udviklingsselskabet By & Havn I/S mulighed for at anlægge en containerterminal på det planlagte opfyld ud for kysten i Ydre Nordhavn. Loven erstatter dermed Kystdirektoratets tilladelse til inddæmning af søterritoriet (jordopfyldt) efter kystbeskyttelseslovens regler. Loven overflødiggør særlige kommuneplanrammer og lokalplan for containerterminalen.

Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station.



Rammeområde i Kommuneplan 2011. Lokalplanområdet er skraveret.

Kontorbygninger over 1.500 m² kan frit placeres inden for det stationsnære kerneområde. Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde omkring de to kommende metrostationer på Nordhavnslinjen, som åbner i 2019 og er derfor i overensstemmelse med Fingerplan 2007s intentioner.

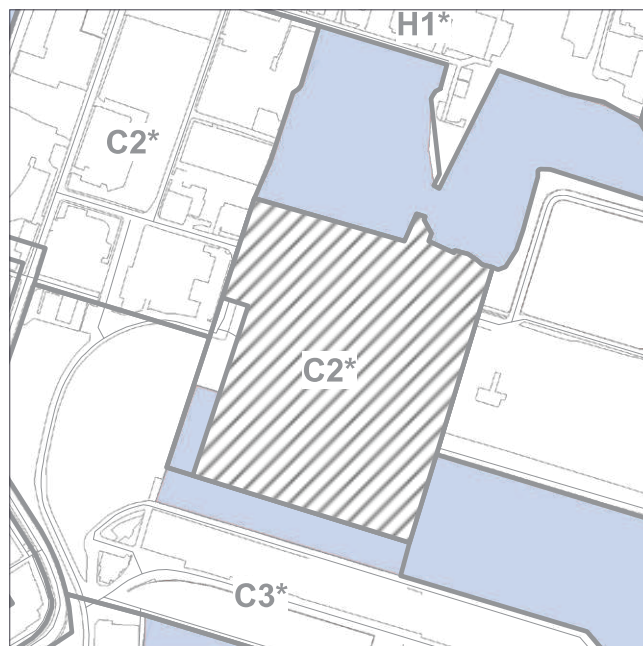
Fingerplan 2007 giver ikke mulighed for at lokalplanlægge for alle 870.000 m² som aftalen af 20. juni 2012 om metro til Nordhavn forpligter Københavns Kommune til at udarbejde plangrundlag for. Derfor indeholder rammeområderne i Indre Nordhavn ikke den fulde udviklingsmulighed. Det vil kunne ske så snart en ny Fingerplan med tilstrækkelig rummelighed er vedtaget.

Kommuneplan 2011

Rammeområde

I Kommuneplan 2011 er lokalplanområdet udlagt til et C2*-område, der kan anvendes til boliger og serviceerhverv. Området har følgende særlige bestemmelse: Området indgår i byomdannelsesområdet omkring Århusgade i Nordhavnen. Der kan opføres op til 30.000 etagemeter. Byudviklingen skal ske efter en samlet planlægning, der sikrer, at miljøfølsom anvendelse ikke bliver belastet af virksomheder eller havneaktiviteter i eller uden for området. Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves 6.700 m² kanaler og der kan udføres op til 7.000 m² opfyldninger.

For rammeområdet gælder endvidere, at den maksimale bygningshøjde er 20 meter, friarealsprocenten for boliger



Forslag til nye kommuneplanrammer. Lokalplanområdet er skraveret.

er 40, friarealsprocenten for erhverv er 10, og parkeringsdækningen er i størrelsesordenen og højst 1 pr. 200 m².

Tillæg til Kommuneplan 2011

Kommuneplantillægget skal muliggøre etableringen af et større privat skolebyggeri til Copenhagen International School (CIS) på sydsiden af Levantkaj i indre Nordhavn. Skolen ønsker at samle undervisningen i nye og større bygninger i Nordhavn. Skolen er den største af sin art i Danmark og har stor betydning for byens muligheder for at tiltrække og servicere udenlandske virksomheder og institutioner, som f.eks. FN Byen på Marmorolen og nye virksomheder i Nordhavn.

For at muliggøre intentionerne for skolebyggeriet, om at skabe et markant byggeri med forskudte bygningsenheder, ændres kommuneplanen, så den maksimale bygningshøjde kan blive 34 meter i stedet for 20 meter.

Herudover justeres afgrænsningen af området mod vest, for tilpasning til en ændret disponering og planlægning af kanalen mellem Trælastholm og Levantkaj Vest. Omfanget af kanaludgravning øges i samme anledning til 10.000 m².

Byomdannelsesområde

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

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort. Hermed er der skabt mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

Boligpolitik

København vokser med op til 100.000 nye indbyggere frem mod 2025 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende. Boliger i byudviklingsområder skal udvikles med forskellige størrelser, herunder en vis andel små boliger jfr. Kommuneplanens regler herom.

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

Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om varmforsyning. Det indgår i byudviklingsaftalen, at By og Havn i forbindelse med grundsalg sikrer, at bebyggelsen tilsluttes fjernvarme. Derfor meddeles ikke dispensation fra tilslutningspligten, selv om bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Kulturmiljø

Nordhavn er udpeget i Kommuneplan 2011 som bevaringsværdigt kulturmiljø. I Københavns Kommunes 'Visuelle Bygningsregister' fra 2007 indgår en stor del af områdets bebyggelse som væsentlige dele af områdets kulturhistoriske værdi. 'Det Visuelle Bygningsregister' kan ses på kommunens hjemmeside.

Lokalplanen muliggør, at al eksisterende bebyggelse fjernes og det vurderes, at det ikke har nogen negative konsekvenser for områdets kulturarv og at nedrivninger vil opvejes af de nye bymæssige kvaliteter som realiseres med planen.

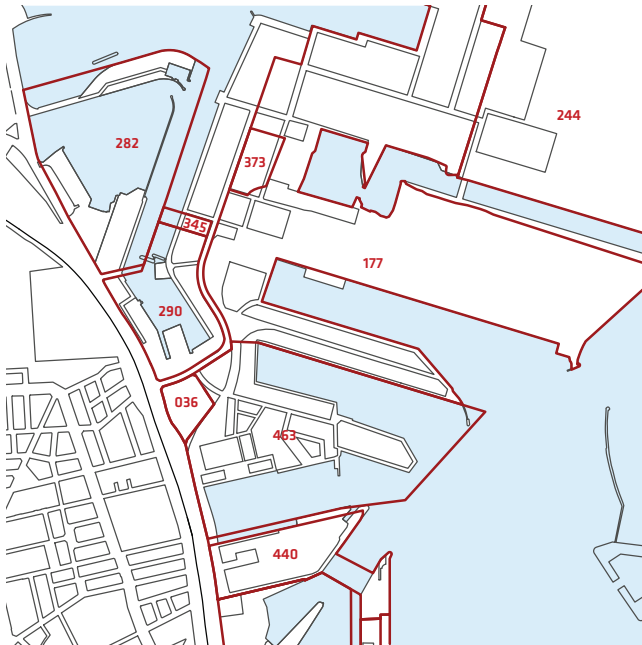
Lokalplanområdet ligger i del af København, hvor de arkæologiske vidnesbyrd er særdeles sparsomme. De mest sandsynlige arkæologiske levn i området er sænkede skibe og levn fra områdets stenalderboplader.

Beplantning

Kvarteret fremtræder i dag som et industriområde. Langs den gamle Skudehavn er der natur og beplantning i form af græsser og mindre buske og træer ved vandet som primært består af pilekrat, birketræer og enkelte grantræer. Området rummer ingen bevoksning med særlig karakter. Ved en gennemgang af området er det vurderet at træer og beplantning ikke kan betegnes som bevaringsværdig.

Lokalplaner i kvarteret

Søndre Frihavn er siden slutningen af 1980'erne omdannet fra havneformål til bymæssige formål med boliger og erhverv. Omdannelsen er sket på baggrund af lokalplan 197 "Søndre Frihavn med tillæg 1", der udlægger området mod Pakhuskaj til serviceerhverv og boliger og området ved Langelinie kaj til rekreative formål samt lokalplan 265 "Dampfærgevej" og 347 "Pakhusvej", der muliggør en udvikling af områderne til serviceerhverv og boliger.



Lokalplaner i området

Lokalplan 290 "Kalkbrænderihavnen" fastlægger den inderste del af Kalkbrænderihavnen til serviceerhverv samt publikumsorienterede, kulturelle og fritidsprægede funktioner. Lokalplan 36 "Sundkrogsgade" fastlægger arealet på hjørnet af Kalkbrænderihavnsgade og Sundkrogsgade til serviceerhverv.

Lokalplan nr. 440 "Marmormolen II" er grundlag for udbygning af Marmormolen og et mindre areal på spidsen af Langelinie til helårsboliger og serviceerhverv.

Lokalplan 345 "Stubbeløbgade", fastlægger ejendommen syd for Stubbeløbgade til serviceerhverv.

Lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn" er grundlag for udviklingen af et tæt, funktionsblandet og bæredygtigt kvarter integreret i det eksisterende havnemiljø.

Lokalplan 177 "Københavns Havn", der fastlægger områderne til havneformål, ophæves for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde.

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

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO₂, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen.

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

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

Regnvand

Lokal håndtering af 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. 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. Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

For udledning af overfladevand (både tagvand og vejvand) gælder det, at der skal være mindst 50 m fra udledningspunktet til nærmeste planlagte havnebad.

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 havet. 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. I den tætte del af Indre by vil løsningen dog være at lede vandet direkte til havnen via nedgravede rør.

Klimatilpasning

Planlægningen baserer sig på en forudsætning om, at der kan arbejdes med uændrede terrænkoter, med mindre arbejdet med klimatilpasningsstrategien resulterer i andet.

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 og storskrald foruden dagrenovation, samt evt. glas.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik foruden restaffald. Erhverv skal som hovedregel indgå aftale med private affaldsindsamlere. Affaldet kan placeres på ejendommen, enten i affaldsrum eller i gården. I ejendomme, hvor erhverv og boliger bor sammen, skal det tydeligt fremgå, hvilke beholdere, der er erhvervets og hvilke, der er beboernes, hvis der er forskellige affaldsindsamlere. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, supermarkeder, caféer og kantiner skal frasorteres til bioforgasning. Beholderantal og placering for boligerne skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Affald og Genbrug, der desuden kan give rådgivning om indretning af gårdmiljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra til Center for Miljø. Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk. 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 Center for Miljø, Jord- og vandområdet, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse. Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver 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 fjernes skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

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 transport- og energiministeriet. Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

Ledningsforhold

Der er i området kloak- og andre forsyningsledninger, som kræver omlægninger eller hensyntagen under anlægsarbejderne.

Rotteforebyggelse

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder 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.

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

Lokalplan Levantkaj Vest

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Skudehavnen i nord, en linje ved Trælaskaj i vest, Orientbassinet i syd og en linje på tværs af containerterminalen, mellem Orientbassinet og Skudehavnen, i øst.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Skudehavnen og Orientbassinet til et kompakt kvarter i overensstemmelse med den overordnede vision om Nordhavn som fremtidens bæredygtige by. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Et bæredygtigt transportsystem med sammenhæng til de omgivende byområder og nær adgang til det overordnede trafiksystem.
- Begrænsning af terrænparkering medvirker til, at byrum prioriteres for bløde trafikanter.
- Indretning af "det grønne loop" med cykelsti, gangarealer og beplantning sikrer en høj prioritering af cykeltrafikken.
- Offentlige promenader med let adgang til vandet skaber grundlag for et aktivt og levende byliv ved vandet.
- Oplevelsen af en grøn by understøttes med etablering af et grønt parkbånd langs Levantkaj, rekreativ udnyttelse af arealet langs den gamle skudehavn og et parkområde til rekreation og ophold.
- Nybyggeri opføres som lavenergibygninger og miljørigtige og bæredygtige principper integreres i arkitekturen.
- Del af lokalplan nr. 177 ophæves.
- Lokalplanen giver umiddelbart mulighed for etablering af skole på Levantkaj, kanaler, broer, vejanlæg og byrum mens øvrigt nybyggeri forudsætter supplerende lokalplan.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter dele af umatrikulerede arealer beliggende i Udenbys Klædebo Kvarter og Frihavnskvarteret samt alle parceller, der efter 01.07.2013 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse af området

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige

servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Funktionerne skal placeres således, at de understøtter brugen af de forskellige byrum.

Ved placering af daginstitutioner skal der tages særligt hensyn til orientering i forhold til såvel sollys som opholdsarealer.

Vandarealerne må anvendes til undervisnings-, kultur- og fritidsformål, herunder maritime, sportsrelaterede og rekreative formål samt til anløb af mindre både, havnebus og havnerundfartsbåde.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Fordeling mellem erhverv og bolig

Etagearealet indenfor lokalplanområdet skal primært anvendes til boliger og skoleundervisning. Placering af erhverv, institutioner og lignende må ikke ske over etager med beboelse.

Kommentar

Bestemmelsen om placering af erhverv over beboelse skal sikre, at beboerne i etageejendommen ikke belastes med færdsel af ansatte og kunder forbi lejlighederne. Endvidere, at boliger placeres i den øverste del af bebyggelsen, hvor dagslysforsyningen er bedst. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger, f.eks. lægepraksis eller dagpleje, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen ikke ændrer karakter af bolig.

Stk. 3. Stueetagerens anvendelse

Stueetager indenfor det på tegning nr. 2 markerede byggefelt til en særlig bebyggelse skal primært anvendes til udadvendte funktioner i forbindelse med skoleundervisningen som f.eks. foyer, kantine, teater- og idrætsfaciliteter.

Bestemmelser for stueetager i den øvrige bebyggelse fastlægges ved supplerende lokalplan.

Stk. 4. Boligstørrelser

Boliger skal være mindst være 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Mindst 20 procent af boligerne skal være mellem 50 m² og 70 m² bruttoetageareal. Bestemmelserne om boligers gennemsnitlige etageareal og mindstestørrelser gælder ikke for kollegie/ungdomsboliger samt boliger og botilbud opført efter lovgivningen om social service.

Stk. 5. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af bruttoetagearealet til boliger samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende. Storskraldsrum er typisk i størrelsesordenen 0,5 m² pr. bolig.

Stk. 6. Virksomheder

Der må etableres virksomheder i forureningsklasse 1. Derudover kan der etableres virksomheder i forureningsklasse 2, når dette ikke er til gene for følsom arealanvendelse så som boliger, institutioner, skoler og udendørs opholdsarealer.

§ 4. Vej-, sti- og pladsforhold

Stk.1. Trafikbetjening af området

Vejadgangen fastlægges i princippet som vist på tegning nr. 3, med vej og vendeplads og indrettes med fortov og cykelstier.

Stk. 2. Infrastrukturanlæg

Et areal på min. 40 meter i bredden placeret som vist på tegning nr. 3 reserveres til fremtidig infrastrukturanlæg indeholdende vej, 'det Grønne Loop', metrohøjbane og vejbroer over kanaler. Broerne skal have en bredde, der afspejler vejens brug og have en gennemsejlingshøjde på minimum 2,24 m.

Kommentar

I forbindelse med udformning af vejarealer, henvises der til bestemmelser i § 8 og 9, herunder bestemmelser for beplantning.

Stk. 3. Cykel- og gangforbindelse

Cykel- og gangforbindelse anlægges med en samlet minimumsbredde på 6 meter og principielt placeret som vist på tegning nr. 3.

Broer til cykel- og gangforbindelser skal have gennemsejlingshøjde på minimum 2,24 m.

Kommentar

Når de i Stk. 3 beskrevne betingelser er opfyldte skal ved efterfølgende nedlæggelse af det i stk.1 fastlagte vej en del af dette vejareal anvendes til at etablere en sammenhængende cykel-gangforbindelse på tværs af området.

Stk. 4. Yderligere vej- og stiudlæg

Ud over de markerede veje og stier kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse, jf. stk. 2, ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

Stk. 5. Godkendelse

Den nærmere udformning af vej-, plads- og stiarealer, herunder af vejkryds, vejtilslutninger, afslutning af blinde veje med vendepladser, hjørneafskæringer og broer hvortil der kan medgå yderligere areal, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

§ 5. Vandarealer og zonestatus

Stk. 1. Kanaler

Der skal udgraves nye kanaler som markeret på tegning nr. 1. Kanalerne skal have en bredde på mindst 30 m og en vanddybde på mindst 2,5-2,8 m.

Kommentar

Vand- og kajarealerne skal være lokale blå og grønne åndehuller med plads til både aktiviteter og ophold. Arealerne er en vigtig del af hele Indre Nordhavns karakter og skal være offentligt tilgængelige. Der skal være adgang til vandet i form af trapper, sidde-trapper, flydebroer og lignende. Bryggerne er først og fremmest beregnet til at småbåde kan lægge til, men vil også kunne bruges af fodgængere til at komme tæt på vandet og dermed aktivere brug af kajkanterne.

Stk. 2. Elementer på vandarealer

Der må etableres bådebrygger samt anløbspladser til havnebus og turbåde. Herudover må indenfor den på tegning nr. 2 angivne zone til aktiviteter på vand etableres flydende anlæg til undervisnings-, kultur- og fritidsformål. Disse anlæg må ikke overstige et samlet areal på 2.000 m² og det enkelte anlæg må ikke være større end 1.000 m².

Der skal være offentlig adgang til elementer på vandarealerne undtagen til eventuelle nødvendige tekniske anlæg.

Stk. 3. Kajkanter, kajsider, bolværker, bevaring

Eksisterende bolværk og kajsider i granit skal bevares eller genanvendes i området. Den synlige del af kajsider og bolværk skal beklædes med granit, anden form for sten, bearbejdet beton eller hårdt træ.

Nye kanaler skal udføres med lodrette kajsider afsluttet med bolværkshammer i granit, anden sten, bearbejdet beton eller hårdt træ.

Stk. 4. Adgang til vandfladen

Der skal etableres siddetrætter, brygger og opholdsarealer ved vandet principielt som angivet på tegning nr. 3.

Stk. 5. Terrænkote

Den generelle terrænkote er minimum 2,3 m. Langs kanaler generelt er terrænkoten minimum 2,2-2,3 m.

Kommentar

Koterne er angivet i kotesystem DVR90.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Rummelighed

Der må maksimalt etableres 30.000 m² byggeri i lokalplanområdet som helhed, heraf maksimalt 28.000 m² inden for det på tegning nr. 2 markerede byggefelt til en særlig bebyggelse. Nyt byggeri indenfor det på tegning nr. 2 med stiplede linje markerede byggefelt forudsætter, at der vedtages en supplerende lokalplan.

Stk. 2. Bebyggelsens højde og dybde

Inden for det på tegning nr. 2 markerede byggefelt med en særlig bebyggelse må ny bebyggelse opføres med en minimums bygningshøjde på 16 m og en maksimal bygningshøjde på 34 m. Til bygningshøjden medregnes ikke eventuel tagopbygning til brug for grønne tage eller tagterrasser og trappe- og elevatorårn i forbindelse hermed.

Kommentar

Hensigten med at tillade en tagopbygning, der går op over de angivne bygningshøjde er at grønne tage typisk vil kræve en større konstruktion for at kunne rumme jordfyld og beplantning. Ved at tillade en ekstra tagopbygning til brug for de grønne tage muliggøres en stor variation af grønne tage med forskellige kvaliteter. I tilfælde hvor værn om tagterrasser består af en reel forlængelse af bygningsfacaden, vil det være værnets øvre kant der afgrænser bygningens højde.

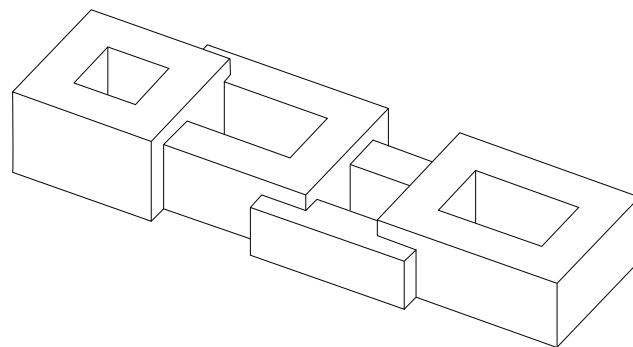


Fig 6.1: Princip for bebyggelse med forskudte enheder

Stk. 3. Skiftende bebyggeshøjder

Inden for det på tegning nr. 2 markerede byggefelt med en særlig bebyggelse skal bebyggelsen fremstå med min. 3 spring i bebyggelsens højde, hvor springet i bygningshøjden er min. 3 m. Bebyggelsens højdespring skal tydeligt kunne ses i facaden.

Kommentar

Hensigten med at stille krav om skiftende bebyggeshøjder er, at den store skolebygning tilpasser sig en del af Indre Nordhavns egenart med varierede bygningshøjder og sammensatte facadeudtryk, samtidig som selve bebyggelsen får en mere 'menneskelig' skala.

Stk. 4. Udformning af bebyggelsen

Inden for det på tegning nr. 2 markerede byggefelt med en særlig bebyggelse skal bebyggelsen bestå af flere sammensatte og indbyrdes forskudte enheder som principielt vist på figur 6.1. Forskydningerne skal tydeligt kunne ses i facaden.

Kommentar

Indbyrdes forskudte bygningsenheder i bebyggelsen skal bidrage til variation og samtidig skabe områder med læ langs bygningen. Hensigten med at nedbryde skolebyggeriet i mindre enheder er endvidere, sammen med de skiftende bebyggeshøjder, at tilpasse det store volumen til en mere 'menneskelig' skala.



Visualisering af hvordan skolebygningens skiftende højder og sammensatte facadeudtryk kan tage sig ud.

Stk. 5. Stueetagernes placering i forhold til terræn

Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet og stueetagens gulv må ikke ligge mere end 0,5 m over eller under det omgivende terræn, undtagen ved brofæster, hvor der kan tillades en større højdeforskel. Alle indgangspartier skal placeres i samme kote som det omgivende terræn.

Stk. 6. Supplerende lokalplan

Inden for det på tegning nr. 2 med stiplede linje markerede byggefelt fastlægges yderligere bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering ved en supplerende lokalplan.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Egenart og arkitektoniske principper

Bebyggelsens udformning skal tage udgangspunkt i byrummets identitet, nærheden til vandet samt den bebyggelsestæthed og skala, som præger området. Udformningen af facaderne skal ske i samspil med de tilstødende byrum, gader, kanaler og bassiner.

Stk. 2. Skolebygningens fremtræden

Facaderne skal fremtræde med én gennemgående farve- og materialekarakter på såvel vandrette som lodrette flader. Solafskærmning må være i andre farver end de i stk.3 fastlagte.

Stk. 3. Facadeudtryk, materialer og farver

Inden for det på tegning nr. 2 markerede byggefelt med en særlig bebyggelse skal bebyggelsen fremstå med en robusthed, der svarer til havnens konstruktioner.

Herudover må facader bestå af transparente glaspartier der fremhæver bebyggelsens indre funktioner. Til stueetagen er der særlige facadebestemmelser jf. stk.3.

Farveholdningen skal gennemgående være rolig i lyse og varme farver, men kan, ligesom i havnemiljøet, suppleres af enkelte farverige elementer.

Kommentar

Facaderne til skolebyggeriet skal tilpasses det til tider udsatte klima i havnen, og samtidig udnytte den unikke beliggenhed ved vandet. De kan således bestå af robuste og mere lukkede elementer som rustikke ... og åbne elementer som ... Hensigten med facadebestemmelserne er, at sikre variationer i den store bygnings facader samt, at skolen som helhed fremstår som en åben og transparent bygning uden udtryk af at være et glashus.

Stk. 4. Stueetagens facade

Bestemmelsen gælder for stueetagen inklusiv eventuel høj sokkel, når stueetagens gulv ikke følger det omgivende terræn, jf. stk. § 6, stk. 5.

Stueetagernes facader skal fremtræde i mindst 4 m højde. Alle stueetager skal overvejende fremstå med en



Referencefoto jf. stk. 4. Grønt tag med regnvandsforsinkelse og opholdsmulighed

vertikal orientering og opdeling af facaden og med stor variation i detaljeringen. Tilbagetrækninger og moduleringer af stueetagen skal følge facadens arkitektoniske principper og skal understøtte facadens udtryk jf. stk. 3.

Kommentar

Begrebet vertikal orientering af facaden henviser til en række forskellige virkemidler til at opdele og bearbejde stueetagens facade. Det er hensigten, at den arkitektoniske bearbejdning af stueetagen er mere detaljeret i forhold til resten af huset, så der opleves en stor variation, f. eks. med tilbagetrækninger, særlige udformninger af indgangspartier, siddemuligheder, særlige detaljer, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for lodrette skift i facaden. Det er sjældent tilstrækkeligt med en facadebearbejdning, som svarer til de øvrige etagers.

Stk. 5. Tage

Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tagflader skal udformes med mulighed for opsamling af regnvand og fremtræde med et tydeligt grønt præg.

Kommentar

Anvendelse af tagflader til grønne terrasser er ikke til hinder for, at der kan opsamles regnvand til vanding og lignende. Tage, hvor der dispenseres fra bestemmelsen om regnvandsopsamling, kan begrønnes med en frodig grøn beplantning af græs, urter eller stenurter. Et beplantet grønt tag absorberer en del af den regnmængde, der falder på tagarealet, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og

optager CO₂ og understøtter biodiversiteten. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen. Læs mere om grønne tage på www.kk.dk/da/borger/byggeri/klimatilpasning/groenne-tage.

Stk. 6. Skiltning, belysning mv.

Skiltning, reklamer, 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. Signboards, lysaviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekter er ikke tilladt. Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger samt for skilte og facadeudstyr generelt.

Stk. 7. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Solceller og lignende skal integreres i facadens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer.

Stk. 8. 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 tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

Stk. 9. Supplerende lokalplan

Inden for det på tegning nr. 2 med stiplede linjer markerede byggefelt fastlægges yderligere bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden ved en supplerende lokalplan.

§ 8. By- og landskabsrum

Stk. 1. Byrum A - Promenadeforløb og lokal plads

Der fastlægges et offentligt tilgængeligt promenadeforløb, og en lokal plads, som markeret på tegning nr. 2. Promenadeforløbet skal indrettes med gangarealer i minimum 2,5 m bredde og friholdes for bebyggelse, hegn og lignende.

- Havnepromenaden skal være offentlig tilgængelig og skal muliggøre fri bevægelse for fodgængere på alle dele af promenaden.
- For hver af de på illustration 8.1 markerede kajkanter må der ingen steder være mere end 60 m til en adgang til vandfladen. Adgangen kan etableres via brygger, ramper, trapper eller lokale sænkninger i terrænet.

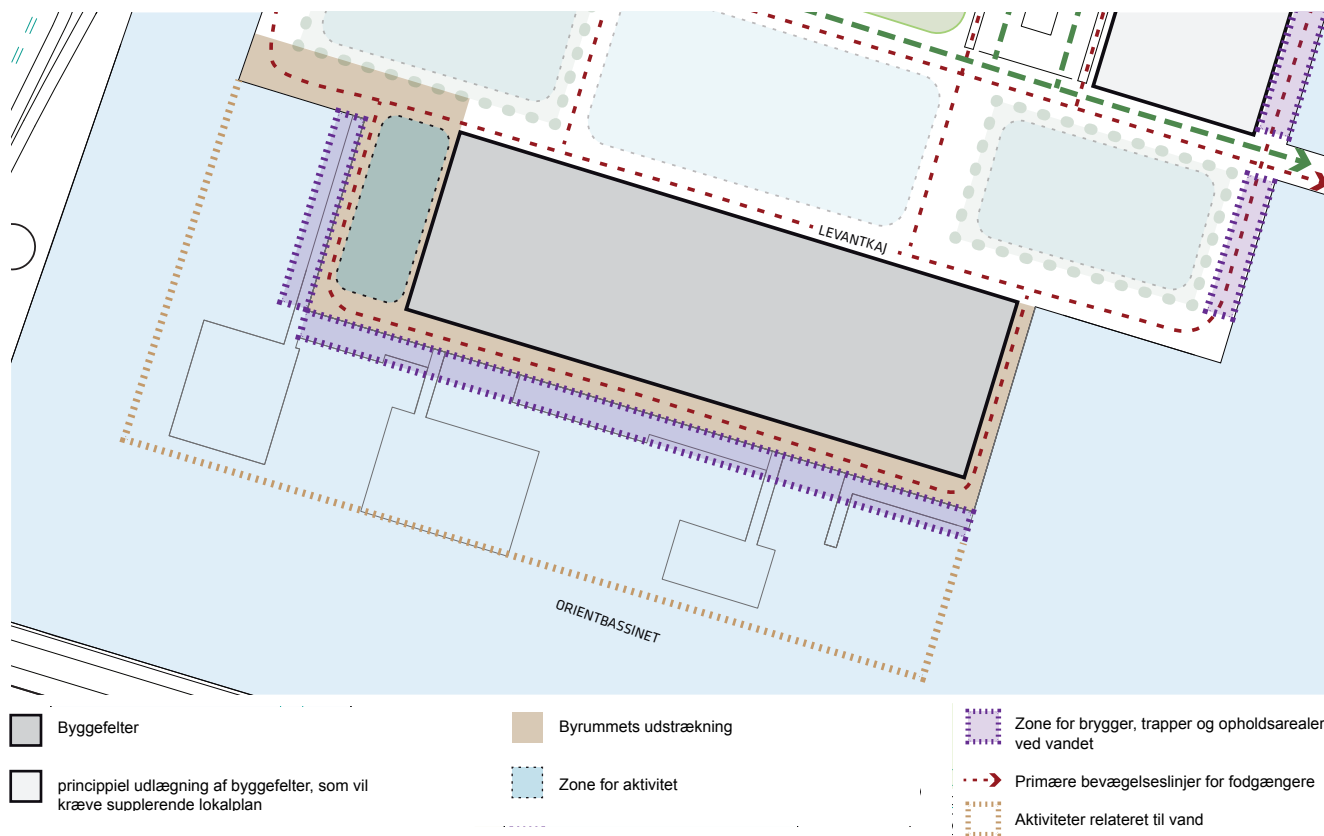


Illustration 8.1: Promenaden og den lokale plads får karakter af et urbant 'havnebyrum' der giver plads og mulighed for både ophold og aktiviteter på land og på vand. Herudover vil promenaden have en vigtig funktion som del af en samlet oplevelse af at færdes langs Nordhavns kajkater.

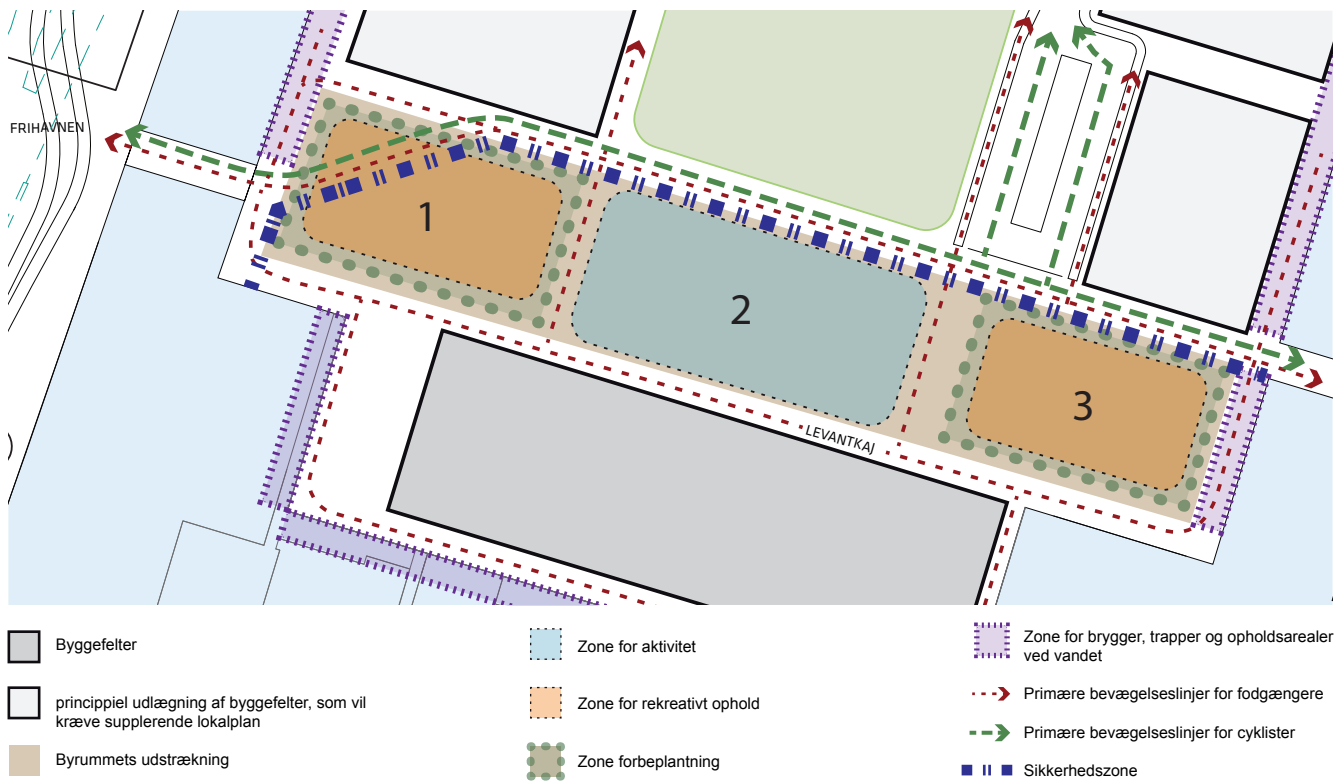


Illustration 8.2: 'Det grønne bånd' er første del af en sammenhængende havnepark, der er planlagt til i fremtiden at strække sig helt til Levantkajs østspids. Det grønne bånd har en grøn karakter med græsarealer og træbeplantning. I denne del af havneparken kan der etableres en række aktiviteter der kan være til glæde for både skolen, holmens beboere og beboere i nærheden. Aktiviteterne kunne være en multibane, aktivitetestrappe, legeplads, udelæringsstationer mm.

- c) Der skal etableres rigeligt med ikke-kommercielle opholdsmuligheder langs vandet på primært syd- og vestvendte kajkanter. Opholdsmuligheder kan med fordel integreres i kajkanter eller brygger, men skal samtidig udformes således at siddemuligheden opleves behagelig for alle aldersgrupper.
- d) Promenaden skal have en sammenhængende grundbelysning, der øger tryktheden i området også i de sene aftentimer. Bebyggelsen mod Orientbassinet kan lyssættes mere effektivt for at bidrage til at skabe et særligt stemningsfuldt sted ved vandet.
- e) Der skal etableres mulighed for aktiv leg eller idræt såsom legeplads, sportsbaner eller multibane som angivet på illustration 8.1. Aktivitetsanlæggene kan særligt henvende sig til skolens brugere, men skal samtidig være tilgængelig for offentligheden.
- f) Promenaden skal have en stor grad af tilgængelighed således at eksempelvis barnevogne, gangbesværede og børn let kan bevæge sig langs promenaden.

Stk. 2. Byrum B - Det grønne parkbånd

Der skal etableres et parkbånd som angivet på tegning nr. 2. Parkbåndet skal indrettes med græsarealer og lægivende beplantning. Herudover kan der etableres legeredskaber, boldbaner, opholdsmuligheder, cykelparkering mv.

- a) Det grønne bånd skal indrettes som offentligt tilgængeligt område med plads til leg, aktiviteter og

ophold ud fra behovet i kvarteret. Det skal fremtræde med begrønnede flader i form af græs, buske, bede eller lignende og med underlag til sport og leg.

- b) Felterne 1,2 og 3 på illustration 8.2 skal hver især fremstå med to særskilte udformninger og programmer som en del af den sammenhængende idé for hele parkbåndets udstrækning.
- c) I felterne 1 og 3 på illustration 8.2 må højst 30 pct. af arealerne befæstes, i felt B må højst 60 pct. af arealet bestå af kunstgræs, faldunderlag eller befæstelse.
- d) Der skal etableres en sammenhængende og identitetsskabende grundbelysning for hele det grønne parkbånd. Belysningen skal opfylde kravene for grundbelysning i KK's belysningsstrategi jf. §9 stk. 6. Derudover skal der etableres effektiv belysning i relation til sportsbaner og legepladser.
- e) Inden for felterne 1 og 3 på illustration 8.2 skal der etableres beplantning med store lægivende træer. Beplantningen skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala og karakter og vækstvilkår.
- f) Sikkerhedszonens afgrænsning, som vist på illustration 8.2 skal integreres som en naturlig del af parkbåndets udformning og arkitektur, som f.eks. kanter på hævede flader eller som møblering.
- g) Der skal etableres mulighed for ophold som principielt angivet i felterne 1 og 3 og opholdsmulighederne skal henvende sig til brugere i alle aldersgrupper.
- h) Der skal etableres aktivitetsanlæg som f.eks. multiba-

ne, sportsbaner og legeplads som principielt angivet i felt B på illustration 8.2.

- i) Der skal sikre plads til cykelparkering i relation til det grønne bånd. Cykelparkeringen skal integreres i det grønne bånd og indordnes i sammenhængende figurer af f.eks. opholdsmøbler, træbeplantning eller anden form for begrønning.
- j) De primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister er principielt angivet. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med øvrige hensyn.
- k) Felterne 1 og 3 på illustration 8.2. kan hæves op til maksimalt 40 cm over det omgivende terræn.

Kommentar

Det grønne bånd er første del af en sammenhængende havnepark langs Levantkaj.

Stk. 3. Grønt areal langs den gamle skudehavn

Der skal bevares/etableres et grønt areal langs den gamle skudehavn som angivet på tegning nr. 2. Arealet skal indrettes med forskellige parkfunktioner som f.eks. grillplads. Herudover må etableres brygger og adgangstrapper/-broer til vandkanten.

Kommentar

Hele den gamle skudehavn tænkes indrettet til rekreative formål, med f.eks. hundeluftning, grillpladser mv. Området langs Skudehavnen, i den nordlige del af lokalanområdet, er tænkt at indgå i en fremtidig 'bypark', der også omfatter et større grønt område inden for det syd for liggende byggefelt, jf stk.4.

Stk. 4. Parkområde

Som del af den kommende 'bypark' skal der inden for det på tegning nr. 2 med stiplet linje angivne byggefelt etableres et større grønt område. Parkområdet skal primært indrettes til rekreative funktioner og ophold samt træbeplantning.

Kommentar

Udformning og indretningen af 'Byparken' vil, ligesom for ny bebyggelse, kræve at der udarbejdes en supplerende lokalplan med særlige bestemmelser herfor.

§ 9. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1. Friarealets størrelse

Friarealet skal være af størrelsesordenen 40 procent af areal til boliger og skoleundervisning, 100 procent af etagearealet til børneinstitutioner samt 10 procent af arealet til erhverv og øvrige anvendelser og kan beregnes for flere bebyggelser under et.

Friarealets størrelse kan fraviges i forbindelse med tekniske anlæg, bil- og cykelparkering og lignende. Friarealets størrelse kan fraviges med det areal der medgår ved udgravning af kanaler.

Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større fælles tagterrasser samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdele af veje fastlagt som opholds- og legeområder.

Stk. 2. Anlæg af friarealer

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealer til beboelse skal indeholde områder, der har en særlig udformning rettet mod børns leg og som tilgodeser forskellige aldersgrupper. Områder til mindre børn skal placeres i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Friarealer til institutioner, herunder skoler, for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning hertil. Friarealer til institutioner skal indgå i de øvrige friarealer og kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid.

Stk. 3. Indretning af friarealer indenfor byggefelterne

Gårdrum og fælles tagterrasser skal gives en markant grøn karakter med frodig beplantning og begrønning af tage, facader og eventuelle hegn og småbygninger.

Arealer på terræn skal indrettes, så de indbyder til ophold, leg og aktivitet. Der må kun etableres bebyggelse og anlæg, der indgår i den landskabelige udformning og som understøtter arealernes rekreative brug - som for eksempel legehuse, overdækkede siddepladser, pavilloner og redskabsskure.

Belægninger, beplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give arealerne værdi som grønne opholds- og legearealer.

Stk. 4. Parkering af køretøjer

Bilparkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og højst 1 pr. 200 m² etageareal. Parkering skal placeres i konstruktion. Ind til 10 % af pladserne kan placeres på terræn som gadeparkering, der forbeholdes til afsætning, handikapparkering, korttidsparkering, delebiler og elbiler.

Kommentar

Der vil i tilknytning til skolen etableres afsætningspladser for biler, da "Levantkaj Vest" i den første periode ikke er betjent af kollektivtrafik.

Stk. 5. Parkering af cykler

Der skal etableres mindst 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal erhverv og mindst 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal bolig. Til skolen skal der etableres i størrelsesordenen 0,5 cykelparkeringspladser pr. elev og ansat. I forhold til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 pr. 1.000 m². Mindst 50 % af cykel-

parkeringspladserne til erhverv og bolig skal etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet. Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til arealernes indretning og arkitektur og beplantes, hvor det er muligt.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen. Der kan i konkrete tilfælde gives dispensation fra kravet om, at 50 pct. af cykelparkeringen skal i konstruktion, såfremt der kan anvises en løsning, der tilgodeser behovet for parkering på en mere hensigtsmæssig måde.

Stk. 6. Belysning

Belysning skal udformes på en måde, der medvirker til at give området en kvalitativ og arkitektonisk bymæssig identitet. Belysningen skal udføres med en grundbelysning og en effektbelysning. Grundbelysning skal sikre, at byrummene opleves gode at færdes i også i de sene aftentimer.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og af hensyn til nattehimlen skal opadsendt lys begrænses.

Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning. Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. For at reducere CO₂-udslip bør der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt og afvejet med arkitektoniske hensyn.

Stk. 7. Belægninger

Belægninger skal udformes på en måde, der tilfører området en høj arkitektonisk kvalitet og styrker kvarterets egenart. Belægningerne skal udføres i robuste materialer som eksempelvis asfalt, beton eller metal og medvirke til at understøtte byrummets funktion og karakter.

Kommentar

Belægningerne skal understrege kvarterets egenart ved at videreføre havnens æstetik og byggeskik i et moderne formsprog. Dette kan gøres ved at kombinere solide

materialer og robuste detaljer med mere raffinerede materialer og moderne formsprog. Belægningerne skal endvidere understøtte byrummernes forskellige funktioner og skabe variation i oplevelsen og i billedet af en moderne by ved vandet.

Stk. 8. Beplantning

Træbeplantning skal medvirke til at give området en kvalitativ og bymæssig identitet.

Beplantningen skal være robust og stemme overens med stedets brug og karakter. Træernes størrelse skal tilpasses byrummets dimensioner. Artsvalget bør variere og bidrage til mangfoldighed og oplevelse. Beplantningen på promenader og i byrum i tilknytning hertil skal tage hensyn til udsynet mod Øresund.

Overkant af bede må ikke placeres højere end 0,8 m over de befæstede arealer.

Kommentar

For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed. 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 store træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt. Ved plantning af mindre træer og buske bør bedet være mindst 0,8-1 m dybt. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for træernes drypzoner bør anlæg, terrænregulering eller udgravning ikke foretages, idet det forringer træernes vækstvilkår. For at forhindre jordkomprimering bør de fremtidige grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. I § 8, stk. 2-4 er fastlagt bestemmelser for beplantningen i de særlige byrum.

Stk. 9. Byinventar og andre elementer i byrummene

Byinventar skal udformes i samspil med bebyggelsens ydre fremtræden og områdets særlige karakter, som nærmere beskrevet i § 7, stk. 1.

Stk. 10. Tilgængelighed

Byrummene skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel.

Byrum der muliggør både kørsel og fodgængertrafik indrettes med belægninger i et niveau og med placering af enkelte parkeringspladser, beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes, og at færdsel foregår på de gåendes og de cyklendes betingelser.

Stk. 11. Hegning

Byrummene må ikke hegnes og de må ikke forsynes med 'adgang forbudt' skilte eller lignende. Dog må arealer til institutioner og sportsfaciliteter hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende.

Stk. 12. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal indgå i fællesanlæg.

§ 10. Tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyn- dighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknik- forvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalom- rådet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 6.

I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestu- er, skoler, undervisningslokaler, plejehjem og lignende, tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

For udendørs opholdsarealer herunder skolegård og lege- områder gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

I etageboligområder ved institutioner o.l. skal det sikres, at disse og de tilknyttede udendørs opholdsarea- ler ikke belastes med et støjniveau fra virksomheder, der er højere end 55/45/40 dB i henholdsvis dag-/aften-/ nattetimerne samt på søn- og helligdage. Facader skal udformes således, at støjbelastningen i sove- og opholds- rum med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger grænseværdierne 43/33/28 dB i samme perioder. Ved un- dervisningsinstitutioner, skoler o.l. er grænseværdien for støj fra virksomheder 50 dB(A).

Kommentar

Levantkaj Vest er i Kommuneplan 2011 udlagt som byomdannelsesområde, hvorfor der gælder særlige regler for støj fra virksomheder jf. bestemmelserne i planlovens § 15 a, stk. 2 og § 16 stk. 7.

Der vil i en overgangsperiode på 8 år fra lokalplanernes endelige vedtagelse og offentliggørelse kunne dispensere- res med 5 dB fra de normale støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder.

Stk. 3. Det indendørs støjniveau

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38Lden dB (A). Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB (A).

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007: Støj fra veje samt. nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomhe- der" med tillæg af juli 2007.

§ 12. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1. Lavenergiområde

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21a.

Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kol- lektiv varmforsyning. Der skal dog meddeles dispen- sation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarme- område, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergi-byggeri. Blokvarmecentraler er for- pligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler i mod dette. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergi-klasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Stk. 2. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved afledning af overflade- vand direkte til havnen, således at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terrænen ved ma- trikelskel mod offentligt vej og plads.

Kommentar

Københavns Kommune har vedtaget at København højst må opleve skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. Definitionen på en 100- års hændelse er den nedbør, som man kan forvente fore- kommer én gang hvert 100 år og kan angives som f.eks. når der falder mere end: 20 millimeter på 10 minutter, 34 millimeter på 30 minutter eller 43 millimeter på 60 minutter.

§ 13. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

§ 14. Særlige fællesanlæg

Stk. 1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret eller sket tilslutning til det i § 8, stk. 4 fastlagte byrum A, Promenadeforløbet.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om en tidsplan for anlæggenes etablering og om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering.

§ 15. Grundejerforeninger

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet.

Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af det i § 14 stk.1 omtalte særlige fællesanlæg.

Kommentar

Såfremt anlæg overtages som offentlig vej, eller der ved aftale overdrages anlæg eller drift og vedligeholdelse af anlæg til Københavns Kommune, udgår disse af grundejerforeningens forpligtelser.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til den. Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område. Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for at udføre og administrere foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor. Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 16. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

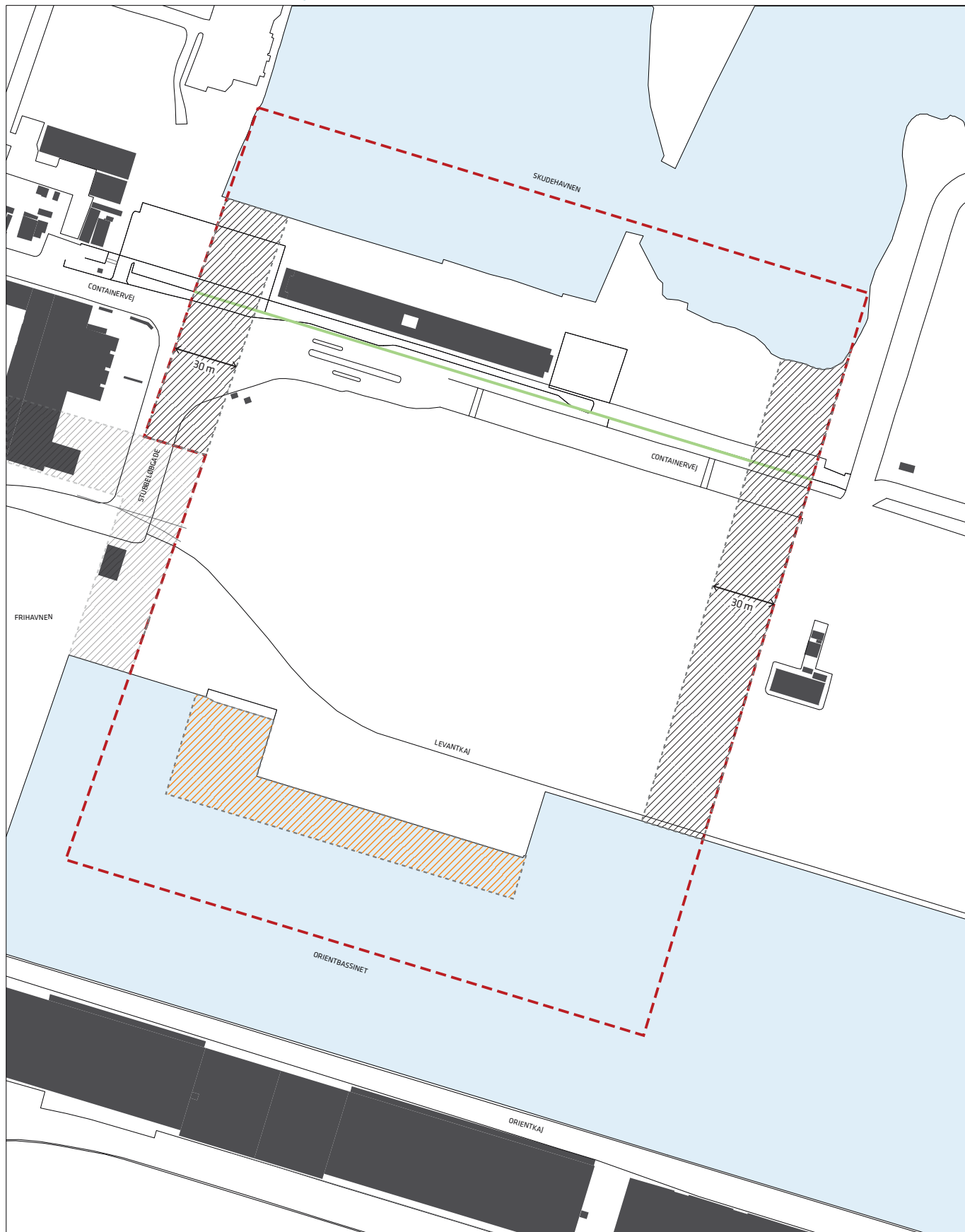
§ 17. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan nr. 177 "Københavns Havn" ophæves i sin helhed for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde.

Kommentarer af generel karakter

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

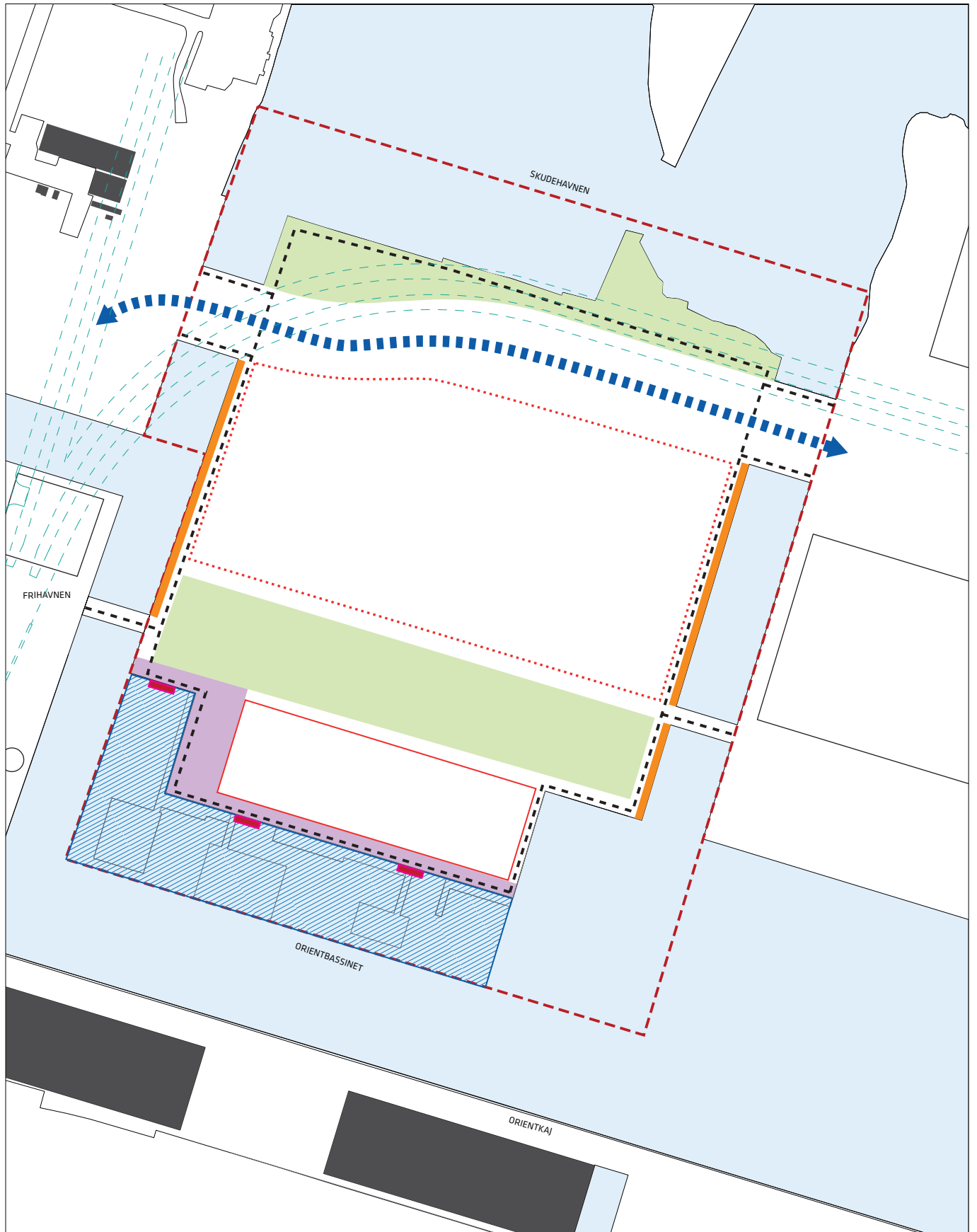
Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- - - Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Matrikelskel
- Ejerlavsgrense
- Arealer der udgraves til kanaler
- Arealer der opfyldes
- ← → Kanalbredde
30 m

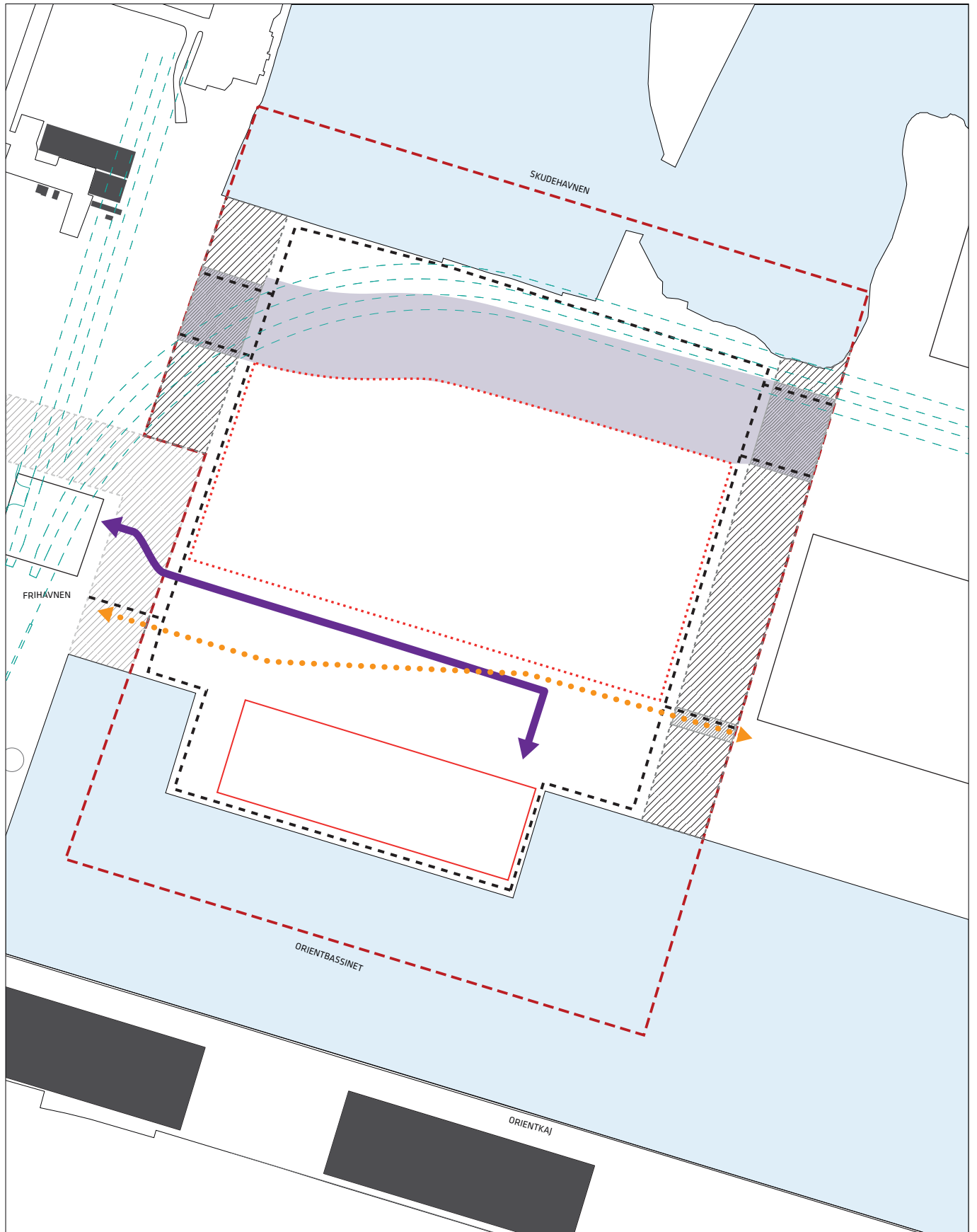


Tegning nr. 2 - Byggefelter, by- og landskabsrum



- Lokalplanområde
- Byggefelt med en særlig bebyggelse
- Byggefelt hvor ny bebyggelse kræver supplerende lokalplan
- Promenadeforløb
- Brygger, trapper og opholdsarealer ved vandet
- 'Det Grønne Loop'
- Bådebrygge med rampe til mindre både
- Aktiviteter på vand
- Mulig fremtidig metrolinje
- Park
- Byrum - lokal plads og promenade

Tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold mv.



--- Lokalplanområde

□ Byggefelt med en særlig bebyggelse

⋯ Byggefelt hvor ny bebyggelse kræver supplerende lokalplan

▨ Bro

⋯ Cykel- og gangforbindelse i min. 6 m bredde

▨ Fremtidig kanal

0 50 100 200 m.

▭ Areal til fremtidigt infrastrukturanlæg

↔ Midlertidig vejforbindelse

--- Promenade

--- Mulig fremtidig metrolinje

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

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.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

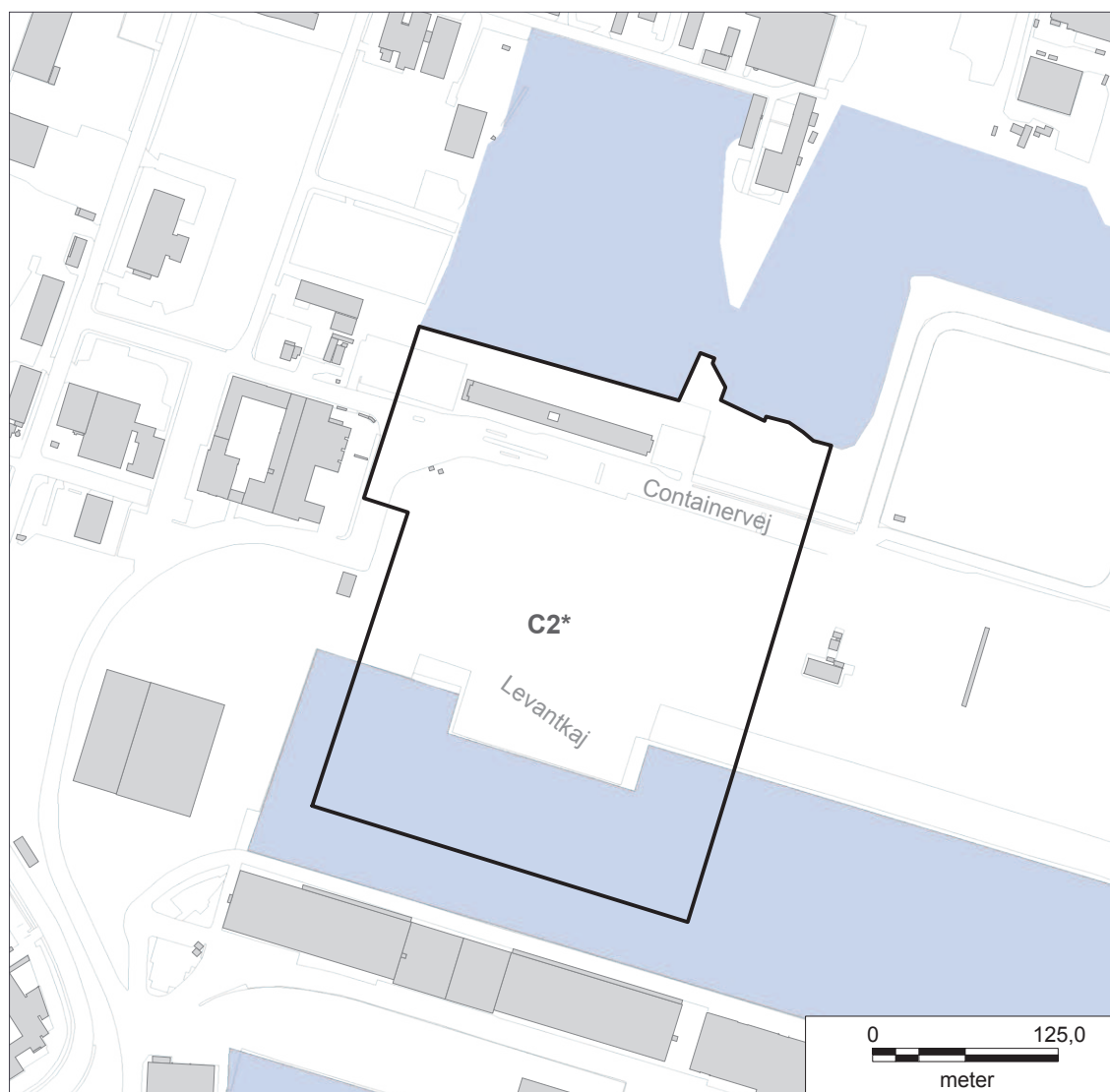
Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011



Fremtidige forhold

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2011) ændres C2*-området i bydelen Østerbro i den vestlige del af Levantkaj i Nordhavn (Ramme-id 3515).

Området ændrer afgrænsning i den vestlige del mod Trælastholm og får nye bestemmelser, der øger den maksimale bygningshøjde til 34 meter i den sydlige del, jf. det viste kort, tabel og særlige bestemmelse.

Særlig bestemmelse: Området indgår i byomdannelsesområdet omkring Århusgade i Nordhavnen. Der kan opføres op til 30.000 etagemeter byggeri. Der kan opføres en enkelt bygning i den sydlige del på op til 34 meter. Byudviklingen skal ske efter en samlet planlægning, der sikrer, at miljøfølsom anvendelse ikke bliver belastet af virksomheder eller havneaktiviteter i eller uden for området. Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves minimum 10.000 m² kanaler og der kan udføres op til 7.000 m² opfyldninger.

FORESLÅET FREMTIDIG KP-RAMME

Områdetype	Boliger og serviceerhverv
Betegnelse	C2*
Maks. bygningshøjde	20
Friarealpct. boliger	40
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	I størrelsesordenen og højst 1 pr. 200 m ²
Ramme-id	XX

Godkendt af Borgerrepræsentationen den XX.XX 2013

Center for Byudvikling xxx xxxx 2013

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 19. juni 2013 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Levantkaj Vest i Nordhavn med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 18. juli 2013 til den 26. september 2013.

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

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene.

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66
www.tmf.kk.

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 26. september 2013

