

Luftfoto af lokalplanområdet. Området udgør lidt over halvdelen af den fremtidige Levantkaj. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: By & Havn / Dragør Luftfoto, 2023.

STARTREDEGØRELSE

LEVANTKAJ I

PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

KØBENHAVNS KOMMUNE

Projektet

Bygherre:	By & Havn
Arkitekt:	Entasis
Formål:	At udvikle området til et blandet byområde med boliger og serviceerhverv, herunder en række kommunale funktioner. Beliggenheden ved vandet skal udnyttes i overensstemmelse med strukturplanen for Nordhavn.
Etageareal og højde:	Grundejers forslag til masterplan for Levantkaj I: ca. 300.000 m². Generelt ca. 24 m, enkelte bygninger på 40-62 m.
Bebyggelsesprocent:	Levantkaj I : 130 % svarer til ca. 300.000 m² Levantkaj II : 200 % svarer til ca. 270.000 m²
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - biler:	Byudviklingsområde og mulighed for reduktion af nedenstående parkeringsnorm. Boliger: 1:250 Ungdomsboliger: 1:857 Plejeboliger: 1:714 Erhverv: 1:214 Butikker: 1:143 Daginstitution 1:286 Grundskole 1:607
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - cykler: -pladskrævende cykler:	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger:4:100 Ældre- og Plejeboliger: Konkret vurdering Arbejdspladser generelt: 3:100 Uddannelsesinstitutioner: 0,5 pr. studerende/ansat Butikker: 4:100 Daginstitutioner: 2,5:100 Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1.000 Daginstitutioner: 4:1.000
Almene boliger	Det kommende lokalplanforslag vil indeholde boliger. Derfor vil planlovens mulighed for at kræve, at 25% af boligmassen skal være almene boliger blive indstillet. Det er min. ca. 32.500 m² almene boliger ved grundejers forslag til masterplan for Levantkaj 1. Der stilles krav om 25 % (ca. 32.500 etagemeter) almene boliger i lokalplanen. By & Havn vil arbejde videre med andre yderligere tiltag for at styrke den social bæredygtighed på Levantkaj, herunder eventuelt at udnytte mulighederne i grundkøbslånsordningen mhp. at øge andelen af almene boliger op til 40 pct. De almene boliger er fordelt jævnt i planen.
Friareal	Bolig: 30 % / 40% Erhverv: 10 % Institutioner: 100 %

Arkitektur

Masterplanen for Levantkaj har referencer til stedets egenart og nuværende karakter, hvor containernes snorlige rækker omsættes til nord-sydgående bebyggelser med grønne, private gårdrum og offentlige lokalgader. Forvaltningen vurderer, at bebyggelsesstrukturen med de grønne gårdrum giver gode og trygge friarealer til boligerne. Mod syd og nord afgrænses de lange smalle gårdrum af et hævet podie med stakit/hegn/halvmure med låger imellem de mindre byhuse i 3 etagers højde og karreernes højere bygninger, således at gårdrummene vil være reserveret til karréens beboere, som det kendes fra en klassisk karréstruktur

Områdets erhverv er især koncentreret omkring Metros højbane. Af hensyn til det overordnede etagemeterregnskab for hele Nordhavn jf. lovgivningen herfor, skal det i det videre forløb undersøges, om der kan fortættes yderligere med erhvervsbyggeri omkring metrostationen.

To nye kanaler opdeler området i de to selvstændige holme, der samlet udgør Levantkaj. Bygningshøjderne er generelt 4-7 etager (16-24 m) men med enkelte bygninger op til 62 m. Der skal i den videre proces frem mod lokalplanforslaget tages stilling til de høje bygninger og deres placering samt bebyggelsens arkitektur.



Foreløbig masterplan. Lokalplanafgrænsningen for Levantkaj I er vist med rød stiplet linje og lokalplanafgrænsningen for Levantkaj. Bebyggelsesplan og infrastruktur bearbejdes i den videre proces. Illustration: Entasis. TMF har på skitsen indtegnet to mulige bud på én mulig forbindelse til Lynetteholm samt bygherres forslag til opfyld i Skudehavnen, som er vist med rød skravering.

Baggrund

Levantkaj rummer i dag Copenhagen Malmø Port's (CMP) containerterminal, der i forbindelse med byudviklingen i Nordhavn skal flytte til en ny containerterminal på det yderste Nordhavn. Hele Levantkaj udgør samlet ca. 34 ha og forventes i fremtiden at rumme ca. 570.000 etagemeter svarende til ca. 8.500 beboere, ca. 4.800 arbejdspladser og ca. 4.000 boliger. Lokalplanen for Levantkaj I udnytter beliggenheden ved vandet i forlængelse af intentionerne i Strukturplan for Ydre Nordhavn 2023, og vil med tilhørende kommuneplantillæg udgøre det planmæssige grundlag for denne del af det tidligere havneområde. Når containerterminalen flytter fra Levantkaj forventeligt medio 2025 vil en mindre del af de ikke følsomme havneaktiviteter fortsætte til medio 2027 på Levantkajs østligste del.

By & Havn igangsatte i februar 2017 en arkitektkonkurrence for en masterplan for udviklingen af Levantkaj som blandet byområde med boliger og serviceerhverv. Entasis vandt konkurrencen i januar 2018.

På baggrund af ønsker fra Københavns Kommune er der i masterplanen indarbejdet en række kommunale funktioner, herunder en midlertidig og en permanent folkeskole, en boldbane, daginstitutioner, et halkompleks, et socialt botilbud, et plejecenter, et kulturhus samt skæve boliger. I den aktuelle lokalplan Levantkaj I indgår den midlertidige og permanente skole, boldbanen, idrætskomplekset, kulturhuset og flere daginstitutioner.

Der planlægges for foreningsidræt på boldbanen, hvilket betyder, at bebyggelse tæt på boldbanen om nødvendigt skal etableres som erhvervsbyggeri eller med en facadeudformning, der tager højde for eventuelle støj- og lysgener fra boldbanen. Pt. fastlægger planen boliger vest og øst for boldbanen, for at Levantkajs vestligste del også skal blive et blandet byområde med byliv i døgnets 24 timer.

Stedet

Levantkaj er en havnemole, der er centralt placeret i Nordhavn. Den er skabt ved opfyldning over en ca. 40 års periode fra ca. 1950 til 1990'erne. Området omfatter et areal på ca. 34 ha, hvoraf ca. 21 ha indgår i den første lokalplan Levantkaj I. Levantkaj ligger mellem den tidligere industrihavns havnebassin Skudehavnen og Skudeløbet i nord og Orientbassinet i syd. Mod vest er Svanemølleholm under lokalplanlægning og udbygning, og mod øst ligger det åbne havneløb, hvor den fremtidige bydel Lynetteholm er planlagt og under anlæggelse. Levantkaj fremstår i dag primært som asfaltflade med kun få terrænspring og fire havnebygninger, der ikke vurderes bevaringsværdige. Hele området er i dag præget af den eksisterende havnedrift.



Skudehavnen er et atypisk vandrum i Nordhavn med grønne og bløde kanter.

Egenart

Levantkaj ligger som et selvstændigt område med vand til tre sider. Områdets egenart knytter sig især til havneaktiviteterne, kajkanten og kontakten til vandet. Særligt karakteristisk for Levantkaj er containerkranerne, kransporene og de farverige containere stablet i to til tre lag. Containerne ligger vinkelret på kajkanterne i snorlige parallelle rækker.

Det er disse spor og anlæg og deres sammenhæng med vandet og infrastrukturen i området, der udgør Levantkajs egenart. Dertil kommer beplantningen i form af et sammenhængende vildt voksende landskab omkring Skudehavnen og langs Skudeløbet og den østlige kajkant. Områdets fremtidige egenart handler om at videreføre kanterne og beplantningens karakter, samt nyfortolke havnens bygningsarkitektoniske karakter, skala og farver i de nye bygninger.



De markante containerkraner er vartegn for området.

Bevaring

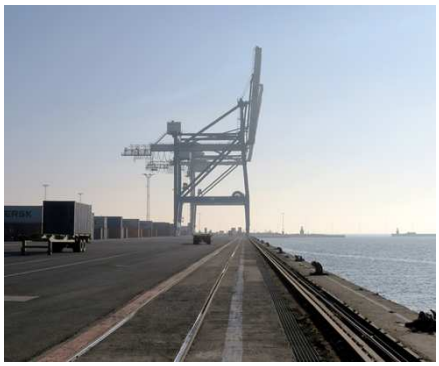
Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2019 og forslag til Kommuneplan 2024 udpeget som en del af det værdifulde kulturmiljø 'Nordhavn' under temaet 'København som havneby'. På Levantkaj knytter kulturmiljøets bevaringsværdier sig især til Levantkajs sydlige kajkant med containerkraner, kranspor, bolværker, pullerter og fortøjningsringe.

Skudehavnen er et unikt sted i Nordhavn, det fremstår som et atypisk vandrum, der kommer til at ligge centralt i det nye byudviklingsområde i Nordhavn. Karakteren af Skudehavnen med flere 'skrå og grønne kanter' er anderledes end Nordhavns andre kanaler, bassiner og havneløb. Lokalplanområdets møde med Skudehavnen er derfor særlig, da det er en af de få grønne og bløde kanter i bydelen, der kan indgå i en fremtidig grøn sammenhæng omkring vandrummet.



På den bare asfaltflade ses de farverige containere i snorlige rækker.

Kranspor, fortøjningspullerter- og ringe mod Orientbassinet bevares for så vidt det er muligt, så de kan indgå i den fremtidig havnepromenade. Områdets tre containerkraner er markante vartegn for området, og det skal derfor undersøges, hvordan kranerne kan bevares og indpasses som vigtige identitetsskabende elementer i byudviklingen. Det anbefales, at der fastsættes bestemmelser, der knytter sig til, at fremtidigt større byggeri i den sydlige havnepark (Levantparken) skal placeres under kranerne og betinges af, at de tre kraner bevares.



Kranspor og fortøjningspullerter langs den sydlige kajkant.

Planlægning på vand

Ved den sydlige kant i Skudehavnen og på nordsiden af metrobanen foreslås et opfyld på ca. 7.700 m^2, hvor der skal etableres et naturpræget vildt kystlandskab. Ønsket om opfyldet i den sydlige kant skal vurderes i forhold til kvaliteten ved at fastholde arealet som en del af Skudehavnens vandrum, herunder skal eksisterende naturværdier også under vandet undersøges. Forvaltningen ønsker i den forbindelse en pejling af, om der skal arbejdes videre med et opfyld i Skudehavnen. Det bemærkes, at grundejer begrunder opfyldet med et ønske om at understøtte den rekreative brug af den sydlige side af Skudehavnen, der ellers bliver afsluttet af metroens højbane i vandkanten.

Forvaltningen er i dialog med bygherre om områdets promenader og havnekanter således, at vandområdernes anvendelse får en sammenhæng med promenaderne, byrummene og bebyggelsen. Forvaltningen anbefaler i den forbindelse, at

bygherre udarbejder en samlet plan for anvendelsen af vandområderne omkring Levantkaj.

Mobilitet

Lokalplanområdet er stationsnært. Den primære kollektive trafikbetjening af området bliver via den kommende Levantkaj metrostation, der placeres midt på Levantkaj. Stationen ligger i en afstand af 0-700 m fra alle boliger og arbejdspladser på Levantkaj.

Levantkaj udvikles som delvist bilfrit byudviklingsområde, hvor parkering etableres i konstruktion. Parkering placeres i den sydlige del af området i to parkeringshuse, der skal begrænse biltrafikken ind i området. Derudover planlægges der en parkeringskælder under erhvervsbyggeriet ved Levantboulevarden. Der etableres kun parkering til handicapparkering og til erhvervskøretøjer (fx håndværkere) på terræn. Derudover kan der etableres servicearealer langs kørebanerne, hvor renovation og varelevering kan håndteres. Planen for Levantkaj skal sikres et højt serviceniveau for cyklister og fodgængere med et stinet for cyklister, der får sammenhæng med den overordnede stistruktur for Nordhavn. For at muliggøre en eventuel fremtidig broforbindelse mellem Levantkaj og Lynetteholm anbefaler forvaltningerne, at der sikres areal til en fremtidig brolanding. Den principielle placering af broforbindelsen er tidligere skitseret i Transportministeriets miljørapport for udvikling af Østhavnen herunder Lynetteholm.

Forslag til Kommuneplan 2024 giver mulighed for at reducere p-normen med op til 20 %. Med den kommende Levantkaj Metrostations centrale placering i området foreslås p-normen reduceret med 20 %.

Sol, vind og skygge

Der er udarbejdet foreløbige skyggediagrammer og vindstudier. I det videre arbejde skal det sikres, at der er hensigtsmæssige mikroklimaforhold for boliger og byrum, særligt ved højere bebyggelse.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 og forslag til Kommuneplan 2024 er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C). Den vestlige del er omfattet af en C2-ramme, der fastsætter et maksimalt etageareal på 30.000 m². Den østlige del er omfattet af en C3-ramme, der fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 185 %. Området er omfattet af kommuneplanens rækkefølgeplanlægning. I Kommuneplan 2019 er den vestlige del udlagt til byudvikling i 1. del af planperioden og den østlige del til byudvikling i 2. del af planperioden. Forslag til Kommuneplan 2024 udlægger begge rammer til byudvikling i 1. del af planperioden. I C-rammerne er det muligt at placere decentrale varmeforsyningsanlæg, så længe de er forenelige med det øvrige områdes anvendelse til boliger og serviceerhverv. For Levantkaj vil disse anlæg evt. kunne placeres ifm. p-husene.

Kommuneplantillæg

Ønskerne til udvikling kan rummes indenfor kommuneplanrammernes anvendelser samt byggeretten for den østlige dels vedkommende. I den vestlige del er størstedelen af byggeretten allerede udnyttet. Det er derfor nødvendigt at udarbejde et tillæg til den kommende Kommuneplan 2024, som øger byggemulighederne i den vestlige ramme. Kommuneplantillægget skal derudover, for både den østlige- og vestlige ramme, fastsætte nærmere retningslinjer for detailhandel, bygningshøjder over 24 m, samt eventuelt opfyld og udgravning af kanaler.

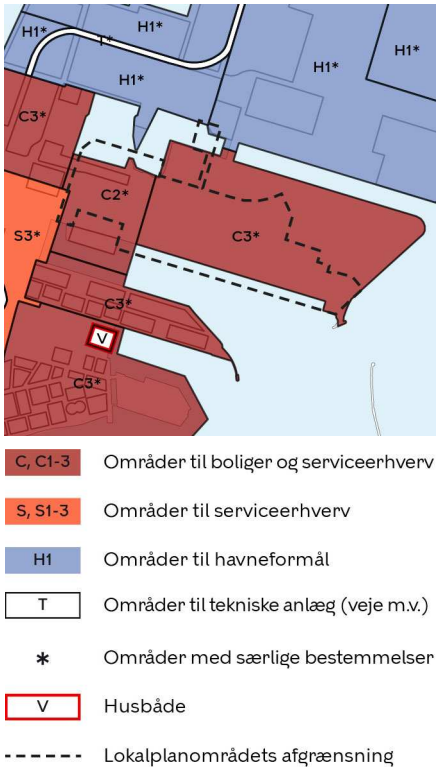
Der skal foretages en detailhandelsanalyse med henblik på at fastsætte en detailhandelsramme for Levantkaj, så der opnås en god sammenhængende detailhandelsstruktur på tværs af hele Nordhavn. Det forventes på nuværende tidspunkt, at der på Levantkaj vil blive udlagt et bydelscenter med en samlet detailhandelsramme i størrelsesordenen 4.500-6.000 m².

Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019 og 2024 (vest / øst)	
Rammeområde	C2 / C3
Maks. bebyggelsesomfang/- procent	30.000 m²/ 185 %
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealprocent bolig	40 / 30
Friarealprocent erhverv	10

Kommuneplantillæg

Foreslået fremtidig kommuneplanramme (vest/ øst)	
Rammeområde	C2 / C3
Maks. bebyggelsesomfang/ procent	80.000 m²/ 185%
Maks. bygningshøjde	24 m Enkelte høje bygninger 34/62 m
Friarealprocent bolig	40 / 30
Friarealprocent erhverv	10



Rammer i Kommuneplan 2019.



Strukturplan for Nordhavn 2023. Lokalplanafgrænsningen for Levantkaj I er vist med rød linje. Illustration: Cobe, Sleth og Entasis. TMF har på skitsen indtegnet to mulige bud på én mulig forbindelse til Lynetteholm.

Byliv

Der sikres mulighed for et mangfoldigt byliv med en disponering af byrum med et klart hierarki, hvor de primære byrum udgøres af Levantboulevarden, Levantparken og Levantens Haver og de sekundære af lokalgader og grønne gårdrum. Levantboulevarden er Levantkajs formelle og trafikale ankomstrum, der strækker sig fra nord, forbi Levantkaj metrostation og videre til den sydlige havnepark Levantparken. Her vil områdets caféer, mindre butikker og publikumsorienterede funktioner være placeret omkring en klassisk bygade. Levantparken bliver et af de vigtigste steder for udfoldelse af bydelens liv. Dette sikres bl.a. ved placering af udadvendte funktioner i bygningernes sydlige gavl samt mulighed for rekreation i parken. Levantparken strækker sig over ca. 700 m langs vandet. På strækningen undersøges muligheden for at opføre et fremtidigt lukket havnebad med adgang fra parken. Derudover planlægges der for et øst-vestgående byrumsforløb, Levantens Haver, fra Levantkajs sydøstlige spids, gennem bebyggelsen og forbi skolen på Levantkaj Vest, hvor det udgør en del af skolens friareal. Levantens Haver udformes til hverdagslivet med rekreation og mulighed for lokale fællesskaber, der knytter sig til de forskellige bebyggelser, der grænser op til haverne.

Forvaltningen er i dialog med bygherre og Metroselskabet om muligheder for etablering af små værksteder og andre mødesteder under metrobanen, som vil kunne bidrage med byliv.

Miljø og Klima

I forhold til oversvømmelser i forbindelse med stormflod vil lokalplanen stille krav til et sikringsniveau med en terrænkote for bygninger på 2,5 m for det aktuelle byggeri. Det bemærkes, at der pt. er planlagt en stormflodsikring i form af en "højtvandsspærre" nord for lokalplanområdet (nord for Skudeløbet). I den videre proces undersøges om stormflodsikringen er tilstrækkelig. Lokalplanområdet skal også sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og opmagasineres, eller ledes renset videre ud af lokalplanområdet via kanaler og havnebassiner.

Der kan være trafikstøj fra vejene og metrohøjbanen i lokalplanområdet. Derfor skal det i planlægningen sikres, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger, og på friarealer kan overholdes.

Der skal udarbejdes miljørapport af planforslagene, som fremlægges sammen med forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag.

Bæredygtighed og bynatur

Bygherre stiler mod, at byområdet og byggeriet DGNB-certificeres. DGNB er en certificeringsordning med fokus på bæredygtighed i byområder og bygninger. Masterplanen har i 2019 opnået en platin-præcertificering, som er den højest mulige bæredygtighedscertificering inden for DGNB.

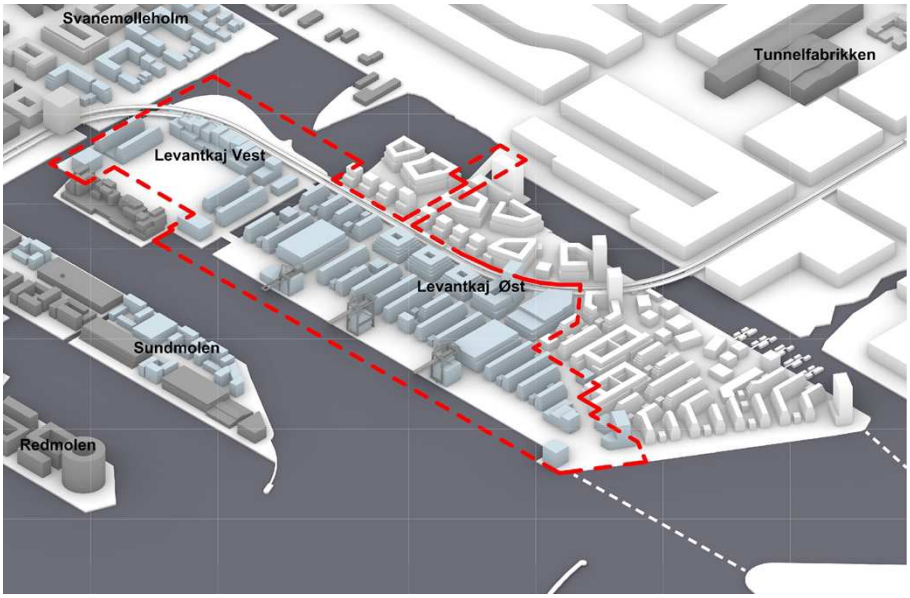
Den høje bebyggelsestæthed, hvor gade- og byrum også i et vist omfang skal rumme brandredning, renovation, forsyningsledninger og cykelparkering, gør det kompliceret at få meget grønt ind i gade- og byrum. Der skal i det videre arbejde være fokus på at opnå visionen om en grøn bydel. Bl.a. skal det overvejes hvordan der kan implementeres målsætninger og indsatser fra den partnerskabsaftale om biodiversitet, som Københavns Kommune og en række grundejere, herunder By & Havn, indgik i maj 2024.

Der er i dag 57 træer i lokalplanområdet ved den sydlige kant af Skudehavnen, der lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Projektet forudsætter at alle disse træer fældes, da den kommende metrobane føres igennem området, der, hvor træerne står, dog undersøges det nærmere om enkelte træer nord for metro kan bevares. Der forventes plantet 550-700 nye træer indenfor lokalplanområdet. Forvaltningen vurderer, at området i dag rummer naturværdier i form af de eksisterende beplantningstræk (selvplantede buske og træer) særligt langs med Skudehavnen, der skal ses i forhold til hele Skudehavnens og Skudeløbets kant som har potentiale til med tiden at kunne udgøre en større sammenhængende grøn kant.

Andre planer

I Østerbros Lokaludvalgs bydelsplan fra 2023 beskrives et ønske om, at der i udviklingen af Nordhavn bygges videre på de gode erfaringer fra første del af Nordhavn og fremadrettet lægges vægt på følgende:

- mindre tæt bebyggelse.
- mere grønt, flere biodiverse byrum og bedre udnyttelse af regnvand.
- mere reel borgerindflydelse.
- flere kultur-, sports- og fritidsaktiviteter.
- flere, men mindre lokale faciliteter, frem for få store og utilgængelige anlæg.
- samarbejdsprojekter med lokale aktører om sundhedsfremmende aktiviteter.
- udvikle og modne Naturskolen i Nordhavn som projekt.



Foreløbig volumenmodel af bygherres forslag til bebyggelsesplan set fra sydøst mod nordvest. De blå bygninger er nye bygninger i det aktuelle lokalplanforslag. De grå bygninger er eksisterende og de hvide er bygherres volumenstudier af de omkringliggende områder. Lokalplanafgrænsningen for Levantkaj er vist med rød stiplet linje. Illustration: Entasis. TMF har på skitsen indtegnet to mulige bud på én mulig forbindelse til Lynetteholm.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri mod Levantparken. Illustration: Entasis.

Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningerne anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag for Levantkaj I, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus på følgende forhold:

- Boligbyggeriet skal udformes med grønne gårdrum, der har fokus på bynatur og tager udgangspunkt i beboernes behov og muligheder for fællesskaber med 'karrébyen' som reference.
- Bebyggelsen ved den planlagte boldbane skal om nødvendigt etableres med en anvendelse eller en facadeudformning, der tager højde for eventuelle støj- og lysgener fra boldbanen.
- Placering af bygninger på over 24 m skal særligt vurderes i forhold til sol og vind, sigtelinjer og byrum. Den høje bygning der pt. er vist på den sydøstlige molespids, skal under hensyn til sigtelinjer omplaceres.
- Byggeri mere end 2 etager, som det er vist i tilknytning til de tre kraner i Levantparken skal betinges af, at kranerne bevares. Dette skal sikre, at de tre kraner kan bevares og indgå som væsentlige historiske landemærker på Levantkaj. Derudover skal promenaden langs Levantparken udformes under hensyntagen til identitetsskabende elementer som bolværker, fortøjningsringe og pullerter.
- Bygherres ønske om opfyldet i Skudehavnens sydlige kant skal vurderes i forhold til evt. tab af natur under vandet og tab af kvaliteten ved at fastholde arealet som en del af Skudehavnes vandrum.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: Kat. 4 aftalt tid

