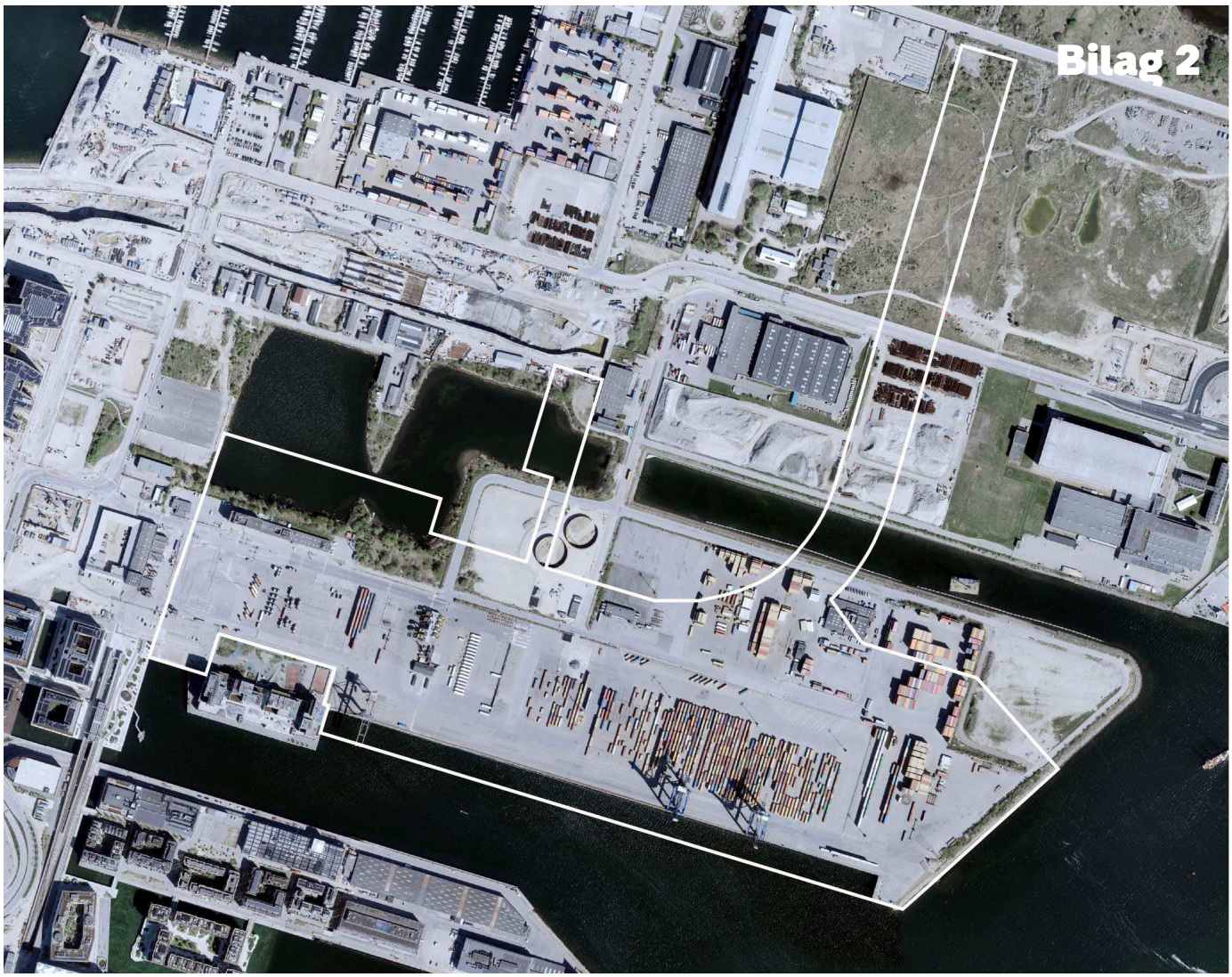


LEVANTKAJ I

FORSLAG TIL LOKALPLAN, KOMMUNEPLANTILLÆG OG MILJØRAPPORTER

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Levantkaj I, kommuneplantillæg og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato].

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse 4

Lokalplanens og kommuneplan-tillæggets baggrund og formål ... 4
Lokalplanområdet og kvarteret ... 5
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold ... 9
Udbygningsaftale ... 23
Miljøforhold ... 23
Den kystnære del af byzonen ... 27
Bevaringsværdige bygninger og anlæg ... 28
Kulturmiljø ... 28
Skyggediagrammer ... 30

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 34

Overordnet planlægning ... 34
Lokalplaner i kvarteret ... 35
Københavns Kommunes overordnede strategier ... 37
Miljøkrav til byggeri og anlæg ... 37
Spildevandsplan ... 38
Sikring mod oversvømmelse ... 38
Vandforsyningsplan ... 39
Varmeplanlægning ... 39

Tilladelser efter anden lovgivning 40

Affald ... 40
Jord- og grundvandsforurening ... 40
Museumsloven ... 41
Anlæg på søterritoriet ... 41
Lov om bygningsfredning ... 41
Rottesikring ... 41
Bilag IV-arter, herunder flagermus ... 41
Tilladelser i henhold til anden lovgivning ... 42

Bestemmelser 43

§ 1. Formål ... 43
§ 2. Område ... 43
§ 3. Anvendelse ... 43
§ 4. Veje ... 47
§ 5. Bil og cykelparkering ... 49
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering ... 51
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden ... 55
§ 8. Ubebyggede arealer ... 68
§ 9. Støj og anden forurening ... 81
§ 10. Vandarealer og zonestatus ... 82
§ 11. Særlige fællesanlæg ... 84
§ 12. Grundejerforening ... 84
§ 13. Retsvirkninger ... 85
§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ... 85

Tegning 1 · Områdeafgrænsning ... 86
Tegning 2a1 · Anvendelse i stueetagen (1.etage) · I ... 87
Tegning 2b1 · Anvendelse fra 2. etage og op · I ... 88
Tegning 3a1 · Veje · I ... 89
Tegning 3b1 · Veje · I ... 90
Tegning 3c1 · Vejsnit A · I ... 91
Tegning 3c2 · Vejsnit B · I ... 92
Tegning 3c3 · Vejsnit B, C · I ... 93
Tegning 3c4 · Vejsnit C, D · I ... 94
Tegning 3c5 · Vejsnit D · I ... 95
Tegning 3c6 · Vejsnit D, E · I ... 96
Tegning 3c7 · Vejsnit F, G · I ... 97
Tegning 3c8 · Vejsnit H · I ... 98
Tegning 3c9 · Vejsnit I · I ... 99
Tegning 3d1 · Brosnit · I ... 100
Tegning 3d2 · Brosnit · I ... 101
Tegning 3e1 · Metro og støjskærm · I, IV ... 102
Tegning 4a1 · Bil- og cykelparkering · I ... 103
Tegning 4a2 · Bil- og cykelparkering · IV ... 104
Tegning 5a1 · Bebyggelsens omfang og placering · I ... 105
Tegning 5a2 · Bebyggelsens omfang og placering · I ... 106
Tegning 5b1 · Bevaring · I ... 107

Forsidefoto: @geodanmark, 2025.
Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Indhold

Tegning 6a1 · Ydre fremtræden i stueetagen (1.etage) · I 108
Tegning 6a2 · Ydre fremtræden 5. etage og op · I 109
Tegning 6b1 · Gulvkoter i stueetagen (1. etage) · I 110
Tegning 6c1 · Altaner 2. - 4. etage · I 111
Tegning 6c2· Altaner fra 5. etage og op · I 112
Tegning 7a1 · Byrum · I 113
Tegning 7b1 · Byrumsnit F, A · I 114
Tegning 7b2 · Byrumsnit F, JK · I 115
Tegning 7b3 · Byrumsnit J · I 116
Tegning 7c1 · Kantzoner · I 117
Tegning 7d1 · Beplantning · I, III 118
Tegning 8a1 · Vandarealer, opfyld og zonestatus · I 119

Forslag til kommuneplantillæg **120**

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg **125**

Mindretalsudtalelser **127**

Praktiske oplysninger **Bagsiden**

Forsidefoto: @geodanmark, 2025.
Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Redegørelse



Området set mod nordøst. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet.
Luftfoto: By & Havn / Dragør Luftfoto 2026.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Levantkaj blev med Kommuneplan 2015 fastlagt til byudvikling som den næste etape i udviklingen af Nordhavn.

Levantkaj rummer i dag stadig Copenhagen Malmø Port's (CMP) containerterminal, der i forbindelse med byudviklingen i Nordhavn og med det færdige anlæg af havnetunnellen i 2027 senest skal flytte ud til en ny containerterminal på den yderste del af Nordhavn. Hele Levantkaj udgør samlet ca. 340.000 m^2 grundareal og forventes i fremtiden af rumme ca. 570.000 etagemeter svarende til ca. 6.000 beboere, ca. 3.400 arbejdspladser og ca. 3.100 boliger. Nærværende lokalplan omfatter første etape i udviklingen af Levantkaj – Levantkaj I samt metrohøjbanen med to stationsforpladser til endestationen øst for Tunnelfabrikken. Hovedparten af containerterminalen er flyttet fra Levantkaj, men en mindre del af havneaktiviteterne fortsætter til 2028 på Levantkajs østlige del.

Grundejeren By & Havn igangsatte i februar 2017 en arkitektkonkurrence for en masterplan for udviklingen af Levantkaj som blandet byområde med boliger og serviceerhverv samt to P-huse. Entasis vandt konkurrencen i januar 2018. Masterplanen har dannet grundlag for lokalplanen.

I den aktuelle lokalplan for Levantkaj I er en række kommunale funktioner muliggjort, herunder en skole som en 3-sporet skole fra børnehaveklasse-9. klasse med KKFO (Københavns Kommunes Fritidsordning), fritids- og juniorklubpladser, KLC (Kultur- og Læringscenter) mv. samt tilhørende kunstgræsbane og ungeværk, et halkompleks med bl.a. svømmehal, et plejecenter og tre daginstitutioner med i alt 21 grupper.

Derudover er der på sigt mulighed for at placere en folkekirke og et 'havkulturhus', som begge vil kræve et lokalplantillæg.

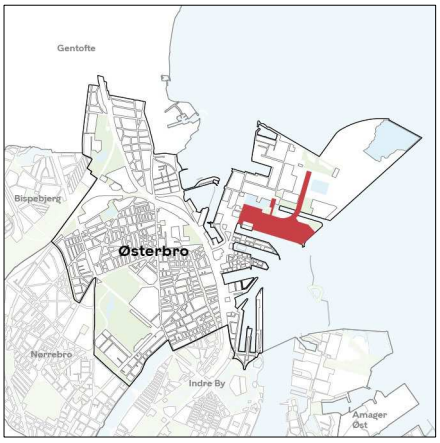
Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2024, bl.a. for at øge byggemuligheden på den vestlige del af Levantkaj, muliggøre bygninger med højder over 24 m, muliggøre boliger under 50 m^2, samt muliggøre opfyld i Skudehavnen. Kommuneplantillægget skal desuden muliggøre detailhandel på Levantkaj.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Levantkaj er en havnemole, der er centralt placeret i Nordhavn. Havnemolen er skabt ved opfyldning over en ca. 40 års periode fra ca. 1950 til 1990'erne. Havnemolen ligger mellem havnebassinerne Skudehavnen og Skudeløbet i nord og Orientbassinet i syd og Kronløbet mod Øst. I den sydvestlige del af Levantkaj ligger Copenhagen International School (CIS). Vest for Levantkaj er Svanemøllebolm under udvikling. Mod øst er det åbne havneløb og området, hvor den fremtidige bydel Lynetteholm p.t. er under etablering i form af opfyld af vandområder.



Områdets placering i bydelen.

Levantkaj fremstår i dag primært med asfaltflader og andre faste belægninger, og området har kun få terrænspring. Området rummer fire havnebygninger, der ikke vurderes at være bevaringsværdige. Hele området er i dag præget af den havnedrift, der har været og stadig er på området.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 313.000 m^2.

Det samlede maksimale etageareal for lokalplanområdet eksklusive parkeringshuse er 363.500 m^2.Hertil kommer parkeringshusene, der udgør ca. 51.500 m^2, i alt 415.000 m^2. Heraf udgør boligerne ca. 249.000 m^2, og erhvervsbebyggelse, institutioner samt skole ca. 114.500 m^2.

Bebyggelsesprocent er på ca. 155 % inden for delområde I, II og VII (inklusive parkeringshusene). Det bemærkes, at områderne III, V og VI ikke indeholder byggeri, og at der derudover er mulighed for 600 m^2 byggeri til drift og teknikbygning til Metro i område IV. Delområder er vist på tegning 1.

Lokalplanområdet udgør den vestlige og sydlige del af Levantkaj samt forlængelsen af metrolinjen M4 og vejbroen til Ydre Nordhavn.

Egenart

Levantkajs egenart knytter sig til havneaktiviteterne, kajkanten og kontakten til vandet. Særligt karakteristisk for Levantkaj er tre ca. 50 m høje containerkraner og deres kranspor i belægningen. Da containerhavnen var i fuld funktion, var molen kendetegnet ved, at de farverige containere stod stablet. Containerne lå vinkelret på kajkanterne i parallelle rækker. Det er molens anlæg, dens sammenhæng med vandet og infrastrukturen i form af kraner og den effektive placering af containere i området, der udgør Levantkajs egenart.

Derudover har området en beplantning i form af selvgroede buske og flerstammede træer, som i et varierende omfang er placeret ved stensætningerne omkring Skudehavnen, langs Skudeløbet og ved Kronløbet og er med til mod nord og øst at indramme området.

Med projektet ønskes det at videreføre stedets egenart vedrørende beplantningens træk ved at tilføre beplantning mod syd og nyfortolke havnens kanter med promenader og træbrygger. Derudover bliver containernes vinkelrette placering op mod kajkanten videreført til placering af bygninger og danner de arkitektoniske karaktertræk i forhold til skala, og de tre containerkraners eksisterende konstruktion bevares. Kranernes konstruktioner vil alle få integreret et nybyggeri, da det vil give stedet en tidsdybde i forhold til de tidligere havneaktiviteter.

Eksisterende trafikforhold

Der er i dag ikke trafikadgang for private til Copenhagen Malmø Port's (CMP) Containerterminal, fordi det er et toldområde. Den primære adgang til CMP er fra Sundkrogsgade og Skagerrakvej. Adgangen for biler til skolen Copenhagen International School (CIS) på Levantkaj er fra Sundkrogsgade, mens cykler og fodgængere primært kommer fra det grønne loop via Orientkaj. Området vest for Levantkaj er under udbygning, og vejnettet er ved at blive anlagt i takt med den øvrige udbygning af området.

Lokalplanområdet og Nordhavn generelt er i dag vejbetjent af bydelsgaden Sundkrogsgade, som løber vest for lokalplanområdet. Den sydligste del af Sundkrogsgade har ved Kalkbrænderihavnsgade i dag ca. 13.100 køretøjer i døgnet. I 2028 åbner Nordhavnstunnellen, der forventer at aflaste den sydlige del af Sundkrogsgade. Tunnelen kommer til at ligge nord for Levantkaj.

Derudover er der en aftale mellem Staten og Københavns Kommune om, at der skal etableres en Østlig Ringvej med første etape mellem Nordhavn og Lynetteholm, og at den på sigt kan fortsætte ud til lufthavnen. Der er desuden et ønske om en broforbindelse for cyklister og gående fra Nordhavn over Kronløbet til Lynetteholmen på sigt. Nærmere afklaring om broforbindelsen skal ske i den videre planlægning af Nordhavn og Østhavnen.

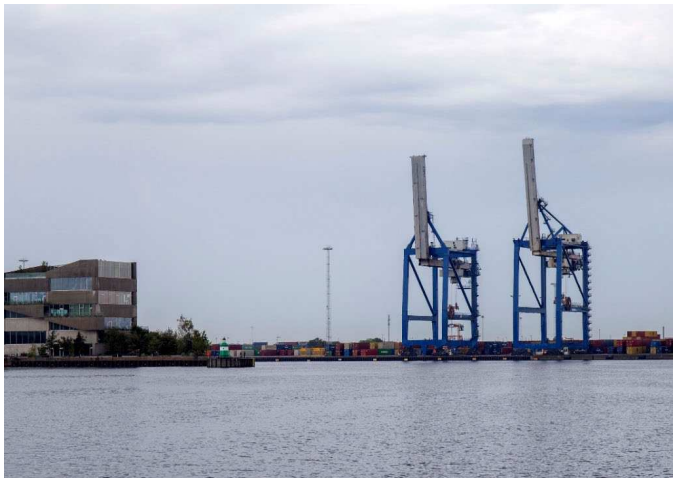
Lokalplanområdet betjenes i dag af buslinje 164 fra Sundkrogsgade. Den primære kollektive trafikbetjening af området bliver via den kommende Levantkaj metrostation, der placeres centralt på Levantkaj. Metrostationen forventes at åbne i 2032. Stationen er planlagt til at ligge i en afstand af 0-700 m fra alle boliger og arbejdspladser på Levantkaj. Lokalplanområdet bliver dermed stationsnært.

Almene boliger

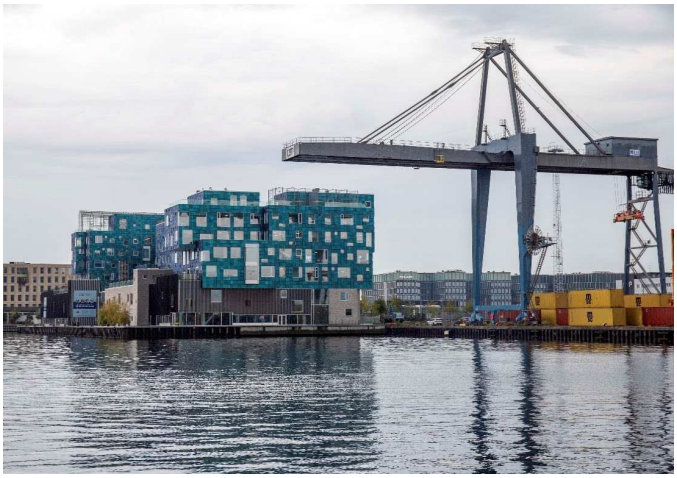
Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, stilles krav om almene boliger.



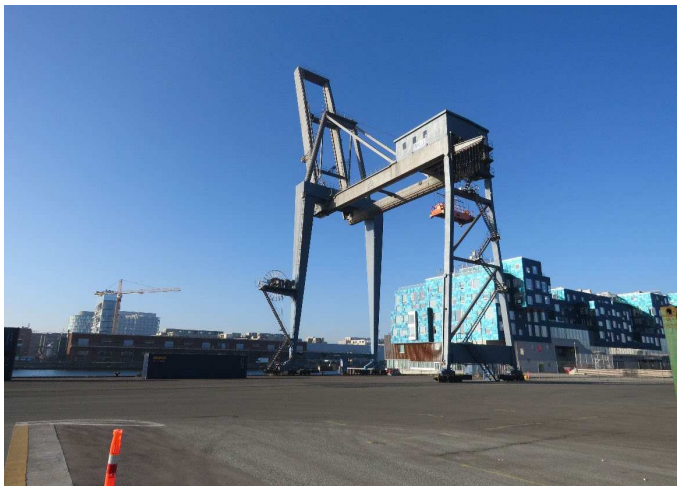
Billedet viser en del af Levantkaj set fra Sundmolen med to af de tre ca. 50 m høje containerkraner. De markante containerkraner er vartegn for området.



BIG's kontordomicil på spidsen af Sundmolen og to af de store container-kraner på Levantkaj.



Copenhagen international School (CIS) og kran set fra Sundmolen.



CIS og kran set fra asfaltfladen på Levantkaj.



Skudeløbets kanter med stensætninger set fra Levantkaj.



Kig fra kran mod Skudehavnen. På Levantkaj ses de farverige containere i snorlige rækker. Skudehavnen ses i baggrunden.



Skudehavnen fremstår som et attraktivt vandrum i Nordhavn med grønne og bløde kanter. Svanemølleværket ses i baggrunden.



Halvøen i Skudehavnen set fra nord mod syd med Levantkaj og CIS på den anden side af Skudehavnen. Kanten mod vandet består af opfyld af bl.a. gamle betonstykker og har varierende beplantning.



Illustrationen viser Strukturplanen for Nordhavn med lokalplanområdet for Levantkaj markeret med rød stiplet ramme. De med gråt markerede områder i Ydre Nordhavn er ikke lokalplanlagt. De viste farver i de lokalplanlagte områder er derfor foreløbige eksempler på, hvordan bystrukturer (med gråt) og grønne områder kan placeres i overensstemmelse med Strukturplanen for Nordhavn. Illustration: Cobe, Sleth og Entasis.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplanen og kommuneplantillægget udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af området til et blandet bykvarter, der udnytter beliggenheden ved vandet i forlængelse af intentionerne i strukturplanen for Ydre Nordhavn.

Lokalplanforslaget muliggør boliger og serviceerhverv, grønne områder, en metro-højbane, to nye metrostationer samt gang- og cykelforbindelser, der sammenkobles med de overordnede forbindelser, herunder "det grønne loop" i Nordhavn.

Det samlede maksimale etageareal (inkl. parkeringshusene) for lokalplanområdet er ca. 415.000 m^2. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 155 %. Boligerne udgør ca. 249.000 m^2, erhvervsbebyggelse, institutioner og skole ca. 114.500 m^2, og parkeringshusene udgør ca. 51.500 m^2.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger syv delområder (I-VII), vist på tegning 1.

Delområde I fastlægges til boliger og serviceerhverv, herunder kommunale servicefunktioner i form af en skole med kultur- og læringscenter, en boldbane, tre daginstitutioner, et plejehjem, og et halkompleks. Boligandelen skal for delområde I udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. 61.000m^2 af det samlede muliggjorte boligetageareal. Heraf opføres ca. 11.560 m^2 som et plejehjem. Der stilles krav om publikumsorienteret serviceerhverv eller mindre håndværksvirksomheder, liberale erhverv og lignende i udvalgte stueetager mod den sydlige havnepark benævnt Levantparken og Levant Boulevard, ved den østlige kyststrækning og mod metrohøjbanen. Under metrohøjbanen og i boligernes stuetager generelt gives der også mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv eller mindre håndværksvirksomheder, liberale erhverv og lignende.

Der kan placeres dagligvarebutikker på op til 1.800 m^2 i to byggefelter omkring Levant Boulevard og nær Levantkaj Metrostation. Derudover kan der være mindre udvalgs- og dagligvarebutikker på op til 500 m^2.

Delområde II og VII fastlægges til kollektive anlæg og institutioner, kultur- og lignende faciliteter. Opførelse af byggeri kræver tilvejebringelse af supplerende lokalplaner, hvor den nærmere placering af byggeriet fastlægges.

Delområde III fastlægges til trafikanlæg i form af vej og broforbindelsen til Ydre Nordhavn.

Delområde IV omfatter metrohøjbane med en metrostation og cykelforbindelsen 'det grønne loop' og fastlægges til kollektive trafikanlæg, såsom sporanlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende. På tog- og busstationer kan der indrettes publikumsorienterede servicefunktioner for stationernes brugere.

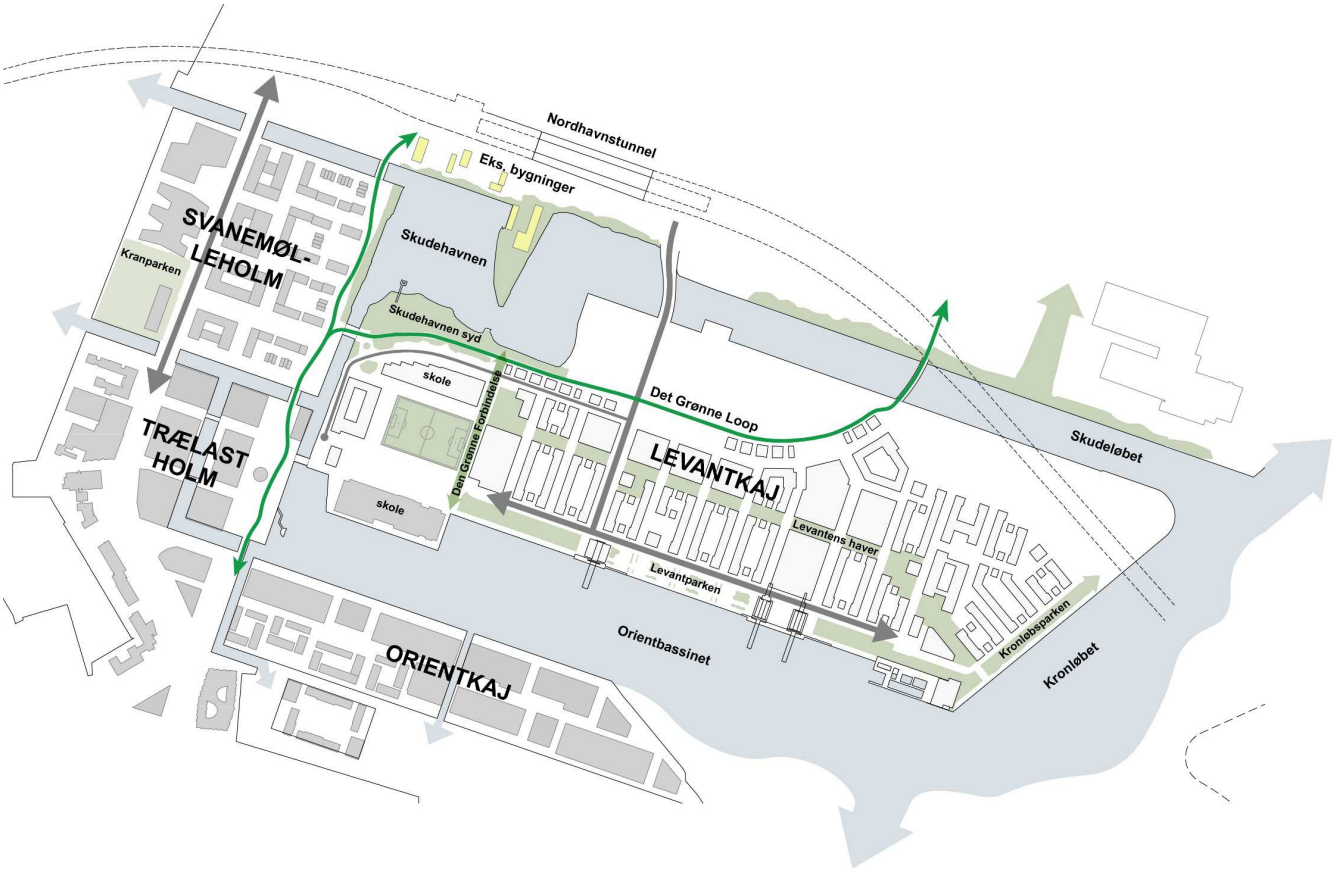
Delområder V og VI fastlægges til vandområder. Områderne skal friholdes for husbåde.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Med lokalplanen og kommuneplantillægget muliggøres et bydelscenter omkring Levant Boulevard og nær Levantkaj Metrostation med et maksimalt omfang af detailhandel på ca. 6.000 m^2 etageareal. Det ene af lokalplanområdets parkeringshuse er placeret umiddelbart syd for bydelscentret og ud mod Levant Boulevard.

Dagligvarebutikkerne er således placeret tæt på metrostationen og de lokalgader som forbinder direkte til områdets parkeringshuse, så lokalgader med primært boliger ikke påvirkes af varelevering med lastbiler. Butikkerne vil medvirke til at skabe mere liv i de tilstødende gader og byrum.



Diagrammet viser de overordnede bevægelsesretninger på og omkring Levantkaj, herunder "det grønne loop". Det grønne loop bliver en gennemgående forbindelse til fodgængere og cyklister igennem hele Nordhavn. De grå pile viser de helt overordnede trafikstrukturer for biltrafikken. Illustration: Entasis.

Fremtidige trafikforhold

Det vurderes, at der kun i mindre grad vil komme mere biltrafik på de omkringliggende veje, fordi det for hovedparten af trafikken fra Levantkaj forventes at ville køre ad Nordhavnstunnellen, der åbner i 2028.

Der vil komme mere cykeltrafik på de omkringliggende veje/cykelstier, og særligt vil det grønne loop få flere cyklister.

Skagerrakvej bliver via en bro over Skudeløbet biltrafikkens adgang fra Nordhavn og Nordhavnstunnelen til Levantkaj.

Levantkaj I udvikles som et delvist bilfrit byudviklingsområde, hvor parkering etableres i konstruktion. Parkering placeres i to parkeringshuse, hvilket skal medvirke til at begrænse biltrafikken i området. Derudover planlægges der en parkeringskælder under erhvervsbyggeriet ved den planlagte bydelsgade Levant Boulevard. Der etableres kun parkering til erhvervskøretøjer (fx håndværkere) og handicapparkering på terræn. Derudover kan der etableres servicearealer langs kørebanerne, hvor renovation og varelevering kan håndteres.

Bygherre har desuden anmodet om at få mulighed for at indgå en frivillig udbygningsaftale om udbygning af stiforbindelsen 'det grønne loop' samt forlængelsen af Kattegatvej mod syd, således at trafikafviklingen kan afvikles bedst muligt.

Se afsnittet Udbygningsaftale.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til byudviklingsområde, og derfor er der mulighed for at udvikle det, som et delvist bilfrit område. Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bilparkeringspladser svarende til, at kommuneplanens faste parkeringsnormer er reduceret med 20 %, og området vil derfor blive delvis bilfrit.

Bilparkeringen er dog for anvendelse til almene og offentlige formål fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af anvendelse og beliggenhed i byen/antal ansatte og besøgende/lokalisering i forhold til kollektiv trafik/vejnet/virksomhedens behov/andet.

Bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Det vil sige i parkeringskældre /-huse. Der vil dog være adgang til afsætning, handicapparkering, renovation og varelevering på terræn.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Cykelparkeringen er dog for anvendelse til hoteller og almene offentlige formål fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af anvendelse og beliggenhed i byen/antal ansatte og besøgende/lokalisering i forhold til kollektiv trafik/vejnet/andet.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 1.250 bilparkeringspladser og ca. 13.500 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget Hertil kommer 800 pladser til cykler ved de to metrostationer.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure og/eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Linjeføringen for Cityringen og afgrening til Nordhavn

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningen for metrolinjen M4 (tidligere benævnt: 'Cityringen med afgreningen til Nordhavn'). Af tegning 5a1 og 5a2 fremgår den foreløbige servitutlinje for sikkerhedszoner, der vil blive pålagt i området.

Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Servitutten vil blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal byggehøjde, udformning af tagflader, specielle forhold vedrørende bygninger placeret over højbanen, jordankre, beplantning.

På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der vil i stedet i tekniske aftaler med Københavns Kommune og By & Havn blive fastsat bestemmelser om, at de i deres administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med servituttens bestemmelser. Hvis et offentligt vejareal nedlægges, vil kommunen være forpligtet til at tinglyse servitutten på det pågældende areal. Det samme gælder for By & Havn, hvis de umatrikulerede havnearealer matrikuleres.

Der er taget højde for disse forhold i lokalplanen.



Illustrationen viser det aktuelle lokalplanområde for Levantkaj markeret med rød stiplet ramme. De med gråt markerede områder i Ydre Nordhavn er i foreløbige eksempler på, hvordan bystrukturer og grønne områder kan placeres i overensstemmelse med Strukturplan 2023 for Nordhavn. Illustration: *Cobe, Sleth og Entasis.*

Bebyggelsens placering og udformning

Planen for Levantkaj I muliggør et samlet etageareal på 363.500 m^2 i form af boliger og serviceerhverv m.v. og derudover kommer p-huse m.v. 51.500 m^2.Det samlede bruttoetageareal er i alt 415.000 m^2.

Bebyggelsen i lokalplanens vestlige del bliver centreret omkring en boldbane med to skoler beliggende nord og syd for boldbanen. Skolen mod syd er den eksisterende skole Copenhagen International school (CIS).

I særligt udpegede byggefelter er der muliggjort en bygningshøjde på højst 62 m. De høje huse markerer metrobanen og dens kurvede forløb videre mod Nordsøkvarteret. Enkelte steder kan bygninger derudover punktvis gå op til 40 m i højden. Øvrige bygninger må have en højde på mellem 4-7 etager svarende til en bygningshøjde på højst 24 m. Hertil kommer en mulighed for rejste tage og tårnmotiver, der må overskride den maksimale bygningshøjde med op til 4 m.

Helt overordnet har området to typer af bebyggelse. Størstedelen af bebyggelsen har et slægtskab i deres udtryk, hvor bl.a. tilbagetrækninger af facaden på forskellig vis er et gennemgående arkitektonisk træk. Derudover er de beslægtede bygninger omfattet af et stramt arkitektonisk regelsæt, der sikrer en sammenhæng i bydelen, som giver området et homogent og genkendeligt udtryk. Fem særlige bygninger (generators), der er spredt ud i området, er undtaget de generelle regler og må have hvert deres individuelle udtryk. De fem bygninger skal være med til at give bydelen kant og variation.

Pakhuse og byhuse
Pakhusene indeholder hovedsageligt boliger og har til trods for mulighed for forskellige facadematerialer og -detaljer en genkendelighed imellem dem ift. deres udformning. De bliver opført med en bygningshøjde på 24 m (syv etager). Hoveddelen af pakhusene placeres i lige rækker mellem den sydvendte havnepark, Levantparken og Levantens Haver. Pakhusene er karakteriseret ved at have en enkelhed i volumenet. Husene udføres med en gennemgående murkrone i 4. etages højde. Over murkronen terrasserer bygningen ind, og materialet kan skifte.

To pakhuse danner sammen med to byhuse en form for åben karrébebyggelse omkring et grønt gårdrum. Byhusene i tre etager bliver placeret i hver ende af gårdrummet. De giver en anden skala til karréen, samtidig med at de beskytter og indrammer det grønne gårdrum.

Ud mod Levantparken har alle pakhuse en gavl i fuld højde, som ved terræn har en kolonnade/udkragning, hvor det er muligt som gående at færdes overdækket eller have ophold. Vægge og lofter i kolonnaderne/udkragningerne skal have en særlig detaljering med eksempelvis farveskift ift. resten af bygningen, taktile overflader eller mønstre. Herudover kan belægningen i kolonnaden/udkragningen være forskellig fra bydelens generelle fortove, så det til sammen giver en oplevelse af at være i et særligt udendørs rum. Det vil være de detaljer, som giver hvert pakhus og/eller karré sin egen identitet.

Erhvervsbebyggelse
Erhvervsbebyggelsen markerer sig ved at have en tung base, der kan variere i højden. Basen adskiller sig fra udtrykket af facaden ovenfor. Samlet bliver højden på bebyggelsen 24 m. Der er flere arkitektoniske greb, der går igen fra pakhusene heriblandt en gennemgående murkrone over 4. etages højde, hvor der opefter er en tilbagetrækning af facaden. Facader ud mod Levantparken og metroen er uden tilbagetrækning.

Ligesom ved pakhusene skal erhvervsbebyggelse ud mod Levantparken have en kolonnade/udkragning og være en del af resten af forløbet med kolonnader/udkragninger. Vægge og lofter i kolonnader/udkragninger skal have en særlig detaljering med eksempelvis farveskift ift. resten af bygningen, taktile overflader eller mønstre. Mod metroen bliver stueetagen af erhvervsbebyggelsen trukket tilbage for at skabe plads til byliv.

Med erhvervsbebyggelsen bliver arkitektoniske elementer som frontkviste og enkelte steder tårne og spir samt 'kongebalkon' introduceret for at give en variation til facaden.

Høje bygninger
To boligkarréer, der ligger op imod metro, er en sammensat bebyggelse – en base (karré) på 24 m, der består af byggeri med store referencer til pakhusene, og et hjørnetårn med et fodaftryk på højst 400 m^2, der rejser sig med en bygningshøjde på 62 m over resten af Levantkaj.

Basen har som pakhusene en gennemgående murkrone og en tilbagetrækning af de ovenfor liggende etager. Basen viderefører også frontkvisten fra erhvervsbebyggelsen, der er med til at skabe sammenhørighed mellem de forskellige bygninger op imod metroen.

For at hjørnetårnet får et slankt profil, skal de øverste have én eller to tilbagetrækninger. De skal placeres, så det fra alle retninger er muligt at se en tilbagetrækning.

Generators
Generators er bygninger, der kan have sit eget formsprog og på den måde skille sig ud i området. Generatoren, der er placeret ud mod Levantparken, kan opføres

i 40 m, mens der skal en dispensation til, for at de resterende fire generators kan få en bygningshøjde over 24 m.

Bebyggelse under kraner
De tre kraner får to typer af bebyggelse inde under kranernes konstruktion. Kranen mod vest får en bygning med klare referencer til Levantkajs funktion som containerterminal i og med, at bygningen har et udtryk af stablede containere placeret under kranen.

De to kraner mod øst danner tilsammen et par og har det samme byggeri, der i en forfinet grad mimer selve kranens konstruktion og dermed underordner sig kranen.

Begge typer af bebyggelse lader kranerne stå frem som de kæmper, de er, så de fremover stadig vil dominere kajkanten og Levantparken og være med til at videre-fortælle historien om stedet.

Levantkaj Skole
Skolen er opført med mange tilbagetrækninger særligt mod nord for at opdele den lange bygning i, hvad der kan opleves som flere mindre sammenbyggede bygninger. Tilbagetrækningerne mod nord giver også plads til en større ankomst foran skolen.

Mod syd giver tilbagetrækninger fra 2. etage mulighed for legepladser på tagene. Facaderne er aflæselige med markeringer af hovedindgange og skolens idrætshal. Facader har en grøn farve, der kan skifte mellem opdelingerne i facaden, fordi facadens profilering reflekteres forskelligt, alt efter hvordan den vender.

Plejecenter
Plejecentret har en murkrone og tilbagetrækning som pakhusene, men er derudover en lukket karré omkring et gårdrum. Plejecentret har en bygningshøjde på 20 m.

Halkompleks
Halkomplekset har en murkrone og tilbagetrækning som pakhusene, derudover adskiller det sig ved at være én stor bygning.

Daginstitutioner
To af daginstitutionerne ligger i stueetagen af pakhusbygningerne. Den 3. daginstitution er en enkeltstående bygning med referencer til pakhusene.

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

Tekniske anlæg
Inden for lokalplanområdet har HOFOR i dag etableret og planlægger at etablere flere mindre tekniske anlæg, herunder tunnelskakte, pumpestationer og teknik-tårne. Anlæggene udgør en vigtig del af den kritiske spildevandsinfrastruktur, der betjener Levantkaj og den nordlige del af hovedstadsområdet. For at sikre en stabil og sikker drift er det nødvendigt, at anlæggene til enhver tid kan tilgås med henblik på tilsyn, service, vedligeholdelse samt håndtering af driftsforstyrrelser og beredskabssituationer. Placeringen af område til skakt i Levantparken og udluftnings-/tekniktårn i Kronløbsparken fremgår af tegning 2a1 og 5a1 og bestemmelser om Bebyggelsens omfang og placering.

I direkte tilknytning til de tekniske anlæg skal det derudover forventes, at der skal etableres et serviceareal til drift og service. Disse servicearealer er nødvendige for HOFOR's løbende drift og vedligeholdelse af anlæggene samt for at sikre hurtig adgang ved akutte hændelser, så en stabil spildevandsforsyning kan opretholdes.

Byrum

Lokalplanen fastlægger en byrumsstruktur med et netværk af forskellige byrum med stor variation i både funktion, størrelse og udformning. Byrummene udgøres af en sydvendt havnepark (Levantparken), et gennemgående sti- og parkbånd midt i området (Levantens Haver), mindre lokale pladser og haverum omkring de bygninger, der bliver kaldt 'generators', friarealer til Levantkaj Skole og daginstitutioner, en boldbane og grønne områder mod Skudehavnen og Kronløbet/Øresund. Herudover er der skabt plads til hverdagslivet i de grønne lokalgader, gårdrum og kantzoner.

Levantparken

Levantparken, byrum B 2-6 vist på tegning 7a1, ligger som en ca. 30 m bred havnepark, der strækker sig over ca. 700 m langs den sydlige kajkant. Levantparken udformes som en grøn park med promenade langs havnefronten. Havneidentiteten sikres med bevaring af enkelte eksisterende belægninger, kranskinner, fortøjningspullerter og områdets tre store containerkraner, som er planlagt til at indgå i nyt byggeri. Som rumgivende elementer i parken placeres mindst 242 træer og 29 buske.

Kronløbsparken

Kronløbsparken, byrum B7 vist på tegning 7a1, fastholdes som et begrønnet område tæt på Øresund. Det landskabelige areal ud mod Kronløbet bevares med stensætning og vild delvist selvsået bevoksning. Der vil af hensyn til havnetrafikken i Kronløbet ikke være direkte kontakt til vandet.

Havneparken bliver et af de vigtigste steder for udfoldelse af bydelens liv. Dette sikres bl.a. ved placering af udadvendte funktioner i form af publikumsorienteret serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i pakhusenes sydlige gavle samt mulighed for rekreation i parken.

Levantens Haver

Levantens Haver, byrum C og C1 vist på tegning 7a1, ligger i Levantkajs tekniske ledningstracé, som skærer en 17 m bred øst-vestgående korridor gennem den fremtidige bebyggelse. Byrummet løber fra Levantkajs sydøstlige spids, igennem bebyggelsen og forbi Levantkaj Skole i vest, hvor det udgør en del af skolens friareal. Levantens Haver udformes som en serie af grønne haverum til hverdagslivet med rekreation og mulighed for lokale fællesskaber, der knytter sig til de forskellige bebyggelser, der grænser op til haverne. For at understøtte det haveagtige præg i Levantens Haver, skal der plantes mindst 120 træer og 500 buske.

Byrum ved Skudehavnen

Nord for metrohøjbanen og det grønne loop ud til Skudehavnen planlægges et grønt område, byrum F vist på tegning 7a1, som etableres som et opfyld, der udvider den eksisterende kystkant mod nord. Byrummet omfatter et større sammenhængende vildt voksende landskab, der viderefører havnens nuværende karakter med et atypisk vandrum med grønne og bløde kanter. I den nordlige del af byrummet vil der være direkte kontakt med vandet via trapper, lave promenader og/eller gangbroer.

Byrum ved generators

Byrum omkring bygningerne benævnt "generators", byrum G vist på tegning 7a1, udformes som mindre pladser i sammenhæng med Levantens Haver og lokalgaderne. Byrummene programmeres og indrettes i sammenhæng med generatorens stueetager med udadvendte funktioner.

Boldbanen

Boldbanen, byrum J vist på tegning 7a1, er omkranset af rækker med træer og har en forhøjet kant hvor der er mulighed for at sidde. Byrum K, vist på tegning 7a1, er en grøn stiforbindelse, der forbinder det grønne område ved Skudehavnen med Levantparken.

Gårdrum
Gårdrum, byrum L vist på tegning 7a1, er boligbebyggelsens primære opholdsarealer. Gårdrummene udformes grønne og friholdes som udgangspunkt for cykelparkering og affaldshåndtering. Gårdrummene afgrænses mod syd og nord af et hævet podie med stakit/hegn/halvmure med låger imellem byhusene i tre etagers højde og karréernes højere bygninger, så gårdrummene vil være reserveret til karréens beboere, som det kendes fra en klassisk karréstruktur.

Lokalgader
Lokalgaderne indrettes på de bløde trafikanters præmisser, og herfra er den primære adgang til boliger og erhverv. Biler kan køre igennem gaderne, men bilparkering foregår i bebyggelsens to store parkeringshuse og -kælder.

Lokalgaderne er indrettet, så der kan opstå et socialt rum i gaden. Der er flexzoner mellem fortove og veje, der varierer i dybde og indhold. Flexzonerne indeholder bede med beplantning, træer, opholdsarealer og cykelparkering samt arealer til affald og brandredning. Flexzonerne udformes i sammenhæng med fortovene, så de opleves som en helhed.

Kantzoner
Kantzoner er arealet mellem bygning og byrum. På Levantkaj varierer kantzonerne fra smalle bede, tiltænkt fx facadebeplantning, til flere meter brede rum med forhaver og udeservering.

Langs de store offentlige byrum ved metrohøjbanen, Levant Boulevard og Levantparken skal kantzonen understøtte bylivet og fungere som kobling mellem byrummene og stueetagernes butikker, caféer, restauranter og erhvervsfunktioner. Langs erhvervsfunktionernes andre facader prioriteres begrønning og opholdsmuligheder, som kan være med til at aktivere de lukkede flader. Ved Levantens Haver og omkring byhuse fastsættes en grøn kantzone med tæt beplantning og facadebegrønning, der fremhæver oplevelsen af grønne byrum.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum og kantzoner.

Biodiversitet og bynatur
Der er i dag 57 træer i lokalplanområdet ved den sydlige kant af Skudehavnen, der lever op til kriterier for bevaringsværdige træer. Lokalplanprojektet forudsætter, at alle disse træer fældes, da den kommende metrobane føres igennem det område, hvor træerne står.

Der stilles krav om plantning af ca. 1.230 nye træer samt ca. 1.650 buske. Ca. 40 % af de nye træer og buske skal være hjemmehørende og frugtbærende arter. De nye træer fordeles i lokalplanområdet i beplantningszoner, som hver indeholder krav til antal og forventet udvokset højde for de nye træer. Zonerne er fordelt på parker, gårdrum, byrum og vejarealer for at sikre, at træerne bliver jævnt fordelt i området, og at der sikres et antal træer, der kan understøtte de grønne landskabstræk i planen.

For at understøtte Levantens Haver som et grønt byrum stilles krav om facadebeplantning langs facader mod haverne. Tilsvarende stilles der også krav om facadebeplantning langs byhusenes facader mod de grønne gårdrum.

Det fremgår af bestemmelsen om træer og buske.

Sikring mod ekstremregn
Bebyggelse skal sikres mod skader fra ekstremregn op til en 100-års regnvandshændelse. Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at regnvandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Hertil må risikoen for oversvømmelser fra ekstremregn ikke forværres for omgivelserne (herunder uden for lokalplanområdet) som en konsekvens af lokalplanens udførelse. Væsentlige strømningsveje ind i området må ikke afbrydes, hvis det kan medføre øget risiko for oversvømmelse uden for området.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelser. Terrænet udformes i øvrigt, så vandet strømmer mod kanalen, Skudehavnen, Skudeløbet og de omkringliggende havnebassiner og havneløb. I det aktuelle projekt vil befæstelsesgrad reduceres til 85 % i den vestlige del og 79 % i den østlige del af Levantkaj. Området skal separatkloakeres efter det 2-strengede princip for spildevand og overfladevand/regnvand. Vejvand håndteres afhængigt af de trafikale belastninger.

I forhold til overfladevand fra metrotraceet og vejvandet fra området ved vejbroen, der går over Skudeløbet, har HOFOR sat krav til en forsinkelse på 2 l/s/red. Ha. for de arealer, der tilsluttes spildevandsledninger. Der etableres derfor to forsinkelsesbassiner, der placeres uden for lokalplanområdet henholdsvis på Levantkaj og i ydre Nordhavn. Betingelser for dette sker ved tinglysning i de enkelte byggesager.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret et forsinkelsesbassin på ejendommen matr.nr. 6 Frihavnskvarteret, København og et forsinkelsesbassin på ejendommen matr.nr. 6386 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Forsinkelsesbassinerne skal tinglyses på ejendommene.

Klima-, Miljø og Teknikudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

Det fremgår af bestemmelsen om særlige fællesanlæg.

Ekspropriation

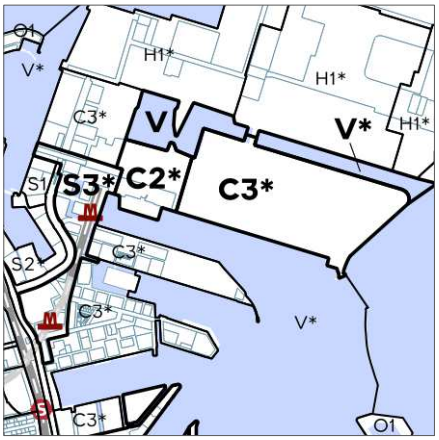
Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2024

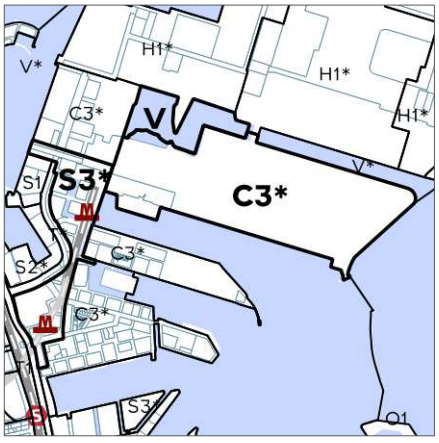
Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2024. I kommuneplanen er området udlagt til blandet bolig og serviceerhverv. Området er opdelt i to kommuneplanrammer hhv. en C2*-ramme for Levantkaj Vest, der muliggør et samlet byggeri på op til 30.000 etagemeter og en C3*-ramme Levantkaj Øst, der muliggør byggeri op til en bebyggelsesprocent på 185. Kommuneplan 2024 giver ikke mulighed for byggeri over 24 m på Levantkaj, ud over en enkelt bygning i den sydlige del af Levantkaj Vest, hvor det er muligt at opføre én bygning på op til 34 m. Denne er allerede etableret i form af Copenhagen International School (CIS).

Kommuneplan 2024 udlægger ikke arealer til detailhandel inden for lokalplanområdet.

Kommuneplan 2024 fastsætter en mindste boligstørrelse for familieboliger på 50 m^2, men det fremgår af kommuneplanens redegørelse, at Københavns Kommune dog gerne gennem kommuneplantillæg vil fremme ambitiøse forsøgsprojekter for mindre boliger, såfremt der kan sikres tilstrækkelige boligkvaliteter.



Gældende kommuneplanrammer i Kommuneplan 2024.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget muliggør, at lokalplanen kan realiseres ved at ændre nedenstående forhold i Kommuneplan 2024.

Med kommuneplantillægget ændres kommuneplanrammerne for Levantkaj, så de to tidligere rammer, C2* og C3*, sammenlægges til én samlet C3*-ramme. Derudover udvides rammen til at omfatte en del af havnebassinet Skudehavnen, hvor lokalplanen skal muliggøre et opfyld på op til 8.200 m^2, og der foretages en mindre tilpasning af rammeafgrænsningen mod vest for at omfatte hele kanalen, der skal udgraves. Afgrænsninger af tilstødende rammer i form af S3*- rammen på Trælastholmen og V-rammen i Skudeløbet konsekvensrettes i henhold dertil. Retningslinjerne for byomdannelsesområder, rækkefølgeplanen og parkeringsnormer konsekvensrettes også i henhold til de ændrede rammeafgrænsninger. Derudover rettes formuleringerne i de særlige bemærkninger for henholdsvis S3*-rammen for Trælastholm og V*-rammen for Skudeløbet for at præcisere, at der kan etableres en metro på højbane.



Kommuneplan 2024, centerstruktur for detailhandel.

Med kommuneplantillægget fastlægges bebyggelsesprocenten på 185 for det samlede rammeområde. Kommuneplantillægget fastholder generelt en maksimal bygningshøjde på 24 m, men giver mulighed for, at der kan opføres op til 16 bygninger med en højde over den gældende maksimumshøjde. Heraf må 11 af dem være op til 40 m og de resterende fem må være op til 65 m. Dette giver mulighed for et antal højere bygninger i både indeværende lokalplan samt fremtidig lokalplanlægning for den resterende del af Levantkaj.

For at give fleksibilitet i etableringen af et boligprojekt i forbindelse med kranerne på Levantkaj giver kommuneplantillægget mulighed for at fravige den normale mindsteboligstørrelse på 50 m^2, og fastsætter i stedet en mindste boligstørrelse på 40 m^2 for boliger, der integreres i bygninger under kranerne. Lokalplanen fastsætter, at det samlet kan udgøre op til 8.000 m^2 etageareal.

Det er i øvrigt indskrevet i kommuneplanrammens særlige bemærkning, at områdets bebyggelsesplan ikke må udlægges til hinder for etablering af en brolanding for en fremtidig cykel- og gangbro til Lynetteholm.

Endelig foretager kommuneplantillægget ændringer i centerstrukturen for detailhandel. Der udlægges et bydelscenter på Levantkaj med mulighed for op til samlet 6.000 m^2 butiksareal og med en maksimal butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgsvarebutikker på henholdsvis 1.800 m^2 og 500 m^2.



Kommuneplantillæg centerstruktur for detailhandel.



Visualiseringen viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra sydøst. De hvide transparente bygningsstrukturer er vist som en foreløbig illustration af, hvordan mulig bebyggelse på lokalplanområdet nord for Levantkaj vil kunne tage sig ud. Illustration: Entasis.



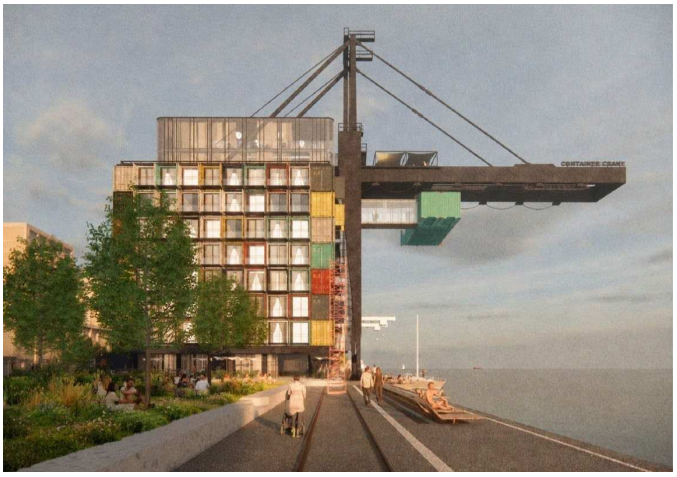
Visualiseringen viser et eksempel på et nybyggeri på Levantkaj i overensstemmelse med lokalplanen. Visualiseringen er set fra havnebassinet fra syd mod nord med havnefronten. Forrest i billedet er en del af Levantparken og de transformerede kraner. Den grå bygning mellem kranerne er vist som en foreløbig illustration af et bygningsvolumen i 40 m's højde. Den nærmere arkitektur for dette byggefelt benævnt "Generator" fastlægges i forbindelse med en bygge-ansøgning. Illustration: Entasis.



Visualisering af gade langs med Metro og metrostation med erhvervsbyggeri overfor. Illustration: Entasis.



Visualisering viser en mulig bebyggelse under metrohøjbanen med værksteder eller lign. Illustration: Entasis.



Visualisering af bevarede kraner i Levantparken danner ramme for ny bebyggelse ud til kajkanten her i form af et hotelbyggeri. Den viste beplantning er vejledende. Illustration: Entasis.



Visualisering af Levantparken ud mod Orientbassinet. Parken bevarer flere elementer fra levantkajens tidligere industrielle funktioner. Den viste beplantning er vejledende. Illustration: Entasis.



Visualisering af det gennemgående byrum "Levantenshaver". Byrummet giver en forbindelse for gående mellem øst og vest imellem bebyggelsen på Levantkaj. Den viste beplantning og indretning af byrummet er vejledende. Illustration: Entasis.



Visualisering viser den nye skole på Levantkaj set fra Skudehavnen. Der er planlagt en grøn kant med stensætning mod Skudeløbet. Den viste beplantning er vejledende. Illustration: Entasis.



Visualisering af gaderummet ved Levantparken med vej, cykelsti og beplantning. Visualiseringen viser et eksempel på udkragning/kolonnade mod gaden. I baggrunden ses de transformerede kraner langs Levantparken. Illustration: Entasis.



Visualisering af bebyggelse på Levantkaj set fra den sydlige stibro, der forbinder over til Trælastholmen. Vejen langs med kanalen er indrettet med delt køreareal for cykler og biler. Illustration: Entasis.



Visualisering med et eksempel på udformningen af et gårdrum for boligbebyggelsen. Illustration: Entasis.



Visualisering af lokalgade indrettet med delt køreareal for cykler og biler. Langs gaden står cykler, træer og bede. I mellemrummene er der plads til ophold. Illustration: Entasis.



Visualisering viser et eksempel på nybyggeri på Levantkaj i overensstemmelse med lokalplanen. Visualiseringen er set fra havnebassinet fra syd mod Levantparken. Forrest i billedet en af de tre transformerede containerkraner. Illustration: Entasis.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21 b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra By & Havn til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter By & Havn sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- fortsættelsen af stiforbindelsen for gående og cyklister 'Det Grønne Loop' frem til Skudeløbet, herunder en stibro mellem Svanemølleholm og Levantkaj for cykler og gående,
- forlængelsen af Kattegatvej mod syd indtil vejbroen over Skudeløbet,
- offentlige toiletfaciliteter i den østlige del af Levantparken.

Miljøforhold

VVM

Lokalplanen muliggør etablering af en kanal, kunstgræsbane og parkeringsanlæg indenfor lokalplanområdet. Det er anlæg, der er omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023), bilag 2, punkt 10, b og f. Det konkrete projekt skal derfor anmeldes.

Miljørapport

Kommunen har vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

Resumé af miljørapporten

Det vurderes, at lokalplan og kommuneplantillæg ikke medfører væsentlige påvirkninger på afgørende miljøfaktorer, der er undersøgt i miljøvurderingen.

Det er vurderet, at planerne ikke vil medføre en påvirkning af den biologiske mangfoldighed, hverken på land eller i havet. Planområdet er i dag en aktiv containerhavn, som er næsten fuldt befæstet, og Ydre Nordhavn er karakteriseret af sparsom variation i plante- og dyreliv. Planerne er vurderet at være i overensstemmelse med habitatdirektivet og vil ikke medføre væsentlige påvirkninger af habitatnatur eller -arter, herunder fredede arter.

Det er vurderet, at planområdet ikke vil være påvirket af støj fra metro, vejtrafik eller virksomheder over de vejledende støjgrænseværdier.

Det er vurderet, at planerne kan realiseres i overensstemmelse med vandområdeplanlægningen og spildevandsplanen 2018.

Det er vurderet, at der er en væsentlig positiv påvirkning af tryghed, materielle goder, nærhed til grønne områder og rekreation og den byarkitektoniske værdi, når en helt ny bydel realiseres i planområdet. Det er vurderet, at den samlede byudvikling, forlængelsen af M4 til Ydre Nordhavn og adgangen til det ellers lukkede område yder et væsentligt bidrag til denne positive påvirkning. Både planlægningen af en samlet bydel og forlængelsen af M4 til Ydre Nordhavn bidrager til en væsentlig positiv påvirkning. Det er vægtet, at det er et væsentligt materielt gode, når så mange boliger, offentlige institutioner, erhverv og rekreative muligheder etableres i et område, der indtil nu har været en containerhavn uden offentlig adgang. Byudviklingen af området vil skabe nem adgang til fods samt med M4, når områdets mange funktioner placeres i en ny kompakt bydel med nærhed til havnen.

Det vil kræve et væsentligt ressourceforbrug og anlægsaktivitet, når områdets byudvikling skal realiseres. Det er derfor vurderet, at byudviklingen af Levantkaj I og forlængelsen af M4 til Ydre Nordhavn vil resultere i stor udledning af CO_2 og dermed en væsentlig klimapåvirkning. Det er også vurderet, at områdets byudvikling vil medføre et væsentligt ressourceforbrug.

Omdannelsen af Nordhavn fra et fladt, karakteristisk landskab med en historie bag sig som erhvervshavn vurderes at have en væsentlig negativ landskabelig påvirkning og påvirke områdets bevaringsværdi som havneby.

Udvikling inden for planområdet vil medføre øget trafik til og fra området i forhold til i dag, men den samlede trafik vurderes at være på et niveau, som ikke kan forventes at give problemer med kapacitet på vejene eller trafikafvikling generelt. Med åbningen af Nordhavnstunnelen i 2028 vil den trafikale adgang ind og ud af området øges. Den nemmere adgang til og fra Nordhavn vil især have betydning for håndteringen af trafikken i anlægsfaserne, som kan ledes uden om de centrale dele af København.

Lokalplanområdet omfatter et jordarealer, som er forurenede. På bunden af Skudehavnen er sedimentet forurenet, blandt andet med tungmetallerne kviksølv, bly og cadmium. Forureningen udgør ikke en sundhedsfare i sig selv, men stofferne vil i forbindelse med f.eks. udgravning af kanaler kunne frigives til vandet i havnen og dermed udgøre en sundheds- og/eller miljøfare. Der er derfor

lavet hydrauliske analyser, som konkluderer, at åbning af kanaler fra Skudehavnen til Svanemøllehavnen ikke vil forringe eller forhindre målopfyldelse for det målsatte vandområde Nordlige Øresund.

Fra 1. januar 2027 er planområdet udpeget som risikoområde for regn og havvand, hvis de nye bestemmelser i planloven træder i kraft. Da det kan håndteres i den videre projekt- og myndighedsproces, er det vurderet, at der er en ubetydelig påvirkning fra skybrud (regn) og stormflod (havvand).

Da planerne vil blive realiseret i et område, hvor centrale infrastrukturprojekter og byudvikling realiseres med både et geografisk og tidsmæssigt overlap, har miljørapporten et særligt fokus på de kumulative virkninger. Særligt støj fra anlægsaktiviteter, når en mulig Østlig Ringvej realiseres, kan overvejes at være et opmærksomhedspunkt, når udviklingen af Nordhavn realiseres. Det kan desuden overvejes at rette opmærksomhed mod, at udviklingen af hele Nordhavn vil bidrage med udledning af drivhusgasser, og det kan give en negativ klimapåvirkning. De kumulative virkninger kan generelt reduceres og håndteres, men det afhænger af, hvordan og hvornår områdets projekter realiseres, hvorfor det kan overvejes, hvordan de kumulative virkninger indgår fremadrettet i realisering af udviklingen af Nordhavn.

Støj fra veje og jernbaner overstiger vejledende grænseværdier

I lokalplanområdet kan bestemmelsen i Planloven om isolering mod støj anvendes, da området er beliggende i et eksisterende byområde og er udlagt som et område med blandede byfunktioner.

Det skal derfor sikres i planlægningen, at Miljøstyrelsens fastlagte grænseværdier for sove- og opholdsrum og for udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til støjfølsom anvendelse kan overholdes.

Der er ikke trafikstøj i lokalplanområdet, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjfølsom anvendelse på udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til støjfølsom anvendelse.

Der er trafikstøj i lokalplanområdet fra lokale fordelingsveje samt Kattegatvej, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjfølsom anvendelse. Støjniveauet er op til 63 dB på dele af boligfacaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi for boliger, der på det tidspunkt, hvor lokalplanen blev udarbejdet, var fastlagt til L_{den} 58 dB.

Der er således beregnet støjniveauer over L_{den} 58 dB ved de facader, der ligger ud til de lokale fordelingsveje. På boligfacader, der vender mod den nordlige fordelingsvej, er der beregnet støjniveauer mellem 59-63 dB, da facaderne her er meget tæt op til vejen. På facader, der vender ud mod forlængelsen af Kattegatvej, er der beregnet 60-61 dB på boligfacaderne, selv om der er mere trafik her. Det skyldes, at der er større afstand fra vejen til nærmeste facader. Ved den sydlige fordelingsvej er der beregnet støjniveauer på 59-61 dB på de udvendige facader, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjfølsom anvendelse.

Der er trafikstøj i området fra Metro, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjfølsom anvendelse. Støjniveauet er op til 67 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi for trafikstøj fra jernbaner, der på det tidspunkt, hvor lokalplanen blev udarbejdet, var fastlagt til L_{den} 64 dB for boliger, daginstitutioner og grundskoler og L_{den} 69 dB for erhverv herunder hoteller, kontorer.

Lokalplanen er udarbejdet i et eksisterende byområde, der er udlagt som et område med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien for støj fra veje og jernbaner kan overholdes på facaden eller på alle friarealer.

I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, så Miljøstyrelsens fastsatte støjgrænser for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade. Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Metro og de lokale fordelingsveje vej kan danne en støjskærm for friarealerne. Bygninger kan støjafskærmes i form af en støjskærm placeret langs med Metros højbane foran byggeriet.

Støj fra vej- og jernbanetrafik er beskrevet i miljørapporten.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende og fastsatte grænseværdier for støj er overholdt.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Virksomheder indenfor lokalplanområdet
I lokalplanområdet ligger følgende virksomheder: Copenhagen Malmö Port (CMP), Copenhagen Group og Toldekspedition Frihavnen.

Driften af alle eksisterende virksomheder i lokalplanområdet ophører inden 2030, og arealet frigives dermed til realisering af den planlagte byudvikling. Der vil ikke forekomme miljømæssige gener fra virksomhedsdrift indenfor planområdet efter 2030.

Virksomheder nær lokalplanområdet
Umiddelbart op til lokalplanområdet ligger følgende virksomheder: Krydstogtterminalen på Oceankaj, Stabrand Spedition ApS og UNICEF.

Disse virksomheder har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Krydstogtterminalen på Oceankaj
Realisering af lokalplanen vil ikke være til hinder for den fremtidige drift af krydstogtterminalen på Oceankaj. Driften af krydstogtterminalen, med anløb af krydstogtskibe ved Oceankaj, vurderes ikke at påvirke boliger, institutioner eller anden miljøfølsom anvendelse.

I dag tilbydes krydstogtskibene at anvende landstrøm når de ligger til ved Oceankaj. Den 1. januar 2030 bliver det et krav, at alle krydstogtskibene skal anvende landstrøm eller alternative nulemissionsteknologier, når de ligger ved Oceankaj. Når der anvendes landstrøm, reduceres støjen ligeledes fra krydstogtskibenes hjælpemotorer. Stramning af luftkvalitetskriterierne, vil samtidig medføre et væsentligt mindre forureningsbidrag fra krydstogtsskibene på Oceankaj fra 2030.

Byudviklingen i den sydvestlige del af Levantkaj forventes realiseret først. Herefter realiseres den nordøstlige del af byudviklingen, inden for planområdet, som forventes at være realiseret i 2038. Rækkefølgen betyder, at etablering af boliger, og anden miljøfølsom anvendelse, på Levantkaj er forenelig med driften af krydstogtterminalen på Oceankaj.

Stabrand Spedition ApS
Stabrand Spedition ApS flytter til yderste Nordhavn i området til havneformål senest i 2028. Fra 2028 starter forarbejderne til Østlig Ringvej. Arealet, hvor Stabrand Spedition findes i dag planlægges at indgå i som en del af Østlig Ringvejs byggeplads. Det betyder, at driften af Stabrand Spedition ApS ikke vil kunne påvirke de planlagte boliger og anden miljøfølsom anvendelse indenfor lokalplanområdet på Levantkaj.

Den første etape af planlagte boliger og anden miljøfølsom anvendelse på Levantkaj forventes at være realiseret i 2033. Da Stabrand Speditions ApS er flyttet til yderste Nordhavn i området til havneformål senest i 2028, er realiseringen

af de planlagte boliger og anden miljøfølsom anvendelse forenelig med Stabrand Spedition ApS' fortsatte virksomhedsdrift og fremtidige placering på Ydre Nordhavn.

UNICEF Cargo, Skagerrakvej 6 og UNICEF Supply Division, Oceanvej 10-12
Den første etape af planlagte boliger og anden miljøfølsom anvendelse på Levantkaj forventes at være realiseret i 2033. I løbet af 2029 kan det nye UNICEF-lager i yderste Nordhavn i området til havneformål ibrugtages, hvorefter UNICEF Cargo og UNICEF Supply Division vil flytte til denne lokation. UNICEF Cargo og UNICEF Supply Division vil derfor ikke medføre væsentlige luft- eller støjpåvirkninger inden for lokalplanområdet, hverken ved sin nuværende eller fremtidige placering og drift i yderste Nordhavn i området til havneformål.

Anden forurening
Anden forurening, herunder luftforurening fra tunnelportalen til Nordhavnstunnelen er vurderet nærmere i miljørapporten for planområdet på Levantkaj. Miljørapporten konkluderer, at der kan forekomme en påvirkning af luftkvaliteten i op til 50 m fra tunnelportalen til Nordhavnstunnelen. Den gradvise overgang til elbiler vil medføre at denne påvirkning reduceres. Der forventes ikke at foreligge en luftkvalitetspåvirkning, der kan udgøre en hindring for realisering af lokalplanen.

Håndtering af miljømæssige gener
Det er en forudsætning for planlægningen, at bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal placeres og indrettes således, at beboere og brugere inden for lokalplanområdet beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

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

Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen, og derfor skal der redegøres for påvirkningen. Illustrationerne viser den visuelle påvirkning.

Lokalplanområdet muliggør to bygninger, der kan bygges i op til 62 m. Derudover kan byggeri enkelte steder punktvis gå op til 40 m i højden. Det bemærkes, at langt hovedparten af byggeriet er i op til 24 m højde. Det fremgår af illustrationerne, at den nye bebyggelse set fra nord og syd vil fremstå som underordnet i forhold til den eksisterende byggerier bl.a. set i forhold til Århusgadekvarteret, der rummer fire transformerede siloer på mellem 60-62 m højde. Set fra vest vil enkelte bygninger punktvis rage op over Svanemølleværket og de nye domiciler på Kalkbrænderiløbskaj, som er bygget i 34 m højde. Set fra Øst mod vest, vil den nye bebyggelse ikke forårsage en væsentlig ændring i udtrykket på grund af bagvedliggende eksisterende bebyggelse som Svanemølleværket og de førnævnte domiciler på Kalkbrænderiløbskaj.

De mest synlige elementer vil stadig være containerkranerne langs Levantkaj, hvor den nuværende konstruktion tænkes bevaret og genanvendt. Den nye bebyggelse afviger således ikke væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i nærområdet, der planlægges for og den visuelle påvirkning af kysten vurderes at være minimal. Som det fremgår af visualiseringerne, vil realiseringen af planen derfor ikke medføre væsentlig fjernvirkning.

Planens elementer, i form af opførelsen af bygninger vil være synlige fra Øresund og andre dele af kysten omkring København, men bygningerne vil være i skala med det øvrige byggeri og derfor ikke være dominerende.

Bevaringsværdige bygninger og anlæg

Lokalplanområdet omfatter fire havnebygninger, der ikke vurderes bevaringsværdige. Bygningerne forudsættes nedrevet i forbindelse med en realisering af lokalplanen.

Lokalplanområdet omfatter flere tekniske anlæg i form af fortøjningspullerter og -ringe placeret langs med Orientbassinet, som udpeges som bevaringsværdige. Dele af kranspor og togskinner udpeges også som bevaringsværdige under hensyn til generel tilgængelig mv.

Derudover indeholder lokalplanområdet tre eksisterende krankonstruktioner, som det er planen, skal indgå og genanvendes i forbindelse med nybyggeri.

Anlæg med bevaringsværdi fremgår af tegning 5b1. Bevaringsværdige tekniske anlæg må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. Der er i lokalplanen fastlagt nogle muligheder for ombygninger/ændringer af anlæggene uden dispensation under hensyn til de overordnede bevaringsværdier.



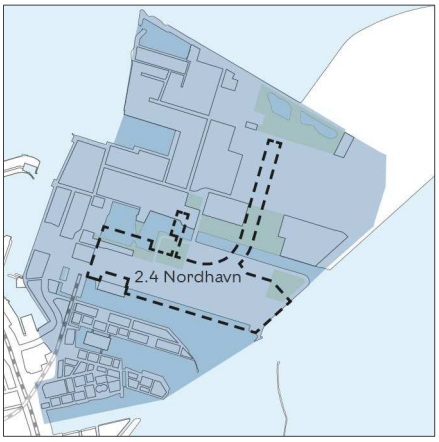
Kranskinner og kabelkasse på Levantkajs sydvendte kajkant mod Orientbassinet.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2024 udpeget som en del af det værdifulde kulturmiljø 'Nordhavn' under temaet 'København som havneby'. På Levantkaj knytter kulturmiljøets bevaringsværdier sig især til Levantkajs sydlige kajkant med containerkraner, kranspor, bolværker, pullerter og fortøjningsringe.

Bebyggelsen i lokalplanen er placeret, så de væsentlige, karaktergivende elementer, der er særlige for området, bevares. Dette gælder fx kranspor, fortøjningspullerter og -ringe mod Orientbassinet, som kommer til at indgå i planlægningen af den fremtidige havnepromenade. Områdets tre containerkraner langs den sydlige kajkant er væsentlige historiske landemærker på Levantkaj, som bevares og indpasses som vigtige identitetsskabende elementer. I lokalplanen fastsættes bestemmelser, der knytter sig til, at fremtidigt byggeri skal placeres under kranerne og betinges af, at de tre kraner bevares.

Således vil områdets kulturhistoriske fortælling fortsat kunne aflæses i varierende omfang, på trods af den fortætning og udbygning planen muliggør. Lokalplanen tager dermed hensyn til væsentlige eksisterende værdier i områdets identitet og særpræg.



Kort, der viser værdifuldt kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2024.



Eksisterende forhold. Kystnær zone set fra Nord.



Fremtidige forhold. Kystnær zone set fra Nord.



Eksisterende forhold. Kystnær zone set fra Tuborg Havn.



Fremtidige forhold. Kystnær zone set fra Tuborg Havn.



Eksisterende forhold. Kystnær zone set fra Refshaleøen.



Fremtidige forhold. Kystnær zone set fra Refshaleøen.

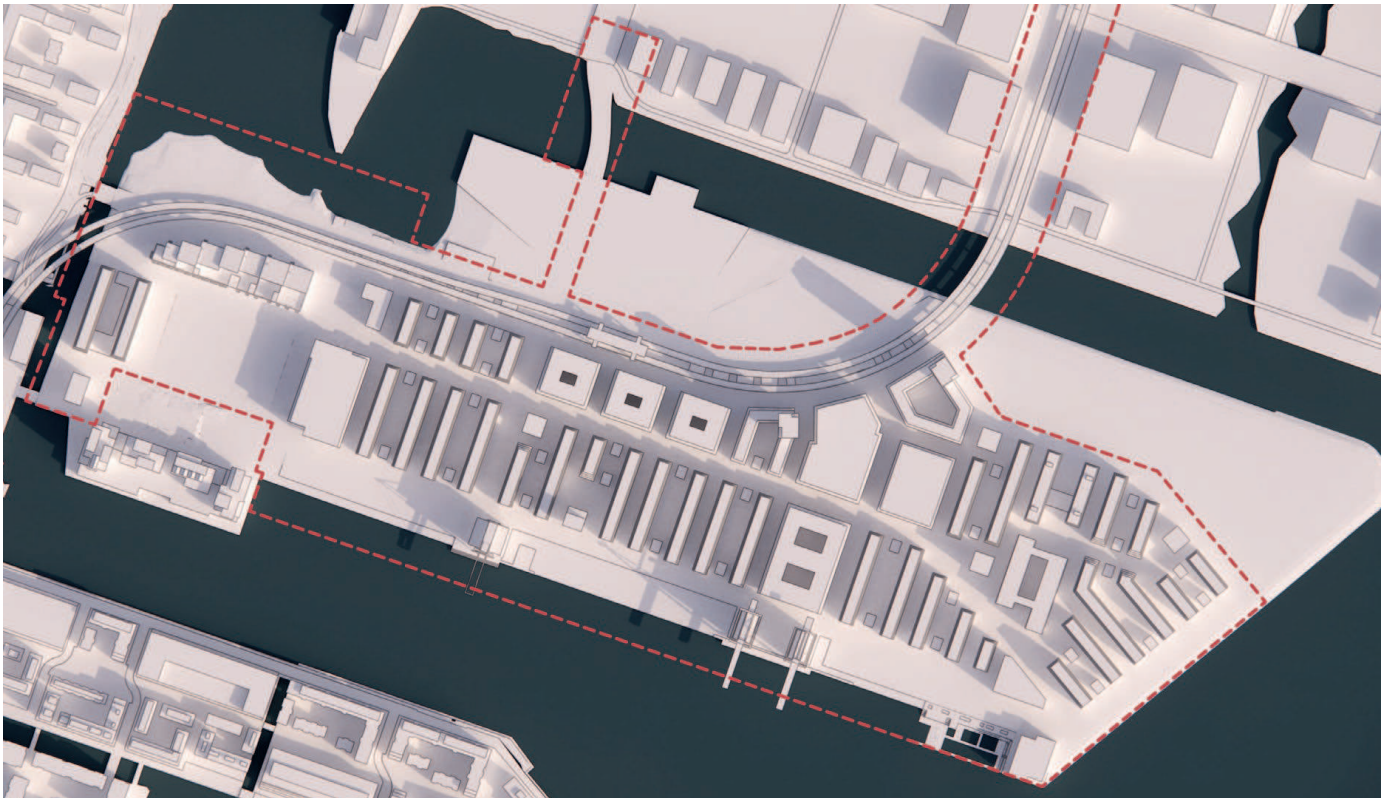


Eksisterende forhold. Kystnær zone set fra havnens indsejling.



Fremtidige forhold. Kystnær zone set fra havnens indsejling.

Illustrationer: Entasis.



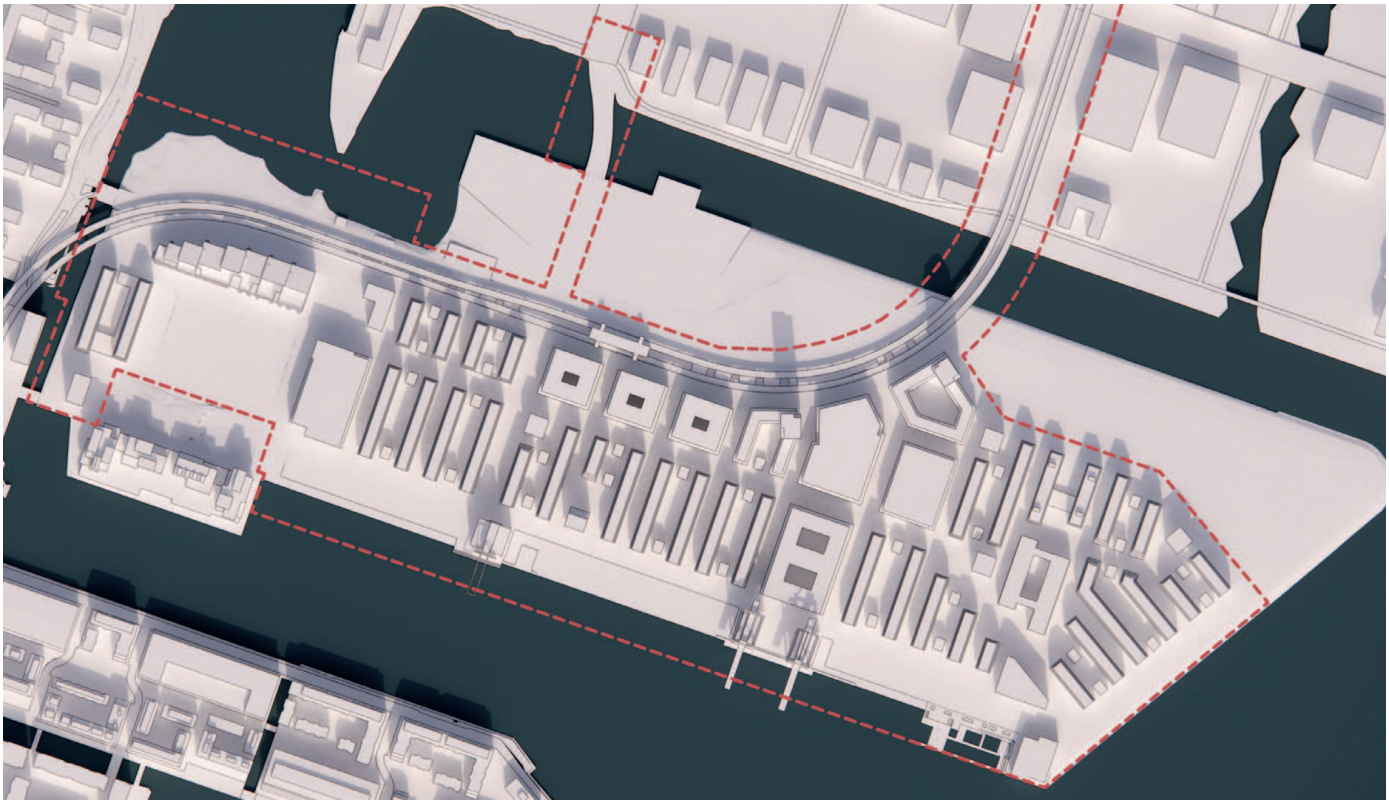
21. marts kl. 9.00

Skyggediagrammer

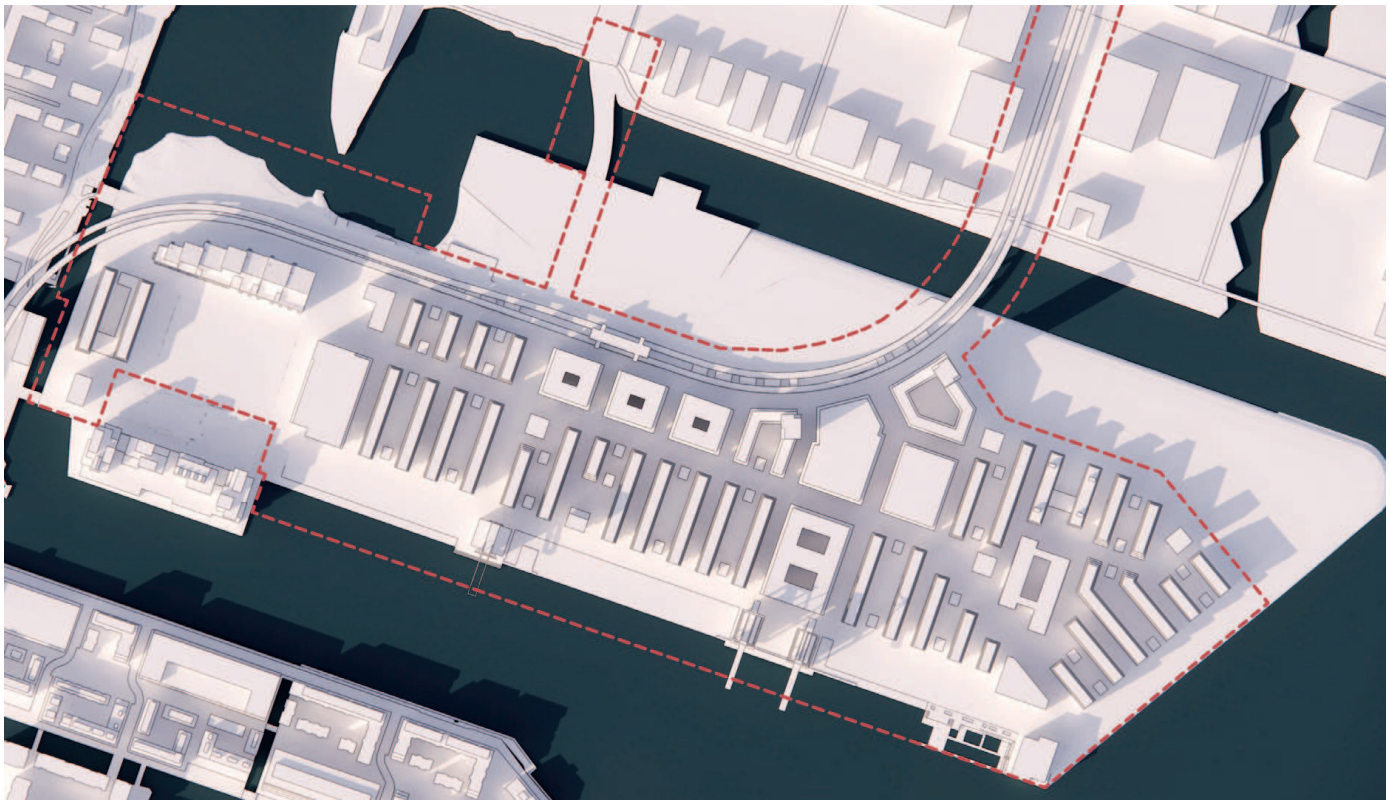
Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger i og omkring lokalplanområdet. Der er valgt tre tidspunkter i marts og fire i juni for at illustrere skyggevirkning over døgnet og over året.

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold i de fleste større byrum, herunder i Levantens Haver og i områderne langs med og på promenaderne herunder ved Skudeløbet, i Levantparken og Kronløbsparken. Dette gælder også området mod Skudehavnen. Gårdrummene har sol i sommermånederne fra middag til sen eftermiddag og omkring middag ved jævndøgn i marts og september. På den sydvendte promenade og i Levantparken vil der være sol hele dagen. I områderne nord for bebyggelsen på promenaden vil der være sol på skiftende tidspunkter af dagen.

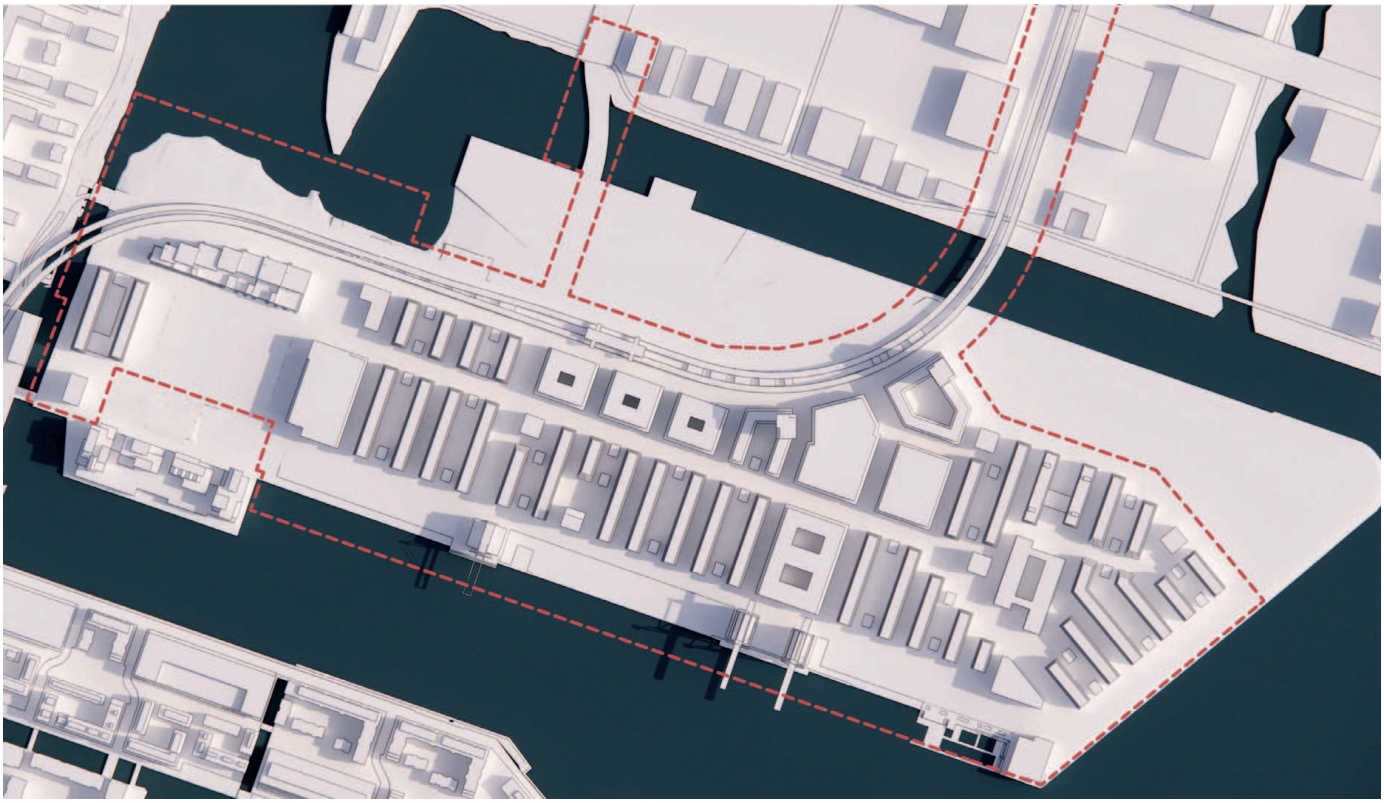
Illustrationer: Entasis.



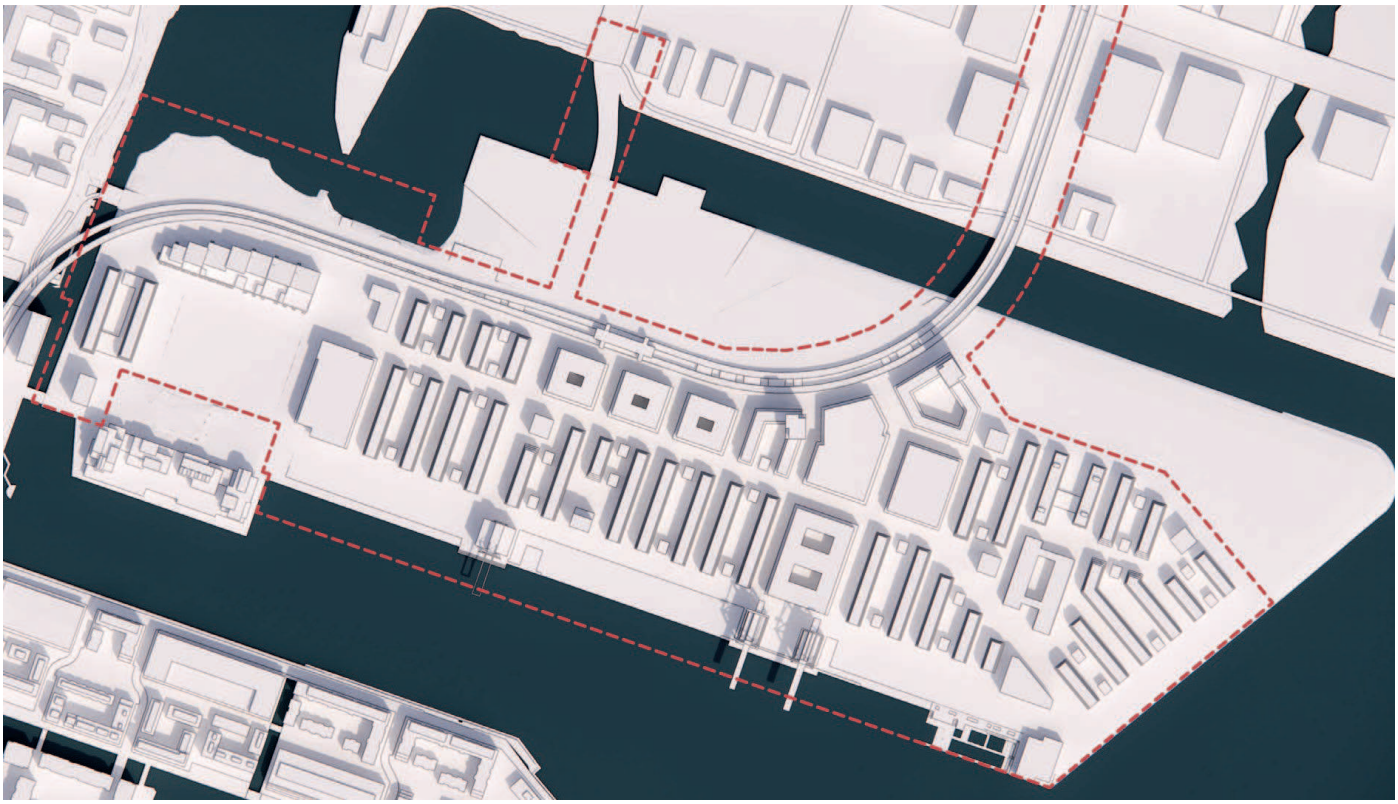
21. marts kl. 12.00



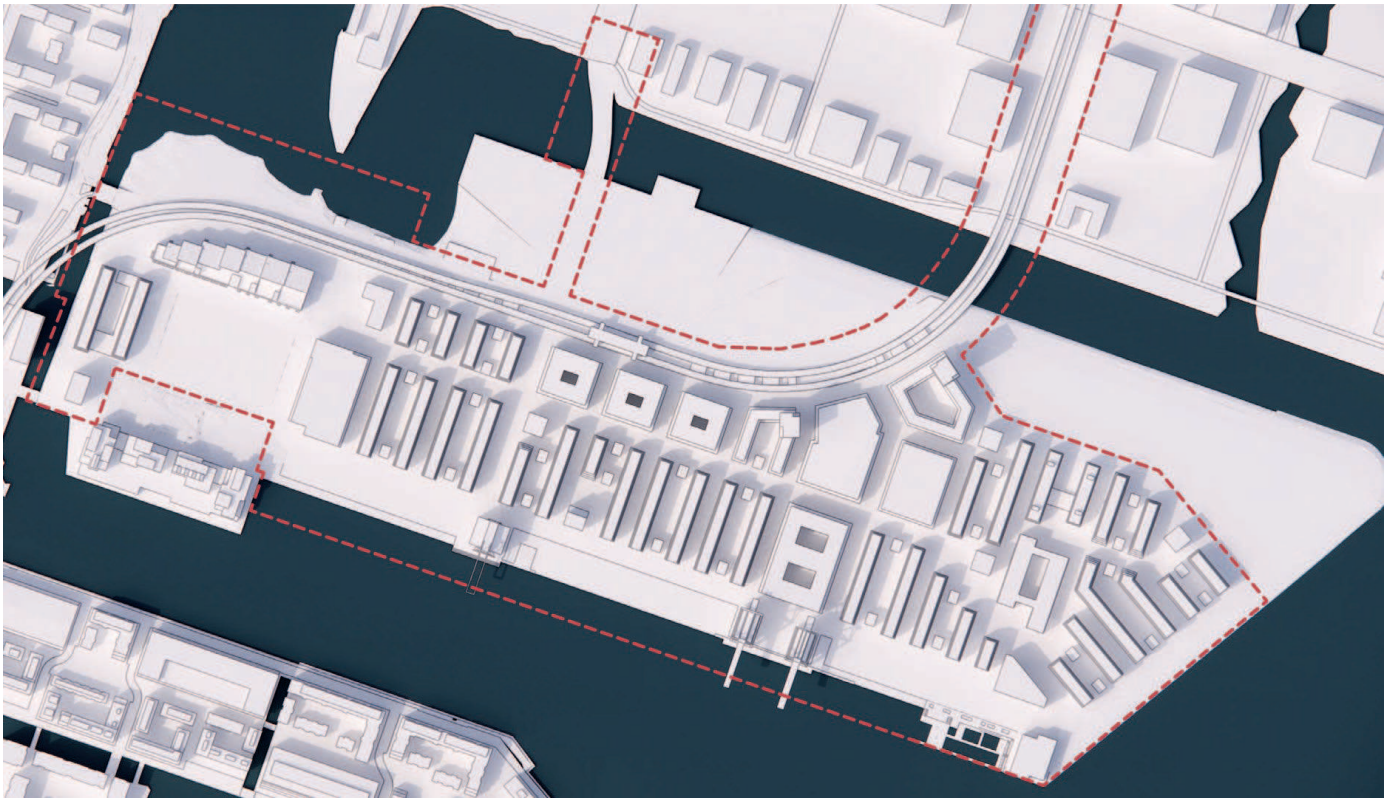
21. marts kl. 16.00



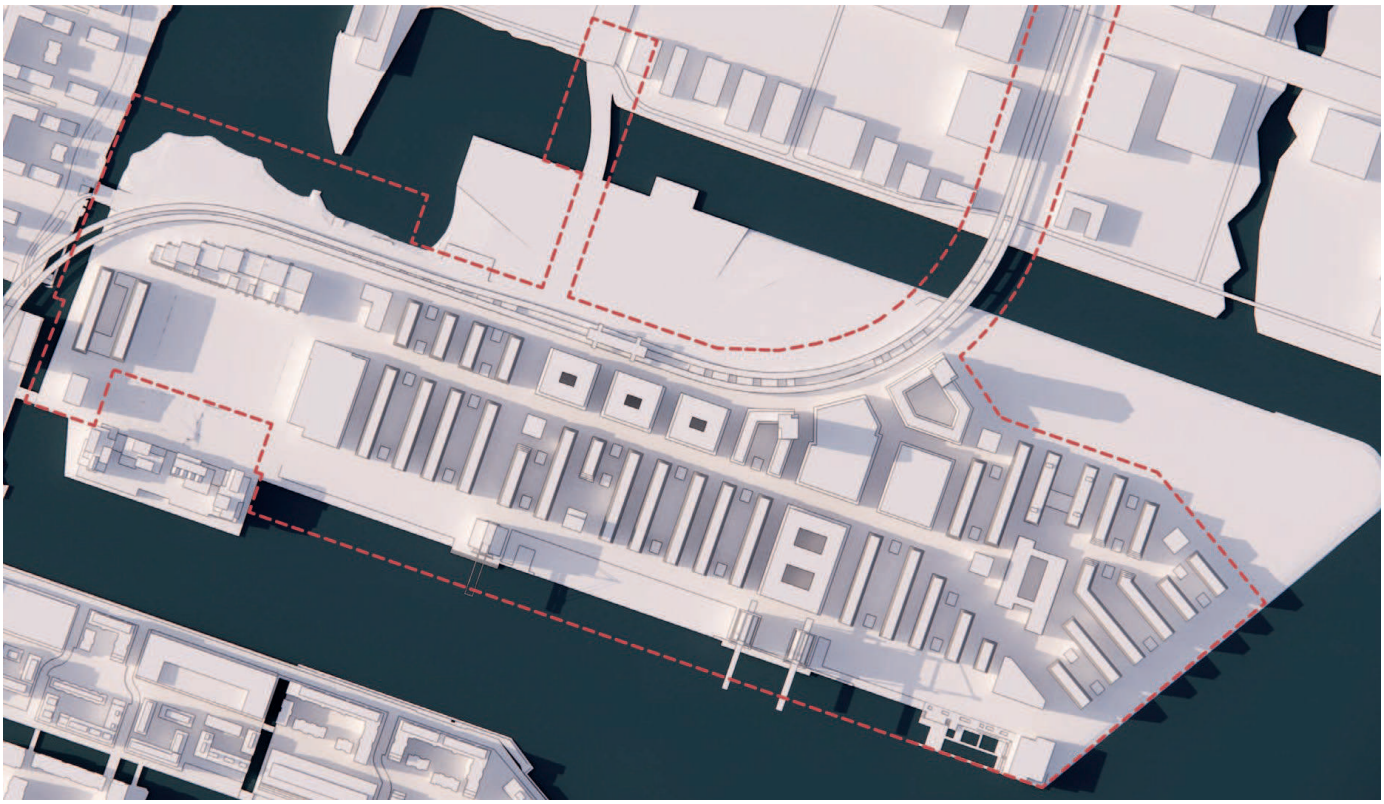
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2024

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2024 er dele af området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Området indgår i byomdannelsesområdet Nordhavn, der er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Der kan inden for området anlægges højbane for metro til Nordhavn med en station med dertil hørende funktioner.

Rammeområde for havneformål

I Kommuneplan 2024 er dele af området fastlagt til havneformål. Området indgår i byomdannelsesområdet Nordhavn. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Der kan inden for området anlægges en station på højbane for metro til Nordhavn med dertil hørende funktioner.

Rammeområde for vandområde

I Kommuneplan 2024 er dele af området fastlagt til vandområde. Anvendelse af området skal tage højde for erhvervsmæssig sejlads. Der kan placeres husbåde med en maksimal højde på 7 m. Der kan placeres op til seks større fartøjer med publikumsrettede funktioner. Indenfor området kan der etableres faste og flydende anlæg til havne- og besejlingsformål, rekreative formål, til fritids-, kultur- og lignende faciliteter, til ophold og færdsel såsom gang- og cykelbroer mv.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

Detailhandel

Kommuneplan 2024 muliggør kun detailhandel i området i form af enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, som muliggør dette.

Tillæg til Kommuneplan 2024

Kommuneplantillægget ændrer Kommuneplan 2024, bl.a. for at øge byggemuligheden på den vestlige del af Levantkaj, muliggøre bygninger med højder over 24 m, muliggøre boliger under 50 m^2, samt muliggøre opfyld i Skudehavnen. Kommuneplantillægget skal desuden muliggøre detailhandel på Levantkaj.

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2024 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2024-2029).

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

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

Bydelsplan

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

I Østerbro Lokaludvalgs bydelsplan fra 2023 nævnes i forhold til udviklingen af Nordhavn bl.a., at lokaludvalget ønsker, at der skal bygges videre på de gode erfaringer fra første del og rettes op på de åbenlyse fejl og mangler, som fx for tæt bebyggelse, for lidt grønt, manglende reel borgerindflydelse og ikke mindst manglende kultur-, sports- og fritidsaktiviteter.



Byudviklingsområde, 1. del af planperioden

Byudviklingsområde, perspektivområde

Lokalplanområdets afgrænsning

Kort, der viser byudviklingsområder.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 177 Københavns Havn

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af området til havneformål.

Lokalplan 244 Ydre Nordhavn

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af området til havneformål, herunder muliggøre etablering af produktionsanlæg for bro- og tunnelbyggeri.

Lokalplan 244 Ydre Nordhavn tillæg 1

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for opfyldning af dokken - kaldet ØTC-bassinet - i Ydre Nordhavn, til kote 3 m over dansk normal vandoverflade.

Lokalplan 282 Svanemøllehavnen

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udvidelse og udviklingen af området til lystbåde med tilhørende faciliteter.

Lokalplan 290 Kalkbrænderihavnen

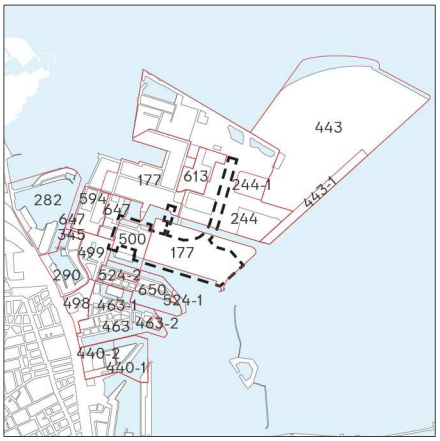
Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for en omdannelse af Kalkbrænderihavnen til et nyt byområde med serviceerhverv samt publikumsorienterede, kulturelle og fritidsprægede funktioner, herunder lystbådehavn med tilknyttede aktiviteter.

Lokalplan 345 Stubbeløbsgade

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for at muliggøre en omdannelse af området fra havneanvendelse (oplagsplads) til serviceerhverv.

Lokalplan 443 med tillæg 1 Udvidelse af Nordhavn med ny krydstogsterminal

Formål med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for opfyldning af et vandareal i forbindelse med Nordhavn. På en del af dette samt eksisterende areal muliggøres desuden etablering af modtagelses- og karteringsplads samt krydstogtterminal.



Gældende lokalplaner

Lokalplanområdets afgrænsning

Kort, der viser lokalplaner i kvarteret.

Lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn
Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af Århusgadekvarteret til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

Lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn tillæg 1
Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre omdannelsen af de tidligere siloer til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn tillæg 2
Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre opførelse af en bygning til serviceerhverv med en højde på op til 62 m.

Lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn tillæg 3
Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre opførelse af op til 300 ungdoms-og kollegieboliger.

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

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

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

Lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn
Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri-og havneområde mellem Kronløbsbassinet og Orientbassinet til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

Lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn tillæg 1
Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre opførelse af en ny bygning til serviceerhverv på spidsen af Sundmolen i det særlige byggefelt b, som er fastsat i Lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn.

Lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn tillæg 2
Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre nybyggeri i form af indskudte etagedæk i eksisterende pakhus samt en påbygning på det eksisterende pakhus. Derudover fastsættes bestemmelser for bevaring af det eksisterende pakhus samt udformning af påbygningen.

Lokalplan 594 Svanemølleholm i Nordhavn
Formålet med lokalplanen er at muliggøre det planmæssige grundlag for omdannelsen af det gamle havneområde til et byområde med serviceerhverv, der udnytter beliggenheden ved vandet i forlængelse af intentionerne i Strukturplanen for Nordhavn.

Lokalplan 613 Tunnelfabrikken i Nordhavn
Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af området og den eksisterende Tunnelfabrik til et område med serviceerhverv, boliger og kultur, som kan blive et knudepunkt i den fremtidige udvikling af den omkringliggende bydel.

Lokalplan 647 Svanemølleholm øst i Nordhavn
Formålet med lokalplanen er at muliggøre det planmæssige grundlag for omdannelsen af det gamle havneområde til et byområde med boliger og daginstitutioner og publikumsorienterede serviceerhverv, der udnytter beliggenheden ved vandet i forlængelse af intentionerne i Strukturplanen for Nordhavn

Lokalplan 650 Sundmolen Øst
Formålet med lokalplanen er at muliggøre det planmæssige grundlag for opførelsen af nybyggeri i form af boliger og en daginstitution.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.

Københavns Kommunes overordnede strategier
Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.

Miljøkrav til byggeri og anlæg
Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier
Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisesummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen, skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter
For byggerier med en entreprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Spildevandsplan

Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudsprojekter

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Hvis alle projekterne blev gennemført, ville det betyde, at der under et 100-års skybrud i hele kommunen højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne var planlagt til at blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

En lovændring har betydet, at der ikke længere kan planlægges skybrudsprojekter ud fra et 100-års skybrud. I stedet skal der fastlægges et andet serviceniveau, typisk svarende til en 10-års hændelse. De hidtil planlagte skybrudsprojekter kan gennemføres, hvis de igangsættes inden den 1. januar 2027. Det vil betyde, at et konkret område således fortsat kan blive sikret til en 100-årshændelse.

Skybrudsprojekt

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelser. Terrænet udformes i øvrigt, så vandet strømmer mod kanalen, Skudehavnen, Skudeløbet og de omkringliggende havnebassiner og havneløb. I det aktuelle projekt vil befæstelsesgraden reduceres til 85 % i den vestlige del og 79 % i den østlige del af Levantkaj. Området skal separatkloakeres efter det 2-strengede princip for spildevand, og overfladevand/regnvand.

Vejvand håndteres afhængigt af de trafikale belastninger. I forhold til overfladevand fra metrotraceet og vejvandet fra området ved vejbroen, der går over skudeløbet, har HOFOR stillet krav om en forsinkelse på 2 l/s/red. Ha. for de arealer, der tilsluttes spildevandsledninger. Der etableres derfor to forsinkelsesbassiner, der placeres uden for lokalplanområdet henholdsvis på Levantkaj og i ydre Nordhavn. Betingelser for dette sker ved tinglysning i de enkelte byggesager.

Overfladevand fra mindre befærdede arealer og tagvand ledes separat til recipienten, hvor det renses før udledning ved filterbrønd eller lamel-olieudskiller.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal der meddeles en tilslutningstilladelse efter miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 3, og spildevandsbekendtgørelsen. I den forbindelse tages der stilling til udledning af tungmetaller (zink, kobber m.v.) og miljøfremmede stoffer, herunder udledning fra tag- og overfladevand.

Udvidelse af regn- og spildevandssystemet koordineres med HOFOR og planlagte projekter, der kan have indflydelse på projektområdet.

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

Den overordnede plan for Nordhavn er fastlagt i Strukturplanen (seneste version 2023). En af hovedstrukturerne i planen er, at Nordhavn vil blive opdelt i holme ved hjælp af kanaler og/eller grønne forbindelser. Med den planlagte kanal i denne del af Nordhavn og de eksisterende havneløb, der bevares, betyder det, at der bliver kort afstand til vandet Nordhavn. Der er p.t. ikke udarbejdet en helhedsplan for skybrudssikring i Nordhavn, idet der fortsat går en årrække, inden det er muligt at igangsætte yderligere (og størstedelen) af byudviklingen i Nordhavn. Derfor vil forudsætningerne for byudviklingen fortsat ændrer sig.

Stormflodssikring

Lokalplanområdet skal sikres i forhold til en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,5 m.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at bygninger skal opføres i mindst kote 2,5 m således, at nye bygninger skal sikres mod stormflod op til kote 2,5 m for det aktuelle byggeri. Sikringen kan om nødvendigt også ske ved at etablere et beredskab i form af vandtætte skotter m.v., der kan opsættes ved varsling, samt anden indretning af bygningerne, der sikrer mod vandskader.

Det bemærkes, at der på sigt er planlagt en stormflodsikring i form af en højtvandsspærre/Sluseport nord for lokalplanområdet (nord for Skudeløbet mellem Ydre Nordhavn og Lynetteholm) samt ved Kalkbrænderiløbet. Herved vil det sikres, at væsentlige samfundsværdier ikke går tabt i forbindelse med en stormflod.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/klima-miljoe-og-natur/vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Hovedparten af lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 1 efter jordforureningsloven. Da arealet er frembragt ved etapevise opfyldninger med havbundssediment, byfyld fra nedrivninger. Affald fra bygge- og anlægsarbejde samt sod, slagger, aske myremalm fra Tuborg gasværk. På de opfyldte arealer har der været forskellige former for havne- og industriaktiviteter, som erfaringsmæssigt medfører forurening med olie- og tjærestoffer, tungmetaller, cyanider og forskellige opløsningsmidler – herunder chlorerede opløsningsmidler.

En mindre del af lokalplanarealet er ikke kortlagt, men er en del af områdeklassificeringen, hvilket betyder at det skal forventes at jord- og grundvand er lettere forurenet.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.
Kontakt: jordforurening@kk.dk

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

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

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

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

Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.

Museumsloven

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

Anlæg på søterritoriet

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

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

Lov om bygningsfredning

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Tilstanden af områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 16 om søer og åer, § 17 om skove og § 18 om fortidsminder, må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger, serviceerhverv, institutioner, grundskoleundervisning, samt kollektive trafikanlæg, kultur, tekniske anlæg og vandområder,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige veje, promenader og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri udformes, så det passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagernes (1. etagernes) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 3a og 6 Frihavnskvarteret, København, 6378c, 6383b og 6386 Udenbys Klædebo Kvarter, København samt dele af umatrikulerede vandarealer og alle parceller, der efter den 1. oktober 2026 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III, IV, V, VI og VII, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i delområde I

Boliger og serviceerhverv

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder samt kollektive trafikanlæg såsom Metro.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings og miljømæssige servicefunktioner.

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. Anvendelse i delområde II og VII

Kollektive anlæg og institutioner

Områderne fastlægges til kollektive anlæg og institutioner, kultur, kirke og lignende faciliteter samt til serviceerhverv.

Opførelse af bebyggelse kræver tilvejebringelse af supplerende lokalplan, hvor den nærmere placering af bebyggelse fastlægges.

Stk. 3. Anvendelse i delområderne III og IV

Tekniske anlæg områderne III og IV

Områderne fastlægges til veje og oplagspladser samt kollektive trafikanlæg, såsom sporanlæg, metro, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende. På metro-, tog- og busstationer kan der indrettes publikumsorienterede servicefunktioner for stationernes brugere.

Stk. 4. Anvendelse i delområderne V og VI

Vandområde område V og VI

Området fastlægges til vandområde. Området skal friholdes for husbåde.

Der kan etableres faste og flydende anlæg til henholdsvis havne- og besejlingsformål, rekreative formål, til fritids- og kulturformål og lignende faciliteter, til ophold og færdsel såsom gang- og cykelbroer mv.

Stk. 5. Boligandel, herunder kollegie og ungdomsboliger, i delområde I

Boligandelen er fastsat til og fordelt, som vist på tegning 2a1 og 2b1.

Stk. 6. Boliger til studerende

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk. 8, litra g, om boligstørrelser, i § 5, stk. 1, om krav til bilparkeringspladser og § 8 stk. 1, om friarealers størrelse, er omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a. Ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Boligerne kan endvidere anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunalbestyrelsen, jf. lov om boligforhold § 12 b, stk. 4.

Almene ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk. 8, litra g, om boligstørrelser, § 5, stk. 1, om krav til bilparkeringspladser og § 8, stk. 1, om friarealers størrelse, er omfattet af lov om almene boliger m.v. Ledige almene ungdomsboliger skal af den almene boligorganisation anvises til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor og i øvrigt i overensstemmelse med reglerne herom i lov om almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v. §§ 52-53 a.

Stk. 7. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være mindst 25 % af det samlede boligetageareal.

Andelen af almene boliger beregnes for delområde I, vist på tegning 1, under ét.

Etageareal til plejehjem, der opføres efter lov om almene boliger, er boligetageareal, jf. stk. 1.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

De almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2a1 og 2b1. Klima-, Miljø og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

Stk. 8. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Boligstørrelser skal beregnes for delområde I under ét.

a) Boliger skal i gennemsnit have et boligetageareal på mindst 95 m^2 ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af det samlede boligetageareal kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.

b) Mindst 20 % af det samlede boligetageareal skal indrettes til boliger med et areal på mindst 110 m^2 pr. bolig, undtaget herfra er dog boliger opført i henhold til lov om almene boliger mv.

c) Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må have et boligetageareal på mindre end 50 m^2.

d) Boliger opført i byggefelt K, vist på tegning 5a1 og 5a2, må dog have et boligetageareal på mindst 40 m^2.

e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov, som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige socialt betingede behov.

f) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have et boligetageareal på mindst 55 m^2 i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m^2. Fællesboligarealer skal udgøre mindst 10 % af boligetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesboligarealer indgår i opgørelsen af de enkelte boligers boligetageareal.

g) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger til studerende og ungdomsboliger, som vist på tegning 2a1 og 2b1. Disse boliger skal have et boligetageareal på mellem 25 og 50 m^2.

Kommentar

Fællesboligarealer skal forstås i overensstemmelse med definitionen på fælles boligarealer i den gældende BBR-instruks og er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter, som normalvis vil kunne foregå i den enkelte bolig. Dette kan være spisestue, opholds og TV-stue, bad/toilet, fælles køkken og lignende.

Stk. 9. **Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For byggefelt K, vist på tegning 5a1, gælder det, at fællesarealer for bebyggelsens beboere være placeret i bebyggelsen og skal være af størrelsesordenen 6 % af etagearealet.

Kommentar

Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, gæsteværelser samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

Stk. 10. **Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Stk. 11. **Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 12. **Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser på butikker foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 5.000 m^2. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 500 m^2, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.500 m^2 etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m^2 etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m^2 pr. 1.10.2026.

Stk. 13. **Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)**

For stueetager (1. etager), vist på tegning 2a1 som facadelængde A, gælder, at mindst 75 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

For stueetager (1. etager), vist på tegning 2a1 som facadelængde B, gælder, at mindst 50 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

For stueetager (1. etager), vist på tegning 2a1 med lodret grøn og rød skravering, gælder, at de kan anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

For stueetager (1. etager), vist på tegning 2a1, som facadelængde C, gælder, at mindst 75 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. Stueetagerne kan også anvendes til beboerlokaler.

Endvidere må de ovenfor nævnte andele af stueetagerne (1. etager) anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, og udstillingslokaler.

For stueetager (1. etager) under Metro, vist på tegning 2a1 med lodret lilla, gul og grøn skravering, gælder, at de må anvendes til tekniske anlæg, drifts- og teknikbygninger, personalelokaler i forbindelse med Metro, publikumsorienteret serviceerhverv samt kulturelle formål.

Stk. 14. Placering af anvendelse
Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a1 og 2b1.

§ 4. Veje

Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej
Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af veje i form af lokalgader, promenader og stier, som vist på tegning 3a1 og 3b1. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3c1-3c9.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 2. Fastlæggelse af vej
Vejtype a1, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af mindst 25 m med kørebane på 6,5 m, cykelstier i en bredde på mindst 2,8 m, fortove i begge sider i en bredde på 3-4,8 m, og flexzoner i en bredde på 1,1-4 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit A1 på tegning 3c1.

Vejtype a2, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af 25 m med kørebane på 3,5 m cykelstier i en bredde på 2,8 m, fortove i en bredde på 2,5-3,6 m, og flexzoner i en bredde på 1,1-4 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit A2 på tegning 3c1.

Vejtype b1, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af 21,4 m med kørebane på 3,5 m, cykelstier i en bredde på 2,8 m, fortove i en bredde på 2,5-4 m, flexzoner i en bredde på 1,8-3,5 m og rabat i den ene side på 0,5 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit B1 på tegning 3c2.

Vejtype b2, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af 21,4 med kørebane på 5,5 m, cykelstier i en bredde på 2,8 m, fortove i en bredde på mellem 2,5-4 m, flexzoner i en bredde på 1,2-2,1 m og rabat i den ene side på 0,5 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit B2 på tegning 3c2.

Vejtype b3, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af 21,4 m med kørebane på 3,5 m, cykelstier i en bredde på 2,8 m, fortove i en bredde på 2,5-4 m, flexzoner i en bredde på 2,3-3 m og rabat i den ene side på 0,5 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit B3 på tegning 3c3.

Vejtype c, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af 17,1-19 m med kørebane på 3,5 m, cykelstier i en bredde på min. 2,5 m, fortove i en

bredde på 2,5 m og flexzoner i en bredde på 1-4,5 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit C1 på tegning 3c3 og vejsnit C2 på tegning 3c4.

Vejtype d1, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af mindst 15 m med kørebane på 5,5 m, fortove på mindst 2,5 m og flexzone på 4,5 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit D1 på tegning 3c4.

Vejtype d2, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af mindst 13,5 m med kørebane på 4,5 m, fortove på mindst 3 m og flexzone på mindst 3 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit D2 på tegning 3c5.

Vejtype d3, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af mindst 15 m med kørebane på 3,5 m, fortove på mindst 2,5 m, flexzoner på mellem 1,3-2,7 m, og modstrømscykelsti på mindst 2,5 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit D3 på tegning 3c5.

Vejtype d4, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af mindst 15,8 m med kørebane på 3,5 m, fortove på mindst 2,5 m med flexzoner på mellem 2,1-2,7 m og en modstrømscykelsti på mindst 2,5 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit D4 på tegning 3c6.

Vejtype e, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af mindst 13,7 m med kørebane på 4,5 m, fortove i en bredde på mindst 2,5 m, og flexzoner på mellem 1,5-2,7 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit E på tegning 3c6.

Vejtype f, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af mindst 11,6 m med kørebane på 5,5 m, fortov i en bredde på mindst 2,5 m og flexzoner på mellem 1,5 – 2,1 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit F på tegning 3c7.

Vejtype g, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af mindst 14,4 m med kørebane på 4,5 m, fortove i en bredde på mindst 2,5 m og flexzoner på mellem 2,2-2,7 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit G på tegning 3c7.

Vejtype h1, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af mindst 14,9 m med kørebane på 4,5 m, fortove i en bredde på mindst 2,5 m og flexzoner i en bredde på mellem 2,6 – 2,8 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit H1 på tegning 3c8.

Vejtype h2, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af mindst 13 m med kørebane på 4,5 m, fortove i en bredde på mellem 2,5-3,5 m og flexzone i en bredde på 2,5 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit H2 på tegning 3c8.

Vejtype i, vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af mindst 13,9 m med kørebane på 4,5 m, fortove i en bredde på mindst 2,5 m og flexzoner på mindst 2,2 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit I på tegning 3c9.

Vejtype j (Det grønne loop), vist på tegning 3a1, fastlægges i en bredde af 8,5-11,5 m og indrettes med dobbeltrettet cykelsti med vekslende midterrabat ved overkørsler og fodgængerpassager samt fortov på 2,5 m. Cykelstierne fastlægges i en bredde af mindst 6 m. Udformningen skal ske, som vist i vejsnit D1 på tegning 3c4, vejsnit D2 og D3 på tegning 3c5 og vejsnit D4 på tegning 3c6.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 3. **Overkørsler**
Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3b1.

Stk. 4. **Metro**
Der fastlægges servitutlinje for metro, som vist på tegning 3e1. Metro skal etableres som højbane med en frihøjde på mindst 4,3 m under højbanen, som vist på tegning 3e1. Undtaget herfor er zone for søjlefriholdelse for metro, vist på tegning 3e1, hvor frihøjden skal udgøre mindst 2,8 m. Ved veje skal frihøjden dog udgøre mindst 4,63 m, som vist på tegning 3e1. Zone for teknik - driftsbygninger og zone for stationsforplads fremgår af tegning 3e1. På stationsforpladser kan der etableres toiletter samt funktioner, der er nødvendige for vedligehold, adgange og ophold ved stationerne.

I zone for søjlefriholdelse for metro, vist på tegning 3b1 og 3e1, må der ikke placeres søjler.

Af lokalplantegning 3e1, 5a1 og 5a2 fremgår servitutlinje for Metro, der vil blive pålagt i området.

Arealerne under metrobanen kan anlægges til cykelparkring, byggefelter, stationsforpladser, byrum og kanaler, jf. § 5, stk. 2, § 8, stk.5 og § 10, stk.1 og 5.

Stk. 5. **Afvigelser**
Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 6. **Andre udlæg og anlæg af veje**
Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

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

Den nærmere udformning af de i stk. 1 og 2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

§ 5. Bil og cykelparkering

Stk. 1. **Bilparkering**
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående.

I parentes er angivet hvor mange pladser, der mindst skal være reserveret til delebiler, som alle skal være elbiler.

Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler.

Der skal være mindst 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.

Mindstekravene i den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse kan være ændret efter lokalplanens vedtagelse. Disse krav skal altid være overholdt.

- Boliger: 1 plads pr. 313 m^2 (heraf delebiler 20 %)
- Kollegie og ungdomsboliger: 1 plads pr. 1.071 m^2
- Grundskoler: 1 plads pr. 759 m^2, undtagen areal til idrætshaller og madskoler
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 358 m^2
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m^2
- Erhverv: 1 plads pr. 268 m^2
- Hoteller: 1 plads pr. 268 m^2
- Kontorer: 1 plads pr. 268 m^2
- Butikker: 1 plads pr. 179 m^2
- Kulturelle offentlige formål 1 plads pr. 135 m^2

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller.

Der skal være følgende pladser til handicapparkering:

- Boliger: 20 pladser til handicapparkering, og 20 pladser til handicapbusser
- Erhverv/kontorer: 6 pladser til handicapparkering og 6 pladser til handicapbusser
- Institutioner: 2 pladser til handicapparkering og 2 pladser til handicapbusser
- Grundskole: 1 plads til handicapparkering og 1 plads til handicapbus
- Hotel: 1 plads til handicapparkering og 1 plads til handicapbus
- Plejehjem: 2 pladser til handicapparkering og 4 pladser til handicapbusser
- Kirke: 1 plads til handicapparkering og 1 plads til handicapbus
- Butikker: 2 pladser til handicapparkering og 2 pladser til handicapbus

Pladser til handicapparkering indgår i det samlede antal parkeringspladser i den ovenfor krævede parkeringsnorm.

Parkeringspladser skal etableres i konstruktion i kældre eller i parkeringshuse, vist på tegning 2a1 og 2b1. Undtaget herfra er pladser til handicapparkering.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil og cykelparkering.

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

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Plejecentre og plejeboliger: 0,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Hoteller: 0,5 plads (mindst 50 % skal være overdækket)
- Kulturelle offentlige formål 3,5 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m²
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m².

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne.

Cykelparkering i konstruktion: Ramper til cykelparkering i konstruktion skal have en bredde på mindst 2 m. Ramper kan udføres med stigning på op til 100 ‰.

Cykelparkering på terræn skal placeres, som vist på tegning 4a1 og 4a2.

Kommentar
Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Klima-, Miljø og Teknikforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Det samlede etageareal i delområde I, II, IV og VII må ikke overstige 363.500 m².

Etageareal der kan etableres ud over det samlede etageareal
Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg (ekskl. teknikskakte), og cykelparkering, renovation, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres ud over det samlede etageareal. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, inddækninger af altaner og facader, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Det samlede etageareal må desuden forøges med 51.500 m² for etageareal, der opføres til parkeringshuse.

Kommentar

Tekniske anlæg er fx anlæg til energiproduktion og -forsyning i bebyggelsen. Der er tale om større tekniske anlæg, som fx teknikken tilknyttet et solcelleanlæg, pumpestationer eller et centralt ventilationsanlæg. Tekniske anlæg dækker ikke over teknikskakte og -skabe eller tekniske installationer knyttet til den enkelte bolig.

Decentrale anlæg til byens forsyning og tekniske infrastruktur i forbindelse hermed kan etableres ud over det samlede etageareal og overskride bygningshøjden.

Kommentar

Decentrale anlæg kan være anlæg til affaldsindsamling, decentral energiproduktion eller varmeforsyning og varmelagring og lignende.

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

Bebyggelse i delområderne II og VII forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 3e1, 5a1 og 5a2.

b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a1 og 5a2. Undtaget herfor er facadeområder med indgangspartier eller områder med mindre facademodulering.

c) I byggefelt G og G1, skal mindst en del af bygningens facade/gavl opføres langs med eller op mod den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, resterende del af bygningen skal placeres inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a1 og 5a2. Bygninger i byggefelt G og G1 skal opføres med en grundplan på højst 324 m^2.

Kommentar

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget har ved konkrete projekter mulighed for at dispensere til bygningers nærmere omfang/grundplan og placering af bygninger inden for byggefelterne samt til udkragninger, der overskrider afgrænsning af byggefelt. Der vil i den forbindelse blive foretaget en vurdering af hensyn til nabobebyggelser og byrum.

d) Der kan placeres gangbrosforbindelser imellem bygninger i byggefelterne C i zonerne, vist på tegning 5a1. Gangbrosforbindelserne skal have en frihøjde på mindst 6 m over færdselsarealer/gader. Gangbrosforbindelser må for hver zone enten etableres som én gangbro i højst to etager, eller to gangbroer, der hver er i højst én etage. Gangbrosforbindelser må højst være 3 m brede.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a1 viste etageantal og bygningshøjder.

b) Bygninger i 1 etage skal opføres i højst 6 m. Dog må bygning i byggefelt B1 opføres i højst 5 m.

c) Bygninger i 2 etager skal opføres i højst 8 m.

d) Bygninger i 3 etager skal opføres i højst 14 m.

e) Bygninger i 4 etager skal opføres i højst 17, m.

f) Bygninger i 5 etager skal op føres i højst 20 m.

g) Bygninger i 6 og 7 etager samt byggefelt H skal opføres i højst 24 m. Dog må bygning i byggefelt D opføres i højst 29 m.

h) Bygninger i 8 og 9 etager skal opføres i højst 30 m.

i) Bygninger i 11 etager skal opføres i højst 40 m.

j) Bygninger i 13 etage skal opføres i højst 40 m.

k) Bygninger i 18 etager skal opføres i højst 62 m.

l) Bygning/udluftningstårn til teknik i byggefeltet M kan opføres i højst 10 m.

Klima-, Miljø og Teknikudvalget kan meddele dispensation til, at bygninger i byggefelterne G kan opføres med en overbygning i yderligere højst 6 etager, så den totale bygningshøjde bliver højst 40 m under forudsætning af, at denne overbygning placeres tilbagetrukket mindst 1 m ind på taget i forhold til den underliggende facade.

Kommentar

Klima-, Miljø og Teknikudvalget har mulighed for at dispensere til, at bygninger i byggefelterne G kan opføres med overbygning i yderligere højst 6 etager, så den totale bygningshøjde bliver højst 40 m ved konkrete projekter. Dette kan ske under inddragelse af hensyn til at sikre en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne, herunder hensyn til nabobebyggelser, og byrum (skygge og vindforhold m.v.) samt hensyn til den arkitektoniske helhed (facadeudtryk, materialer m.v.).

m) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel. Undtaget herfor er stueetager i bygninger i byggefelterne A2, I, K1, J1 og N vist på tegning 5a1 og 5a2.

n) Solenergianlæg med en højde på mere end 0,5 m, teknik, trappetårne eller andet, der placeres på tag, samt tekniske anlæg, elevator og trappetårne skal integreres i bygningens volumen. Bygningshøjden, vist på tegning 5a1, skal overholdes. Dog gælder det for elevator og trappetårne, at bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 3,5 m alt inklusiv, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag. Højden måles fra overkant tag. Undtaget herfra er byggefelt K1, vist på tegning 5a1.

o) Mindre tekniske installationer som taghætter og udluftningsventiler kan overskride bygningshøjden med op til 2 m, hvis de udformes som et storstenslignende motiv og holdes inden for et højdegrænseplan på 1:2 målt fra tagkant. Undtaget herfra er byggefelt K1, vist på tegning 5a1.

p) Bygningshøjder, vist på tegning 5a1, kan overskrides med op til 4 m alt inklusiv, når der er tale om tagformer, der rummer tekniske opbygninger, hvis tagformerne etableres med en hældning på 2:1. Derudover kan glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser m.v. etableres uanset, at den maksimale etagemeterantal og bygningshøjde overskrides og friarealkravet fraviges. Undtaget herfra er byggefelt K1, vist på tegning 5a1.

q) Hjørnetårne i byggefelt C, vist på tegning 5a2, kan overskride bygningens maksimale højde, vist på tegning 5a1, med op til en etage til en højde på højst 28 m, jf. § 7, stk. 14, litra d.

r) Solenergianlæg med en højde på indtil 0,5 m kan placeres frit på tagfladen.

Stk. 4. Husdybde

a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger.

b) Undtaget er bygninger og bygningsgavle, som vist med skravering på tegning 5a2, under forudsætning af at dagslysforholdene er tilfredsstillende.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage i en højde på højst 3,5 m. Hver bygning må være højst 25 m^2. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende. Metroselskabets drifts- og teknikbygninger er ikke omfattet af bestemmelsen.

Der må opføres et fritliggende teknisk anlæg i en højde på højst 0,5 m i Levantparken, vist på tegning 2a1 og 5a1.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.

Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

a) Bevaringsværdige kraner (konstruktion), bevaringsværdige kranspor, bevaringsværdige pullerter og bevaringsværdige togskinner, vist på tegning 5b1, må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

b) Klima-, Miljø og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige kraner (konstruktion), bevaringsværdige kranspor, bevaringsværdige togskinner og bevaringsværdige pullerter ændres, ombygges eller nedrives. Bevaringsværdige kraner (konstruktionen) kan uden dispensation ændres og ombygges, som angivet i § 7, stk. 21 og 22.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse mv. ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.

c) Klima-, Miljø og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige kraner (konstruktion) tilbygges og/eller ombygges, selvom det samlede etageareal ikke kan overholdes, hvis krav til det samlede etageareal står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

d) Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige kraner (konstruktionen), som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Der er i stk. 1-24 bestemmelser for nybyggeri. Stk. 1-9 fastsætter, med enkelte undtagelser, bestemmelser for nybyggeri, i de byggefelter, hvor der er muliggjort nybyggeri. Stk. 10-24 fastsætter supplerende bestemmelser for nybyggeri i de enkelte byggefelter.

BESTEMMELSER FOR NYBYGGERI

Stk. 1. Facader

Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel, og ikke for byggefelterne G, G1 og E, vist på tegning 5a1.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

a) For facadeforløb på bygninger/dele af bygninger, vist på tegning 2a1 som facadelængde A, B og C, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,1 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Undtaget herfor er vinduer i byggefelt D, vist på tegning 5a1, hvor vinduer i stueetagen (1. etage) må helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Undtaget herfor er desuden vinduer i byggefelter G, vist på tegning 5a1. Her skal mindst 20 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt klart glas. Undtaget herfor er også vinduer i byggefelt K og K1, vist på tegning 5a1, hvor 70 % af stueetagens (1. etages) facadelængde på byggefelt K og 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde på byggefelt K1 skal være gennemsigtigt klart glas.

b) I boligbebyggelser må glas i vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Dog må de nederste 70 cm af glaspartier i vinduer og døre være i matteret glas. De 70 cm skal måles fra gulvkoten og op.

c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

d) Vinduer og døre må ikke være i plastik.

e) Udvendig solafskærmning skal være markiser, markisoletter eller skodder. Undtaget herfra er byggefelt D og I, vist på tegning 5a1.

f) Etageboligbebyggelser skal have adgang til gaden og gården fra opgange. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.

g) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækninger, farveskift, materialeskift, siddemulighed eller anden markering.

h) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op. Undtaget herfra er byggefelterne A, A1 og A2 mod gårdsiden, vist på tegning 5a1, jf. stk. 12, litra i-n.

Stk. 3. Gulvkoter og vinduesbrystninger

a) Gulvkoter i boliger i stueetagen (1. etage), vist på tegning 6b1 som gulvkote a, skal være mindst 0,4 m og højst 1,1 m målt fra terræn og have en brystningshøjde til underkant vindue på mindst 1,3 m målt fra terræn. Undtaget herfor er facader med en brystningshøjde på

mindst 0,7 m målt fra terræn til underkant vindue samt facader, der har kantzoner, der har en bredde på mindst 4 m, jf. § 8, stk. 6. Brystninger kan udføres i matteret glas.

b) Gulvkoter i boliger i stueetagen (1. etage), vist på tegning 6b1 som gulvkote b, skal være mindst 0,4 m og højst 1,1 m målt fra terræn og have en brystningshøjde til underkant vindue på mindst 1,3 m målt fra terræn. Undtaget herfor er facader med en brystningshøjde på mindst 0,7 m målt fra terræn til underkant vindue samt facader, der har kantzoner, der har en bredde på mindst 4 m, jf. § 8. stk. 6. Brystninger kan udføres i matteret glas.

c) Gulvkoter i boliger i stueetagen (1. etage) med primær adgang fra terræn skal være i samme niveau som omgivende terræn eller højst 0,6 m over det omgivende terræn.

d) Primære adgange til boliger skal placeres mod vej, sti eller promenadeforløb. Undtaget herfor er byggefelter B, G og G1, vist på tegning 5a1.

Stk. 4. Altaner

a) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner.

b) Mindst én altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m. Undtaget herfor er boliger til studerende/ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 6.

c) Altaner til ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 6, må have et fremspring på mindst 0,2 m og højst 0,5 m målt fra facaden.

d) Altaner må ikke have skrå bæringer. Undtaget herfor er byggefelterne K, G1 og G, vist på tegning 5a1.

e) Altanværn skal være med spinkle balustre, spinkle vandrette bånd eller være i klart glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Undtaget herfor er særlig altan/balkon, jf. stk. 11, samt byggefelterne G, G1 og K, vist på tegning 5a1.

f) Altan a, vist på tegning 6c1, og altan a1, vist på tegning 6c2, skal være indeliggende og ligge inden for byggefeltets afgrænsning.

g) Altan a2, vist på tegning 6c2, skal være indeliggende, over 24 m højde og ligge inden for byggefeltets afgrænsning.

h) Altan b, vist på tegning 6c1 skal ligge inden for byggefeltets afgrænsning.

i) Altan b1, vist på tegning 6c2, skal følge bygningens terrassering og ligge inden for byggefeltets afgrænsning

j) Altan c, vist på tegning 6c1, og altan c1, vist på tegning 6c2, må være helt eller delvist indeliggende og have et fremspring på højst 0,5 m målt fra den underliggende etage.

k) Altan d, vist på tegning 6c1, må være helt eller delvist indeliggende og have et fremspring på højst 1,0 m målt fra facaden.

l) Altan d1, vist på tegning 6c2, skal være placeret over murkrone/gesimsbånd på gavle i 4. etages højde mod Levantens Haver, vist på tegning 6c1 og 6c2, og skal etableres som sammenhængende altanbånd med et fremspring på højst 0,75 m målt fra facaden.

m) Altan e, vist på tegning 6c1, må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.

n) Altan e1, vist på tegning 6c2, skal etableres som sammenhængende altanbånd med et fremspring på højst 0,5 m fra 5 etage,

højst 0,75 m fra 6. etage og højst 1,5 m fra 7. etage. Fremspring skal måles fra facaden. Hvis tagetagerne over murkrone/gesimsbånd fra 5. etage udføres som én samlet tilbagetrækning, tillades enkeltmonterede/facademonterede altaner over murkrone/gesimsbånd.

o) Altaner, der er placeret over murkrone/gesimsbånd på 4. etage på tagetagerne, må ikke placeres nærmere end 4 m fra gavle vendt mod Levantparken/Kronløbsparken, vist på tegning 6c1 og 6c2.

p) Altaner skal have en frihøjde på mindst 2,8 m og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.

Stk. 5. Tage

a) Tagflader kan være saddeltag, tag med pilhøjde, terrasserede tagflader eller lignende. Tage må have ovenlys. Tag og tagteknik skal holdes inden for et højdegrænseplan på 1:2 - 1:1 målt fra tagkant jf. § 6, stk. 3, litra n-r.

b) Materialerne skal være metal, tegl, træ, natursten, eller glas. Alternativt skal de være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.

c) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.

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

e) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.

f) Værn om tagterrasser skal være med balustre eller vandrette spinkle bånd i træ eller metal eller gennemsigtige, med klart glas eller være i samme materiale og farve som den underliggende facade, på betingelse af de overholder den fastlagte bygningshøjde, jf. § 6, stk. 3, litra a. Undtaget herfor er tagterrasser i byggefelter D og I, vist på tegning 5a1, jf. stk. 15, litra x og stk. 19, litra c.

g) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

h) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3, litra n-r.

Stk. 6. Reklamer

a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.

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

Stk. 7. Stormflodssikring

Bygninger skal være sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,5 m over dagligt vande.

Stk. 8. Støjafskærmning

Der kan etableres en støjafskærmning langs dele eller hele Metros viadukt/højbanekonstruktion, indenfor zone til støjskærm, vist på tegning 3e1, jf. § 9, stk. 1. Hvis der etableres en støjskærm, skal den have en højde på maksimalt 2 m målt fra skinneoverkant.

Stk. 9. Belysning

a) Byrum, indgangspartier, kolonnader, portåbninger og portrum og passager skal belyses.

b) Belysning må ikke blænde omgivelserne.

c) Effektbelysning er ikke tilladt.

BESTEMMELSER FOR NYBYGGERI I DE ENKELTE BYGGEFELTER

Stk. 10. Byggefelt A, A1, A2, B, B1, C, E, F, G, G1, H, J, J1, og L

For facader i byggefelt A, A1, A2, B, B1, C, E, F, G, G1, H, J, J1 og L, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

a) Materialerne skal være metal, tegl, blank og pudset mur, træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs/sedum, træfibre, ler og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hampeler, bearbejdet beton, glaserede klinker. Undtaget herfor er byggefelterne G, vist på tegning 5a1, hvor der også må bruges andre materialer. Sokler må ikke udføres i metal og tagpap. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Der må ikke bruges plastikmaterialer.

b) Mindre bygningsdele som fx facademotiver i form af relieffer og lignende., elevatorer, gesimsbånd og lignede må være i andre materialer, dog ikke plastikmaterialer.

c) Facader skal fremstå som sammenhængende flader med regelmæssige vindueshuller/murhuller i fast takt. Undtaget herfor er byggefelter E, G og G1 og H, vist på tegning 5a1, som kan afvige, for så vidt angår vindueshullers/murhullers regelmæssighed og faste takt.

d) Facadefarverne skal være hvide, lysegrå, lysegule, gullige eller gyldne. Undtaget herfra er byggefelter B, G og G1, vist på tegning 5a1, der må have andre farver.

e) I mindre bygningsdele såsom sokler, kolonnader, indgangspartier, materialer omkring tilbagetrækninger, portåbninger, værn, døre, vinduer, karnapper, gesimsbånd og indeliggende altaner kan farver afvige fra farver beskrevet i litra d således, at facadefarverne kan variere indenfor den enkelte bygning.

f) Facaden skal have en sokkel, som er mindst 40 cm høj målt fra terræn. Sokkel kan føres op til 2. etage.

g) Solceller og solfangere være en integreret del af facaden. Solceller og solfangere må højst udgøre 50 %. af den enkelte facadestrækning.

For vinduer i byggefelt A, A1, B, C og F, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

h) Vindueshuller skal for 85 % af den enkelte facadestrækning være kvadratiske eller i højformat.

i) Vinduer skal trækkes mindst 15 cm tilbage fra omkringliggende facadeplan. Dog må op til 25 % af vinduesarealet ligge i facadeplanet.

Stk. 11. Byggefelt A, C og E

For facader i byggefelt A, C, og E, vist på tegning 5a1, gælder særligt:
Tilbagetrækninger/kolonnader/udkragninger A i stueetagen (1. etage), vist på tegning 6a1, skal have en dybde på mindst 4 m målt fra gavlfacaden. Kolonnadens/udkragningens indvendige facade og loft skal afvige fra den øvrige facade ved et materiale og farveskift og/eller have en detaljering i facade-, loft- og belægningsoverflader i form af mønstre eller relieffer. Kolonnaderne skal have enkeltstående søjler mod gaden eller være udkragninger uden søjler.

For altaner i byggefelt A og C, vist på tegning 5a1, gælder særligt:
Der kan på hver facade placeres en altan/balkon, der må udkrage op til 1,8 m målt fra facaden. Værn på siderne og fronten af altanen/balkonen kan have en anden farve end facaden på bygningen i øvrigt.

Stk. 12. Byggefelt A, A1 og A2

For facader i byggefelt A, A1 og A2, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

a) Bebyggelsen skal have gavle mod kajkanterne ud til Levantparken/Kronløbsparken, Levantens Haver og andre byrum i den østlige del af Levantkaj.

b) Bebyggelsen skal have en gennemgående murkrone/gesimsbånd i 4. etages højde. Facadematerialer og farver på facaderne over den gennemgående murkrone/gesimsbånd kan skifte, jf. stk. 10, litra d-e. Murkronen/gesimsbåndet kan udføres med et fremspring på højst 0,5 m. Murkronen/gesimsbåndet kan udføres i en bredde på højst 0,25 m. Undtaget herfra er gavle, som udføres uden tilbagetrækninger.

c) Bebyggelse over den gennemgående murkrone skal have mindst én facadetilbagetrækning i forhold til hovedfacaden både mod gård og gade. Undtaget herfra er gavle mod Levantparken, som kan udføres uden tilbagetrækninger.

d) Tilbagetrækning d, vist på tegning 6a2, skal være ved etageadskillelser. Mod gaden skal tilbagetrækninger være mindst 0,75 m fra 5. etage og op, mindst 1,5 m fra 6. etage og op, og mindst 2,25 m fra 7. etage og op. Tilbagetrækning e, vist på tegning 6a2, skal være mindst 0,75 m fra 7. etage og op.

e) Facader med tilbagetrækninger/etageadskillelser over den gennemgående murkrone/gesimsbånd kan have altaner med et fremspring på højst 0,5 m målt fra det underliggende facadeplan. Altanerne må dog ikke have et større fremspring end det fremspring, der udgøres af den gennemgående murkrone/gesimsbånd i 4. etages højde.

f) Facader med tilbagetrækninger skal udformes, så gavle er symmetriske.

g) Hver enkelt facade kan etableres med kviste i form af en eller flere fremskudte facadepartier. Kviste skal placeres over bygningens murkrone/gesimsbånd. Kviste må ikke være udkragende over bygningens murkrone/gesimsbånd.

h) Kviste/fremskudte facadepartier må for hver facade højst spænde over 30 % af den samlede facadelængde og må have en bredde på højst 9 m. Kviste/ fremskudte facadepartier må spænde over højst tre etager. Kviste må ikke overskride bygningens fulde højde.

i) Facader på kviste skal have samme materialeoverflade og farve som facaden under murkronen.

j) Altangange (altan b1), vist på tegning 6c2, må kun placeres over den gennemgående murkrone/gesimsbånd i 5. etages højde og op. Altangange skal have en tilbagetrækning i forhold til hovedfacaden på mindst 0,5 m fra 5. etage og op og på mindst 1,3 m fra 7. etage og op. Altangange skal etableres, så den adgangsgivende opgangstrappe til hver side i forhold til trappen giver adgang til højst tre boliger. Altangange skal have et gangareal med en bredde på mindst 1,3 m, som skal etableres inden for husdybden på højst 12 m, jf. § 6, stk. 4.

k) Altangange må ikke ligge nærmere end 4 m fra gavle vendt mod Levantparken/Kronløbsparken, vist på tegning 6c2. Der må ud

over gangarealet etableres opholdsareal som punktvise udvidelser af gangarealet på højst 50 % af den samlede facadestrækning.

l) Altanganges dæk og søjler skal være i bygningens primære farve, jf. stk. 10, litra d.

For altangange i byggefelt A1, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

m) Altangange må kun placeres mod gård. Højst 50 % af gårdfacaden må have altangange.
Altangange skal etableres, så den adgangsgivende opgangstrappe til hver side ift. trappen giver adgang til højst tre boliger. Altangange skal have et gangareal med en bredde på mindst 1,3 m, som skal etableres inden for husdybden på højst 12 m, jf. § 6, stk. 4. Der må ud over gangareal etableres opholdsareal, som overskrider den maksimale husdybde og byggefeltets afgrænsning.

n) Altangangenes udformning og placering skal være i overensstemmelse med bestemmelserne om bygningens facade, jf. litra a-i.

Stk. 13. Byggefelt B og B1

For facader i byggefelt B og B1 vist på tegning 5a1 gælder særligt:

a) Farverne skal være mørk rødbrun, mørk brun, sand, mørk grå, sort, hvid, lysegrå, lysegul, gullig eller gylden. Facader i træ skal være i træets naturlige farve eller være brændt træ.

Stk. 14. Byggefelt C og H

For facader i byggefelt C og H, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

a) Bebyggelsen skal have en gennemgående murkrone/gesimsbånd, som skal placeres ved etageadskillelsen i ca. 17 m højde. Facademateriale og farver på facaderne over den gennemgående murkrone/gesimsbåndet må skifte. Murkronen/gesimsbåndet må udføres med et fremspring på højst 0,5 m i forhold til den underliggende facade. Bebyggelse over den gennemgående murkrone/gesimsbåndet skal have mindst én tilbagetrækning i forhold til hovedfacaden på alle sider af bygningen. Tilbagetrækning skal være på mindst 2,8 m, som vist på tegning 6a2. Undtaget herfor er facaden på byggefelt C mod Levantparken og mod metrotracéet, hvor bygningerne kan have en facade uden tilbagetrækning.

b) Hver facade kan etableres med frontkviste i form af en eller flere gennemgående facadepartier, der ikke er tilbagetrukket over bygningens murkrone/gesimsbåndet. Hvis der etableres frontkviste kan murkrone/gesimsbånd udelades.

c) Frontkviste må for hver facade spænde over højst 15 m af den samlede facadelængde. Frontkviste må spænde over to etagers højde over murkronen/gesimsbåndet, men de må ikke overskride bygningens fulde højde.

d) Hver enkelt facade i byggefelt C må etableres med hjørnetårne med op til to forhøjede facadehjørner. Hjørnetårne må ikke være udkragende over bygningens murkrone/gesimsbånd. Hjørnetårne skal etableres som en fortsættelse af facaden, hvis murkrone/gesimsbånd undlades eller løftes. Hjørnetårne må for hver facade højst spænde over 15 % af den pågældende facadelængde. Hjørnetårne må overskride bygningens fulde højde med op til 4 m.

e) Facader på frontkviste skal have samme materialeoverflade og farver som facaden under murkronen/gesimsbåndet.

f) Gangbrosforbindelser mellem byggefelter, vist på tegning 5a1, skal udføres i en let konstruktion med facader i glas. Gangbrosforbindelser må have en udvendig solafskærmning i en let konstruktion.

For vinduer døre og indgangspartier i byggefelt C og H, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

g) Bebyggelsen skal have lukkede facadepartier, hvor vinduer skal have individuelle murhuller. Mindst 80 %. af vinduerne i en samlet facadestrækning skal placeres tilbagetrukket mindst 15 cm fra facadeplan. Vinduer og vinduer i døre skal være i gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer skal have en bredde på højst 6 m og må højst spænde over to etager.

h) Bebyggelse med tilbagetrækning/kolonnade B på mindst 1,9 m målt fra facaden, vist på tegning 6a1, skal være udkragende mod Metro. Frihøjden under udkragning skal være på mindst 4 m.

i) Byggefelt C, vist på tegning 5a1, skal have mindst et indgangsparti, som skal markeres med en tilbagetrækning fra hovedfacade. Tilbagetrækningen skal være mindst 0,8 m dyb, mindst 3,5 m bred og mindst 4 m høj.

Stk. 15. Byggefelt D

For facader i byggefelt D, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

a) Facade mod nord skal opdeles i otte enheder. Enheder skal være mindst 8 m og højst 24 m bredde. Hver enhed skal markeres med en tilbagetrækning i forhold til hinanden, så tilbagetrækninger mod vest gradvist bliver dybere i forhold til facade a, hovedfacade, vist på tegning 6a1. Tilbagetrækninger skal have en dybde på mindst 0,4 m og fire af tilbagetrækningerne skal have en dybde på mindst 4 m.

b) Facade fra stueetage (1. etage) til og med 2. etage mod syd skal opdeles i to enheder. Opdelingen skal markeres med en tilbagetrækning, der er mindst 7 m i bredden og mindst 10 m i dybden målt fra facade. Indenfor tilbagetrækningen må der være et vindfang og/eller trappetårn.

c) Facade mod syd skal på 3. etage have en tilbagetrækning med en bredde på mindst 57 m. Tilbagetrækningen skal have tre forskellige dybder på mindst 10 m og højst 17 m målt fra facaden. Indenfor tilbagetrækningen må der være to trappetårne.

d) Facade mod syd skal på 4. etage have en tilbagetrækning med en bredde på mindst 94 m. Tilbagetrækningen skal have fire forskellige dybder på mindst 7 m og højst 17 m målt fra hovedfacaden. Tilbagetrækninger af facade på 4. etage skal være i flugt med facader på 3. etage med undtagelse af bredden. Indenfor tilbagetrækningen må der være to trappetårne.

e) Facade mod syd skal fra 5. etage og op være tilbagetrukket. Tilbagetrækningen skal have fem forskellige dybder på mindst 4 m og højst 17 m målt fra hovedfacaden. Tilbagetrækninger af facade på 5. etage og op skal være i flugt med facader fra 3.og 4. etage med undtagelse af bredden. Indenfor tilbagetrækningen må der være to trappetårne.

f) Facader skal have nicher. Inden for nicherne skal der være vinduespartier og/eller en lukket facade beklædt med træbeklædning med lodret struktur. Nicher skal have en dybde på mindst 10 cm målt fra facaden.

g) Nicher i stueetagen (1. etage) skal have en bredde på mindst 2 m og højst 8 m og en højde på mindst 3 m og højst 4,5 m. Dog må nicher i stueetagen (1. etage) mod øst have en bredde på højst 11 m. Nicher skal have samme højde.

h) Nicher i stueetagen (1. etage) mod syd samt nicher i stueetagen på facade b, vist på tegning 6a1, skal i forbindelse med den lukkede del af nichen have en integreret siddemulighed langs facaden. Siddemulighed skal være mindst 2 m i bredden.

i) Nicher i facade b i stueetagen (1. etage) og 2. etage, vist på tegning 6a1, skal have en bredde på mindst 7 m og en højde på mindst 4,5 m. Nichens overkant skal flugte med overkant på nicher på 2. etage.

j) Nicher skal fra 2. etage til og med 5. etage have en bredde på mindst 2 m og højst 3 m. Nicher skal have en højde på mindst 2 m og højst 3,5 m. Nicher skal placeres lodret over hinanden og følge en gennemgående gridstruktur i facaden. På 5. etage må højst seks nicher undlades i gridstrukturen.

k) Nicher mellem 5. etage og 6. etage må være sammenhængende over etageskellet. Nicher skal fra overkant vindue på 5. etage og op have en beklædning med vandrette trælister. Nichers overkant skal være parallel med tagkant.

l) Materialer skal være metal, træ og beton. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Facadematerialer skal være metal. Metal skal have en lodret profilering med en dybde på mindst 5 cm. Profilering skal være vinklet, så facadens farve skifter, hvis profileringen spejlvendes. Profilering skal på hver enhed, jf. litra a, placeres på samme måde.

m) Farverne skal være mørk grøn eller grøn. Facader i træ skal være i træets naturlige farve.

n) Sokkel skal være højst 0,4 m i højden målt fra terræn og skal være i beton og have farven mørk grøn, grå eller mørk grå.

For vinduer, døre og indgangspartier i byggefelt D, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

o) Vinduer i stueetagen (1. etage) skal være i gennemsigtigt, klart glas, og skal have en højde på mindst 3 m og højst 4,5 m. Undtaget herfra er vinduer i facade c, vist på tegning 6a1, som må afblændes eller klæbes til helt eller delvist.

p) Vinduer fra 2. etage og op skal have vertikale sprosser med en ensartet afstand på mindst 80 cm fra hinanden. Undtaget herfra er oplukkelige vinduespartier med glas.

q) Vinduer skal have fælles underkant og overkant. Vinduer skal placeres indenfor facadens nicher.

r) Vinduer skal have en underkant på mellem 0,4 og 0,6 m målt fra terræn eller gulvkote.

s) Vinduer og døre må ikke være i plastik. Vindueskarme skal have farven mørk grøn eller samme grøn som facaden.

t) Udvendig solafskærmning i stueetagen (1. etage) skal være permanente udhæng af træ og skal etableres på facaden ved alle hovedindgange samt indenfor nicher mod syd. Dog kan stålramme og afstivning være af stål. På facade b i stueetagen (1. etage), vist på tegning 6a1, må udvendig solafskærmning kun etableres over vinduer.

u) Udvendig solafskærmning fra 2. etage og op skal etableres plant med vinduerne og have farven mørk grøn eller grøn.

v) Der må højst være 42 m mellem hver hovedindgang på facaden mod nord.

w) Indgangspartier ved hovedindgange mod nord skal være sammenhængende med nicher ovenfor på 2. etage. Vinduesparti må delvist være afskærmet af lodrette trælister.

For tagterrasser i byggefelt D, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

x) Værn om tagterrasser skal være med lodrette balustre i metal og net af metal. Værn skal være transparent. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 16. Byggefelt E

For facader i byggefelt E, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

a) Bebyggelsen skal have en gennemgående murkrone/gesimsbånd, som skal placeres ved etageadskillelsen i 4. etages højde, som vist på tegning 6a2. Murkronen/gesimsbåndet må udføres med et fremspring på højst 0,5 m. Facadematerialer og farver på facaderne over den gennemgående murkrone/gesimsbåndet kan skifte i forhold til hovedfacaden, jf. stk. 10, litra d-e. vedr. farver og materialer.

b) Bebyggelse over den gennemgående murkrone/gesimsbåndet skal have én tilbagetrækning i forhold til hovedfacaden på alle sider af bygningen. Tilbagetrækning skal være på mindst 2,25 m målt fra facaden.

c) Undtaget for tilbagetrækningen er facader, der vender mod Levantparken, som vist på tegning 6a1, trappe og elevatortårne, jf. litra a, og zoner for placering af overkørsel til parkering vist på tegning 3b1.

d) Der må placeres to trapper, og elevatortårne med en bredde på højst 5,6 m på hver facade. Trappetårne skal opføres i samme materialer og detaljering som bygningen.

e) Facader skal have en sokkel, som har en højde på mindst 40 cm målt fra terræn. Sokler skal fremstå ensartet i bearbejdet beton, natursten, pudset mur eller som en murflade. Sokler skal have samme farvetoner som facaden. Eventuelle trin og ramper skal have samme farvetone som soklen. Op til 70 % af den enkelte facadestrækning i stueetagen må have en forhøjet sokkel.

f) Facader skal have vertikale og horisontale tilbagetrækninger/fremrykninger i facadens mur eller vinduer på mindst 5 cm og højst 40 cm målt fra hovedfacaden med henblik på at opnå et reliefmotiv af felter. Mindst 30 % af den samlede facade på hver enkelt etage skal være vinduesåbninger med eller uden glas eller med åbent gitter i reliefmotiv.

Stk. 17. Byggefelt A1

For facader i byggefelt A1, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

a) Bebyggelsen skal have en gennemgående murkrone/gesimsbånd, som skal placeres ved etageadskillelsen i 4. etages højde. Facadematerialer og farver på facaderne over den gennemgående murkrone/gesimsbåndet kan skifte, jf. stk. 10, litra a-b, vedr. materialer og stk. 10, litra d-e, vedr. farver. Murkronen/gesimsbåndet må have et fremspring på højst 0,5 m. Bebyggelse over den gennemgående murkrone/gesimsbåndet skal have mindst én tilbagetrækning i forhold til hovedfacaden på alle sider af bygningen. Tilbagetrækning skal være på mindst 2,25 m målt fra facaden.

b) Hver enkelt facade må etableres med frontkviste i form af en eller flere fremskudte facadepartier. Frontkviste skal placeres over bygningens murkrone/gesimsbåndet. Frontkviste må ikke være udkragende over bygningens murkrone/gesimsbånd, men skal etableres som en forsættelse af facaden, hvis murkrone/gesimsbånd undlades.

c) Frontkviste må for hver facade spænde over højst 33 % af den samlede facadelængde og må højst spænde over to etagers højde. Kviste må ikke overskride bygningens fulde højde.

d) Facaden på frontkviste skal have samme materialeoverflade og farver, som facaden under murkronen/gesimsbåndet.

e) Tilbagetrækning/kolonnader B, vist på tegning 6a1, skal have en tilbagetrækning i forhold til hovedfacaden på mindst 1,9 m. Frihøjden under udkragning skal være mindst 4 m.

Stk. 18. Byggefelt F

For facader i byggefelt F, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

a) Bygningernes to øverste etager skal have tilbagetrækninger i forhold til hovedfacaden på alle sider af bygningen. Tilbagetrækningerne skal være på mindst 2 m i forhold til hovedfacaden og udgøre et grundareal på mindst 5 m^2 af bygningens grundplan.

b) Tilbagetrækning/kolonnader C, vist på tegning 6a1, skal have en tilbagetrækning på mindst 3 m målt fra hovedfacaden. Frihøjden under udkragning skal udgøre mindst 4 m.

Stk. 19. Byggefelt I

For facader i byggefelt I, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

a) Vinduer skal have en brystning på mindst 0,3 m i højden målt fra gulvkote.

b) Udvendig solafskærmning i stueetagen (1. etage) skal være udhæng, overdækning eller være skodder med vandrette lameller. Udhæng eller overdækning må have en gennemsigtighed på op til 60 %.

For tagterrasser i byggefelt I, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

c) Værn om tagterrasser skal være med lodrette balustre i træ eller metal eller have samme materiale og udformning som bygningens facader. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 20. Byggefelt J og J1

For facader i byggefelt J og J1, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

a) Bebyggelse skal have en gennemgående murkrone/gesimsbånd i 4. etages højde. Facademateriale og farver på facaderne over den gennemgående murkrone kan skifte. Murkronen/gesimsbåndet kan udføres med et fremspring på højst 0,5 m.

b) Bebyggelse over den gennemgående murkrone skal mindst have én tilbagetrækning i forhold til hovedfacaden, vist som tilbagetrækning c og d på tegning 6a2. Tilbagetrækning af facade over den gennemgående murkrone/gesimsbånd, jf. litra a, skal ske ved etageadskillelsen og være i hele bygningens længde. Tilbagetrækning skal være på mindst 0,5 m.

c) Hver enkelt facade kan etableres med frontkviste i form af en eller flere fremskudte facadepartier. Frontkviste/ fremskudte facadepartier må, for hver facade, højst spænde over 30 % af den samlede

facadelængde, men må ikke være bredere end 9 m. Frontkviste må være i op til tre etagers højde. Kviste må ikke overskride bygningens fulde højde.

d) Kviste skal placeres over bygningens murkrone/gesimsbåndet. Kviste må ikke være udkragende over bygningens murkrone/gesimsbånd. Kviste skal fordeles over hele taglængden og skal placeres symmetrisk over vinduerne i facaden under murkrone/gesimsbånd. Facaden på kviste skal have samme materialeoverflade og farver som facaden under murkronen/gesimsbåndet.

e) Bebyggelsen skal have et sammenhængende facadebånd, hvori vinduerne fremstår som huller i en murflade. Mindst 85 % af vinduerne i en samlet facadestrækning skal være tilbagetrukket med mindst 15 cm målt fra facade. Undtaget herfor er dog stueetagen. Vinduer og døre i glas må have en bredde på højst 6 m og må spænde over højst 2 etager.

Stk. 21. Byggefelt K

For facader i byggefelt K, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

a) Facader mod nord og syd skal have en afstand på mindst 1,7 m i dybden målt fra kranernes konstruktion. Facader mod øst og vest skal have en afstand på mindst 0,9 m i dybden målt fra kranernes konstruktion.

b) Facader i stueetagen (1. etage) skal have en tilbagetrækning på mindst 2 m i dybden målt fra facade og gavl.

c) Facader mod nord og syd skal fra 10. etage og op have en tilbagetrækning f, vist på tegning 6a2, på mindst 2 m i dybden målt fra gavl.

d) Facader mod øst og vest skal fra 10. etage og op have en tilbagetrækning g, vist på tegning 6a2, på mindst 1,3 m målt fra facade.

e) Facader skal i stueetagen (1. etage) opdeles af bærende søjler mellem terræn og 2. etage. Søjler skal ved terræn have en dybde på højst 1 m målt fra facaden og have en bredde på mindst 0,5 m. Søjler skal op mod 2. etages underkant have mindst samme dybde, som stueetagen er tilbagetrukket, jf. litra b.

f) Facader skal fra 2. etage til og med 8. etage opdeles af gennemgående lodrette facadeelementer.

g) Materialerne skal være metal. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

h) Farverne skal være grå eller blå. Begge bygningers facader skal have samme farve.

For vinduer, døre og indgangspartier i byggefelt K, vist på tegning. 5a1, gælder særligt:

i) For facader i stueetagen (1. etage) skal mindst 70 % af facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. Vinduer skal være mindst 4 m høje. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

j) Vinduer fra 2. etage til og med 8. etage skal have fælles underkant og fælles overkant. Altandøres overkant skal flugte med vinduers overkant. Vinduers underkant skal være placeret mindst 40 cm over gulvkote.

k) Vinduer skal være i højformat, hvor højden er mindst tre gange bredden. Undtaget herfra af hjørnevinduer.

l) Udvendig solafskærmning skal være plan med vinduerne og have farven grå eller blå.

m) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og opefter.

For altaner i byggefelt K, vist på tegning. 5a1, gælder særligt:

n) Altaner må have et fremspring på højst 2,5 m målt fra facaden. Altaner må højst have en længde svarende til vinduespartiet plus yderligere 0,7 m til begge sider. Fremspring med en dybde på 2,5 m må have en bredde på 1,5 m, 2 m og 2,5 m. Alle tre bredder på altaner skal være repræsenteret på alle facader. Resten af altanens bredde må højst være 0,7m i dybden målt fra facaden. Den del af altanen med en dybde på 2,5 m må ikke placeres lodret over hinanden.

o) Mindst én altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m, dog undtaget ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 6 og § 7, stk. 4, litra c.

p) Altaner må have synlige bæringer under altanen.

q) Altaner skal have et værn på alle sider i metalnet eller glasværn med en perforeret plade af metal på ydersiden. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 22. Byggefelt K1

For facader i byggefelt K1, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

a) Facade mod nord skal have en afstand til indersiden af kranens konstruktion på mindst 0,4 m i dybden målt fra indersiden af kranens konstruktion. Undtaget herfra er afstand til kranens hjul.

b) Facade mod syd skal i terrænplan have en afstand på mindst 2,8 m i dybden målt fra kranens konstruktion. Undtaget herfra er afstand til udvendig trappe, altaner, glasinddækket gangbro og tagterrasse.

c) Facade og søjler i stueetagen (1. etage) mod øst og vest skal have en afstand på højst 16 m i dybden målt fra kranens centerlinje. Undtaget herfra er afstand til altaner.

d) Stueetage (1. etage) skal have en tilbagetrækning mod øst, syd og vest. Mod øst og vest skal tilbagetrækning D, vist på tegning 6a1, være på mindst 2,2 m i dybden målt fra facade. Undtaget herfra er vindfang i stueetagen (1. etage) Mod syd skal tilbagetrækning E, vist på tegning 6a1, være på mindst 0,7 m i dybden målt fra gavl.

e) Facader mod øst og vest skal fra 2. etage til og med 8. etage opdeles i ti sektioner med gavle fra containere på højst 2,6 m i bredden.

f) Facader mod syd og nord skal fra 2. etage til og med 8. etage opføres i sektioner af både langsider og gavle fra containere med en længde på mindst 2,5 m og højst 12,5 m.

g) Facader mod øst og vest skal fra 9. etage og op have en tilbagetrækning på mindst 2 m i dybden målt fra facaden. Facader skal have rundede hjørner. Der må være to inddækkede trappekerner udenfor kranens konstruktion. Trappekerner må være uden rundede hjørner.

h) Mellem kranens to kranarme må der være en stålkonstruktion, der bærer en mindre bygning med en bredde på højst 12,5 m og en dybde på højst 7,8 m. Der må være en afstand på højst 26 m fra den mindre bygning ind til bygningen under kranen. Der skal være en gangbro, der forbinder den mindre bygning med bygning under kranen i 8. etages højde. Gangbroen skal være i stål og være

glasinddækket. Derudover skal der være en trappe fra den mindre bygning til den ovenfor liggende terrasse. Trappen skal være glasinddækket.

i) Materialer skal være metal og beton. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Metal skal have samme farve som kranens konstruktion. Materialer fra 9. etage og op skal være glas. Facader med glas på 9. -11. etage må have matteret glas eller blændpartier i glas.

j) Den bærende konstruktion i facader i stueetagen (1. etage) skal være metal. Den bærende konstruktion i facader i stueetagen (1. etage) skal have samme farve som kranens konstruktion.

k) Farven på kranen skal være monokrom i farven mørk grå, mørk blågrøn eller sort.

For vinduer, døre og indgangspartier i byggefelt K1, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

l) Mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde skal være gennemsigtigt, klart glas, som skal være mindst 3 m højt. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

m) Vinduer fra 2. etage til og med 8. etage må ikke have varierende størrelse. Undtaget herfra er vinduer på facader mod syd og nord samt vinduer i bygningen mellem kranens to kranarme. Der skal være mindst fem vinduespartier på hver af facaderne mod syd og nord.

n) Vinduer, døre og indgangspartier skal være i træ og/eller metal. Metal kan være i farven mørk grå, mørk blågrøn eller sort

For altaner i byggefelt K1, vist på tegning. 5a1, gælder særligt:

o) Altaner skal være højst 2,5 m i længden.

p) Altaner må have et fremspring på højst 1,3 m målt fra facaden.

q) Værn på altaner parallelt med facaden skal være i klart glas og metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Værn må have en håndliste af træ.

r) Mellem kranens to kranarme skal der etableres to terrasser. Én terrasse med adgang fra bygningens 11. etage og en terrasse ud for bygningens 10. etage. Terrasserne skal forbindes med en trappe. Terrassen, der er placeret ud for 10. etage, må være udkragende over promenade og kaj i en dybde på højst 26 m fra bygningens facade.

s) Værn om tagterrasser skal være i klart glas og metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

For tage i byggefelt K1, vist på tegning. 5a1, gælder særligt:

t) Solenergianlæg og teknik må placeres på tagfladen af 8. etage. Solceller og teknik må have en samlet højde på op til 1,5 m over tagflade. Solceller og teknik skal placeres, så det holdes inden for et højdegrænseplan på 1:1 målt fra tagkant.

u) Teknik på 11. etage skal integreres i bygningens volumen inkl. indtag og afkast.

Stk. 23. Byggefelt L

For facader i byggefelt L, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

a) Facader skal i stueetagen (1. etage) opdeles af en synlig bærende konstruktion af mindst to og højst fire søjler med en bredde på

mindst 0,6 m og en dybde på mindst 0,6 m. Den bærende konstruktion skal være af træ, metal og/eller beton.

b) Facader skal fra 2. etage og op opdeles i facadepartier både horisontalt og vertikalt. Facadepartier må vertikalt have en højde på op til tre etager. Højden skal horisontalt være den samme hele vejen rundt om bygningen. Facadepartier skal ved et skift af højde have et gennemgående horisontal fremspring. For hver skift i højde må facadepartier have en forskellig bredde. Facadepartierne skal være i transparent eller matteret glas.

c) Materialerne skal være transparent eller matteret glas, metal, træ og beton. Beton må kun bruges som materiale til de synlige bærende søjler i stueetagen. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende

d) Farven på beton skal være grå. Farven på metal skal være mørk grå eller sort. Konstruktion i træ skal være i træets naturlige farve.

For vinduer, døre og indgangspartier i byggefelt L, vist på tegning 5a1 gælder særligt:

e) Facadelængden i stueetagen (1. etage) skal have mindst 60 % gennemsigtigt, klart glas, som skal være mindst 2 m højt. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

f) Vinduer kan fra 2. etage og op have et andet format end facadepartier på facaden.

Stk. 24. Byggefelt N

For facader i byggefelt N, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

a) Bygninger skal have en afstand på mindst 3 m i dybden målt fra metroens søjler. Afstand mellem bygninger skal være på mindst 3,5 m.

b) Materialerne skal være metal, tegl, blank og pudset mur, træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs/sedum, træfibre, ler og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hampeler, bearbejdet beton, og/eller glaserede klinker. Sokler må ikke udføres i metal og tagpap. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Der må ikke bruges plastikmaterialer.

c) Farve på metal skal være sort, grå, rød, hvid, lysegrå, lysegul, gullig eller gylden.

For vinduer, døre og indgangspartier i byggefelt N, vist på tegning 5a1, gælder særligt:

d) Facader i stueetager (1. etage) mod gader skal have mindst 40 % af facadelængde med gennemsigtigt, klart glas.

e) Øvrige facader skal have mindst 30 % af stueetagens (1. etages) facadelængde med gennemsigtigt, klart glas. Vinduer skal være mindst 2 m høje. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

f) Metroselskabets drifts- og teknikbygninger er ikke omfattet af bestemmelserne i litra a-e.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til

biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hvert underområde, angivet på tegning 7a1, som en procent af etagearealet således:

Boliger:	30%
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20 %

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer, jf. § 6, stk. 1.

Klima-, Miljø og Teknikudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 3. Terrænregulering

Der skal terrænreguleres således, at byggeriet i byggefelter, vist på tegning 5a1, samt veje, herunder vejtype j, vist på tegning 3a1, opføres i mindst kote 2,5 m og højst kote 4,5 m. Undtaget herfor er brofæster, promenader samt eksisterende terræn omkring stitype e, vist på tegning 3b1. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Ved større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskel end 0,5 m kan terrænreguleringen ske med skråninger, støttemure eller trappeanlæg.

Stk. 4. Generelt om ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner og træer skal placeres, som vist på tegning 7a1, 7c1 og 7d1. I stk. 4-7 er der særlige bestemmelser om indretningen.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere, medmindre andet er angivet i stk. 6 og 7.

Vejbaner og cykelsti er ikke omfattet af bestemmelserne om materialer i stk. 6 og 7.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende

terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier og pladser, promenader og broer.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Kommentar
Se tegning 5b1 ift. bevaring af kranspor i byrum.

Vær opmærksom på reguleringen i § 10, stk. 7, og tegning 8a1 vedr. træbrygger i forbindelse fastlæggelse af stiforbindelser.

Stk. 5. Byrum
Der skal være byrum, som vist på tegning 7a1. Byrum skal indrettes, som vist i snit på tegning 7b1-7b3.

Byrum A
Befæstede arealer skal være i betonsten og natursten som chausséesten, brosten og/eller bordursten.

Der skal være mindst seks faste bænke.

Byrum B1
Mindst 10 % af byrummet skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonfliser og/eller natursten. Opholdsarealer kan være i grus og kørebaner til bil og cykel kan være asfalt.

Der skal være faste bænke af en længde på mindst 8 m, enten som et samlet forløb, siddekanter mod vandet eller separate bænke.

Byrum B2
Byrummet skal indrettes, som vist i byrumsnit f på tegning 7b1.

Mindst 40 % af byrummet skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus og/eller træ. Dog kan ramper være i beton.

Der skal være mindst 15 faste bænke af en samlet længde på mindst 9 m langs vandet. Derudover skal der i alt være mindst 10 faste bænke med ryg og armlæn i den beplantede del af byrummet.

Der skal være en stiforbindelse, som vist på tegning 7b1, 'promenadezone'. Stiforbindelsen skal have en bredde på mindst 4 m.

Kommentar
Vær opmærksom på reguleringen i § 10, stk. 7, litra a-e, og tegning 8a1 vedr. træbrygger i forbindelse fastlæggelse af stiforbindelser.

Byrum B3
Befæstede arealer skal være i natursten, som chausséesten, brosten eller bordursten og/eller beton.

Der skal være en stiforbindelse, som vist på tegning 7b1, "promenadezone'. Stiforbindelsen skal have en bredde på mindst 4 m.

Byrum B4
Mindst 10 % af byrummet skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, tegl, natursten og/eller grus.

Der skal være faste bænke af en længde på mindst 8 m langs vandet.

Der skal være en stiforbindelse, som vist på tegning 7b1, 'promenade-zone'. Stiforbindelsen skal have en bredde på mindst 4 m.

Kommentar
Vær opmærksom på reguleringen i § 10, stk. 7, litra a-e, og tegning 8a1 vedr. træbrygger i forbindelse fastlæggelse af stiforbindelser.

Byrum B5
Befæstede arealer skal være i beton, grus og/eller natursten.

Ramper skal være med en hældning på højst 1:20.

Der skal være en stiforbindelse, som vist på tegning 7b1, 'promenade-zone'. Stiforbindelsen skal have en bredde på mindst 4 m.

Byrum B6
Mindst 40% af byrummet skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus og/eller træ. Dog kan ramper være i beton.

Der skal være mindst 12 faste bænke.

Der skal være en stiforbindelse, som vist på tegning 7b1, 'promenade-zone'. Stiforbindelsen skal have en bredde på mindst 4 m.

Kommentar
Vær opmærksom på reguleringen i § 10, stk. 7, litra a-e, og tegning 8a1 vedr. træbrygger i forbindelse fastlæggelse af stiforbindelser.

Byrum B7
Mindst 75 % af det viste areal skal være bede med beplantning.

Mindst 50 % af bedarealet skal være bede med beplantning, der består af buske og stauder.

Befæstede arealer skal være i grus og/eller træ.

Der skal være mindst otte faste bænke med ryg og armlæn.

Byrum C
For alle byrum gælder:

Mindst 50 % af det viste areal skal være bede med beplantning.

For hvert byrum gælder:

Byrummet skal indrettes, som vist i byrumsnit a på tegning 7b1.

Mindst 25 % af det viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus, træ, natursten og/eller tegl.

Der skal være mindst to faste bænke.

Der skal være en stiforbindelse, som vist på tegning 3b1, stitype a. Stiforbindelsen skal forbinde de to zoner for placering af sti, vist på tegning 7a1. Stiforbindelsen skal have en bredde på 5 m og være belagt med grus på mindst 2,5 m af bredden. Den del, der ikke er belagt med grus, kan være græs.

Byrum C1
Mindst 15 % af det viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus, tegl, natursten, beton, asfalt og/eller træ samt faldunderlag som fx gummi.

Der skal være mindst tre faste bænke eller faste plinte med siddemulighed.

Der skal være en stiforbindelse som vist på tegning 3b1, stitype a1, der forbinder de to zoner for placering af sti, vist på tegning 7a1. Stiforbindelsen skal have en bredde på mindst 2,5 m. Den del, der ikke er belagt med grus, kan være græs.

Byrum D
For hvert byrum gælder:

Mindst 15 % af det viste areal skal være bede med beplantning. Hvis mere end halvdelen af byggefelt N, jf. § 7, stk. 24, litra a-f, bebygges, skal der dog ikke være bede.

Befæstede arealer skal være i natursten, beton og/eller grus.

Der skal være faste bænke af en samlet længde på mindst 6 m.

Byrum D1
Mindst 15 % af det viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i natursten, beton, asfalt og/eller grus.

Der skal være faste bænke af en samlet længde på mindst 6 m.

Byrum D2 og D3
For hvert byrum gælder:

Befæstede arealer skal være i natursten, beton, asfalt og/eller grus.

Der skal være faste bænke af en samlet længde på mindst 6 m.

Byrum E
Mindst 25 % af det viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i natursten, beton, asfalt og/eller grus.

Der skal være faste bænke af en længde på mindst 6 m.

Byrum E1
Mindst 15 % af det viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i natursten, beton, asfalt og/eller grus.

Der skal være mindst én fast bænk/plint ved hver indgang til skolen.

Byrum F
Byrummet skal indrettes, som vist i stisnit b på tegning 7b2.

Mindst 75 % af det viste areal skal være bede med beplantning.

Mindst 50 % af bedarealet skal være bede med beplantning, der består af buske og stauder.

Befæstede arealer skal være i grus og/eller træ.

Der skal være mindst 12 faste bænke.

Byrum G
For hvert byrum gælder:

Befæstede arealer skal være i natursten, betonsten, beton, tegl og/eller grus.

Der skal være mindst én fast bænk.

Byrum H
Befæstede arealer skal være i natursten og/eller betonsten.

Der skal være mindst fem faste bænke langs kanalen.

Byrum J
Byrummet skal indrettes, som vist i stisnit e på tegning 7b3.

Byrummet skal indrettes med en fodboldbane på mindst 105 m x 68 m i græs og/eller kunstgræs.

Øvrige befæstede arealer skal være i grus, beton, betonsten, græs og/eller kunstgræs.

Fodboldbanen skal indrettes med bænke, opholdsmuligheder eller siddekanter langs hver side af byrummets afgræsning.

Der må hegnes med åbent gitter i farven sort. Hegn på banens korte led må højst være 6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn på banens lange led må højst være 4 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Byrum J1
Byrummet skal indrettes, som vist i stisnit d på tegning 7b3.

Mindst 20 % af det viste areal skal være bede med beplantning.

Byrummet må hegnes med hæk/åbent gitter/træhegn. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn skal placeres indenfor zone for hegn, vist på tegning 7a1. Der skal være bede med beplantning langs mindst 50 % af hegnets længde. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på hegn.

Befæstede arealer skal på institutionens areal være i grus, tegl, natursten, beton, hybridgræs, asfalt og/eller træ samt faldunderlag som fx gummi.

Befæstelser i det øvrige byrum skal være grus.

Der skal være en stiforbindelse, som vist på tegning 3b1, stitype d, der forbinder de på tegning 7a1 viste to zoner for placering af sti. Stiforbindelsen skal have en bredde på 5,5 m og være belagt med grus på mindst 2,5 m af bredden. Den del, der ikke er belagt med grus, skal være græs.

Der skal være to faste bænke langs stiforbindelser.

Byrum J2
For hvert byrum gælder:

Mindst 20 % af det viste areal skal være bede med beplantning.

Byrummet må hegnes med hæk/åbent gitter/træhegn. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn skal placeres indenfor zone for hegn vist på tegning 7a1. Der skal være bede med beplantning langs mindst 50 % af hegnets længde. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på hegn.

Befæstede arealer på institutionens areal skal være i grus, tegl, beton, asfalt og/eller træ samt faldunderlag som fx gummi.

Befæstelser og stier i det øvrige byrum skal være grus.

Byrum K
Byrummet skal indrettes som vist i stisnit C på tegning 7b2.

Mindst 30 % af det viste areal skal være bede med beplantning.

Mindst 50 % af bedarealet skal være bede med beplantning, der består af buske og stauder.

Der skal være en stiforbindelse som vist i stisnit C på tegning 7b2 med en bredde på 5 m.

Befæstede arealer, med undtagelse af stiforbindelse, skal være i grus, natursten i form af chaussésten, brosten og/eller bordursten.

Der skal være mindst 10 faste bænke.

Byrum L
For hvert byrum gælder:

Mindst 50 % af det viste areal skal være bede med beplantning.

Gårdrummets terræn skal have en hældning på højst 40 promille, svarende til 4 % eller 4 cm pr. m.

Befæstede arealer skal være i grus, tegl, asfalt og/eller betonsten.

Der skal være et legeareal på mindst 5 % af gårdrummets størrelse.

I passager må der hegnes med åbent gitter eller træhegn. Hegn skal begrønnes og må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Byrum M
Ledelinjer langs byrummet skal være i natursten.

Stk. 6. Kantzoner
Der skal være kantzoner, som vist på tegning 7c1.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Der må ikke etableres opholdsterrasser på terræn, medmindre det er angivet i bestemmelserne om kantzone a-i nedenfor.

Ved hver opgang skal der være en bænk og/eller et bed.

Se stk. 7 og tegning 7d1 om facadebeplantning.

Kantzone a
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 1 m.

Ved erhverv, gælder:

Mindst 20 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Mindst 50 % af kantzonens beplantning (fx buske) skal kunne opnå en højde på 1,6 m.

Ved boliger, gælder:

I kantzonen kan der ved hver boligenhed være et areal i niveaufri adgang til terrasse på højst 4 m^2. Der skal være en trappe fra terrasse, der giver adgang til det omkringliggende byrum.

Mindst én terrasse pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i gulvhøjde.

Der må hegnes med åbent espalier med beplantning.

Mindst 40 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Mindst 50 % af kantzonens beplantning (fx buske) skal kunne opnå en højde på 1,6 m.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, træ og/eller tegl.

Kantzone b
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2-4 m.

Mindst 50 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Mindst 50 % af kantzonens beplantning (fx buske) skal kunne opnå en højde på 1,6 m.

Der skal langs lukkede facadepartier være bede til beplantning med en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden. Der skal være bede

til beplantning langs mindst 60 % af de lukkede dele af facadens længde.

Ved boliger gælder desuden:
I kantzonen kan der ved hver boligenhed være et areal til terrasse i niveau med stuegulv, i en dybde på op til 1 m målt fra facaden.

Kantzonen må ikke hegnes. Dog må der være værn på terrasser med en højde på højst 1 m målt fra terrassens niveau.

Materialer på hegn/værn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Befæstede arealer på terræn skal være i natursten.

Kantzone c
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1-1,5 m.

Ved opgange skal der være bed til facadebeplantning.

I kantzonen kan der ved hver boligenhed være et hævet areal til terrasse på højst 2,5 m^2. Der må være en trappe. Trappeværn skal udføres i samme materialer som altanværn, jf. § 7, stk. 4, litra e, og være parallel med bygningen.

Kantzone d
Kantzonen skal have en dybde på 0,5 m målt fra facaden.

Mindst 30 % af kantzonens areal skal for hvert byggefelt være bede med beplantning.

Langs kantzoner, der ikke vender mod gårdrum, skal der være mindst én fast bænk langs facaden. Ved facader med en længde på over 70 m skal der være tre faste bænke.

Kantzone e
Kantzonen skal have en dybde på mindst 2,5 m målt fra facaden.

Kantzonen skal indrettes til udeservering og/eller cykelparkering.

Den del af kantzonen, der ligger mod syd må ikke indrettes med fast inventar.

Kantzone f
Kantzonen skal have en dybde på 0,5 m målt fra facaden.

Mindst 30 % af kantzonens areal skal for hvert byggefelt være bede med beplantning. Beplantning skal være klatreplanter.

Ved boliger gælder:
I kantzonen kan der ved hver boligenhed være et hævet areal til terrasse på højst 2,5 m^2. Der må være en trappe. Trappeværn skal udføres i samme materialer som altanværn, jf. § 7, stk. 4, litra e, og være parallel med bygningen.

Kantzone g
Kantzonen skal have en dybde på 2 m målt fra facaden.

Mindst 60 % af kantzonens areal skal for hvert byggefelt være bede med beplantning. Mindst 50 % af kantzonens beplantning skal kunne opnå en højde på 1,6 m.

Der skal langs lukkede facadepartier være bede til facadebeplantning med en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden. Der skal være bede til beplantning langs mindst 60 % af de lukkede dele af facadens længde.

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

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse i niveaufri adgang fra boligen. Der skal være adgang til gårdrum fra kantzonen med trappe eller sti.

Der må hegnes med beplantning i op til 1,2 m højde målt i forhold til det omgivende terræn.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, tegl og/eller træ.

Kantzone i
Kantzonen skal have en dybde på 4 m målt fra facaden, inklusive areal til terrasse. Terrasse skal have en dybde på 1,5 m målt vinkelret på facaden.

Ved hver boligenhed skal der være et areal til terrasse indenfor byggefeltet.

Der skal være værn i samme materialer som byggefeltets øvrige altanværn, jf. § 7, stk. 4, litra e. Værn må have en højde på højst 1 m.

Mindst 30 % af kantzonens areal skal for hvert byggefelt være bede med beplantning.

Mindst 50 % af kantzonens beplantning skal kunne opnå en højde på 1,6 m.

Stk. 7. Træer og buske

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7d1.

Facadebeplantning
Der skal være bede i terræn med beplantning langs facader og andre bygningselementer, som vist på tegning 7d1, begrønnet facade. Beplantningen skal være klatreplanter. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden og være langs mindst 30 % af henholdsvis de lukkede dele af facadens og bygningselementernes længde.

Busk- og træbeplantning
Der skal i alt plantes 1.228 nye træer og 1.652 nye buske, som ikke må fældes.

Krav til størrelse ved plantning:
Beplantningszone a2, a10, b1-b5, b9-b24, e8-e11 og e14:
Alle nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

Beplantningszone a1, a3-a5, a7-a9, b6-b8, c1-c19, e1-e7, e12, e13, e15 og e16:
Mindst 40 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og mindst 30% af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm. Ingen nye træer må have en stammeomkreds, når de plantes, på mindre end 14-16 cm.

Beplantningszone d1 og d2:
Ingen nye træer må have en stammeomkreds, når de plantes, på mindre end 14-16 cm.

Krav til forventet udvokset størrelse for træer:
For de dele af beplantningszone a3, a5, a6, a7, a9, a10, b3, b5, b7, b8, b10, b12, b14, b16, b18, c3, c9, c11, e6, e7, e9 og e15, der er beliggende inden for servitutlinje for metro, vist på tegning 7d1 *gælder:*
Nye buske og træer må ikke have en forventet udvokset højde, der overskrider et højdegrænseplan på 1:1 (45 grader) målt fra nærmeste metrospor. Dog kan der, efter aftale med Metroselskabet, være beplantning med en maksimal højde på op til 1,5 m, selvom det er nærmere metrospor, end det skrå højdegrænseplan tillader.

Beplantningszone a3:
Mindst 50 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Beplantningszone a4 og a10:
Mindst 20 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone a6:
Ingen krav til nye træer.

Beplantningszone a1, b6, c5, c10 og c13:
Mindst 60 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 30 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone a2, a5, a7, c12 og c17:
Mindst 30 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 30 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone a8, e1 og e16:
Mindst 40 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 30 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone a9, c3, c15, c18 og e14:
Mindst 50 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone b1-b5, b9-b16, b19-b24 og e4:
Alle nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Beplantningszone b7, c4, c16, e2, e3 og e10:
Mindst 70 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 30 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone b8, e6, e7, e9 og e11:
Mindst 30 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone c1, c9, c14 og c19:
Mindst 70 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Beplantningszone c2, c7, e8, e12 og e15:
Mindst 40 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 20 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone c6, c8, c11, e5 og e13:
Mindst 60 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 10 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningszone b17-b18:
Alle nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Krav til andel af bestemte arter:
For beplantningszonerne gælder:
Mindst 20 % af nye træer og buske i beplantningszone a1-a4, b1-b13, e2-e4, e6-e8, e12-e15, og mindst 40 % af nye træer og buske i beplantningszone a5, a8-a10, c6-c19, d1, d2, e1, e5, e10 og e11, og mindst 60 % af nye træer og buske i beplantningszone a7, e9 og e16 skal være af følgende arter:

Træer:
Ahorn (Acer pseudoplatanus), Ask (Fraxinus excelsior), Avnbøg (Carpinus betulus), Benved (Euonymus europaeus), Birk dunbirk (Betula pubescens), Birk vortebirk (Betula pendula), Blomme (Prunus domestica og underarter), Bævreasp (Populus tremula), Bøg (Fagus sylvatica), Eg stilkeg (Quercus robur), Eg vintereg (Quercus petraea), Elm småbladet (Ulmus minor), Elm storbladet (Ulmus glabra), Ene (Juniperus communis), Hassel (Corylus avellana og underarter), Havtorn (Hippophae rhamnoides), Hvidtjørn almindelig (Crataegus laevigata), Hvidtjørn engriflet (Crataegus monogyna), Hvidtjørn koral (Crataegus rhipidophylla), Hyld (Sambucus nigra), Hæg almindelig (Prunus padus), Kirsebær (Prunus cerasus/avium og underarter), Kvalkved (Viburnum opulus), Lind småbladet (Tilia cordata), Lind storbladet (Tilia platyphyllos), Løn spidsløn (Acer platanoides), Løn natur (Acer campestre), Mirabel (Prunus cerasifera og underarter), Pil femhannet (Salix pentandra), Pil grå (Salix cinerea), Pil selje (Salix caprea), Pære (Pyrus communis og underarter), Rød-el (Alnus glutinosa), Røn almindelig (Sorbus aucuparia), Røn selje (Sorbus intermedia), Skovfyr (Pinus sylvestris), Slåen (Prunus spinosa), Taks (Taxus baccata), Tørst

(Frangula alnus), Vrietorn (Rhamnus cathartica), Æble (Malus og arter/underarter).

Buske:
Benved, (Euonymus europaeus), Blåbær (Vaccinium myrtillus og underarter), Brombær (Rubus plicatus og underarter), Gedeblad dunet (Lonicera xylosterum), Hassel (Corylus avellana og underarter), Havtorn (Hippophae rhamnoides), Hindbær vild (Rubus idaeus og underarter), Hyld (Sambucus nigra og underarter), Kornel rød (Cornus sanguinea), Kvalkved (Viburnum opulus), Ribs (Ribes rubrum/spicatum og underarter), Rose blågrøn (Rosa dumalis), Rose hunde (Rosa canina), Rose æble (Rosa rubiginosa), Slåen (Prunus spinosa),Solbær (Ribes nigrum og underarter), Stikkelsbær (Ribes uva-crispa og underarter), Taks (Taxus baccata), Tørst (Frangula alnus), Vrietorn (Rhamnus cathartica)]

Uønskede og forbudte arter
Der må ikke plantes følgende planter: Uægte akacie (Robinia pseudo-acacia), og Kejserkrone (Paulownia tomentosa).

Kommentar
Der må ikke plantes arter, der optræder på EU's liste over invasive arter (EU-forordningen for invasive arter) eller den nationale liste over invasive arter (Bekendtgørelse nr. 1285 af 12. november 2018).

Krav til plantebede
Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m^2 areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m^2.

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,80 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,20 m, så den samlede beddybde er mindst 1 m.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

Nye træer, buske og klatreplanter på konstruktion, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,60 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,80 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,50 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

Nye buske og klatreplanter, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,5 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes.

Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7d1 viste nye træer er plantet.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra veje og jernbaner

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, der anvendes i umiddelbar tilknytning til støjfølsom anvendelse, skal placeres og indrettes således, at beboere og brugere inden for lokalplanområdet beskyttes mod støj fra vej og jernbanetrafik.

Områder i lokalplanen med støjfølsom anvendelse må ikke være støjbelastet, og Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje og jernbaner skal kunne overholdes.

Miljøstyrelsens fastsatte støjgrænser for sove og opholdsrum med åbne vinduer kan i denne lokalplan anvendes, forudsat at bygninger i det støjbelastede område skal have facadeløsninger med særlig støjisolering. Det betyder, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for veje og jernbaner kan fraviges.

Udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til støjfølsom anvendelse må ikke være støjbelastede.

Kommentar

Et område betragtes som støjbelastet, hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj for de enkelte områdetyper ikke overholdes.

Med udendørs opholdsarealer menes bl.a. terrasser, tagterrasser, altaner og gårdrum, der er direkte tilknyttet et byggefelt eller bebyggelse. Udendørs opholdsarealer kan være fælles for flere bygninger i en boligbebyggelse.

Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' med tillæg fra juli 2007 og Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg fra juli 2007.

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal placeres og indrettes således, at beboere og brugere inden for lokalplanområdet beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal bebyggelse og ubebyggede arealer placeres og indrettes således, at virksomheder inden for og uden for lokalplanområdet er sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelsen af lokalplanen.

Områder i lokalplanen med miljøfølsom anvendelse må ikke miljøbelastes af støj eller anden forurening, og Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder skal kunne overholdes.

Miljøstyrelsens fastsatte støjgrænser for sove og opholdsrum med åbne vinduer kan i denne lokalplan anvendes, forudsat at bygninger i det støjbelastede område skal have facadeløsninger med særlig støjisolering. Det betyder, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomheder kan fraviges.

Udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til støjfølsom anvendelse må ikke være støjbelastede.

Kommentar
Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og til Miljøstyrelsens vejledninger om anden luft- og lugtforurening.

Stk. 3. **Betingelser for ibrugtagning**

Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende og fastsatte grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 1-3 er overholdt.

Krav om etablering af afskærmningsforanstaltninger
Hvis det er nødvendigt at etablere afskærmningsforanstaltninger for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, må ny bebyggelse ikke tages i brug, før afskærmningsforanstaltninger, som angivet i § 7, stk. 8, er etableret.

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

Kommentar
Overholdelse af støjkrav og krav til anden forurening skal eftervises ved måling eller beregning, hvor der tages udgangspunkt i de til enhver tid gældende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledninger om støj og anden forurening.

§ 10. Vandarealer og zonestatus

Stk. 1. **Opfyldninger og udgravninger**
På tegning 8a1 er vist vandarealer, der skal opfyldes, samt landarealer, der skal udgraves til kanal.

Stk. 2. **Byzone**
Arealer fremkommet ved opfyld overføres til byzone.

Stk. 3. **Bolværker**
Udgravninger skal afgrænses med bolværker. Afgrænsningen mod havnen og kanaler skal udføres med lodrette kajsider (bolværk) afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Den synlige del af kajsiderne skal beklædes med granit, anden form for sten, bearbejdet beton eller træ/friholderbolværk. Langs med Skudehavnen skal afgrænsningen have en skrå kant i form af beplantet terræn eller stensætning. Eksisterende betonbolværkerhammer og fortøjningsringe/pæle skal bevares, men må renoveres. Undtaget herfor er betonbolværkerhammer og fortøjningsringe/pæle som ligger ud for/i forbindelse med vandarealer, der skal opfyldes, jf. stk. 1.

Stk. 4. **Terrænkote**
Ud til bolværker og kanaler skal terrænkoten være mindst 0,8 m og højst 4 m. Undtaget herfor er områder med skråkanter og stensætninger.

Stk. 5. **Kanal**
Kanalen skal have en vanddybde på mindst 2 m og en bredde på mindst 19 m, som vist på tegning 8a1.

Stk. 6. Broer

a) Der anlægges bro over Skudeløbet mellem Levantkaj og Ydre Nordhavn, som vist på tegning 3a1. Broen skal have en bredde af mindst 17,1 m med kørebane på 6,5 m, cykelstier i en bredde på mindst 2,8 m og fortove i en bredde på mindst 2,5 m. Udformningen skal ske som vist i brosnit 3 på tegning 3d2. Den maksimale hældning må ikke overstige 1:20. Gennemsejlingshøjden under broen skal være mindst 2,24 m ved normal vandstand og gennemsejlingsbredden i Skudeløbet skal være mindst 20 m.

b) Der anlægges stibro over kanalen (nordlig del), som vist på tegning 3a1. Stibroen skal have en bredde af mindst 16,24 m med cykelstier i en bredde på mindst 3 m og fortove i en bredde på mindst 2,5 m, samt midterhelle (vulst) på mindst 5 m. Udformningen skal ske som vist i brosnit 2 på tegning 3d1. Den maksimale hældning må ikke overstige 1:20. Gennemsejlingshøjden under broen skal være mindst 2,24 m ved normal vandstand.

c) Der anlægges stibro over kanalen (sydlig del), som vist på tegning 3a1. Stibroen skal have en bredde af mindst 11 m med cykelstier i en samlet bredde på 6 m og sikkerhedszoner på hver 0,3 m og fortov i en bredde på mindst 4,4 m. Udformningen skal ske som vist i brosnit 1 på tegning 3d1. Den maksimale hældning må ikke overstige 1:20. Gennemsejlingshøjden under broen skal være mindst 2,24 m ved normal vandstand.

d) Der anlægges bro til metro over Skudeløbet mellem Levantkaj og Ydre Nordhavn, som vist på tegning 3a1. Gennemsejlingshøjden under broen skal være mindst 2,24 m ved normal vandstand og gennemsejlingsbredden i Skudeløbet skal være mindst 20 m.

e) Der anlægges stibro over skudeløbet ved metrobroen som vist på tegning 3a1. Stibroen skal have en bredde på mindst 8,5 m med dobbeltrettet cykelsti på mindst 6 m og fortov i en bredde på mindst 2,5 m. Den maksimale hældning må ikke overstige 1:20. Gennemsejlingshøjden skal være mindst 2,24 m ved normal vandstand.

Stk. 7. Træbrygger

a) Langs med Levantkaj skal der etableres træbrygger, som vist på tegning 8a1. Træbryggerne skal have en bredde på 4-12 m.

b) Langs med Skudehavnen mod nord udlægges zone A til vandaktiviteter, som vist på tegning 8a1. Inden for zone A til vandaktiviteter skal der etableres mindst en træbrygge med en bredde på mindst 2,5 m. Træbryggen skal have en dybde på mindst 5 m målt fra kant og ud i vandet.

c) Langs med Levantparken mod øst udlægges zone B til vandaktiviteter, som vist på tegning 8a1. Inden for zone B til vandaktiviteter skal der på mindst 10 % af arealet etableres mindst en træbrygge. Træbrygger skal have en bredde på mellem 2,5-12 m.

d) Langs med Orientbassinet, som vist på tegning 7a1, må der i byrum B2, B3, B4, B5 og -B6, etableres mindre træbrygger. Hver træbrygge må være højst være 20 m^2 og kan etableres i en bredde på højst 2 m.

e) Træbrygger skal udføres med ramper til promenade, vej og stiniveau, som vist på tegning 3b1. Ramperne skal have en hældning på højst 40 promille.

Stk. 8. Havn
Indenfor arealer, vist på tegning 8a1 med lodret blå skravering som zone for anløb af både/skibe, kan der etableres havn med mulighed for anlæg af både og skibe.

Stk. 9. Anløbspladser til både
I kanalen, jf. stk. 1, kan der etableres anløbspladser til både. Anløbspladserne skal etableres som lette pontoner. For så vidt angår de steder, hvor der er bebyggelse langs med kanalkant, må der højst være en anløbsplads pr. opgang. Hver anløbsplads må være højst 4 m^2 og skal etableres i en bredde på mindst 2 m.

§ 11. Særlige fællesanlæg

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret den i § 10, stk. 1, fastlagte kanal, de i § 10, stk. 7, fastlagte træbrygger, de i § 4, stk. 2, fastlagte veje, stier og promenader og de i § 10, stk. 6, fastlagte stibroer og broer. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret et forsinkelsesbassin på ejendommen matr.nr. 6 Frihavnskvarteret, København og et forsinkelsesbassin på ejendommen matr.nr. 6386 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Forsinkelsesbassinerne skal tinglyses på ejendommene.

Klima-, Miljø og Teknikudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

Kommentar
Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 12 Grundejerforening, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

Der skal etableres to separate forsinkelsesbassiner, hvor regnvandet forsinkes lokalt, før det ledes til spildevandskloakken. Forsinkelsesbassinerne er placeret udenfor lokalplanområdet. En nærmere redegørelse for forsinkelsesbassinerne fremgår af regnvandshåndteringsnotatet, hvor også deres præcise placering på ejendommene er vist.

§ 12. Grundejerforening

Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening
Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening
Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder
Klima-, Miljø og Teknikudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

Stk. 4. **Grundejerforeningens opgaver**
Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 2, fastlagte veje, stier og promenader, de i § 10, stk. 6, fastlagte stibroer og broer, de i § 10, stk. 7, fastlagte træbrygger samt de i § 11 fastlagte fællesanlæg indenfor lokalplanområdet. Undtaget herfor er forsinkelsesbassiner fastlagt i § 11.

Stk. 5. **Godkendelse af vedtægter**
Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Klima-, Miljø og Teknikforvaltningen.

§ 13. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 177 Københavns Havn, bekendtgjort den 24. november 1990 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Lokalplan 244 Ydre Nordhavn, bekendtgjort den 3. januar 1995 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Lokalplan 499 Trælastholmen i Nordhavn, bekendtgjort den 12. december 2013 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Lokalplan 500 Levantkaj Vest, bekendtgjort den 19. december 2013 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Lokalplan 647 Svanemølleholm Øst, bekendtgjort den 24. november 2025 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Kommentarer af generel karakter

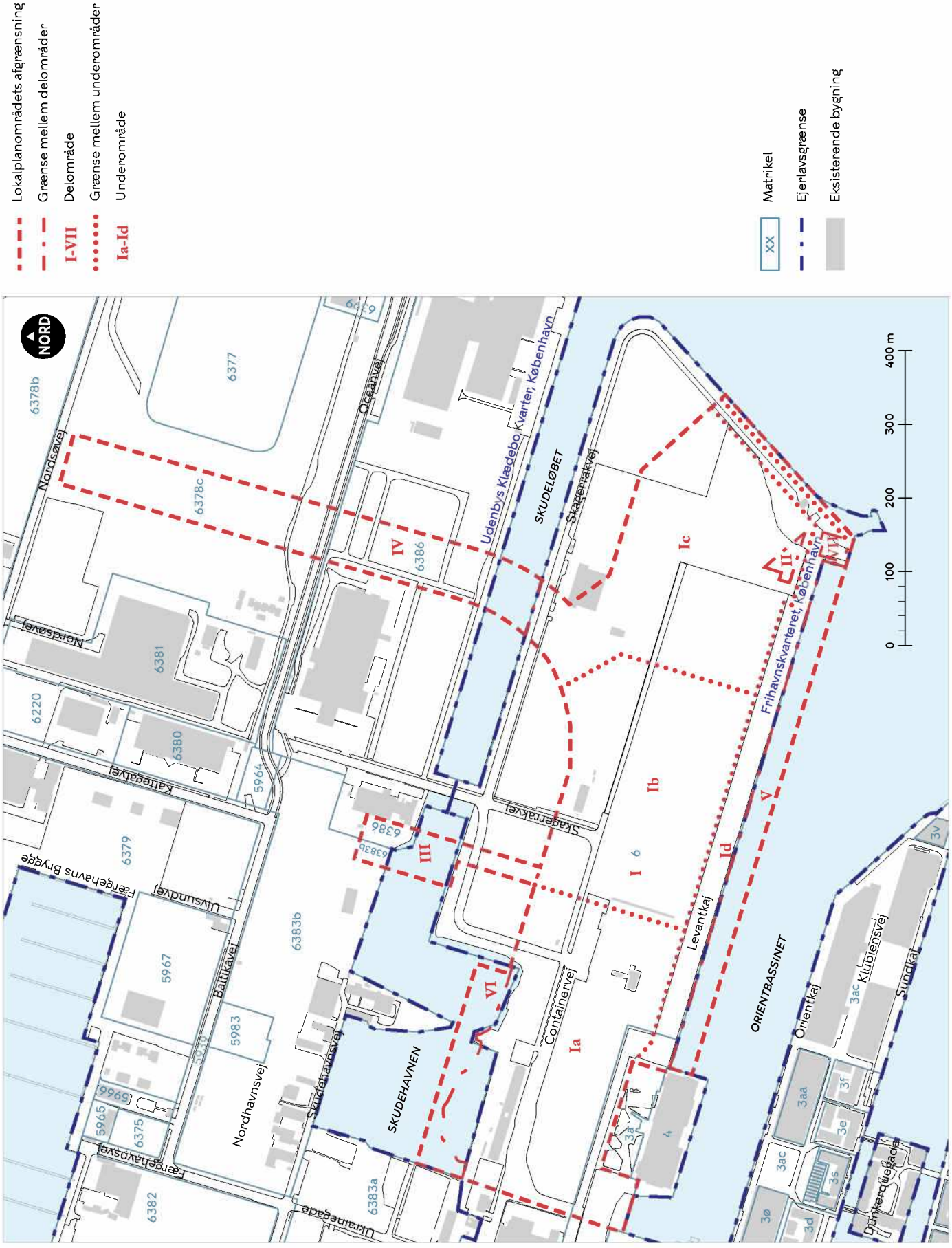
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

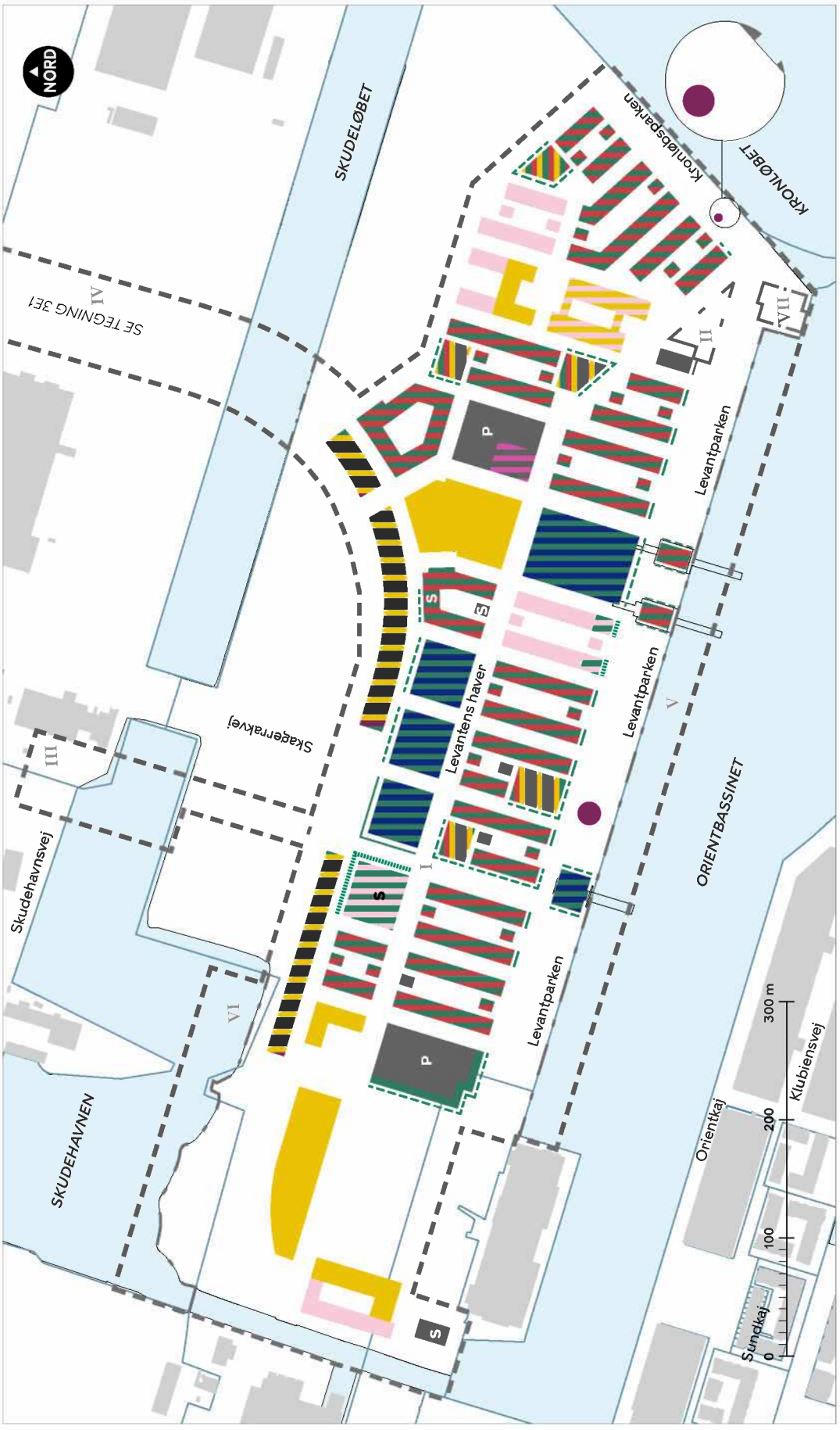
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Klima-, Miljø og Teknikforvaltningen ved alle ændringer.

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Klima-, Miljø og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 • Områdeafgrænsning

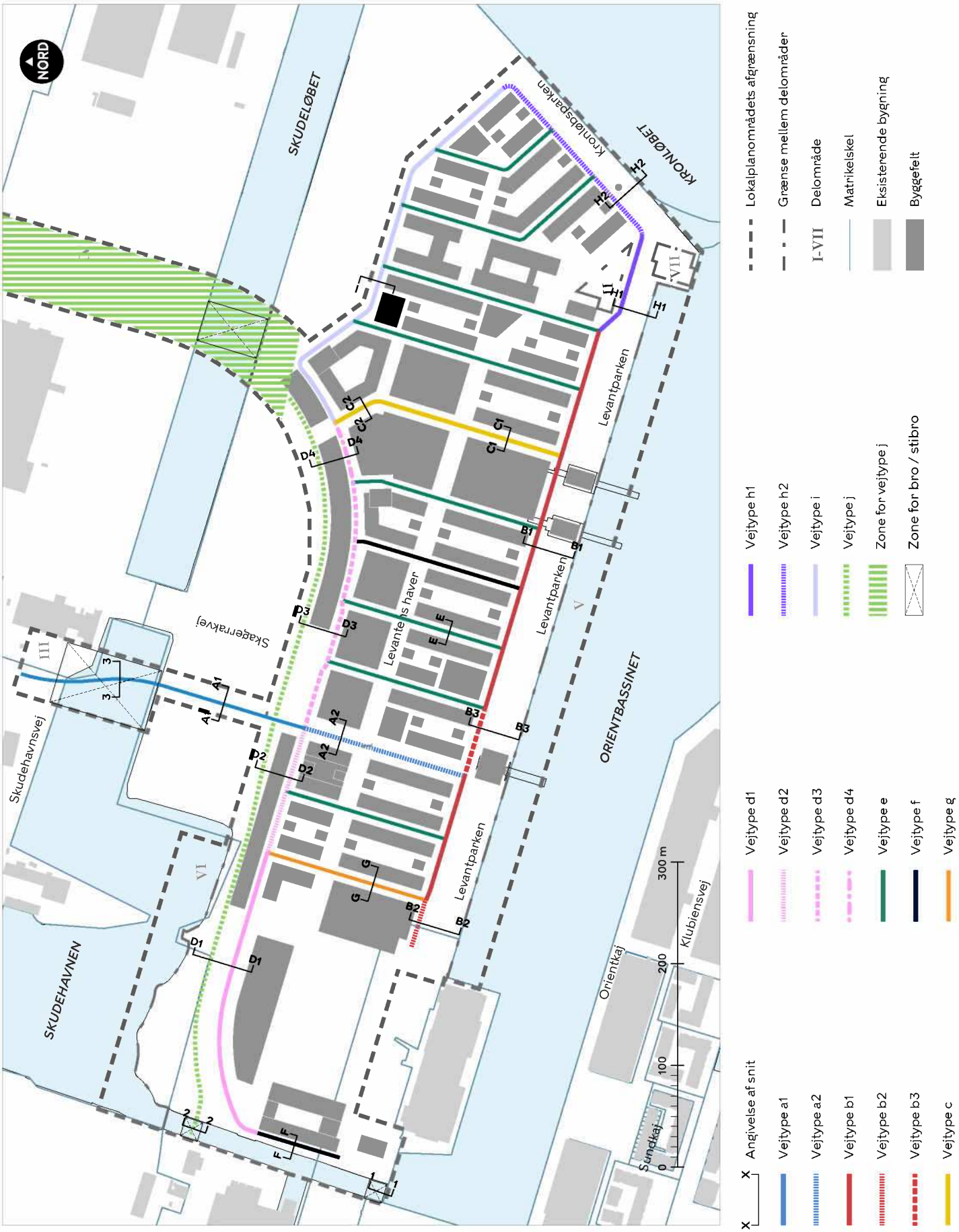


Tegning 2a1 • Anvendelse i stueetagen (1.etage) • I

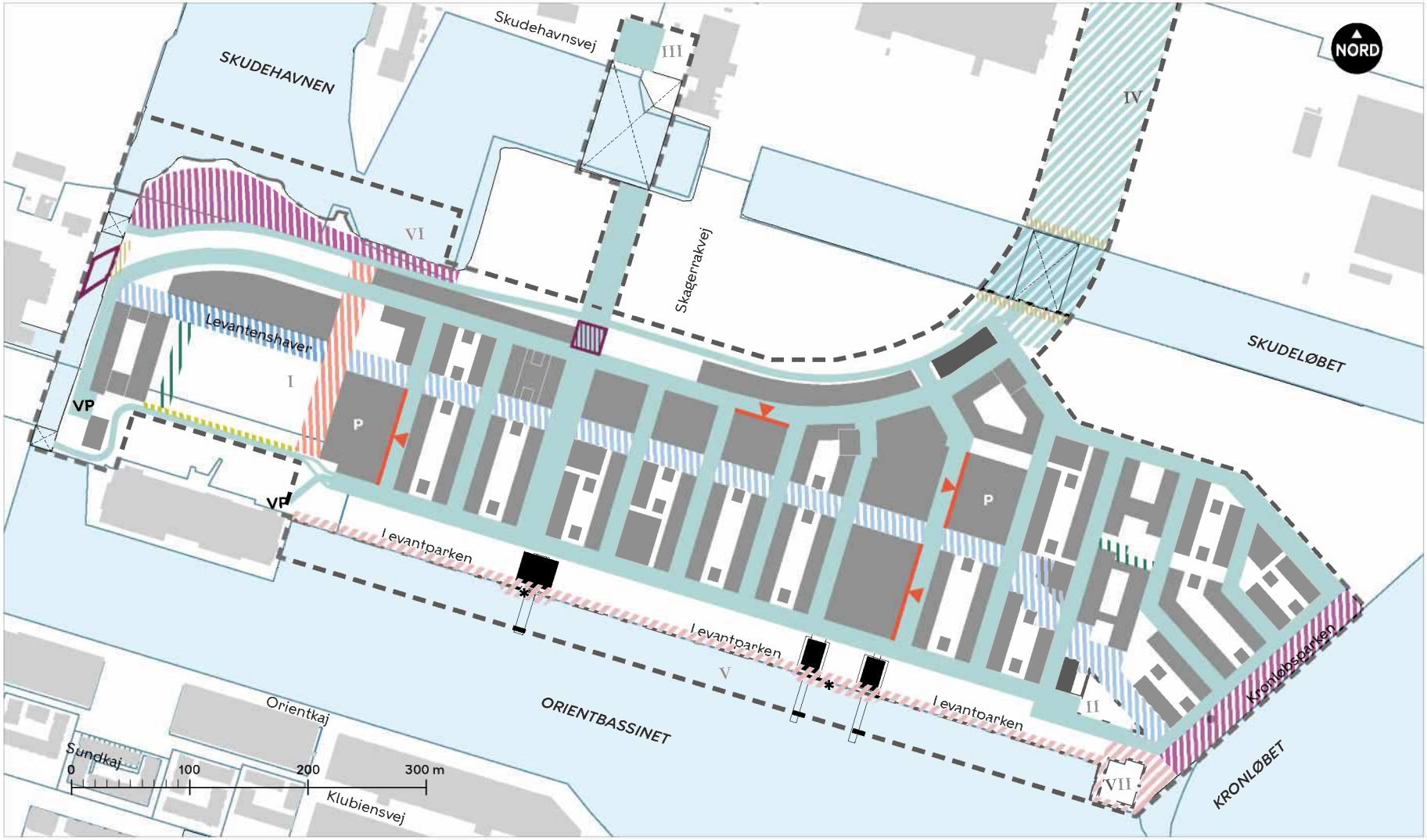


Tegning 2b1 • Anvendelse fra 2. etage og op • I

Tegning 3a1 • Veje • I



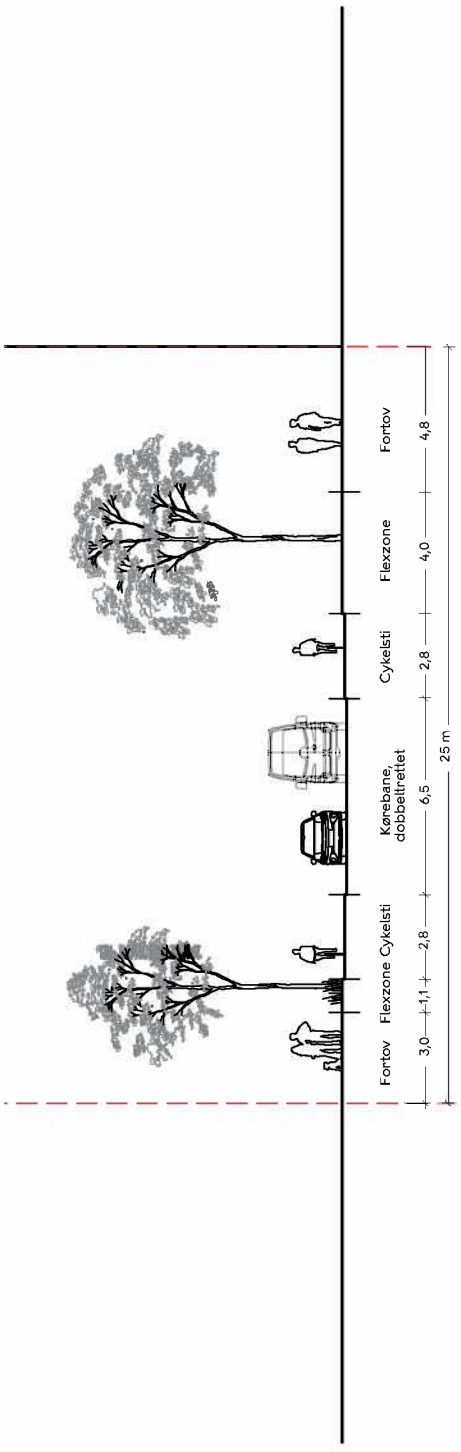
Tegning 3b1 • Veje • I



- Zone for placering af stitype a
- Zone for placering af stitype a1
- Zone for placering af stitype b
- Zone for placering af stitype c
- Zone for placering af stitype d
- Zone for placering af stitype e
- Vejareal
- 8 m promenadezone
- * Areal for træbrygge
- Zone for bro / stibro
- Zone for placering af overkørsler til parkering
- VP Vendeplads
- Zone placering af stitype j
- Sølefriholdelseszone for metro
- Min. frihøjde 4,63 m under højbane
- Sølekoordineringszone for metro
- Sølefriholdelseszone metro 8 m promenade min. 4 m gennemgang sikres
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-VII Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- P Parkering

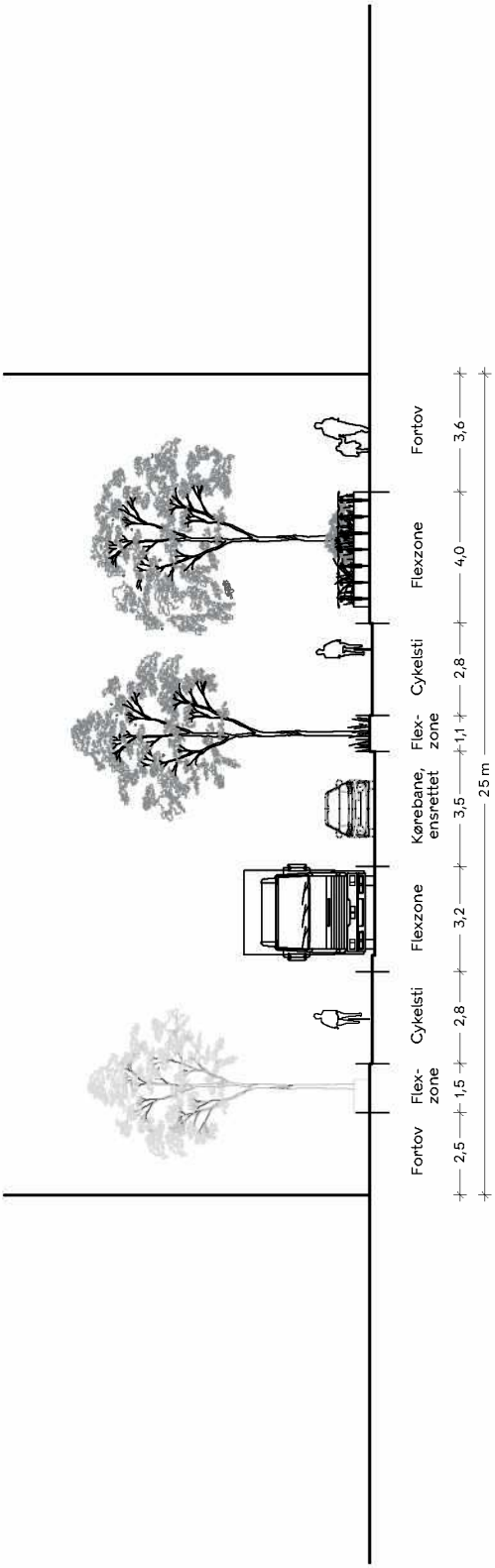
Tegning 3c1 • Vejsnit A • I

Vejsnit A1



Vejtype a1

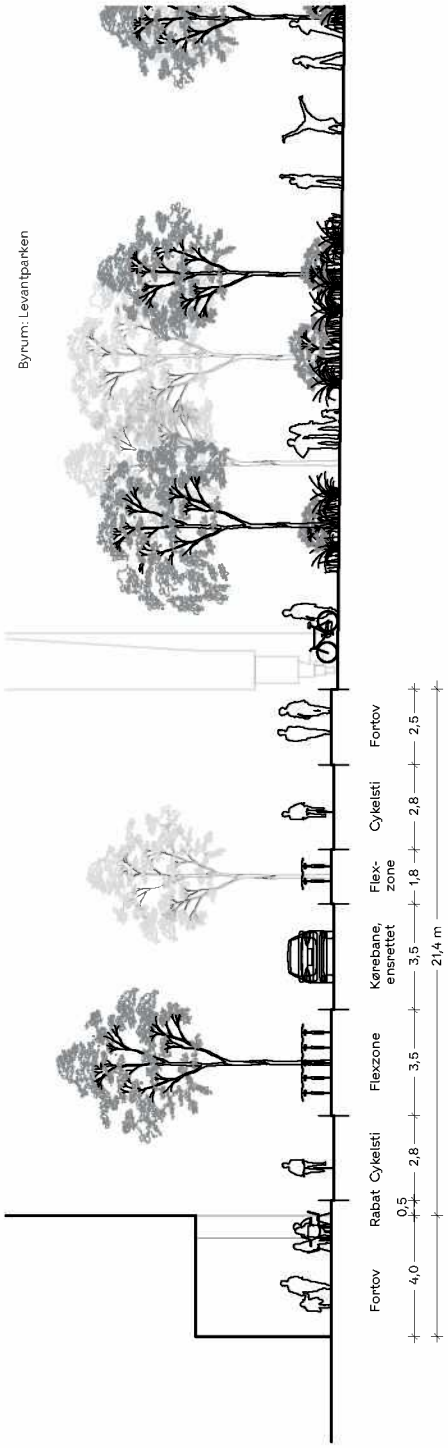
Vejsnit A2



Vejtype a2

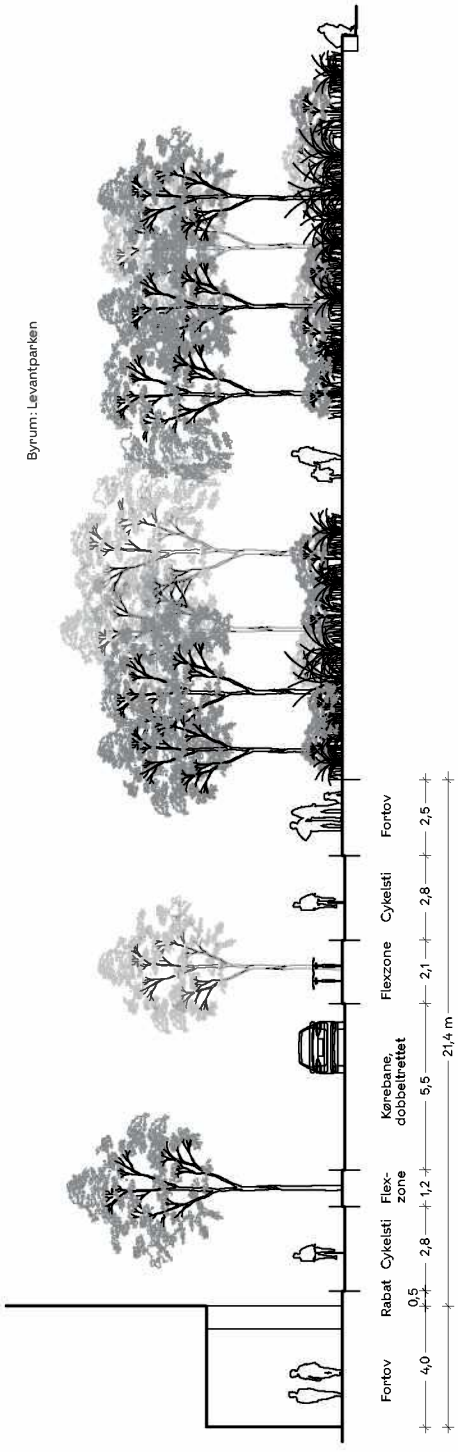
Tegning 3c2 • Vejsnit B • I

Vejsnit B1



Vejtype b1

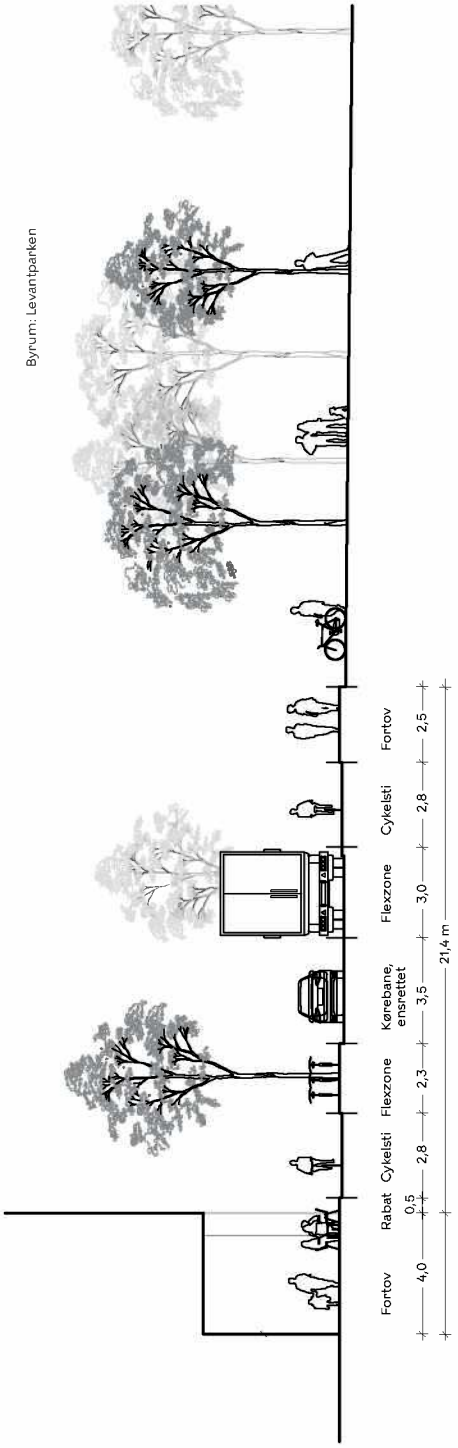
Vejsnit B2



Vejtype b2

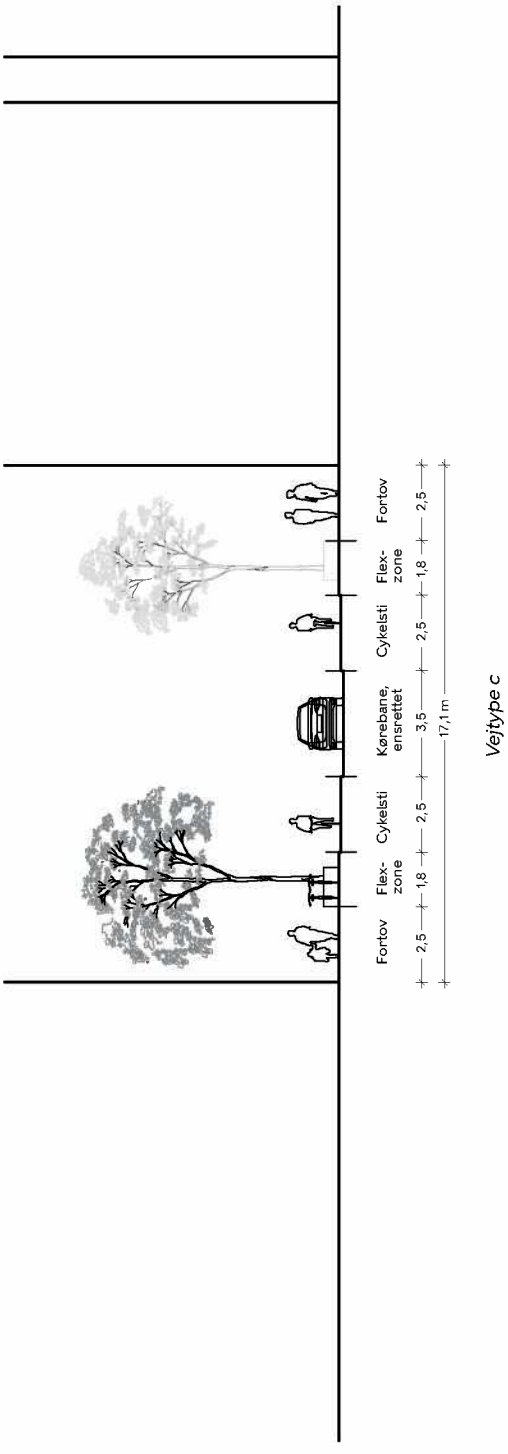
Tegning 3c3 • Vejsnit B, C • I

Vejsnit B3



Vejtype b3

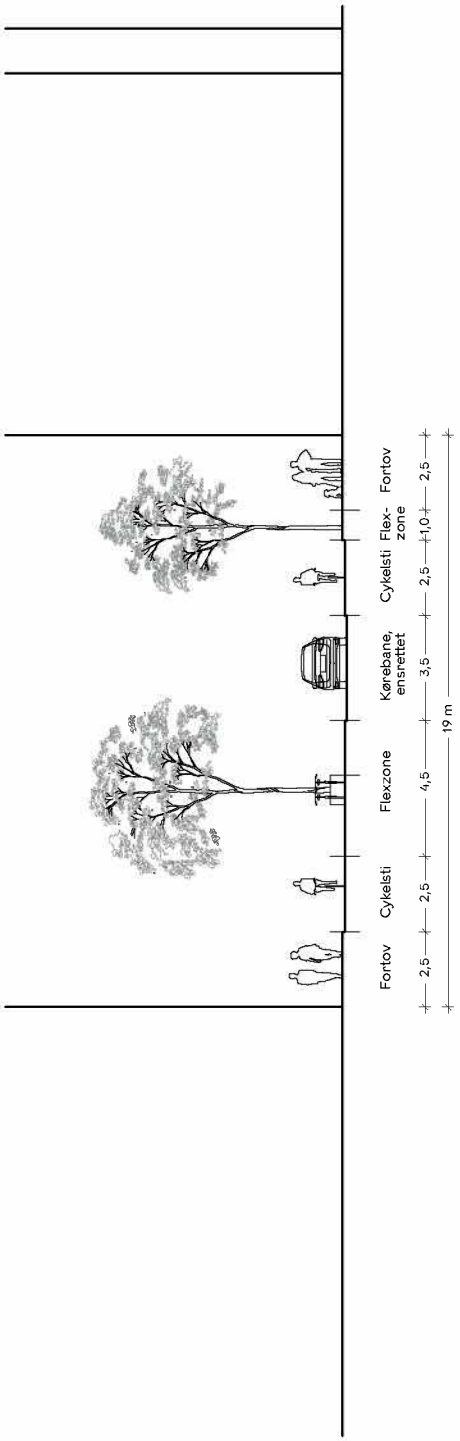
Vejsnit C1



Vejtype c

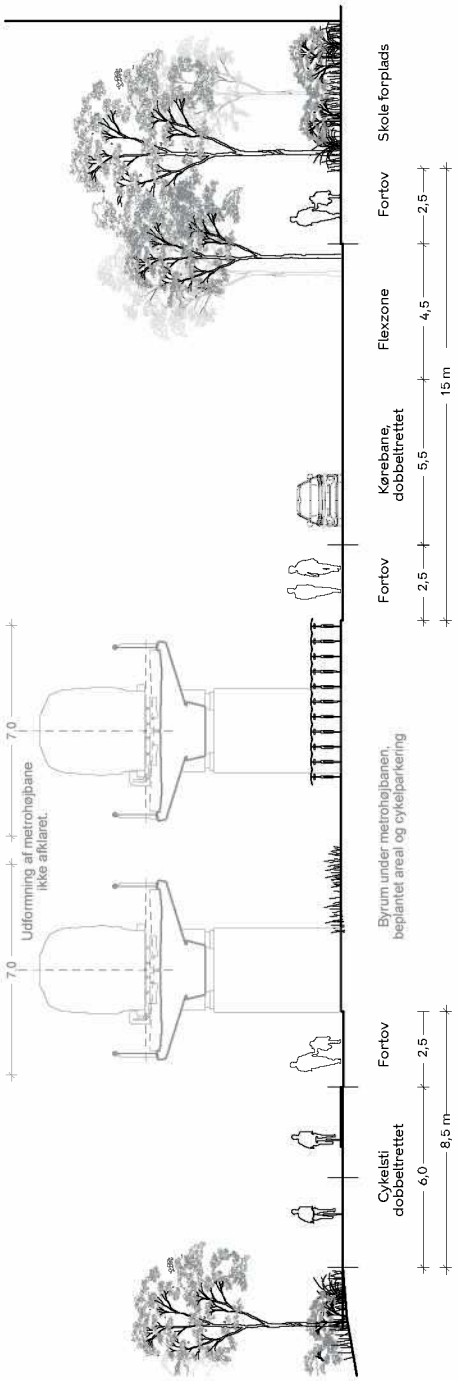
Tegning 3c4 • Vejsnit C, D • I

Vejsnit C2



Vejtype c

Vejsnit D1

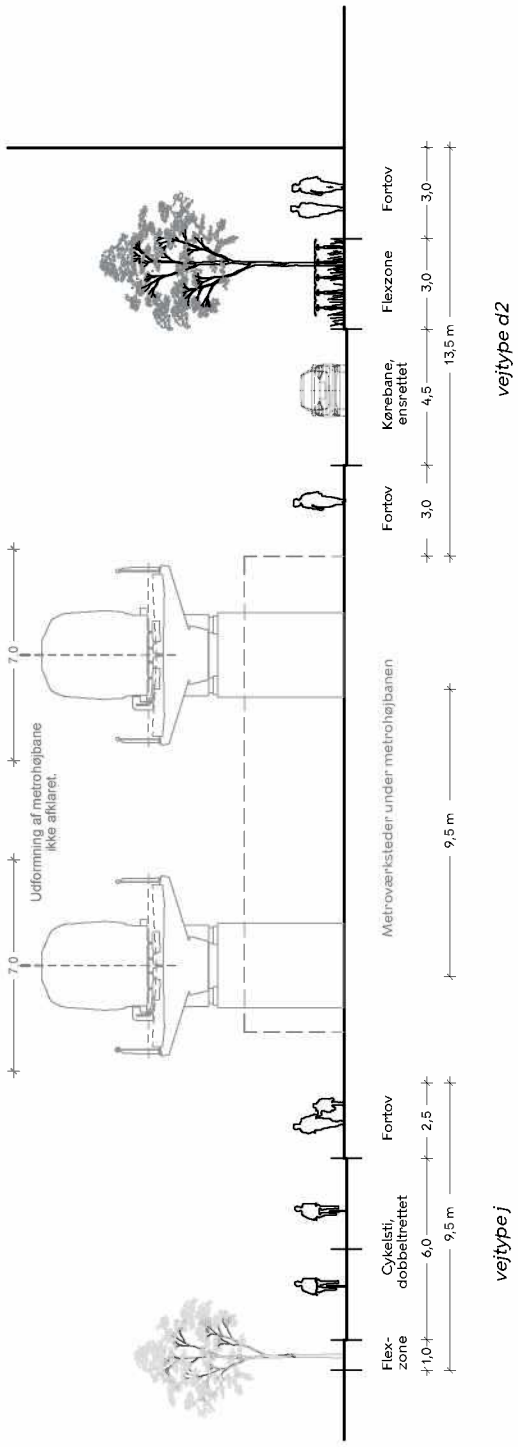


vejtype j

vejtype d1

Tegning 3c5 • Vejsnit D • I

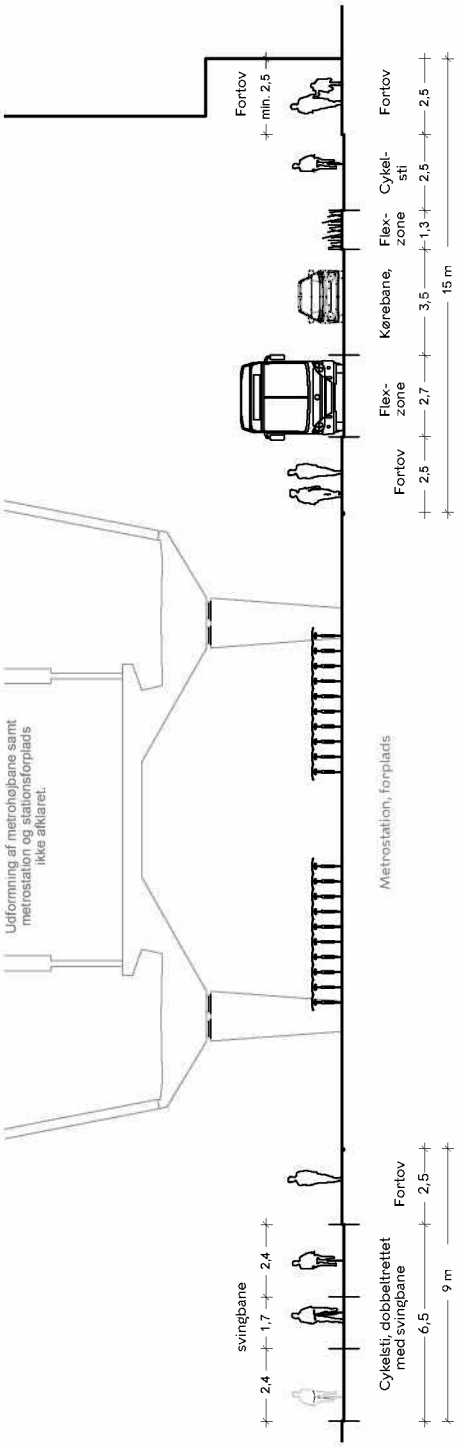
Vejsnit D2



vejtype d2

vejtype j

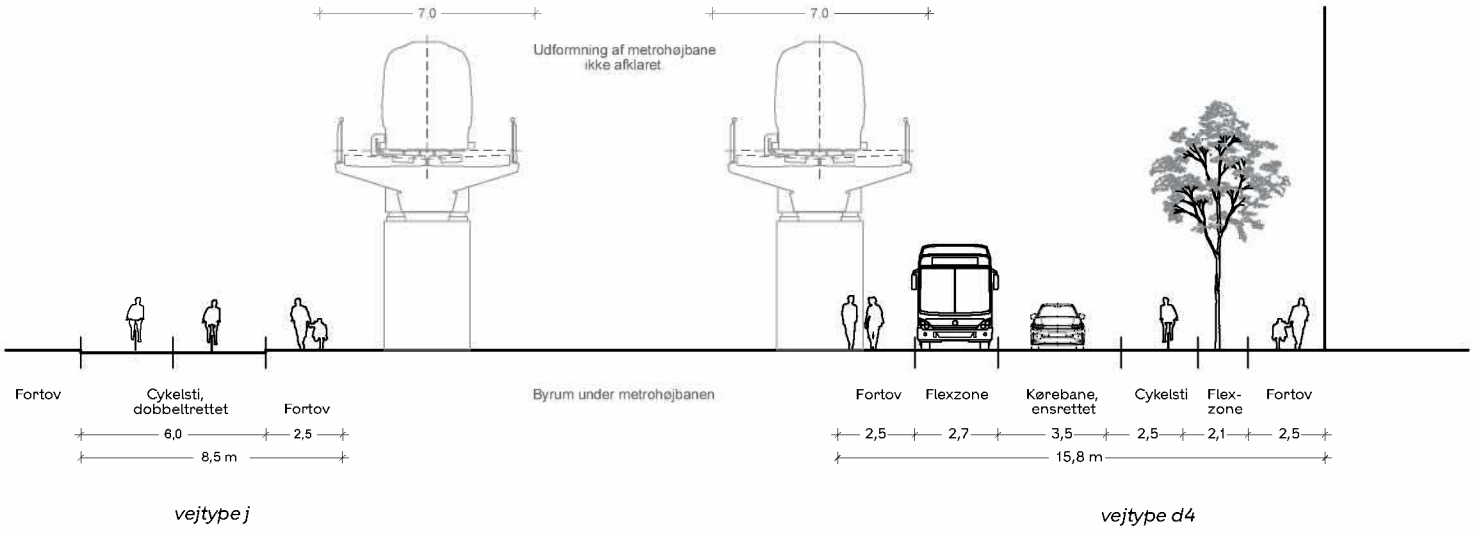
Vejsnit D3



vejtype d3

vejtype j

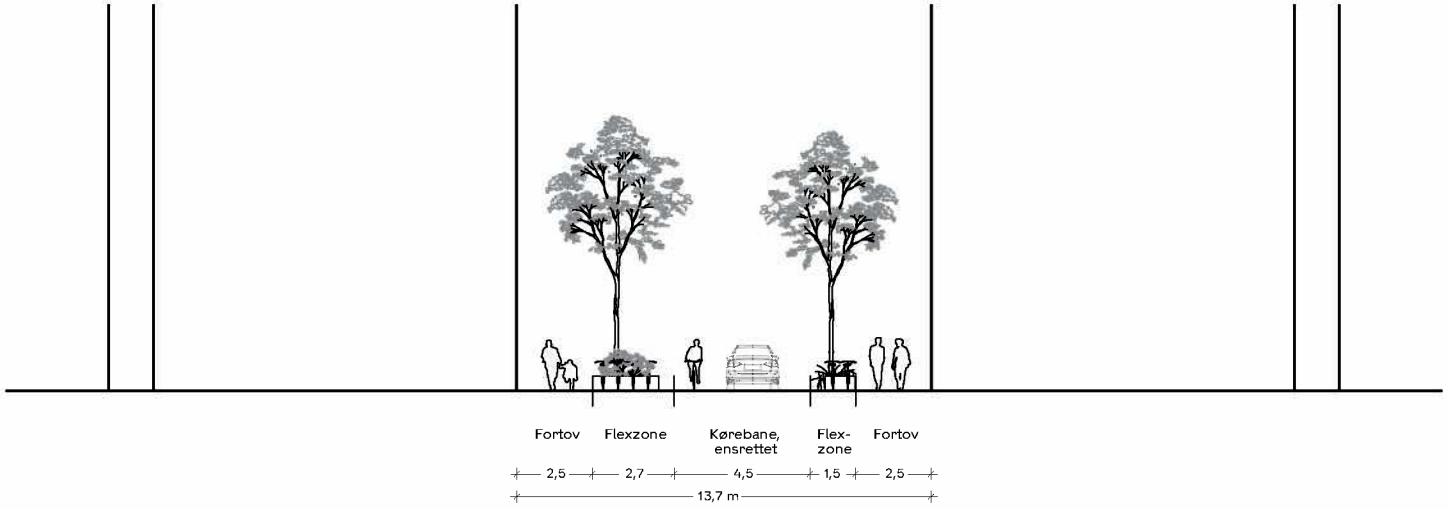
Vejsnit D4



vejtype j

vejtype d4

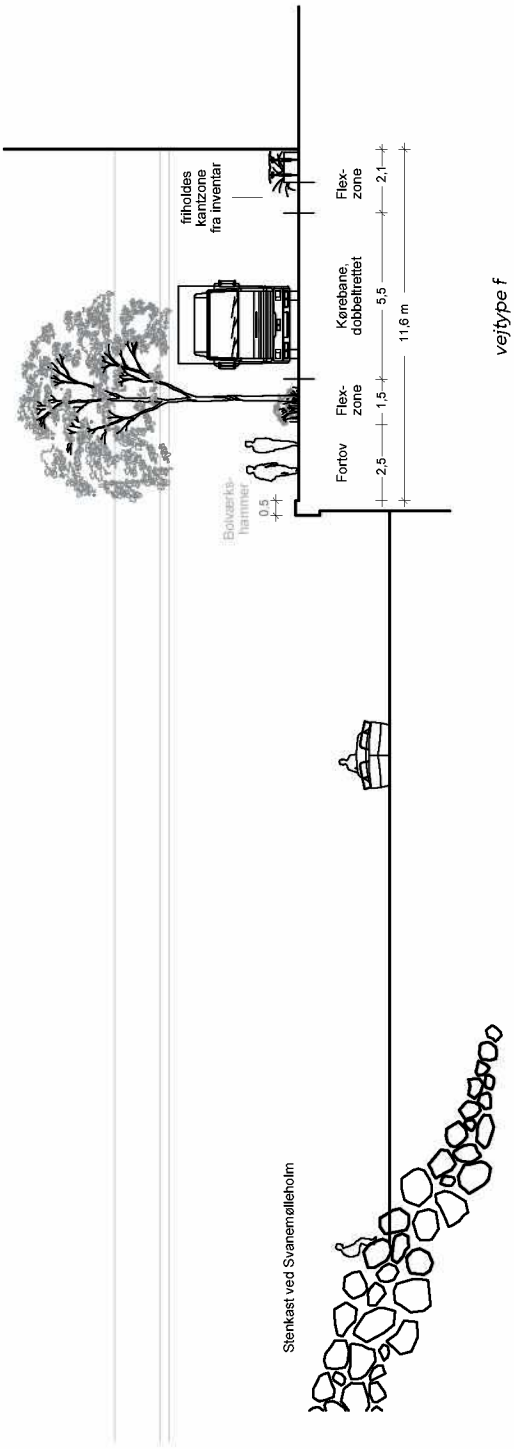
Vejsnit E



vejtype e

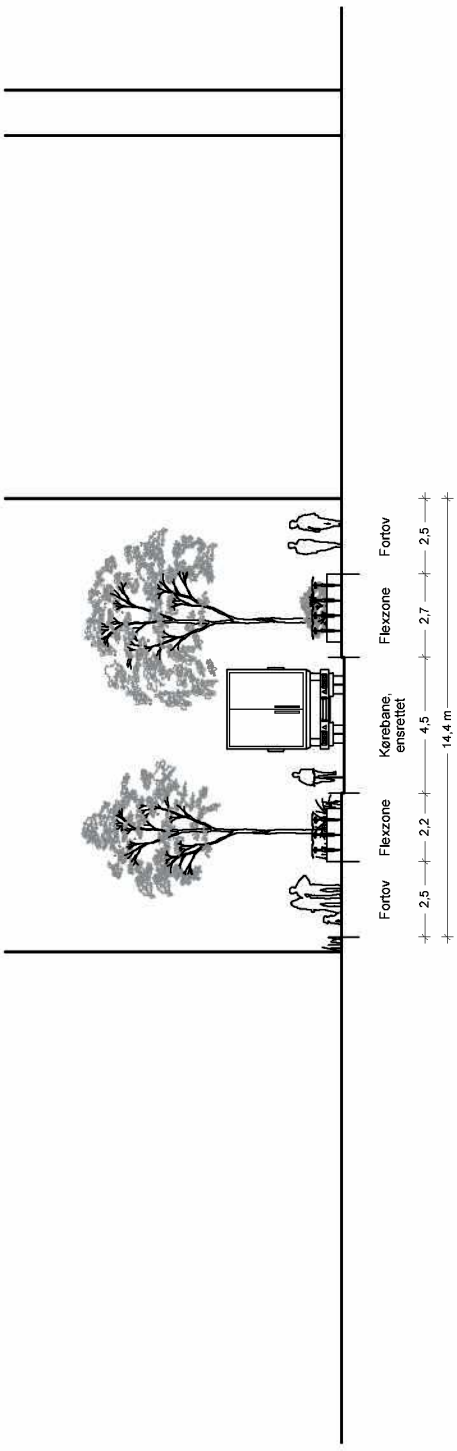
Tegning 3c7 • Vejsnit F, G • I

Vejsnit F



vejtype f

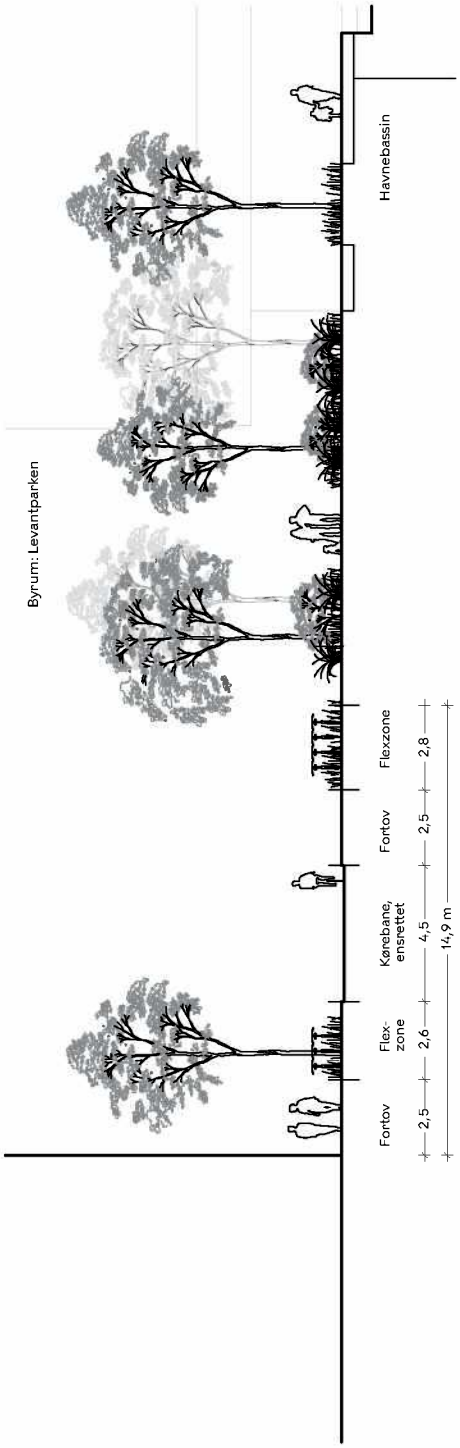
Vejsnit G



vejtype g

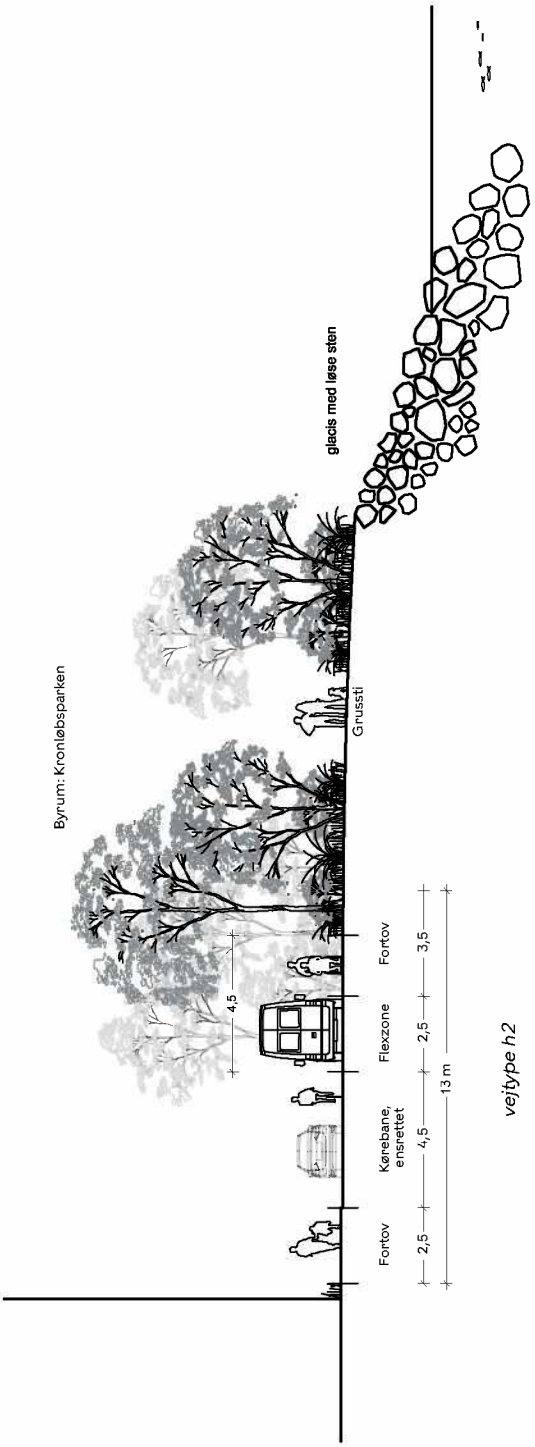
Tegning 3c8 • Vejsnit H • I

Vejsnit H1



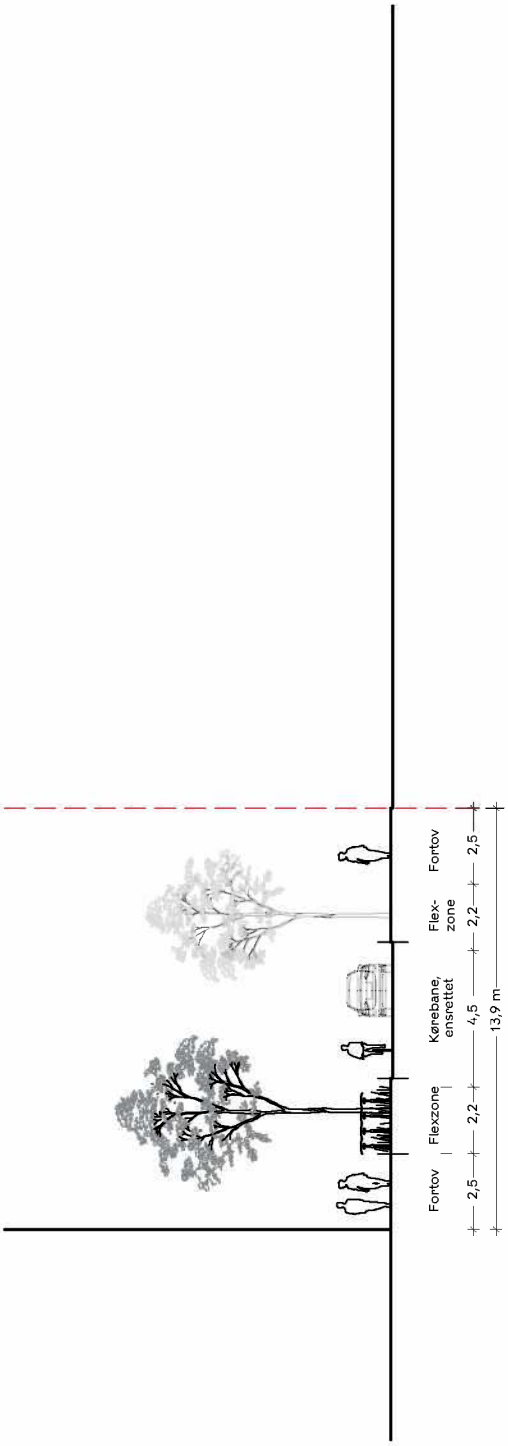
vejtype h1

Vejsnit H2



vejtype h2

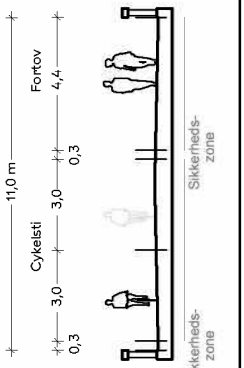
Tegning 3c9 • Vejsnit I • I



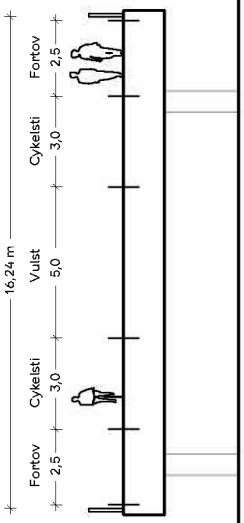
Vejsnit I

Tegning 3d1 • Brosnit • I

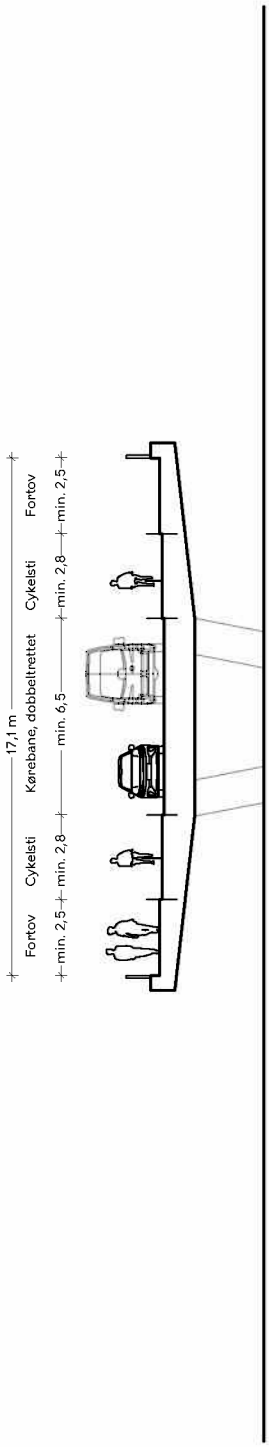
Brosnit 1



Brosnit 2

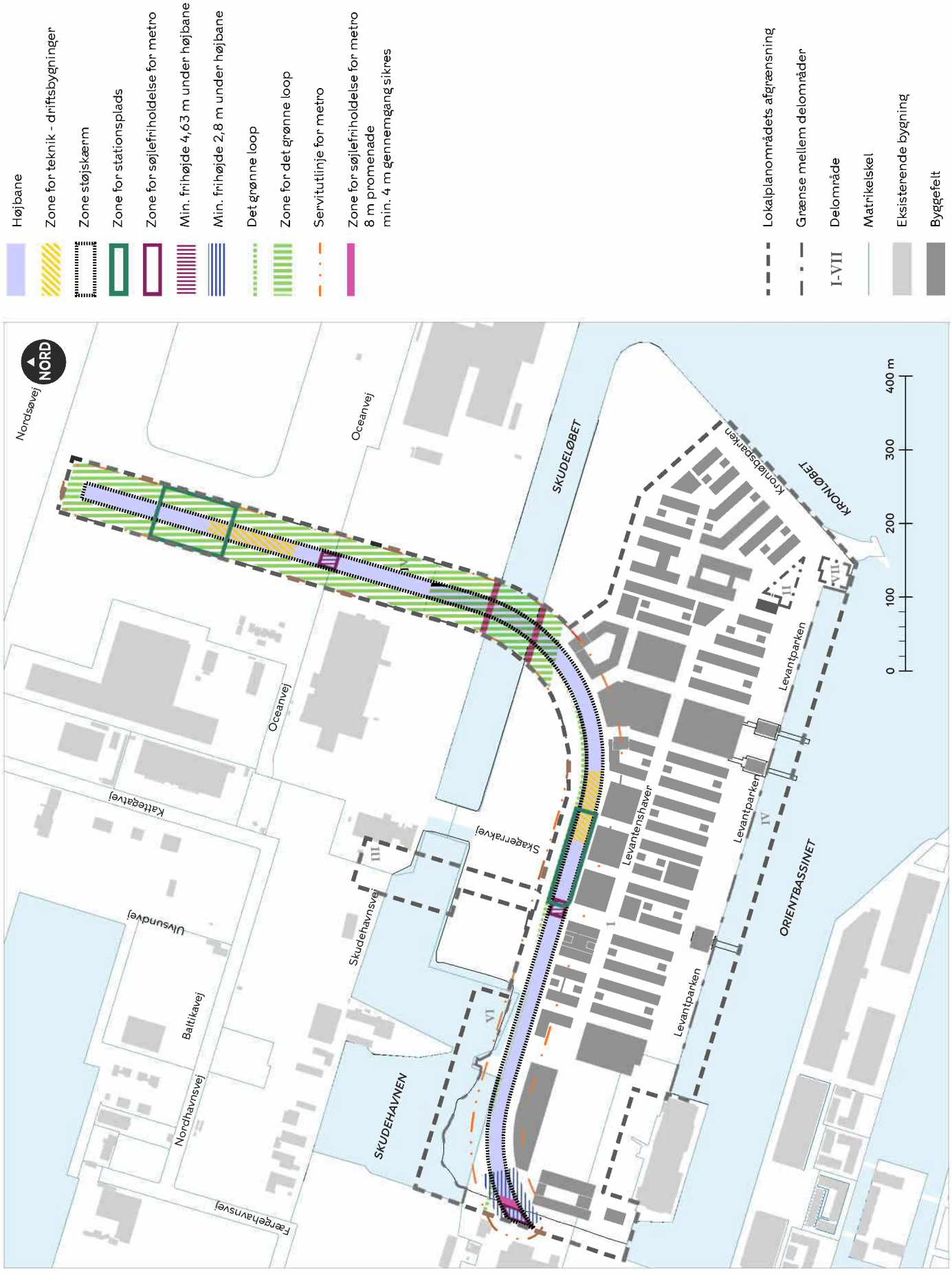


Tegning 3d2 • Brosnit • I

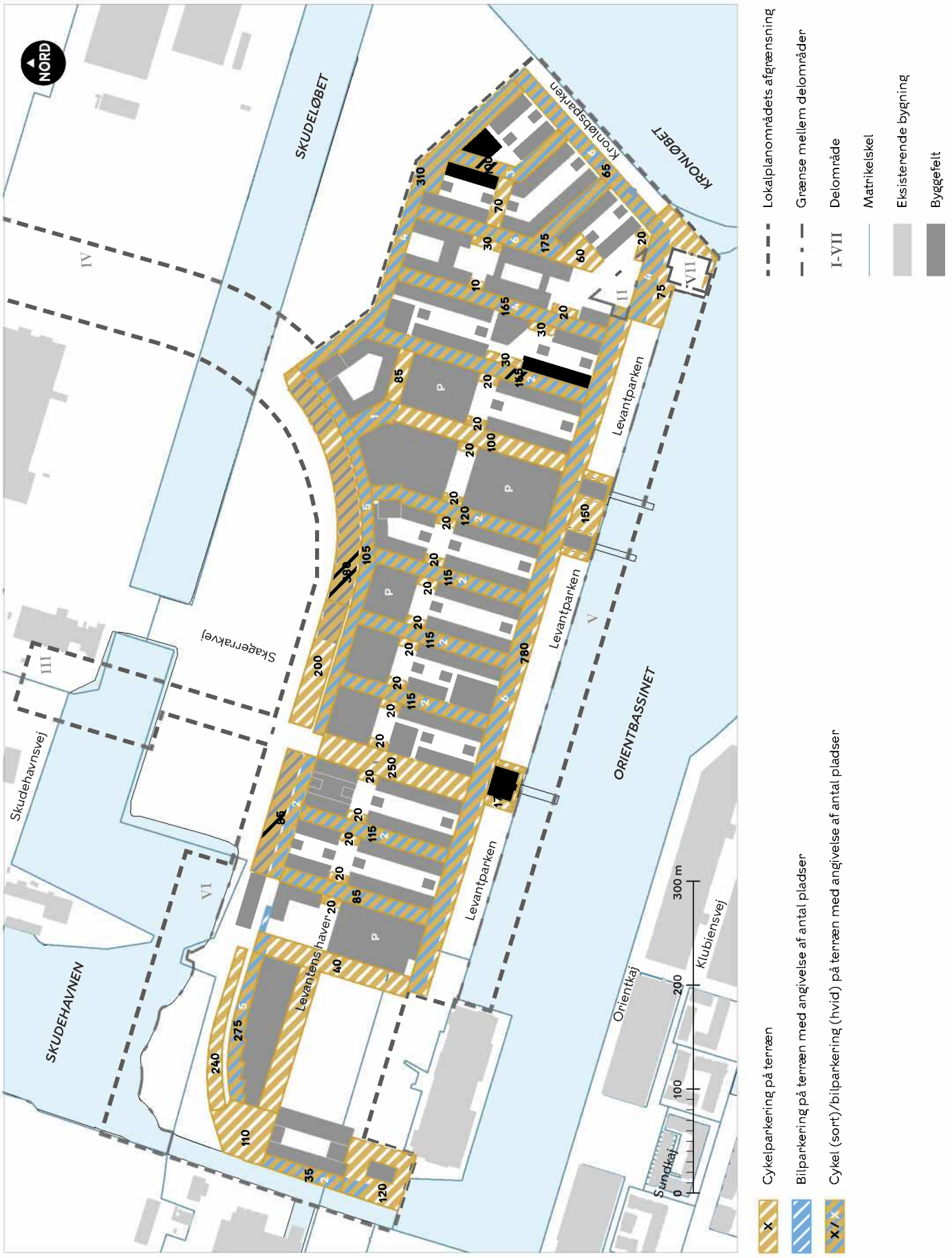


Brosnit 3

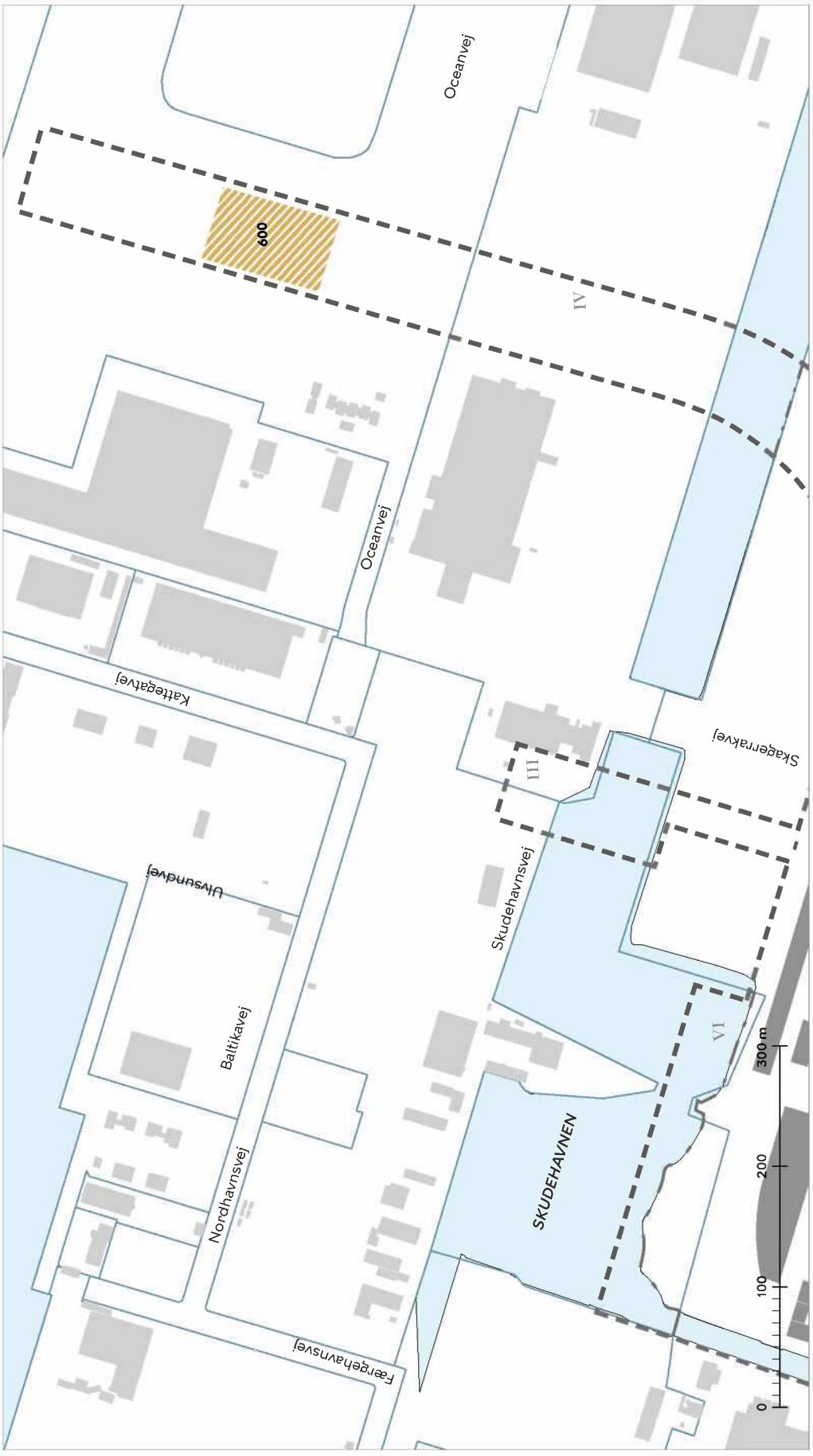
Tegning 3e1 • Metro og støjskærm • I, IV



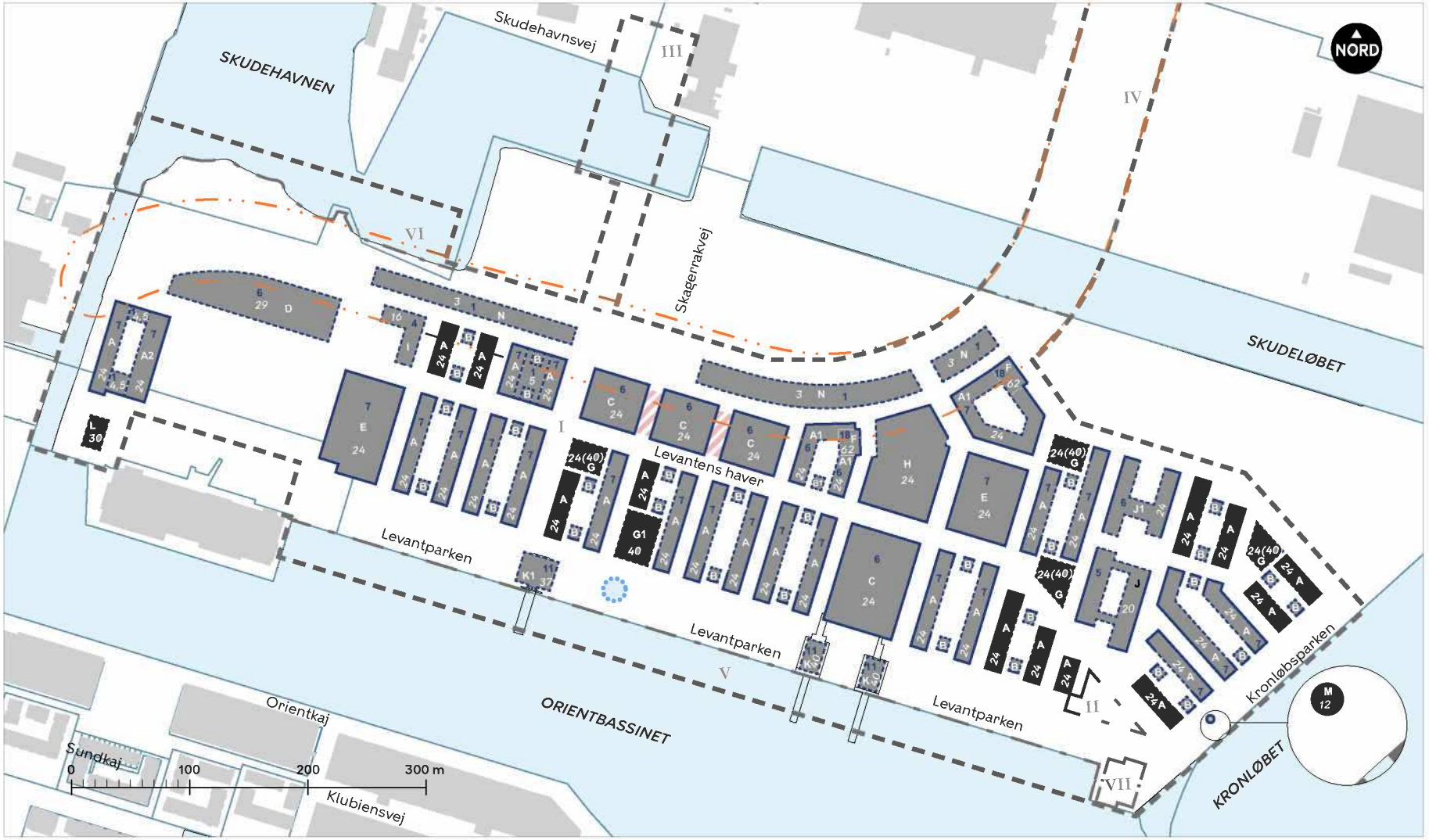
Tegning 4a1 • Bil- og cykelparkering • I



Tegning 4a2 • Bil- og cykelparkering • IV

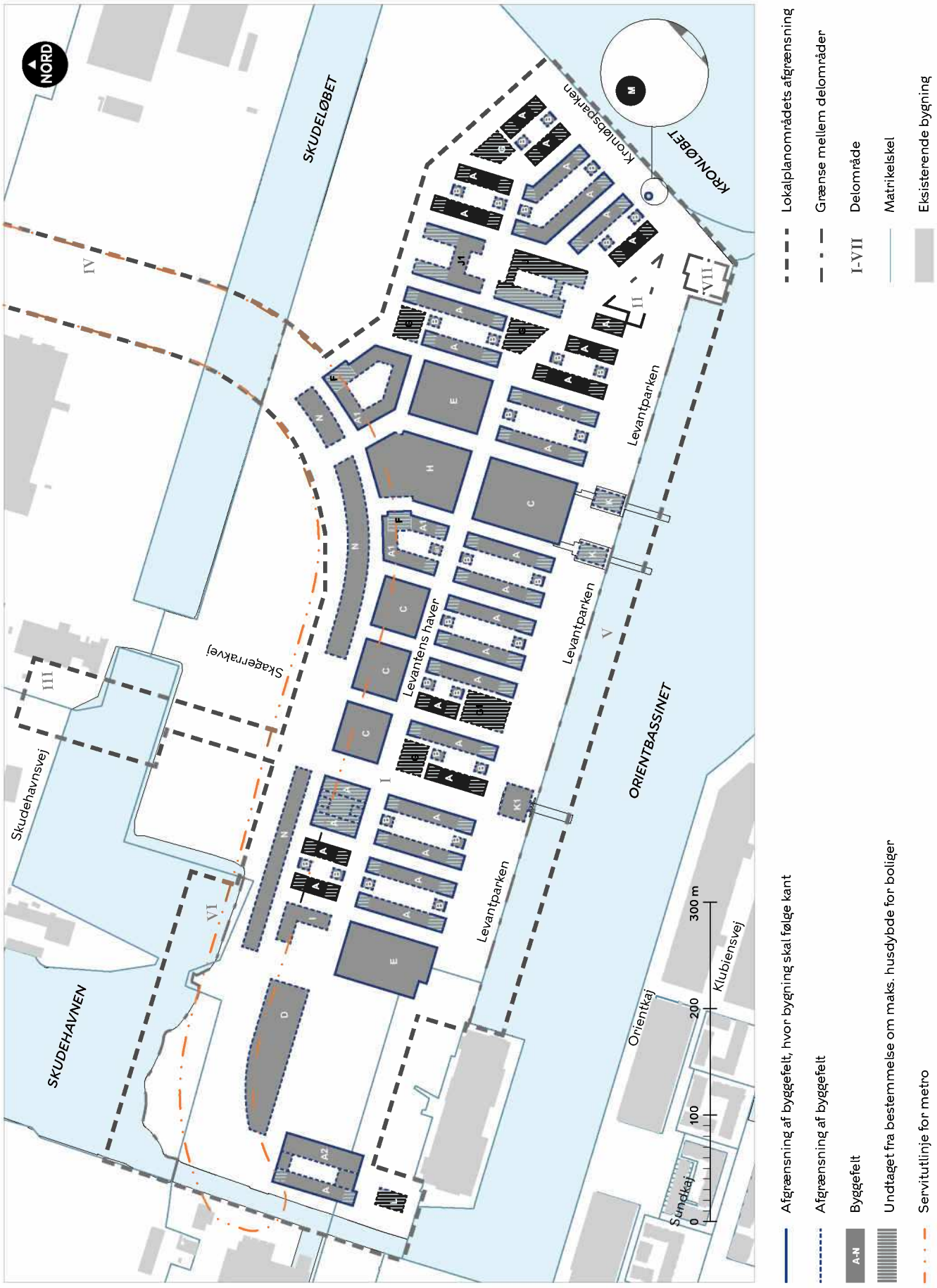


Tegning 5a1 • Bebyggelsens omfang og placering • I

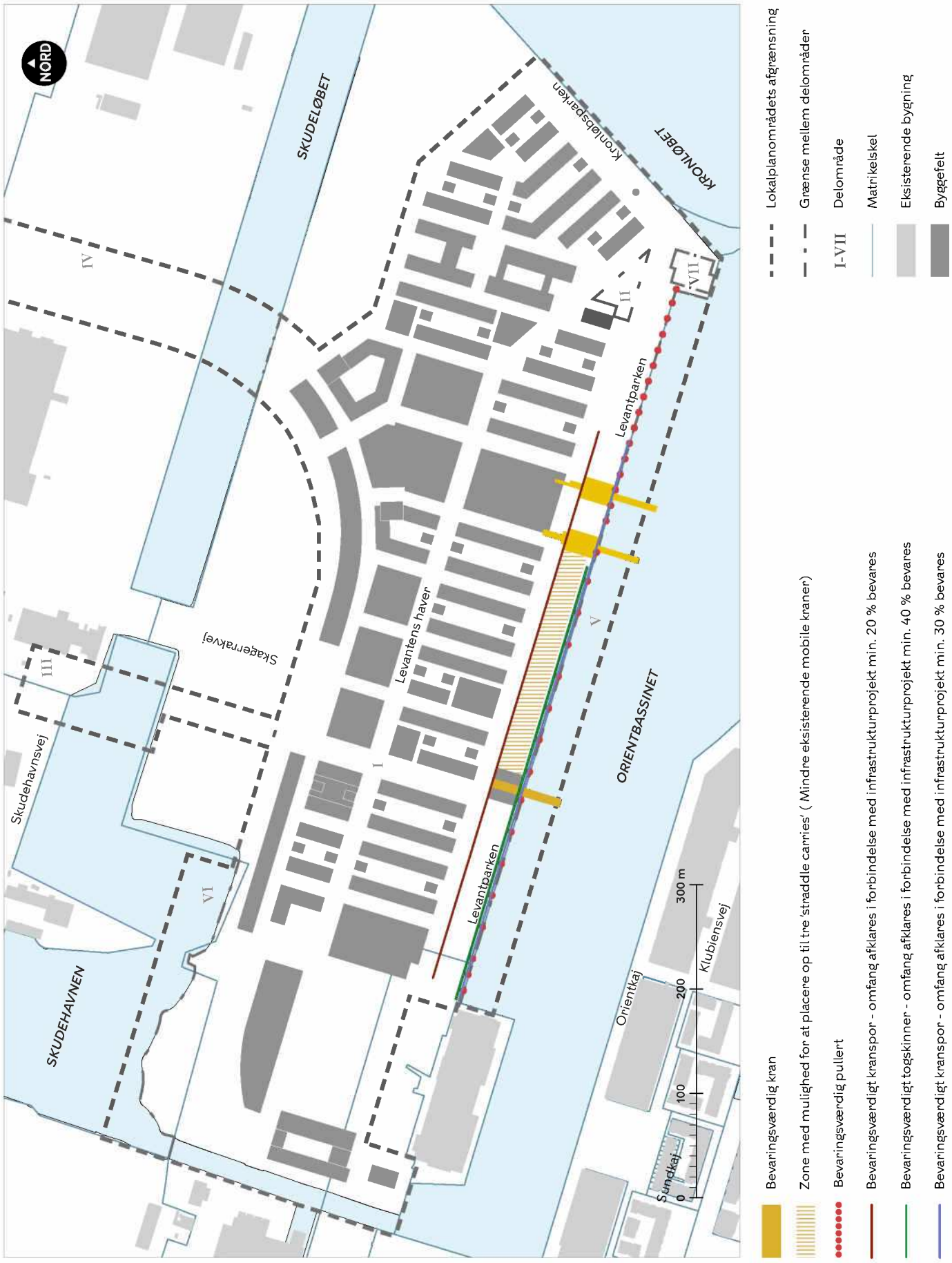


- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- A-N Byggefelt
- B Byggefelt B maks. højde 14 m, maks. etageantal 3
- B1 Byggefelt B1 maks. højde 5 m, maks. etageantal 1
- xx Maksimal højde, m
- ( ) Maksimal højde muliggjort ved dispensation
- x Maksimalt etageantal
- Servitutlinje for metro
- Zone for mulig placering af gangbrosforbindelse
- Område, hvor der kan placeres teknisk anlæg i en højde på højst 0,5 m
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-VII Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

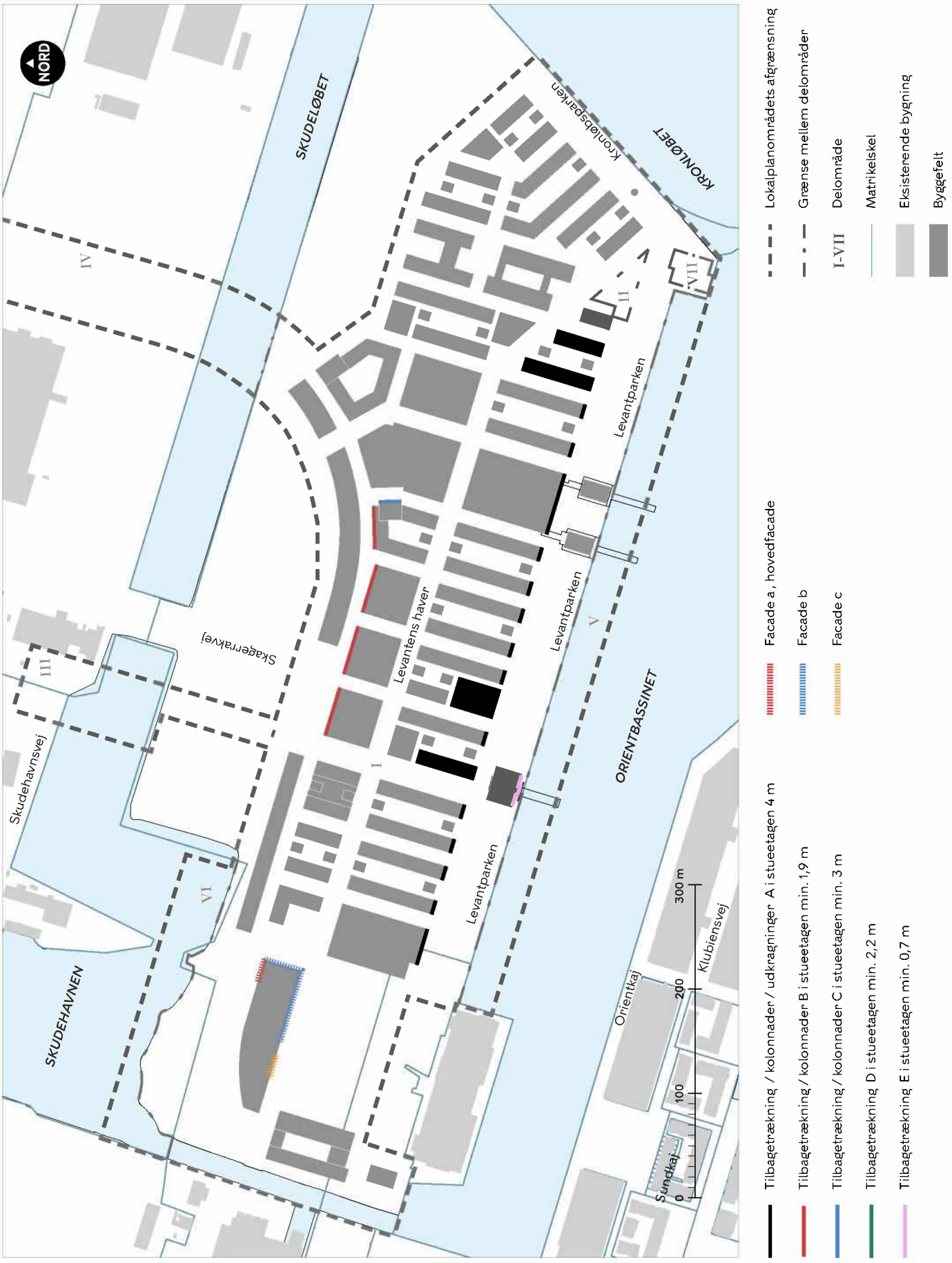
Tegning 5a2 • Bebyggelsens omfang og placering • I



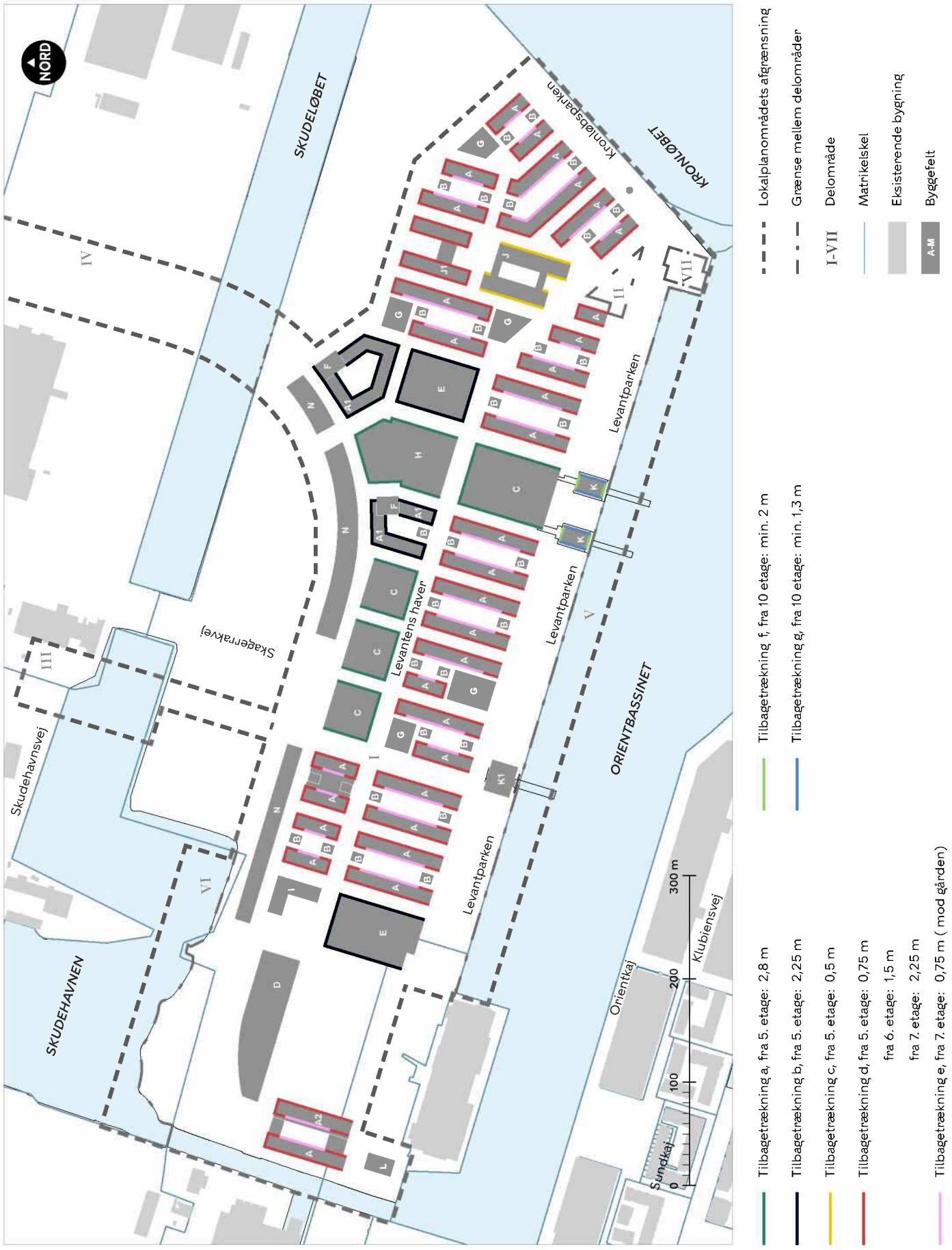
Tegning 5b1 • Bevaring • I



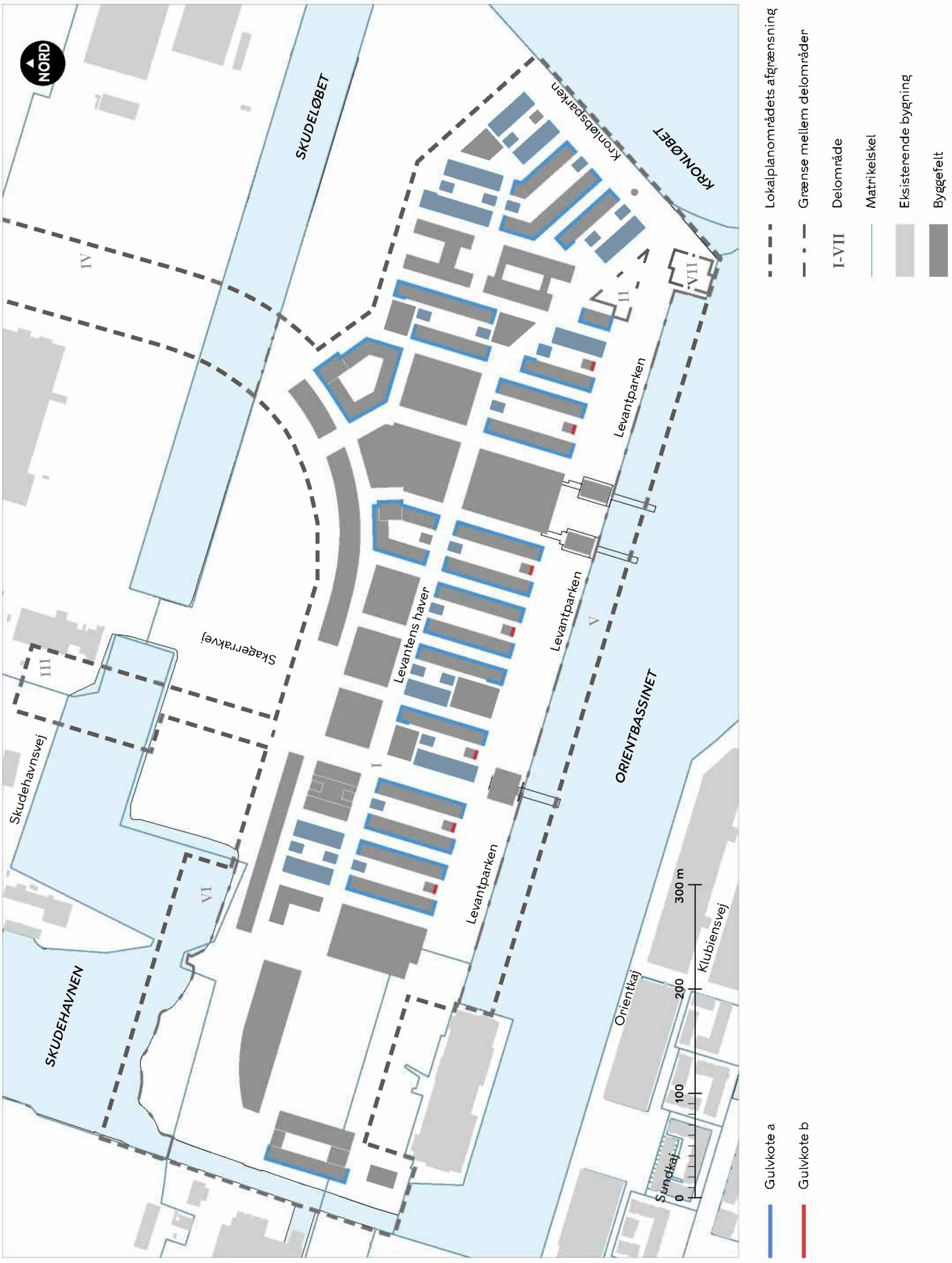
Tegning 6a1 • Ydre fremtræden i stueetagen (1.etage) • I



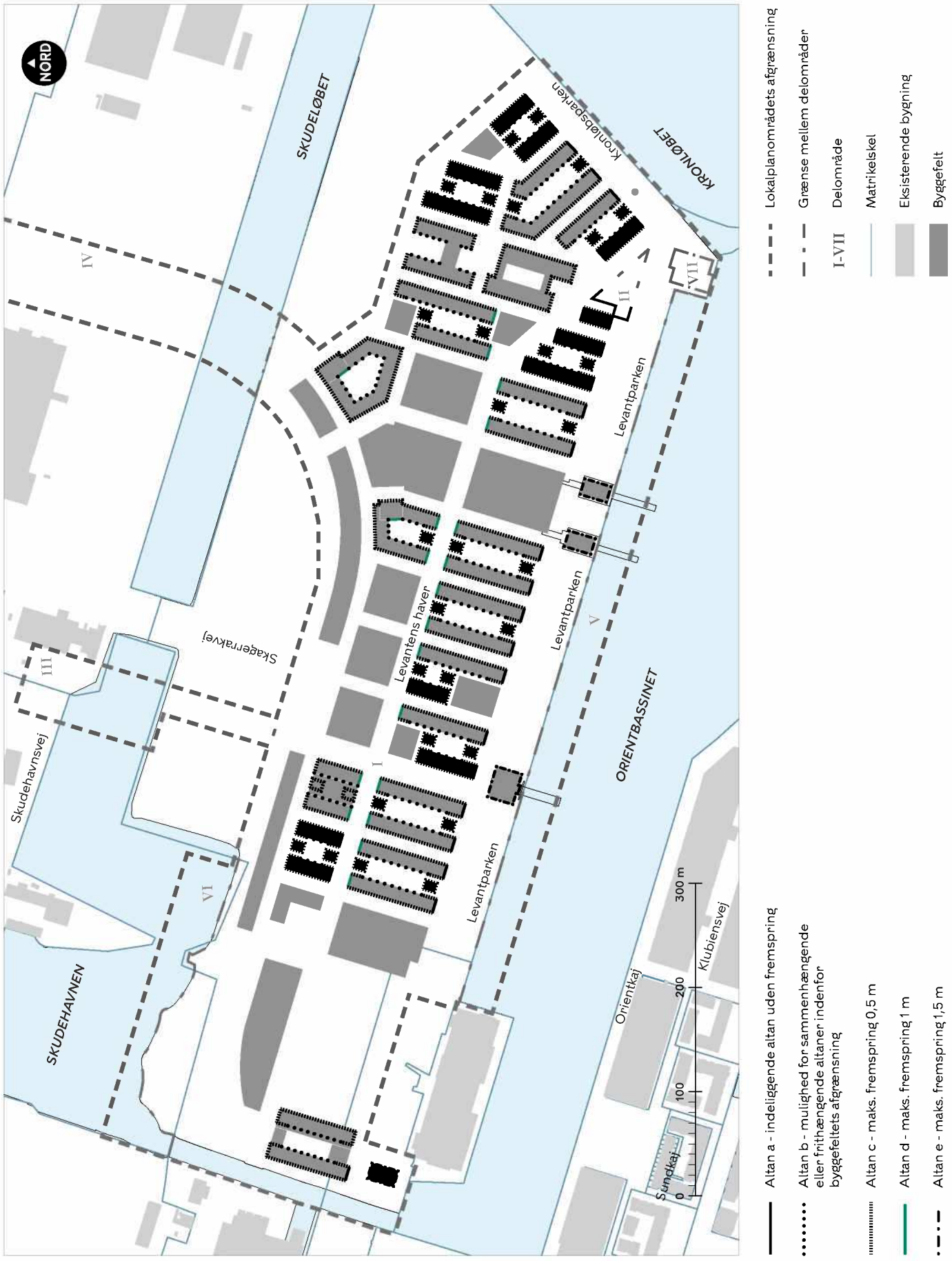
Tegning 6a2 • Ydre fremtræden 5. etage og op • I



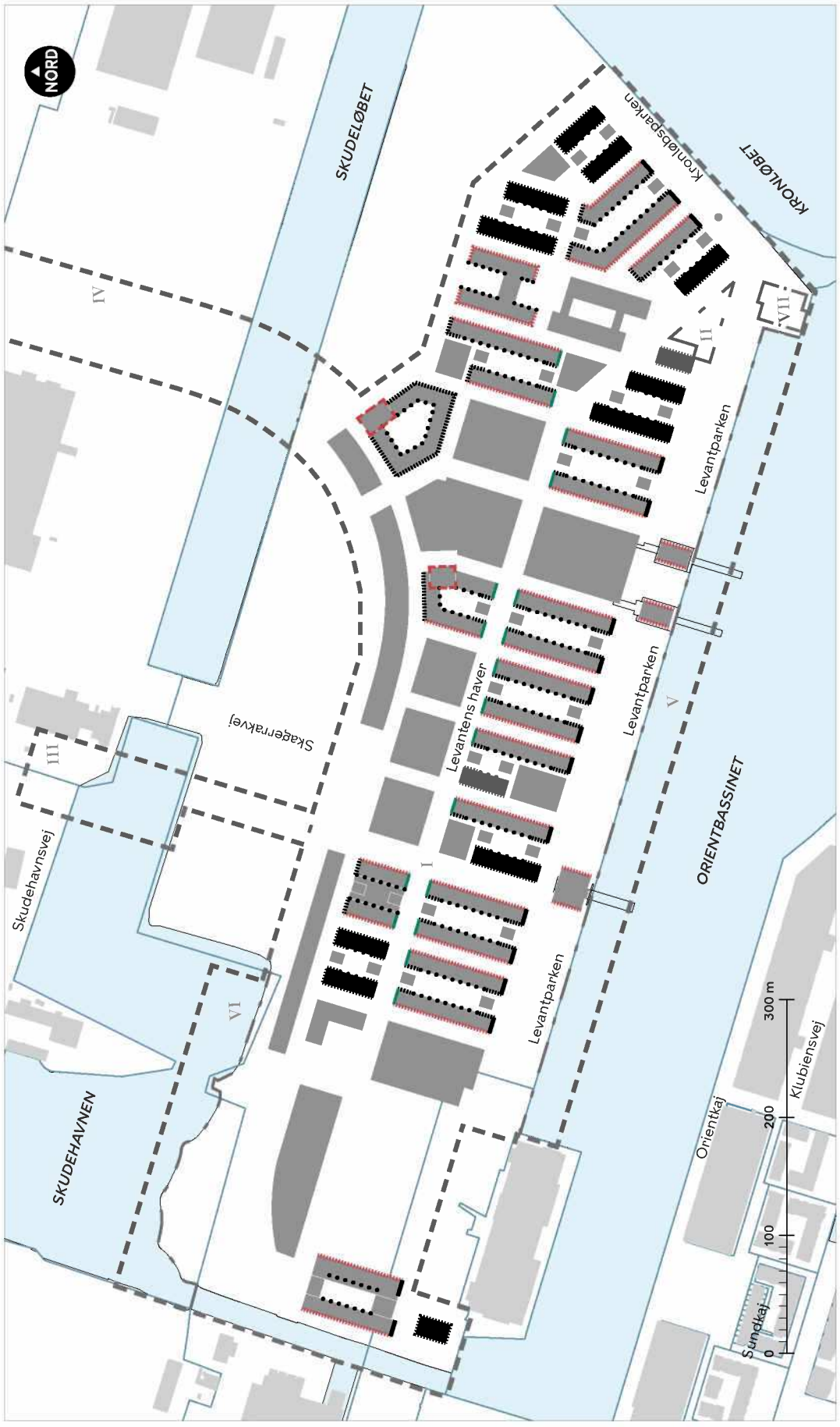
Tegning 6b1 • Gulvkoter i stueetagen (1. etage) • I



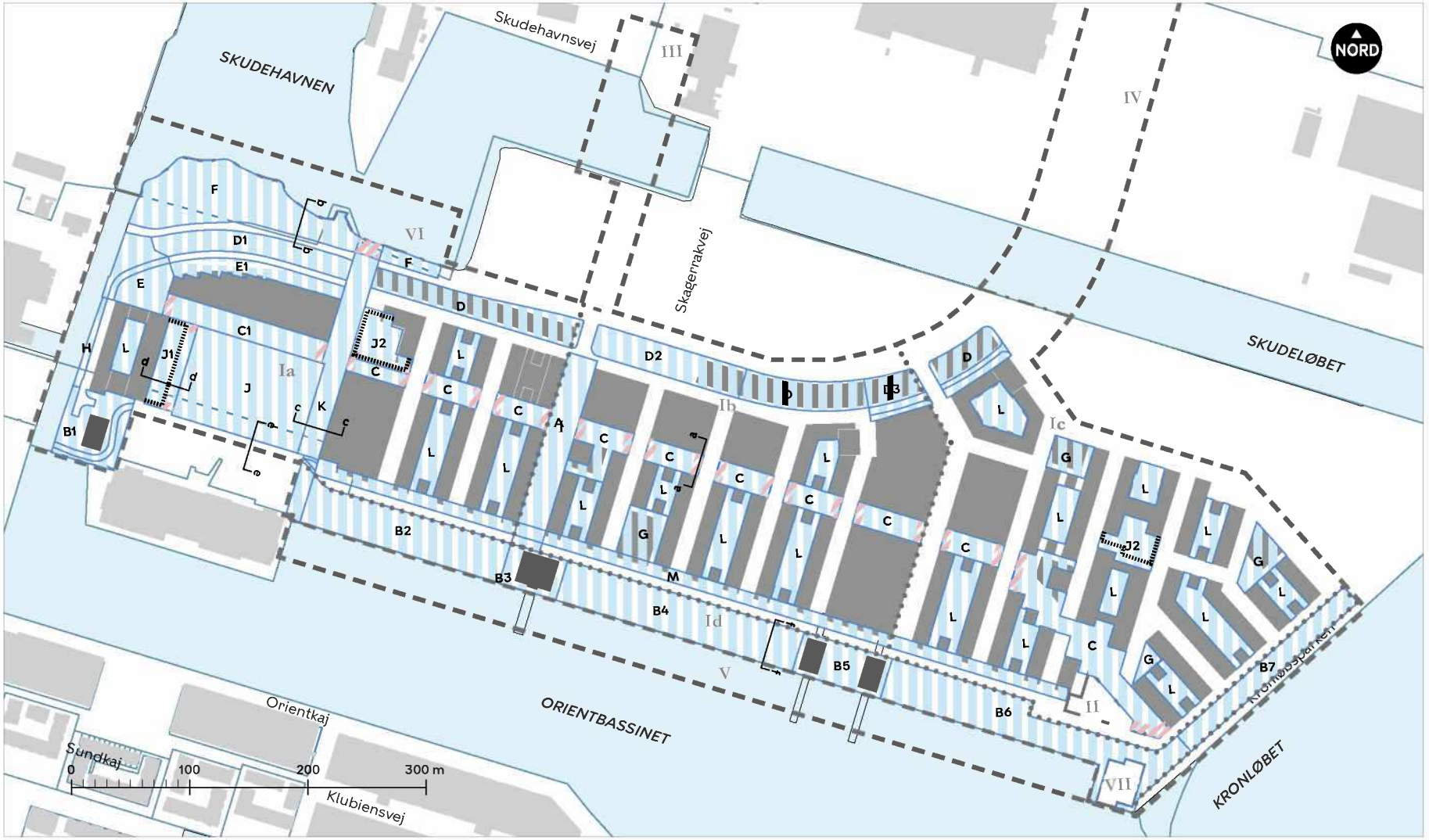
Tegning 6c1 • Altaner 2. - 4. etage • I



Tegning 6c2 • Altaner fra 5. etage og op • I



Tegning 7a1 • Byrum • I



A-L Byrum

X X Angivelse af byrumsnit

Zone for hegn

Zone for placering af sti

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

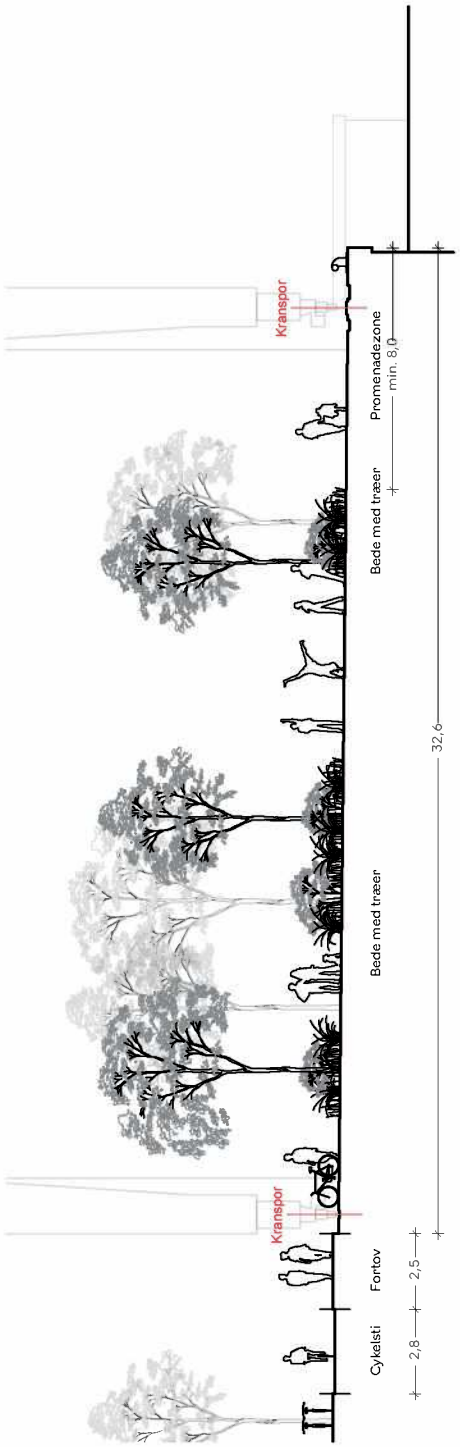
Eksisterende bygning

Byggefelt

Grænse mellem underområder

Ia-Id Underområde

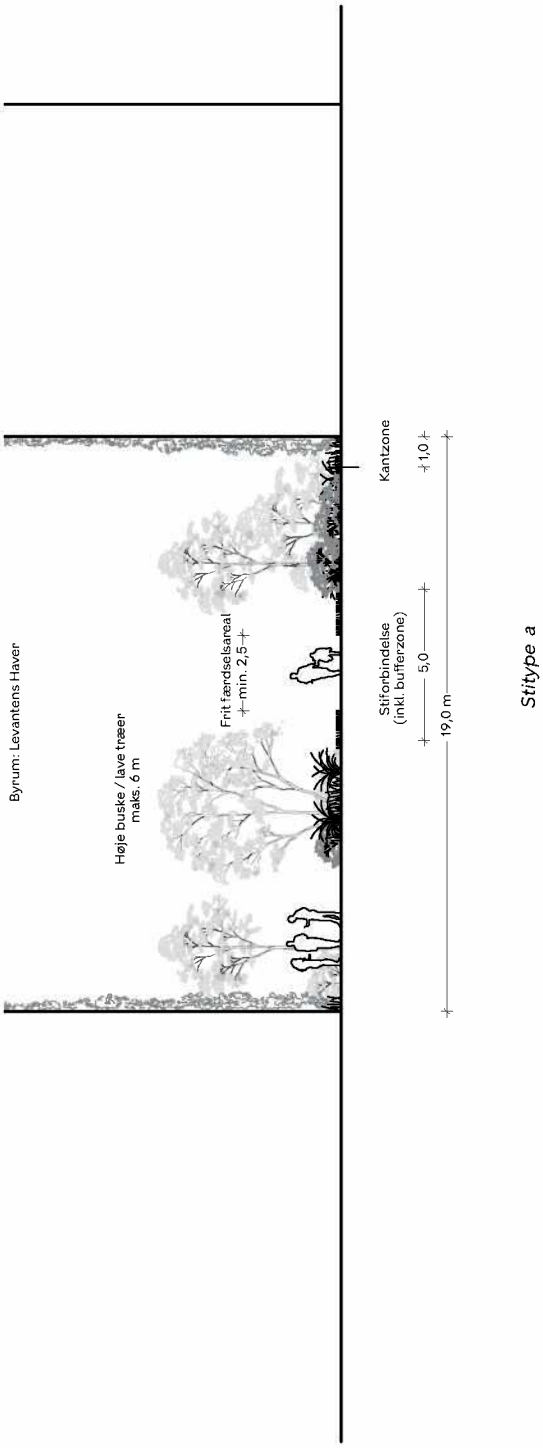
Tegning 7b1 • Byrumsnit F, A • I



Byrum B

byrumsnit f

8 m promenadezone

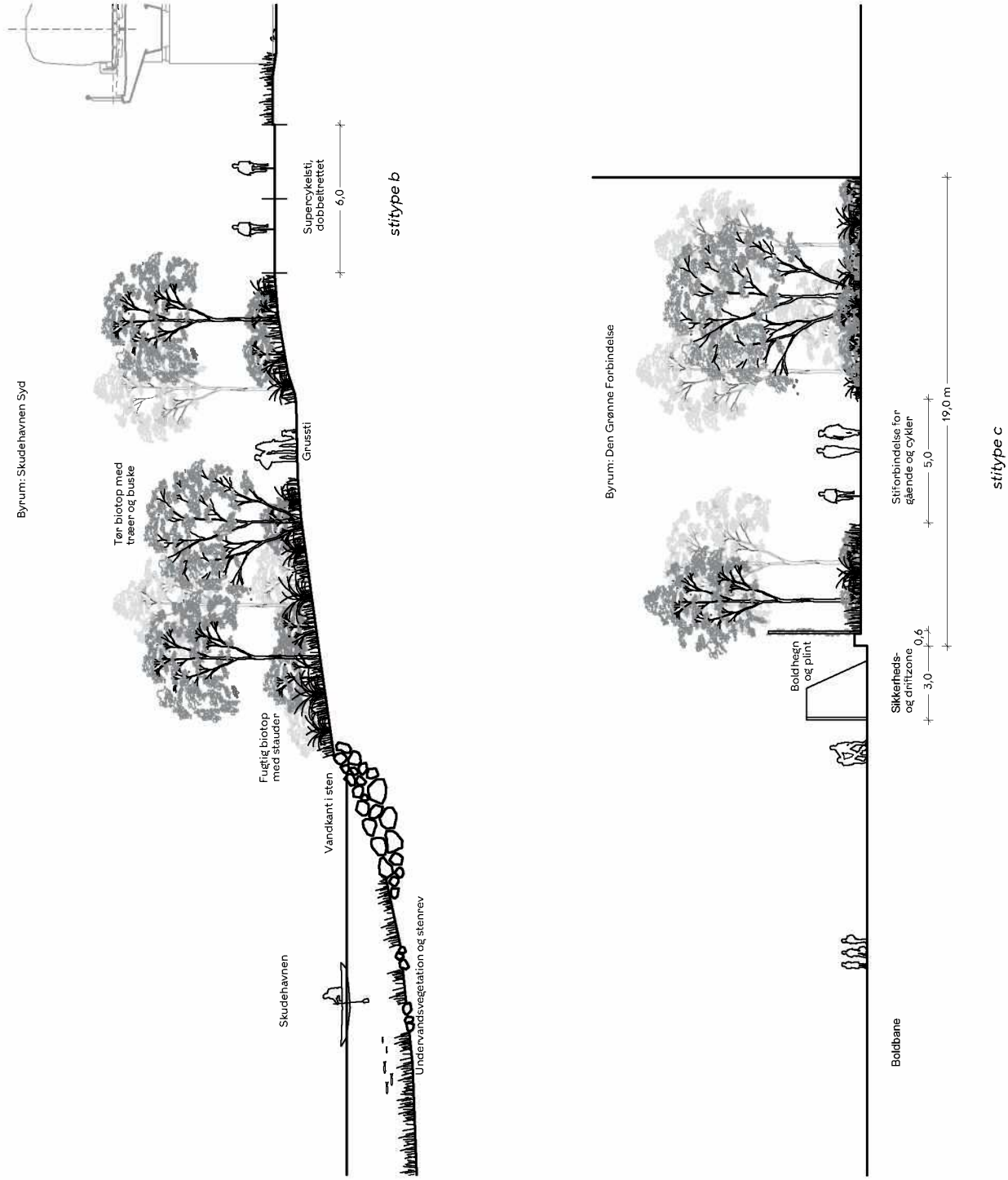


Byrum C

byrumsnit a

Stitype a

Tegning 7b2 • Byrumsnit F, J / K • I

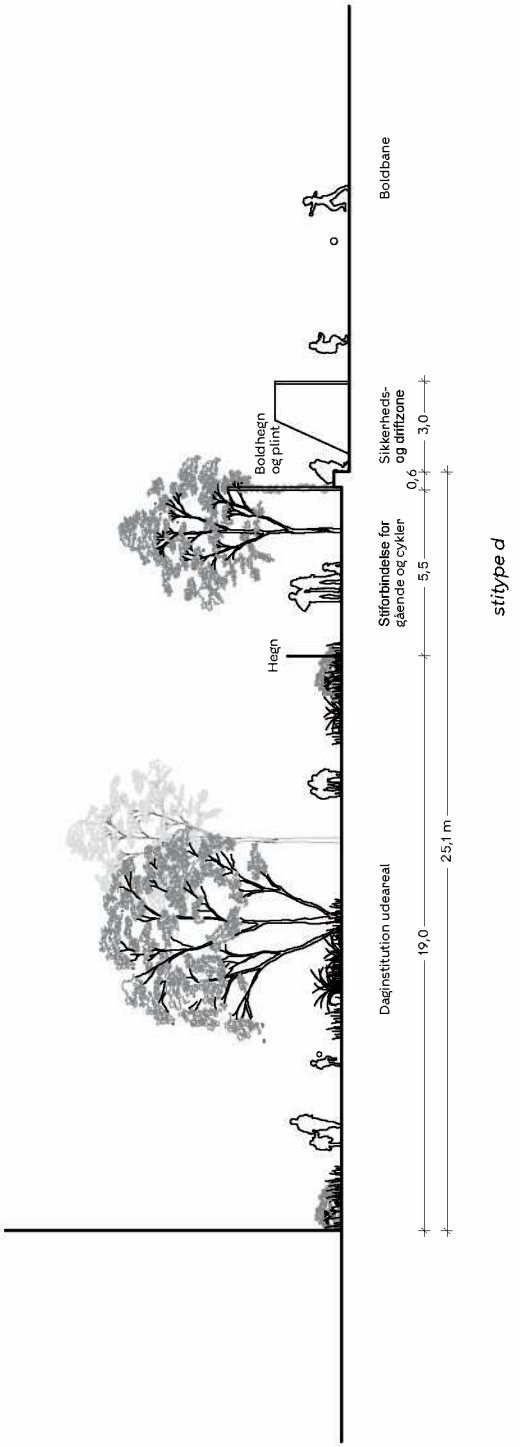


Byrum F
Stisnit b

Byrum J/K
Stisnit C

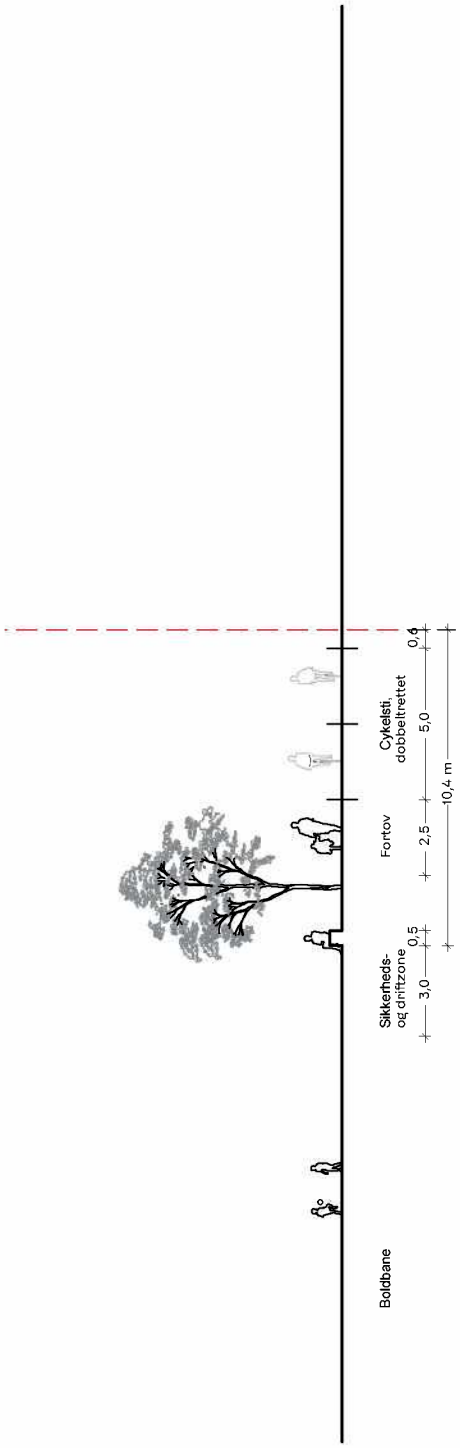
Tegning 7b3 • Byrumsnit J • I

Byrum J/J1
Stisnit d



stitype d

Byrum J
Stisnit e

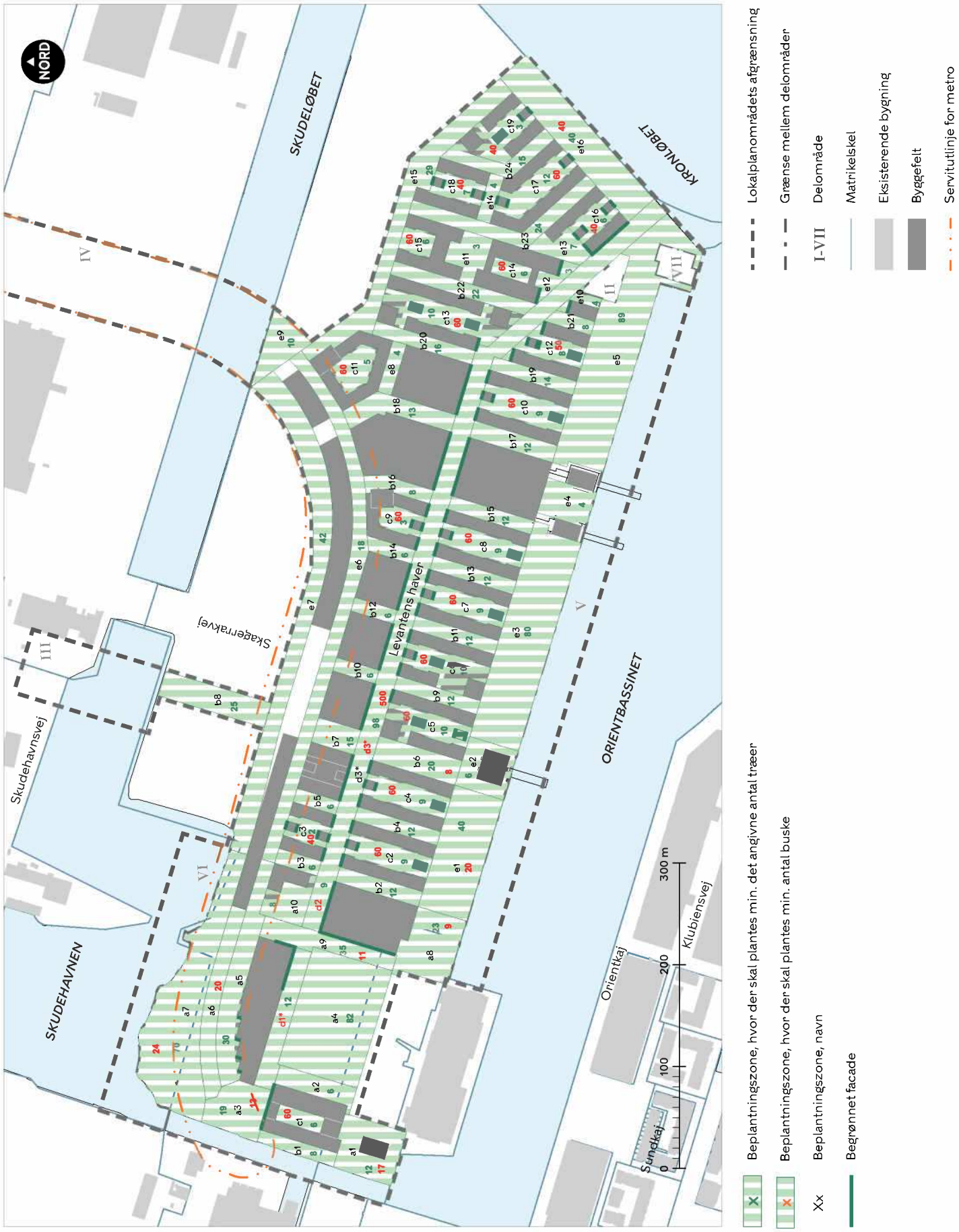


stitype e

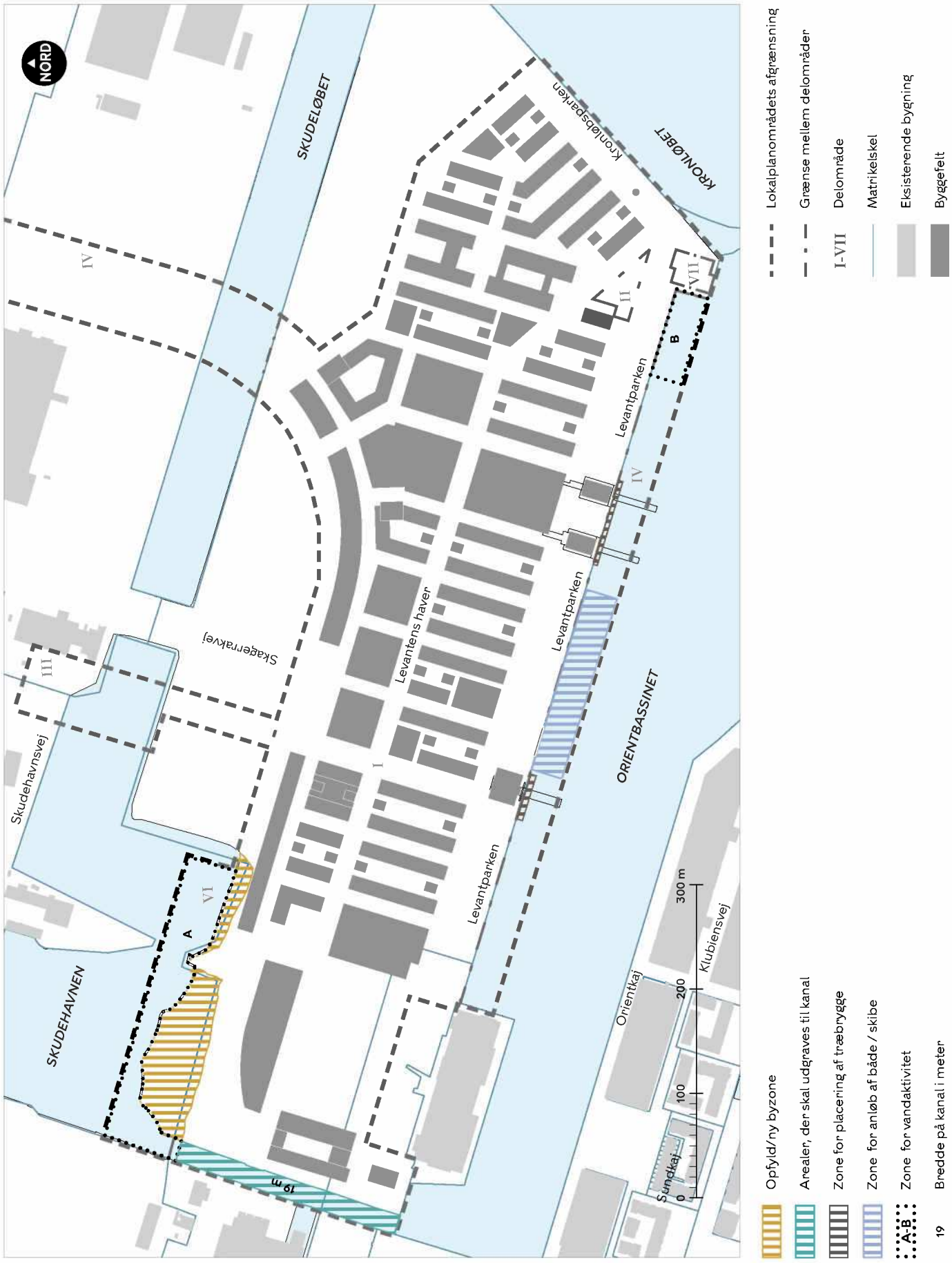
Tegning 7c1 • Kantzoner • I



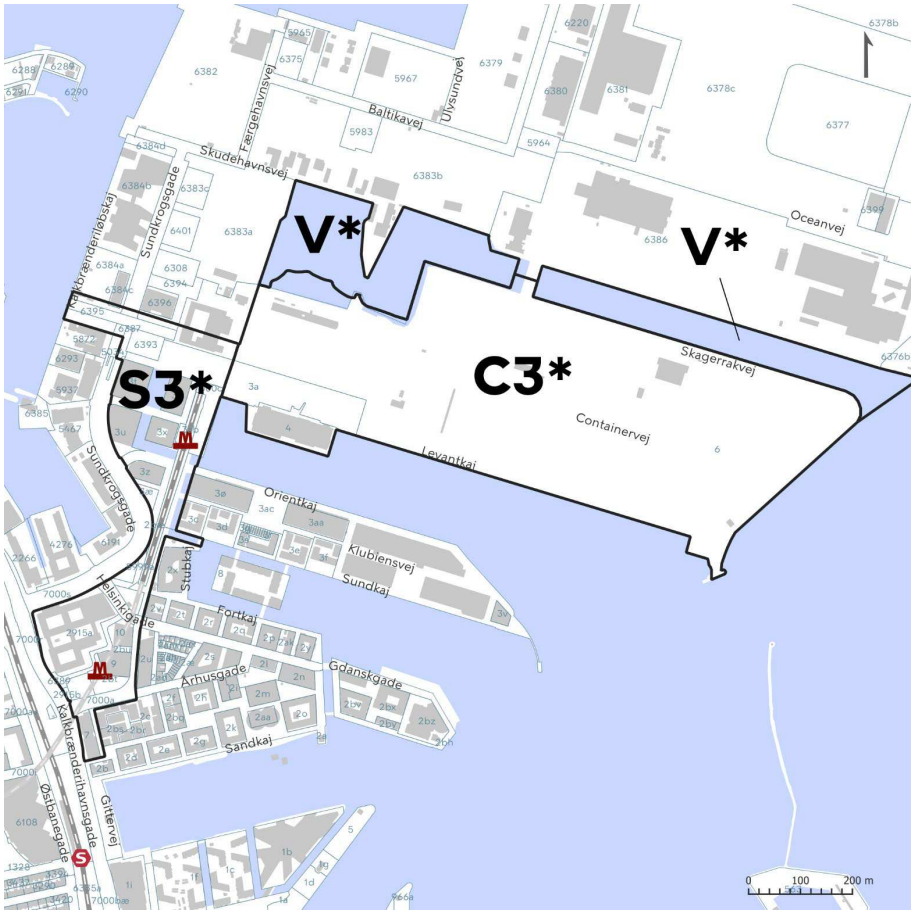
Tegning 7d1 • Beplantning • I, III



Tegning 8a1 • Vandarealer, opfyld og zonestatus • I



Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer.

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, foretages følgende ændringer:

Ændring af rammerne

C3*-rammen R24.C.2.8 udvides som vist på kort A og fastholdes med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Friarealprocenten for boliger er fortsat 30, og friarealprocenten for erhverv er fortsat 10. Rammens særlige bemærkning får følgende ordlyd: 'Området indgår i byomdannelsesområdet Nordhavn. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Der kan inden for området anlægges højbane for metro til Nordhavn med en station med dertil hørende funktioner. Områdets bebyggelsesplan må ikke udlægges til hinder for etablering af en brolanding for en fremtidig cykel- og gangbro til Lynetteholm. Der kan opføres op til 16 bygninger over den gældende maksimale bygningshøjde: Fem med en højde på op til 65 m og 11 med en højde på op til 40 m, hvoraf tre kun må opføres integreret i kraner. Der kan i en lokalplan gives mulighed for boliger med et boligareal på mindst 40 m^2 i to af de bygninger, der integreres i kranerne. I skudehavnen kan der foretages et permanent opfyld på op til 8.200 m^2. Lokalplanlægning for området forudsætter, at der ikke med lokalplanen planlægges for en anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Lokalplanbestemmelser om anvendelse og afskærmningsforanstaltninger mv. nær virksomheden, jf. nedenstående, skal sikre den fremtidige anvendelse mod gener fra støj, lugt, støv eller anden luftforurening, jf. planlovens § 15 a og § 15 b, så planlægningen ikke vil kunne medføre skærpede miljøkrav for virksomheden på matr.nr. 6 Frihavnskvarteret, København og matr.nr. 6386

Udenbys Klædebo Kvarter, København.' Rammen tildeles nyt plannummer R.24.C.2.8.T1.

C2*-rammen R24.C.2.7 (Levantkaj Vest) aflyses, da dens område erstattes ved udvidelse af C3*-rammen jf. ovenstående.

V-rammen R24.V.0.16 udlægges som vist på kort A. Rammens sydlige grænse tilpasses ændringerne foretaget i afgrænsningen af C3*-rammen R24.C.2.8. Rammen tildeles nyt plannummer R24.V.0.16.T1. Rammens særlige bemærkning får følgende ordlyd: 'Der kan inden for området etableres en vejbro'.

S3*-rammen R24.S.2.4 udlægges som vist på kort A. Rammens nordøstlige grænse tilpasses ændringerne foretaget i afgrænsningen af C3*-rammen R24.C.2.8. Rammens særlige bemærkning får følgende ordlyd: 'Området indgår i byomdannelsesområdet Nordhavn. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Der kan nyopføres 172.000 m^2 etageareal samt opretholdes 23.000 m^2 etageareal eksisterende byggeri. Der kan i lokalplan tillades fire enkeltstående byggerier med en bygningshøjde på op til 62 m. Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves kanaler. Der kan i rammeområderne nr. R24.S.2.4, R24.C.2.5, R24.C.2.6 samlet set indrettes op til 3.510 parkeringspladser. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning i rammeområdet nr. R24.C.2.5 og R24.C.2.6. Der kan inden for området anlægges en underjordisk station og en station på højbane for metro til Nordhavn med dertil hørende funktioner' Rammen tildeles nyt plannummer R24.S.2.4.T1.

V*-rammen R24.V.0.15 fastholdes med samme afgrænsning, se kort A. Rammens særlige bemærkning får følgende ordlyd: 'Der kan placeres husbåde med en maksimal højde på 7 m. Der kan inden for området anlægges en metro på højbane.' Rammen tildeles nyt plannummer R24.V.0.15.T1.

Retningslinjerne for lokalisering af boliger og erhverv opdateres i overensstemmelse med rammeændringerne.

Ændring af Centerstruktur for detailhandel

Der udlægges et nyt bydelscenter, 'Levantkaj', som vist på kort B i såvel rammen som i retningslinjen for Erhverv - Centerstruktur for detailhandel. Det nye bydelscenter får plannummer D24.2.31.T1. Bydelscenterets maksimale butiksareal fastlægges til 6.000 m^2. Den maksimale butiksstørrelse fastlægges til 1.800 m^2 for dagligvarebutikker og 500 m^2 for udvalgsvarebutikker.

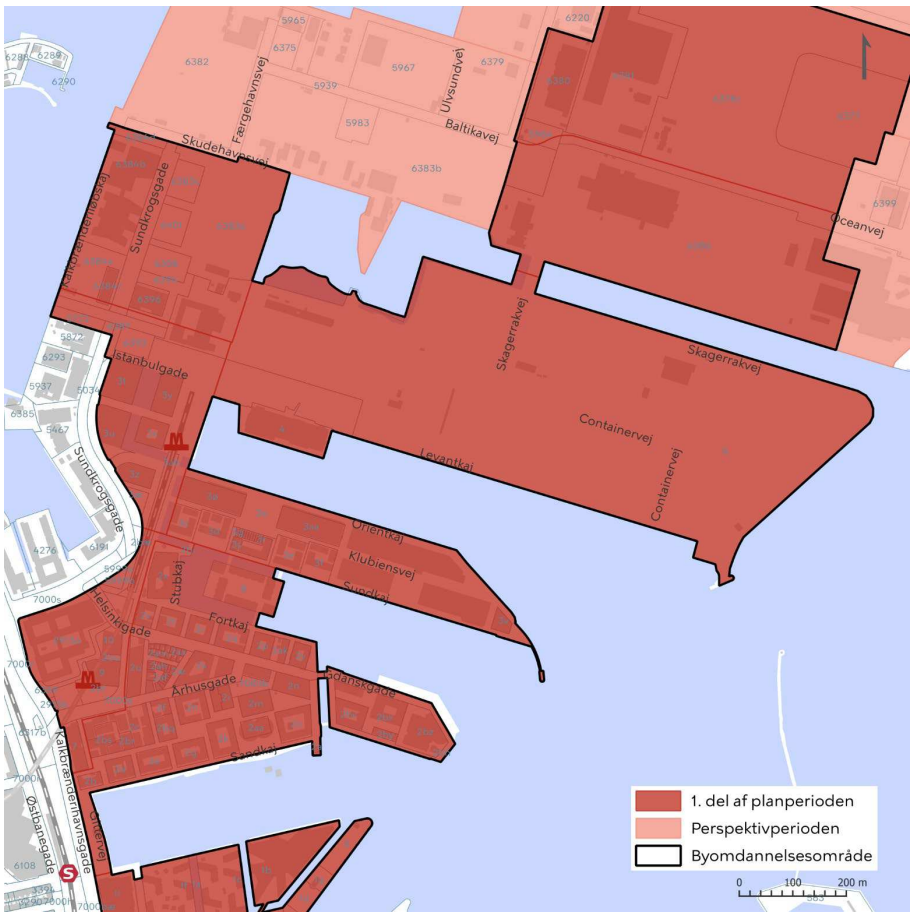


Kort B

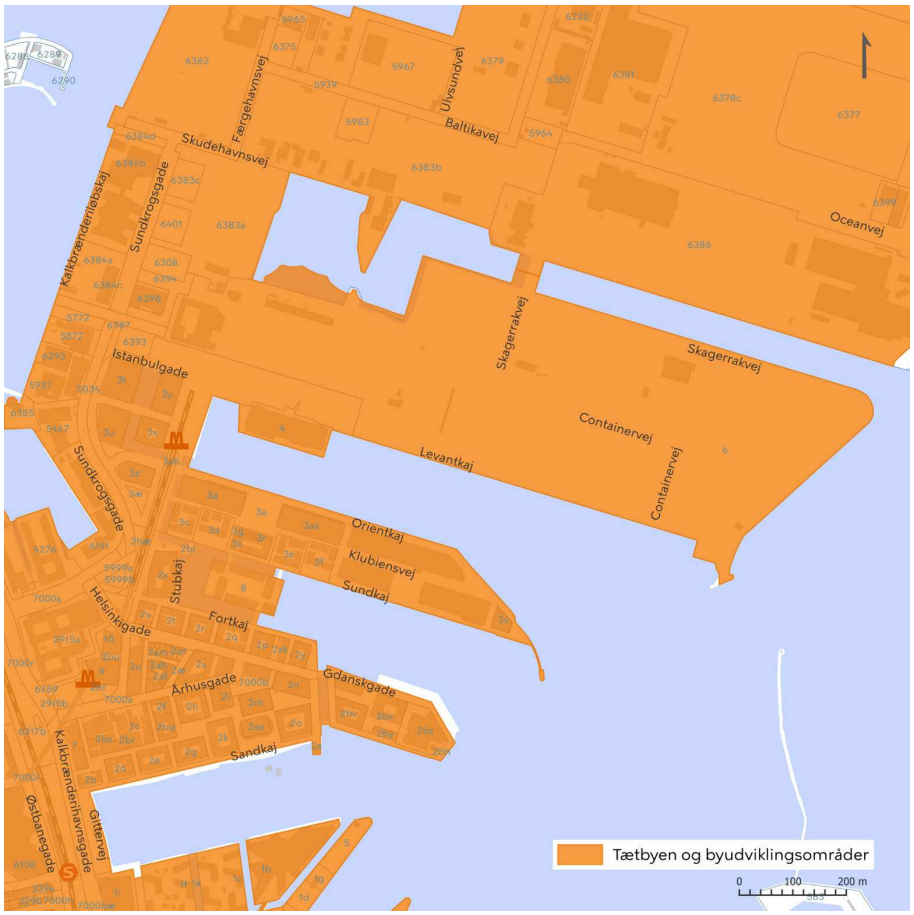
Ændring af retningslinjerne – Rækkefølgen for byudvikling, Byomdannelsesområder og Parkering

Der sker en ændring i afgrænsningen af følgende retningslinjer som vist på kort C og D, så de omfatter den del af V-rammen R24.V.0.16, der erstattes med udvidelsen af C3*-rammen R.24.C.2.8.T1:

- Byomdannelsesområder
- Rækkefølgeplan (1. del af planperioden 2024-2029)
- Parkeringsnormer (tætbyen og byudviklingsområder)



Kort C



Kort D

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2027

Center for Byudvikling den XX. XXXX 2027

Hvad er en lokalplan og et kommune-plantillæg

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 - fx 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.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan forslag til kommuneplantillæg og miljørapport.

Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg i form af fortsættelse af stiforbindelsen 'Det Grønne Loop' frem til Skudeløbet, forlængelsen af Kattegatvej mod syd samt offentlige toiletfaciliteter. En rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM)miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

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

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten.

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

Offentlig høring

Se forslagene og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19.00-21.00

Mødet afholdes [sted og adresse].

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]