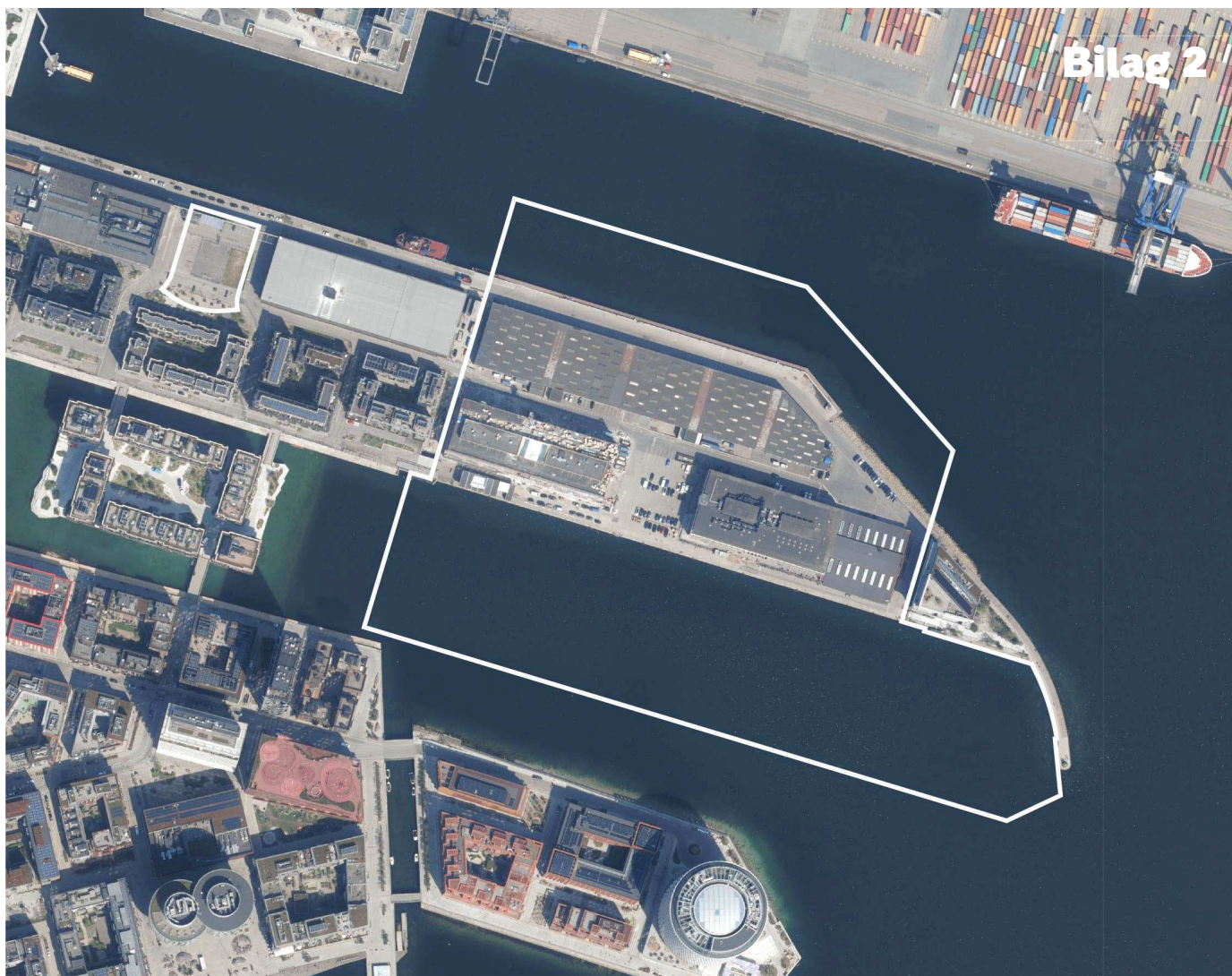




# SUNDMOLEN ØST

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Sundmolen Øst.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

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



# Indhold

## Redegørelse 3

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Lokalplanens baggrund og formål .....      | 3  |
| Lokalplanområdet og kvarteret .....        | 3  |
| Lokalplanens indhold .....                 | 4  |
| Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet ..... | 6  |
| Miljøforhold .....                         | 9  |
| Den kystnære del af byzonen .....          | 10 |
| Bevaringsværdige bygninger .....           | 10 |
| Kulturmiljø .....                          | 10 |
| Skyggediagrammer .....                     | 11 |

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 13

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Overordnet planlægning .....                     | 13 |
| Kommuneplan 2024 .....                           | 13 |
| Lokalplaner i kvarteret .....                    | 14 |
| Københavns Kommunes overordnede strategier ..... | 15 |
| Miljøkrav til byggeri og anlæg .....             | 15 |
| Spildevandsplan .....                            | 15 |
| Sikring mod oversvømmelse .....                  | 16 |
| Vandforsyningsplan .....                         | 17 |
| Varmeplanlægning .....                           | 17 |

## Tilladelser efter anden lovgivning 18

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Affald .....                             | 18 |
| Jord- og grundvandsforurening .....      | 18 |
| Museumsloven .....                       | 19 |
| Anlæg på søterritoriet .....             | 19 |
| Rottesikring .....                       | 19 |
| Bilag IV-arter, herunder flagermus ..... | 19 |

## Bestemmelser 21

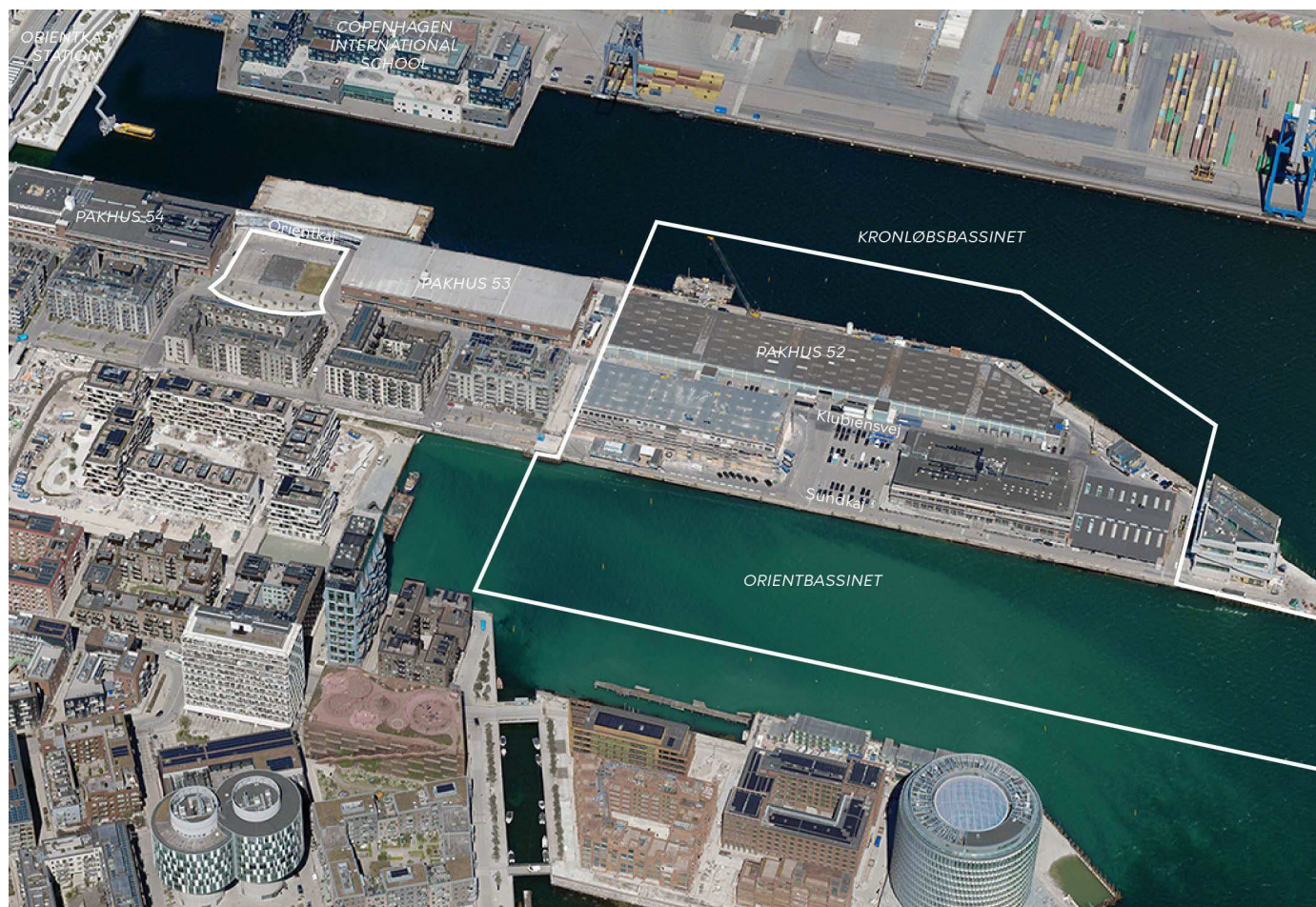
|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| § 1. Formål .....                                   | 21 |
| § 2. Område .....                                   | 21 |
| § 3. Anvendelse .....                               | 21 |
| § 4. Veje .....                                     | 24 |
| § 5. Bil- og cykelparkering .....                   | 25 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering .....         | 27 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....             | 30 |
| § 8. Ubebyggede arealer .....                       | 33 |
| § 9. Støj og anden forurening .....                 | 39 |
| § 10. Vandarealer og zonestatus .....               | 40 |
| § 11. Matrikulære forhold .....                     | 40 |
| § 12. Særlige fællesanlæg .....                     | 40 |
| § 13. Grundejerforening .....                       | 41 |
| § 14. Retsvirkninger .....                          | 41 |
| § 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ..... | 41 |
| Kommentarer af generel karakter .....               | 41 |

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegning 1 · Områdefgrænsning .....                    | 43 |
| Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) ..... | 44 |
| Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op .....          | 45 |
| Tegning 3a · Veje .....                               | 46 |
| Tegning 3c · Vejsnit .....                            | 48 |
| Tegning 4 · Bil - og cykelparkering .....             | 49 |
| Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering .....   | 50 |
| Tegning 5b · Porte .....                              | 51 |
| Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden .....       | 52 |
| Tegning 6b · Altaner .....                            | 53 |
| Tegning 6c · Gulvkoter i stueetagen (1. etage) .....  | 54 |
| Tegning 6d · Tilbagetrækninger .....                  | 55 |
| Tegning 7a · Byrum .....                              | 56 |
| Tegning 7b · Kantzoner .....                          | 57 |
| Tegning 7c · Beplantning .....                        | 58 |

## Hvad er en lokalplan 59

## Praktiske oplysninger 60

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

## Lokalplanens baggrund og formål

By & Havn ønsker at udvikle dele af Sundmolen med ny bebyggelse på op til 31.400 m<sup>2</sup> med boliger og evt. serviceerhverv. Endvidere ønsker Københavns Kommunes Børne- og Ungdomsforvaltning at muliggøre en daginstitution på ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Ny bebyggelse ønskes opført i op til 24 m højde. Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter ny lokalplan.

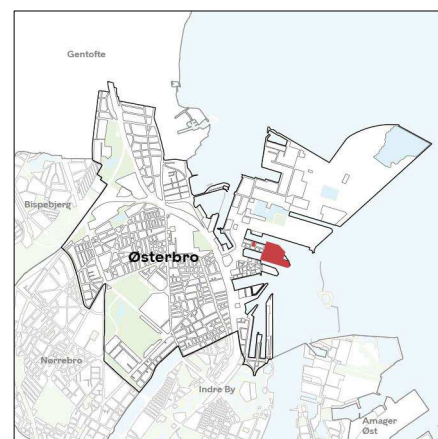
Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Sundmolen er placeret i Nordhavn mellem Orientbassinet og Kronløbsbassinet. Fra Orientkaj er der udsigt til Levantkaj med de store kraner, Copenhagen International School og en containerterminal. Containerterminalen flytter i 2025, hvorefter Levantkaj byudvikles. Fra Sundkaj er der udsigt til Redmolen og Århusgadekvarteret, hvor byudviklingen næsten er fuldstændt.

Sundmolen er tidligere udbygget med nyopførte etageboliger i op til seks etager. Der ligger endvidere flere bevaringsværdige pakhuse, som indeholder erhverv. På



Områdets placering i bydelen.

spidsen af Sundmolen er opført et domicil og yderst på molen ligger BIGs grønne område.

## Egenart

Udviklingen af Nordhavn tager afsæt i havnearealernes oprindelige struktur og inddeler den nye bydel i selvstændige holme. De kommende kanaler trækker vandet ind i kvarteret og forstærker oplevelsen af en by på vandet. På Sundmolen er der langs de eksisterende kajkanter, Sundkaj og Orientkaj, offentligt tilgængelige promenader suppleret med bådebroer. I midten af molen er der et langsgående offentligt tilgængeligt, grønt byrum. Sundmolens arkitektoniske egenart udspringer i mødet mellem de eksisterende pakhuse og en nyere boligbebyggelse. Sundmolens bevaringsværdige pakhuse er karakteriseret ved deres tunge udtryk, vandrette linjer og røde teglfacader. I tillæg 2 til lokalplan 524 Sundmolen blev der muliggjort nybyggeri i form af indskudte etagedæk i eksisterende Pakhus 53 samt en påbygning på det eksisterende pakhus. Der blev fastsat bestemmelser for bevaring af det eksisterende pakhus samt for udformning af påbygningen. Som modspil til pakhusede er det nyere boligbyggeri opført som mindre, åbne karréer i 3-7 etager og fremtræder med en vertikalorientering og med lyse nuancer på facaderne. Domicilet på spidsen er opført som en markant, solitær betonbygning i 7 etager. På spidsen af molen er der et mindre fyrtårn.

## Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sundkrogsgade. Der er cykelstier langs Sundkrogsgade, og der er en grøn cykelrute, del af det grønne loop, langs Glückstadtsvej.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved lav hastighed og lav trafikintensitet, hvor Sundkrogsgade, som bydelsgade, fordeler den primære trafik i Nordhavn.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 164 fra Sundkrogsgade samt af havnebus 991 fra Orientkaj St.

Området ligger mellem 200 m og 600 m fra metrostationen Orientkaj St. og er dermed stationsnært beliggende.

## Almene boliger

I henhold til tidligere indgået partnerskabsaftale, der er indgået om udviklingen af Sundmolen, er By & Havn forpligtet til at sikre 20 % almene boliger på hele Sundmolen og Levantkaj Vest. Der er endnu ikke opført almene boliger på Sundmolen, men der udlægges mindst 25 % (7.450 m<sup>2</sup>) i lokalplanen. By & Havn vil imidlertid bestræbe sig på at opføre i alt ca. 11.920 m<sup>2</sup> almene boliger inden for lokalplanens afgrænsning.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen muliggør udviklingen af den østlige del af Sundmolen og et byggefelt på den vestlige del med samlet 29.800 m<sup>2</sup> byggeri til boliger og serviceerhverv og herudover en daginstitution på 1.600 m<sup>2</sup>.

### Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter og erhvervs- og fritidsundervisning og kommunale funktioner i form af institutioner og mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv samt håndværk.

Langs Sundkaj må der etableres 4 husbåde, hvor 50 % kan anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, mens 50 % kan anvendes til boliger.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til 7.450 m<sup>2</sup>.

Der stilles krav om, at højst 25 % af boligarealet må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger.

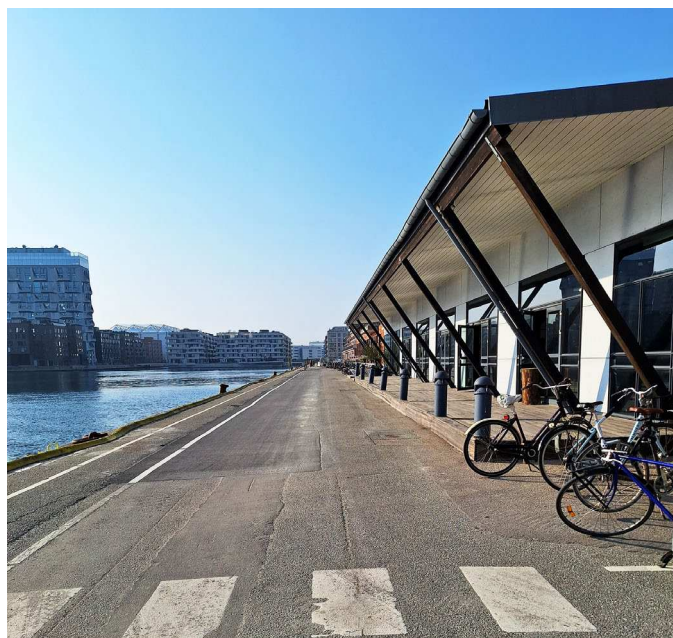
Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.



*Orientkaj - Pakhus 52 erstattes med nybyggeri med boliger og service-  
erhverv. Gadeforløbet vil ud over vejbane have promenade og flexzone.*



*Klubiensvej - Vejen erstattes med et grønt byrum med adgang fra gårdrum.  
Byrummet er en forlængelse byrum i den vestlige del af Sundmolen.*



*Sundkaj - Det lange stræk langs kajanten som kendetegner Sundmolen.*



*Pakhus 48 - Pakhus 48 er et af de to pakhuse som bliver bevaret i lokalplanen.  
Her ses bagsiden mod Klubiensvej.*

## Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Med lokalplanen muliggøres små, enkeltstående butikker i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i kommuneplanens generelle bestemmelser. Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 500 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>. Grundet butiksstørrelse på maksimalt 200 m<sup>2</sup> forventes dette ikke at medføre en mærkbar stigning af trafikken i området, da den primære trafik vil være trafik fra lokalområdet.

### Fremtidige trafikforhold

Der vil i mindre grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje, men den øgede trafik vil ikke påvirke fremkommeligheden i det omkringliggende vejnet mærkbart.

Der vil komme en stigning af cykeltrafik på de omkringliggende cykelstier, og særligt det grønne loop forventes at få flere cyklister.

Der bliver vejadgang til området via Sundkrogsgade og Orientkaj.

I lokalplanområdet skal der være veje, der kan afvikle den lokale trafik. De indrettes, så biltrafikken afvikles med lav hastighed, og fodgængerne har deres eget færdselsareal med fortovej og promenade

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### Bil- og cykelparkering

Bil- og cykelparkeringspladser for lokalplanområdet er svarende til kommuneplanens faste normer.

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bilparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer reduceret med 20 %.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Det vil sige i parkeringskældre/parkeringshus, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang, op til 10 %, herunder til handicapparkering. Størstedelen af det udløste bilparkeringskrav håndteres i eksisterende parkeringsanlæg på Kronløbsøen.

Der er i lokalplanområdet placeret 14 pladser til bilparkering på terræn til eksisterende byggeri (byggelospladser). De 14 byggelospladser bliver placeret inden for lokalplanområdet jf. tegning 4 for bil- og cykelparkering.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure eller inde i bygninger. 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.

### Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanen Sundmolen Øst muliggør op til 31.400 m<sup>2</sup> bolig- og institutionsbyggeri. Ved etagebyggeri på 7 etager kan bygningerne have en højde på op til 24 m. Bebyggelsesplanen er udformet, så bebyggelsen er lukket mod Orientkaj og åbner sig op mod syd, ind mod et grønt byrum, som forløber gennem Sundmolen. De store bebyggelser langs Orientkaj bliver brudt af portåbninger, så disse fremstår mindre massive.

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

## Byrum

Lokalplanen indeholder bestemmelser om etablering af et grønt byrum, grønne gårdrum og promenade langs Orientkaj. Det grønne byrum i midten er en fortsættelse af det allerede anlagte byrum på den vestlige del af Sundmolen. Her etableres forskellige opholdsrum og stiforbindelse. Gårdrummene er af forskellig størrelse og er mere private end det grønnes byrum. Promenaden er et offentligt byrum med adgang til træbryggen på nordsiden af Sundmolen.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Træer og anden beplantning

Der er i dag ingen bevaringsværdige træer indenfor lokalplanområdet.

Der skal plantes mindst 112 nye træer, og mindst 30 % af de nye træer skal være hjemmehørende arter.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Ekspropriation

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

## Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Området indgår i byomdannelsesområdet Nordhavn. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Der kan opføres op til 92.000 etagemeter nybyggeri samt opretholdes yderligere 45.000 etagemeter i eksisterende byggeri.



Illustrationsplan: Sleth og COBE.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplan Sundmolen Øst. Illustration: Sleth og COBE.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplan Sundmolen Øst. Illustration: Sleth og COBE.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplan Sundmolen Øst. Illustration: Sleth og COBE.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplan Sundmolen Øst. Illustration: Sleth og COBE.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre boligbebyggelse i et i forvejen tæt bebygget område.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Ca. 600 m fra lokalplanområdet ligger Svanemølleværket, som er en virksomhed af national interesse. Lokalplanforslaget vurderes ikke at påvirke virksomhedens udviklingsmuligheder.

I forhold til Svanemølleværket ejer By & Havn grunden, hvorpå Svanemølleværket ligger. I forbindelse med drøftelserne om at omdanne Svanemølleværket bl.a. til teknisk museum, har der været drøftelser med HOFOR om, at de fortsat skal være i området men med et nyt spidsbelastningsanlæg, som kan indpasses i området. Der er på nuværende tidspunkt ikke kendskab til et konkret projekt for anlægget, og eventuelle fremtidige kumulative miljøpåvirkninger kan derfor ikke vurderes nærmere.

Ca. 250 m fra lokalplanområdet ligger den miljøtilsynspligtige virksomhed, Copenhagen Malmø Port AB, Værkstedscenter. By & Havn har som grundejer indgået aftale om, at virksomheden fraflytter 2025, hvorfor denne virksomhed ikke indgår i vurderingen.

### Københavns Kommune vurderer

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

### Bæredygtighed

- Det er indarbejdet i lokalplanen, at der langs Orientkaj etableres en promenade langs kajkanten. Der skal i området være mulighed for ophold og træbrygger. Området skal begrønnes bl.a. med træer.
- Intentionerne fra lokalplan 524 Sundmolen om et grønt byrum gennem Sundmolen fortsættes, og dette etableres med træække og muligheder for aktiviteter og ophold.

Derudover har bygherre til hensigt at DGNB-certificere Sundmolen, hvor ambitionen er at certificere byområdet til platinniveau. Desuden stiller bygherre krav om, at bygninger på Sundmolen skal DGNB certificeres til minimum guldniveau.

## Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Det fremgår af lokalplan 524 Sundmolen, at når Sundmolen er fuldt udbygget, vil det fremtræde med en skala og profil, der relaterer sig til den øvrige bebyggelse i havnen og på Østerbro. Byudviklingen på Sundmolen vil ikke ændre byens profil og påvirke det bynære kystlandskab. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke nødvendig.

## Bevaringsværdige bygninger

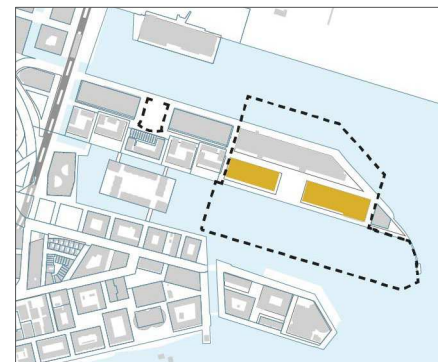
De to pakhuse på ejendommen matr.nr. 3a, Frihavns kvarteret, København, Klubiensvej 16 og Klubiensvej 22 er udpeget som bevaringsværdige i lokalplan Sundmolen Øst. Denne status bevares i denne lokalplan. Begrundelsen for, at bygningerne er fastlagt som bevaringsværdige er at understøtter fortællingen om København som havneby. Pakhusene er karakteriseret ved deres tunge udtryk, vandrette linjer og røde teglfacader. Sundmolens pakhuse er med til at definere Sundmolens egenart og skaber et møde mellem det historiske Nordhavn og den nye bebyggelse.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På tegningen er vist de bygninger, som foreslås gjort bevaringsværdige med lokalplanen.

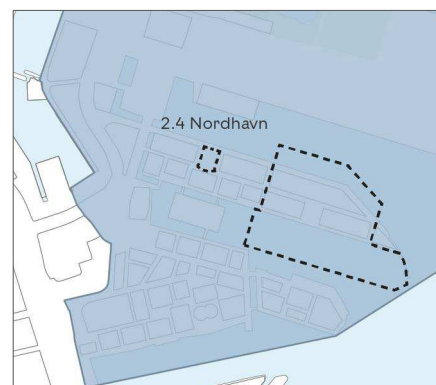
## Kulturmiljø

Lokalplanområdet er en del af kulturmiljø Nordhavn udpeget i Kommuneplan 2024. Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lagt på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø kan bevares. De indre dele af Nordhavn, Århusgadekvarteret og Sundmolen, er karakteriseret ved en blanding af forholdsvis lave bygninger i tegl samt enkelte silobygninger. Området rummede forskellige virksomheder, fx har de ældste bevarede bygninger huset Nordisk Films laboratorier, som her klippede og kopierede filmruller, samt Riffelsyndikatet, som her producerede våben og ammunition og af den grund blev udsat for flere sabotageaktioner under 2. verdenskrig. Områdets store siloer, som blev opført i 1959, 1961 og 1979, blev anvendt af DLG og Aalborg Portland til opbevaring af henholdsvis korn og cement. Her er historiske spor, siloer, bygninger og strukturer blevet inddraget som vigtige identitetsskabende elementer i byudviklingen. På Sundmolen er der en blanding af erhverv og boligbyggeri, hvor de store ældre pakhuse understøtter fortællingen om København som havneby. De nye byggerier er placeret med lange facader mod kajerne i forlængelse af de gamle pakhuse.



- Bevaringsværdig bygning
- Matrikelskel
- Lokalplanområdets afgrænsning

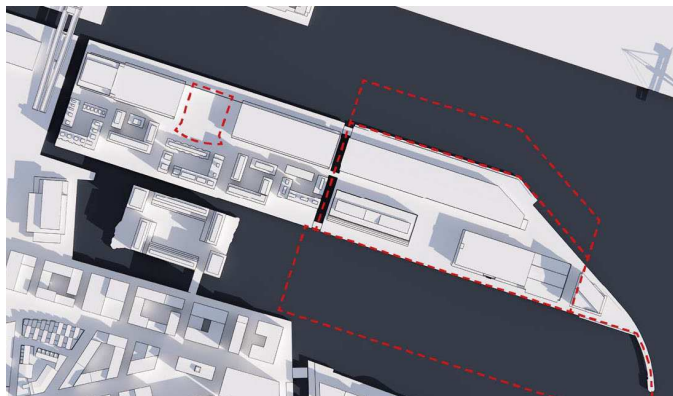
Kort, der viser bevaringsværdige bygninger i lokalplanen.



- Kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2024
- Lokalplanområdets afgrænsning

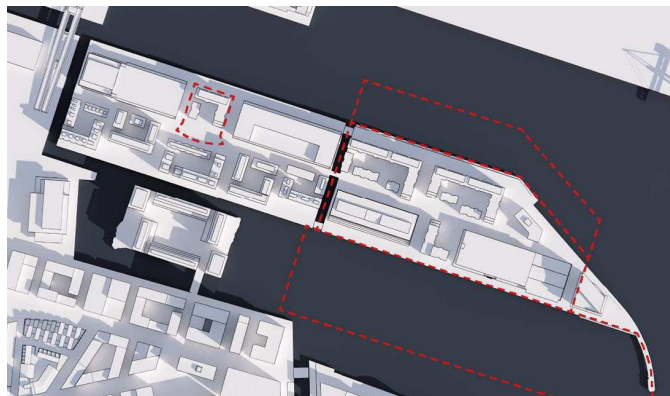
Kulturmiljø kort.

## Eksisterende forhold

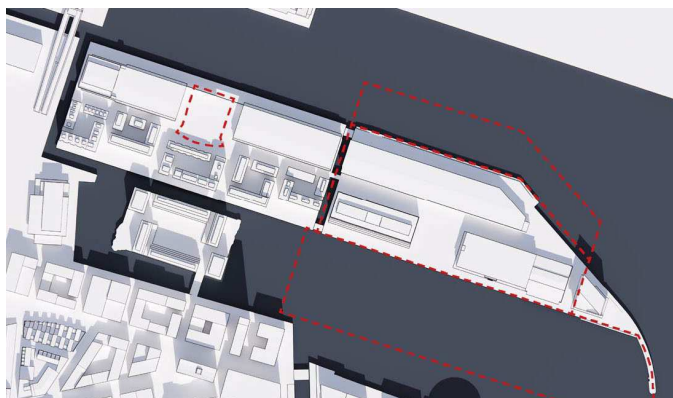


21. marts kl. 9.00.

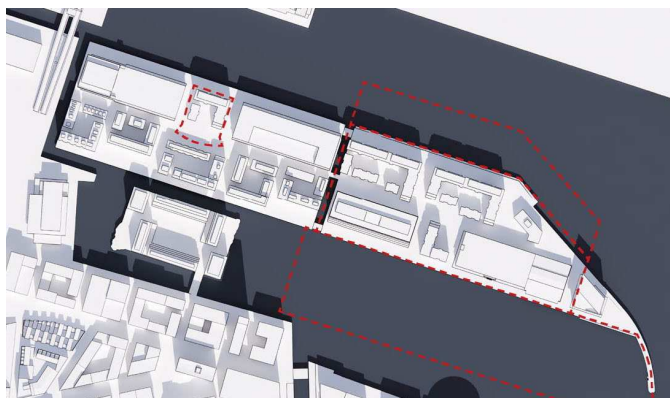
## Muliggjort med lokalplanen



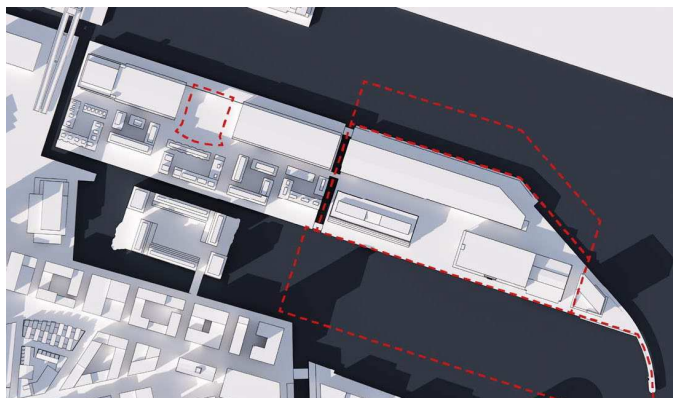
21. marts kl. 9.00.



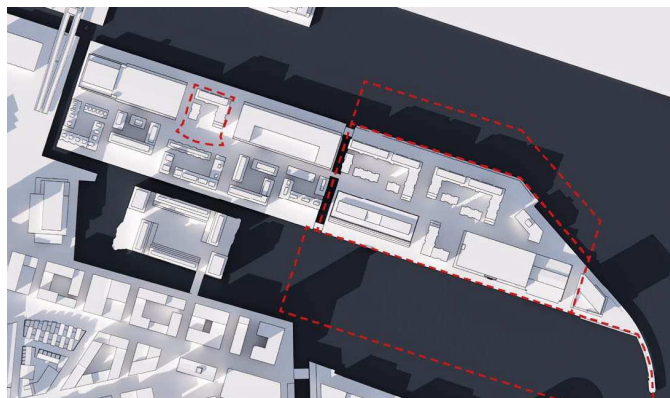
21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 16.00.



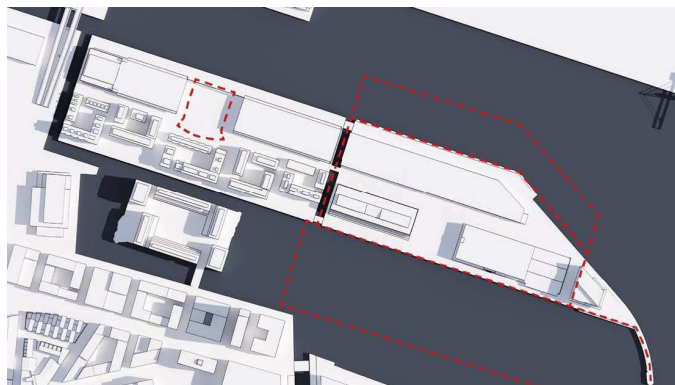
21. marts kl. 16.00.

## Skyggediagrammer

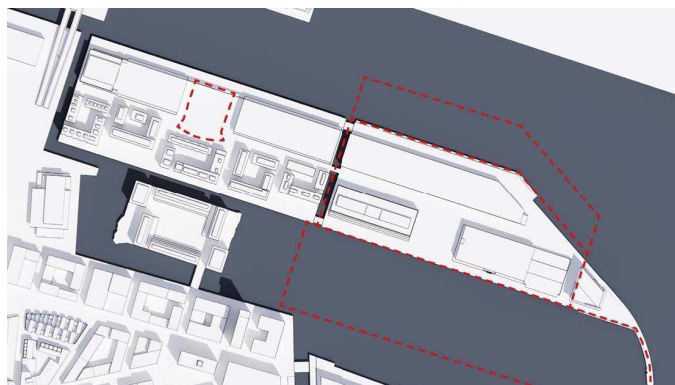
Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger i og omkring lokalplanområdet. Der er valgt tre tidspunkter i marts og tre i juni for at illustrere skyggevirkning over døgnet og over året. Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold i de fleste byrum og i gårdrummene. Den nordlige promenade på Orientkaj vil ligge i skygge meget af tiden, hvilket også er tilfældet i dag.

Illustrationer: SLETH og Cobe.

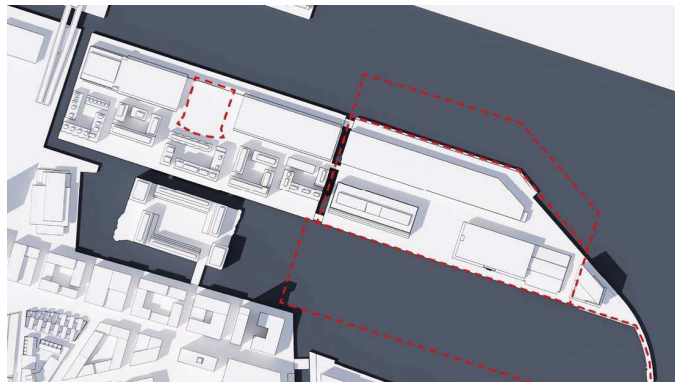
## Eksisterende forhold



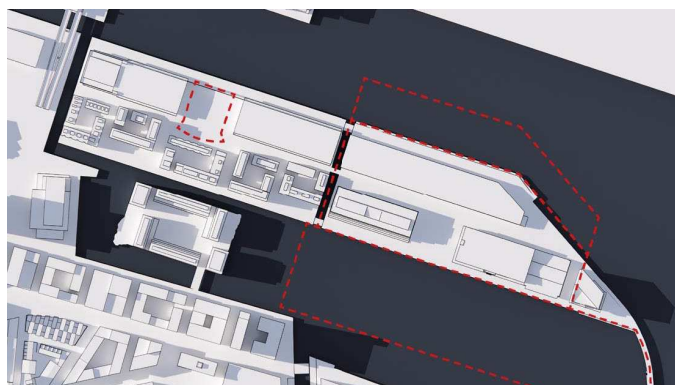
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.

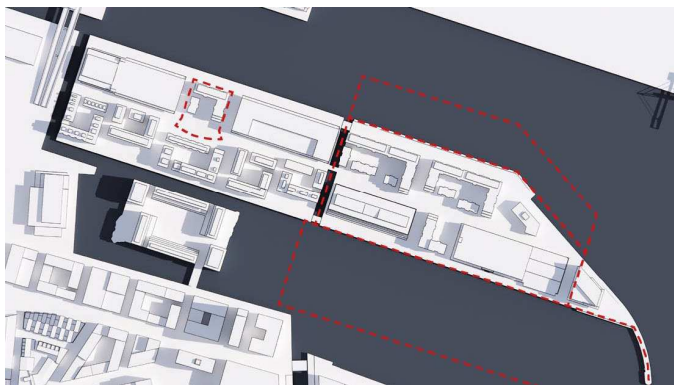


21. juni kl. 16.00.

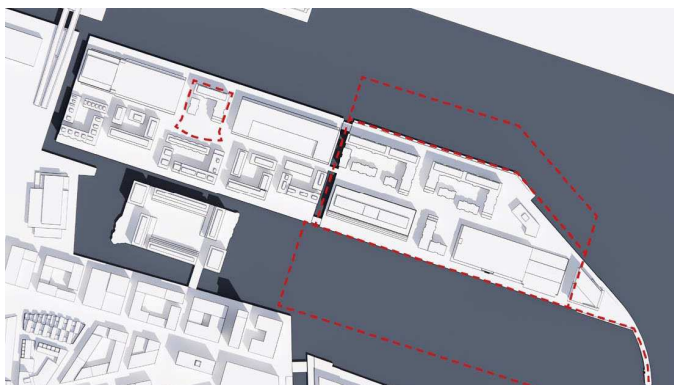


21. juni kl. 19.00.

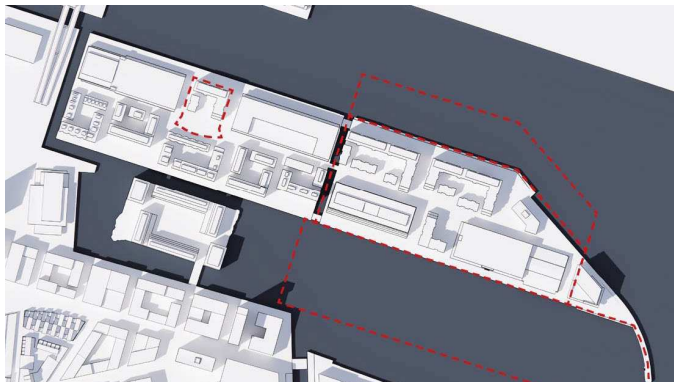
## Muliggjort med lokalplanen



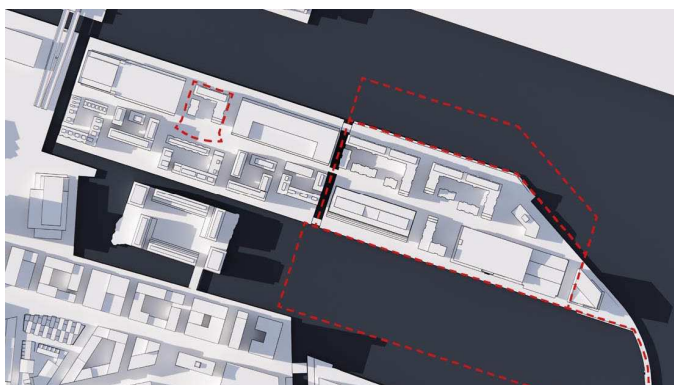
21. juni kl. 9.00.



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 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 nyopføres op til 92.000 m<sup>2</sup> samt opretholdes yderligere 45.000 etagemeter eksisterende byggeri. Der skal efter bestemmelser i lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn udgraves minimum 2.200 m<sup>2</sup> kanaler.

### 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 6 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.

### Detailhandel

I området kan der etableres samlet, højst 500 m<sup>2</sup> enkeltstående butikker, som betjener nærområdet. Butikker til dagligvarer må højst have en størrelse på 500 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må højst have en størrelse på 200 m<sup>2</sup>.

### 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 fra 2024 til 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

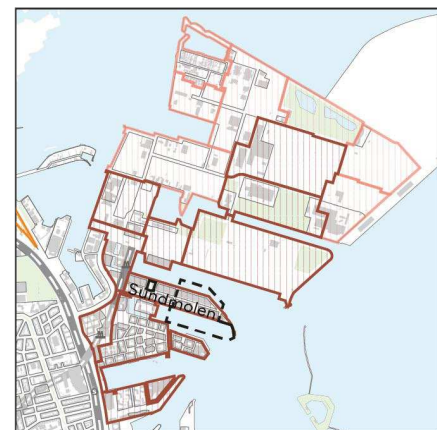
Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

I Østerbros Lokaludvalgs bydelsplan fra 2023 nævnes i forhold til udviklingen af Nordhavn bl.a., at lokaludvalget ønsker, at der skal bygges på de gode erfaringer



- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3** Områder til serviceerhverv
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- V** Vandområder
- \*** Områder med særlige bestemmelser
- Lokalplanområdets afgrænsning

Rammer i Kommuneplan 2024.



- Byudviklingsområde, 1. del af planperioden**
- Byudviklingsområde, 2. del af planperioden**
- Byudviklingsområde, perspektivområde**
- Lokalplanområdets afgrænsning

Byudviklingskort.

fra første del og rettes op på de åbenlyse fejl og mangler. Fx for tæt bebyggelse, for lidt grønt og manglende reel borgerindflydelse.

## 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.

#### Tillæg 1 til lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn

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

#### Tillæg 2 til lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn

Formålet med tillægget er at muliggøre opførsel af en bygning til serviceerhverv med en højde på op til 62 m.

#### Tillæg 3 til lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn

Formålet med tillægget er at muliggøre opførsel af op til 300 ungdoms- og kollegieboliger.

### Lokalplan 498 Århusgadekvarteret i Nordhavn vest

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

### Lokalplan 499 Trælastholmen i Nordhavn

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Sundkrogsgade og Orientbassinets til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

### Lokalplan 500 Levantkaj Vest

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Sundkrogsgade og Orientbassinets til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

### Lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for udviklingen af området mellem Kronløbsbassinets og Orientbassinets til boliger og serviceerhverv.

#### Tillæg 1 til lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn

Formålet med tillægget er at muliggøre opførsel af en ny bygning til serviceerhverv på spidsen af Sundmolen, i det særlige byggefelt b som er fastsat i lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn.

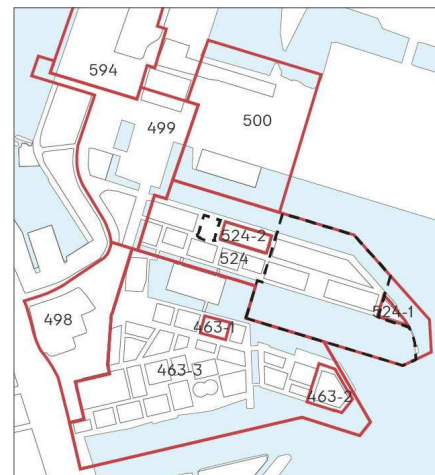
#### Tillæg 2 til lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn

Formålet med tillægget er at muliggøre etablering af indskudte etagedæk i eksisterende bygning samt nybyggeri i form af en påbygning på det eksisterende pakhús.

### Lokalplan 594 Svanemølleholm

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for omdannelsen af det gamle havneområde til et moderne byområde med serviceerhverv.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).



— Gældende lokalplaner

----- Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

## 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](http://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 entreprisensummen 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](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

### Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum 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 projektyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://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 rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## Sikring mod oversvømmelse

### Skybrudssikring

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.

For det aktuelle lokalplanområde er der ikke planlagt skybrudsprojekter.

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

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

### 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 de planlagte kanaler i denne del af Nordhavn og de eksisterende havneløb, der bevares, betyder det, at der bliver kort afstand til vandet i 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, og da 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.

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.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

## 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](http://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](http://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](http://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](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 1 (V1), da de tidligere aktiviteter kan have medført forurening af arealet. Arealet er et tidligere opfyldt areal bestående af både indpumpede havmaterialer og deponeret byfyld fra nedrivninger mm. fra hele Storkøbenhavn. I Nordhavn har der helt generelt været mange former for aktiviteter med værksteder, industri og oplag af forskellige materialer. Dette kan have medført forurening af jord og grundvand med kulbrinter, tjærestoffer, tungmetaller og opløsningsmidler herunder chlorerede opløsningsmidler.

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](mailto:jordforurening@kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [grundvand@kk.dk](mailto:grundvand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@kk.dk](mailto:spildevand@kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto: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](http://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 Arealudviklings-selskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

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

## Rottesikring

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

Især ved etablering af 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.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan Sundmolen Øst er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige veje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at udpege bevaringsværdig bebyggelse samt at muliggøre at Teknik- og Miljøudvalget ved dispensation kan tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives,
- 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 og ændringer af eksisterende bebyggelse 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 stueetagerne (1. etagerne) 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 del af ejendommen matr.nr. 3a, Frihavnskvarteret, København samt dele af umatrikulerede vandarealer Frihavnskvarteret, København og alle parceller, der efter den 11. oktober 2024 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde Ia og Ib, II og III, som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i område Ia og Ib

*Boliger og serviceerhverv*

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

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 område II (Sundkaj)**

Området fastlægges til vandområde. Der kan etableres husbåde, badeanlæg og flydende anlæg til kultur- og fritidsformål som vist på tegning 5a.

50 % af husbåde må anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, caféer, restauranter, hoteller mv. og 50 % af husbåde må anvendes til boliger.

Der kan etableres faste anlæg til havne- og besejlingsformål og rekreative formål, jf. § 10, stk. 3.

## **Stk. 3. Anvendelse i område III (Orientkaj)**

Området fastlægges til vandområde.

## **Stk. 4. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel**

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Husbåde er undtaget fra bestemmelser om boligandel herunder kollegie og ungdomsboligandel.

Boligandelen er fastsat til og fordelt, som vist på tegning 2a og 2b.

Højst 25 % af boligarealet må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 5. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen eller kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes.

## **Stk. 5. Boliger til studerende**

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk. 7, om boligstørrelser, i § 5, stk. 1, om krav til bilparkeringspladser og i § 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.

## **Stk. 6. 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 boligareal.

Andelen af almene boliger beregnes for område Ia og Ib under ét.

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 2a og 2b.

Teknik- og Miljøudvalget 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. 7. Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Boligstørrelser skal beregnes for område Ia og Ib under ét.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et boligareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af det samlede boligareal kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Mindst 20 % af det samlede boligareal skal indrettes til boliger med et areal på mindst 110 m<sup>2</sup> pr. bolig, undtaget herfra er dog boliger opført i henhold til lov om almene boliger mv.
- b) Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må have et boligareal på mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige socialt betingede behov.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofælles- skaber. Disse boliger skal have et boligareal på mindst 55 m<sup>2</sup> i gennemsnit.
- e) Ingen boliger må være mindre end 40 m<sup>2</sup>. Fællesboligarealer skal udgøre mindst 10 % af boligarealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesboligarealer indgår i opgø- relsen af de enkelte boligers boligareal.
- f) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, Disse boliger skal have et boligareal på mellem 25 og 50.
- g) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

### **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 spise- stue, opholds- og TV-stue, bad/toilet, fælles køkken og lignende.*

## **Stk. 8. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fæl- lesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etage- arealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundheds- fremmende funktioner og lignende.*

#### Stk. 9. 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. 10. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 2 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### Stk. 11. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 500 m<sup>2</sup>.

Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> pr. den 10. oktober 2024.*

#### Stk. 12. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

### § 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 og stier, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b og 3c.

Vejtype a, Orientkaj, som vist på tegning 3a og snit A-A på tegning 3b, fastlægges i en bredde af mindst 14,75 m med fortov på 2,5 m, kørespor på 5,5 m, promenade på 9,25 m.

Vejtype b, Orientkaj, som vist på tegning 3a og snit B-B på tegning 3b fastlægges i en bredde på mindst 14,75 m med fortov på 2,5 m, kørespor på 4,5 m og promenade på 10,75 m.

Vejtype c, tværvej, som vist på tegning 3a og snit C-C på tegning 3b fastlægges i en bredde på mindst 12 m med kørespor på 4,5 m, flexzone på 2,5 m og fortov på 2,5 m på hver side af køresporet.

Vejtype d, Sundkaj, som vist på tegning 3a, snit D-D på tegning 3b og snit E-E og F-F på tegning 3c fastlægges med kørespor på mindst

4,5 m og promenade på mindst 1,2 m. Hvis der etableres træbrygge, skal promenaden have en bredde på mindst 3,7 m.

Vejtype e Sundkaj, som vist på tegning 3a og snit G-G på tegning 3c, fastlægges i en bredde på mindst 11,5 m med fortov på 2,5 m, kørespor på 5,5 m og promenade på 3,5 m. Hvis der etableres træbrygge, skal promenaden have en bredde på mindst 6 m.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

#### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

### **Stk. 2. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1 må der ved vejkryds, broer 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. 3. 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. 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.

Husbåde er ikke omfattet af krav om bilparkering.

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<sup>2</sup> (heraf delebiler 20 %)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 1.071 m<sup>2</sup> (heraf delebiler 20 %)
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 358 m<sup>2</sup>
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m<sup>2</sup>
- Erhverv: 1 plads pr. 268 m<sup>2</sup>
- Butikker: 1 plads pr. 179 m<sup>2</sup>

Der skal være 1 plads til handicapparkering og 1 plads til handicapbus. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

## Stk. 2. Cykelparkering

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

Husbåde er ikke omfattet af krav om cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (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)
- 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 m<sup>2</sup>
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

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

Cykelparkering på terræn og i konstruktion skal placeres som vist på tegning 4.

Ved promenaden lang Orientkaj skal cykelparkering være i grupper på højst 50 cykler i hver gruppe. Grupperne skal adskilles af stiforbindelser vinkelret på promenaden med en bredde på mindst 3,25 m. Der skal være mindst 4 stiforbindelser jævnt fordelt på promenaden.

### Kommentar

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

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

*Etageareal i område Ia og Ib*

Det samlede etageareal må ikke overstige 58.038 m<sup>2</sup> heraf 26.638 m<sup>2</sup> i eksisterende bebyggelse og 31.400 m<sup>2</sup> i nybyggeri.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres selvom det samlede etageareal ikke kan overholdes. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes. Endvidere kan husbåde etableres, selvom det samlede etageareal ikke kan overholdes, jf. stk. 7.

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

### Stk. 2. Bebyggelsens placering

- Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5a.
- Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a, dog ikke for så vidt angår de tilbagetrækninger, der er fastlagt i § 7, stk. 1 a) og b).
- Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 3.
- Porte skal placeres, som vist på tegning 5b. Porte skal have en højde på mindst 4 m og en bredde på mindst 3 m. Der kan, som vist på tegning 5b, etableres en passage i hele bygningshøjden på mindst 5 m og højst 6 m.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- Bygninger skal opføres med de på tegning 5a viste etageantal.

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Bygninger i 1 etage skal opføres i højst  | 4 m  |
| Bygninger i 2 etager skal opføres i højst | 8 m  |
| Bygninger i 3 etager skal opføres i højst | 12 m |
| Bygninger i 4 etager skal opføres i højst | 16 m |
| Bygninger i 5 etager skal opføres i højst | 20 m |
| Bygninger i 6 etager skal opføres i højst | 22 m |
| Bygninger i 7 etager skal opføres i højst | 24 m |
- Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel. Undtaget herfor er stueetager i rækkehuse og institution.
- Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 2 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 3,5 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.
- Solenergianlæg med en højde på indtil 0,5 m kan placeres frit på tagfladen.

- e) For elevator- og trappetårne kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 4 m alt inklusiv, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag. Højden måles fra overkant tag.
- f) Der må ikke etableres teknik på taget af 7. etage udover mindre nødvendige afkast og indtag til ventilation.
- g) Der må ikke etableres teknik på taget af 5. etage og 6. etage, hvis det overskrider højden på 7. etage.
- h) Der må ikke etableres teknik på tag på institution.
- i) Transformerstationer skal placeres i konstruktion indenfor byggefelt A og byggefelt B, vist på tegning 5a.

#### **Stk. 4. Husdybde**

- a) Husdybden må maksimalt være 10 m for rækkehuse, 12 m for boliger og øvrige anvendelser.
- b) Undtaget er bygninger til institution vist på tegning 2a.

#### **Stk. 5. Mindre bygninger**

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage som anført nedenfor.

Der må etableres to småbygninger på tagterrasse på institution til toilet, drivhus, opbevaring af legeredskaber o. lign på i alt op til 15 m<sup>2</sup>.

Bygninger og overdækninger til affaldssortering og storskrald i gårdrum 1 og gårdrum 2, vist på tegning 7a, skal placeres inden for zone for affaldssortering og storskrald vist på tegning 7a.

##### *Gårdrum 1*

Bestemmelsen gælder pr. gårdrum.

Der må i gårdrum 1, vist på tegning 7a, opføres to bygninger eller to overdækninger eller en bygning og en overdækning til affaldssortering og storskrald. En bygning til affaldssortering må højst være 45 m<sup>2</sup>. En bygning til storskrald må højst være 10 m<sup>2</sup>.

Der må derudover opføres 2 mindre bygninger til legehuse og lignende på højst 6 m<sup>2</sup> i alt.

Hvis der opføres rækkehuse, skal der for hvert rækkehus opføres et skur i én etage på mindst 6 m<sup>2</sup> og højst 8 m<sup>2</sup>. Skure skal være placeret i kantzone d vist på tegning 7b. Der må derudover ikke opføres bygninger eller overdækninger.

##### *Gårdrum 2*

Bestemmelsen gælder pr. gårdrum.

Der må i gårdrum 2, vist på tegning 7a, opføres en bygning eller en overdækning til affaldssortering og en bygning eller en overdækning til storskrald. Bygning eller overdækning til affaldssortering må højst være 45 m<sup>2</sup>. Bygning eller overdækning til storskrald må højst være 10 m<sup>2</sup>.

Der må i gårdrum 2 placeret mod Sundkaj, vist på tegning 7a, opføres 1 mindre bygning til leghus mv. på højst 6 m<sup>2</sup>. Der kan også opføres 1 bygning eller overdækning til cykler på højst 25 m<sup>2</sup>.

Der må i gårdrum 2 placeret mod Orientkaj, vist på tegning 7a, opføres en mindre bygning til legehus mv. på højst 6 m<sup>2</sup>.

Der skal opføres et offentligt toilet i byrum B. Toilettet skal placeres inden for den på tegning 5a fastlagte zone for placering af mindre bygning.

Der må i byrum C, vist på tegning 7a, opføres mindre bygninger/overdækninger på i alt 130 m<sup>2</sup>. Heraf 1 mindre bygning/overdækning på højst 35 m<sup>2</sup> til affaldssortering og der kan også opføres 1 bygning/overdækning til cykler på højst 40 m<sup>2</sup>.

Der må derudover opføres 2 mindre bygninger til legehuse og lignende på højst 10 m<sup>2</sup>.

### **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 bygninger vist på tegning 5a må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

### **Kommentar**

Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse 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) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

### **Kommentar**

For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, 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.

## **Stk. 7. Husbåde**

*Område II (Sundkaj)*

Der kan placeres 4 husbåde langs Sundkaj, hvis der etableres træbrygge jf. § 10, stk. 3. En husbåd må have et samlet areal på 150 m<sup>2</sup>, en

maksimal højde på 5,4 m målt fra vandoverfladen, og en maksimal længde på 30 m. Husbåde skal placeres som vist på tegning 5a.

#### *Område II (Sundkaj ved BIG)*

Der kan placeres et offentligt, tilgængeligt badeanlæg, flydende anlæg til kultur- og fritidsformål, herunder maritime og vandsportsorienterede formål som vist på tegning 5a.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Facader**

- a) Facaderne a, som vist på tegning 6a, skal have tilbagetrækninger langs mindst 20 % og højst 50 % af facadelængden.
- b) Facaderne b, som vist på tegning 6a, skal have tilbagetrækninger langs mindst 15 % og højst 30 % af facadelængden. Den enkelte tilbagetrækning skal have en facadelængde på mindst 0,4 m og højst 4 m.
- c) Tilbagetrækninger skal være i fuld bygningshøjde. Byggefelterne, som vist på tegning 5a, kan mod gården overskrides med en fremrykning svarende til tilbagetrækningen mod gaden.
- d) Facade c, som vist på tegning 6a, skal indeholde mindst 2 tilbagetrækninger/fremrykninger og markeres med søjler, opholdsmuligheder, karnapper eller nicher. Bestemmelsen gælder ikke for stueetagen (1. etage).
- e) De øverste etager skal tilbagerykkes, som vist på tegning 6b.
- f) Materialerne skal være glatpudset tegl, blank mur, klinker, træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hampeler. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- g) Der skal være et skift i materialer, farver og/eller detaljering fx med relief mellem stueetagen (1. etage) og de øvrige etager. Sokler må være i synlig beton.
- h) Mindre bygningsdele som fx karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.
- i) Gulvkoter i boliger i stueetagen (1. etage), skal have en højde målt fra terræn, som vist på tegning 6c.
- j) Facader i porte skal være i samme materiale som facaden i øvrigt. Lofter i porte skal være træ, metal eller være pudset i samme farve som facaden.
- k) Portlåger skal være i træ, metal eller glas, og man skal kunne se igennem lågen.
- l) Farverne skal være lyse og i farverne i brun, gul, sand eller hvid. Facadefarverne skal variere indenfor hver facadeenhed jf. stk. a og b. Facader i træ skal være i træets naturlige farve.
- m) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel. På facader, der vender mod de på tegning 5b viste passager, må der ikke være karnapper og altaner.
- n) Mindre bygninger til affaldssortering, storskrald, cykler, legehuse og skure til rækkehuse skal være i træ. Bygninger til affaldssortering kan udformes som overdækninger eller pergolaer.

- o) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Byrum A, vist på tegning 7a, skal belyses med lamper med en højde på højst 5 m evt. suppleret med pullertbelysning og/eller belysning i belægning. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

## **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduer og døre skal placeres lodret over hinanden.
- b) I de på tegning 5b viste passager skal vinduer på modstående facader placeres forskudt med en afstand på mindst 3 m målt vinkelret på facaden. I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- c) Vinduer skal have individuelle murhuller.
- d) Vinduer i boliger i stueetagen (1. etage) skal, langs facaderne a og b, vist på tegning 6a, have en underkant på mellem 1,5-1,8 m målt fra terræn. Ved rækkehuse skal vinduer i stueetagen (1. etage) have en underkant på mellem 1,2-1,5 m målt fra terræn.
- e) Vinduer må ikke være i plastik.
- f) Døre må ikke være i plastik.
- g) Udvendig solafskærmning skal være markiser eller markisoletter.
- h) 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. Primære indgangspartier må ikke placeres mod gårdrum. Dog må rækkehuse have indgang via gårdrum. Der må maksimalt være 15 m mellem hver indgang.
- i) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering. Hvor der er terrasser i kantzonen, jf. § 8, stk. 7, skal der være udgang fra 1. etage (stueetagen) til terrassen.
- j) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op.

## **Stk. 3. Altaner og karnapper**

- 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, dog undtaget ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 4.
- c) Der skal være altaner til ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 4, med dybde på mellem 0,2 og 0,4 m målt fra facaden.
- d) Altaner skal placeres, som vist på tegning 6d, og med de viste fremspring. Altaner må ikke placeres på fremrykninger af facaden mod gård, jf. § 7, stk. 1. Altaner i tagetager må ikke have fremspring fra facaden.
- e) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre eller være i klart glas.
- f) Altaner og karnapper skal placeres i lodrette bånd over hinanden evt. i sammenhængende partier.
- g) Altaner skal have en bredde på højst 2,5 m.
- h) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.

- i) 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.
- j) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæringer.
- k) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre eller være i klart glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- l) Karnapper 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.
- m) Karnapper må højst have et fremspring på 0,5 m målt fra facaden. Alle sider på karnapper skal have gennemsigtigt (klart) vinduesglas i mindst 70 % af længden, hver side af karnappen for sig. Karnapper skal have en bredde på højst 2,5 m.

#### **Stk. 4. Tage**

- a) Tage skal være flade og have en taghældning på højst 10 grader. Tage på rækkehuse kan også være sadeltage med en hældning på højst 45 grader. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.
- b) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Flade tage og sadeltage med en hældning på op til 30 grader, 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.
- d) På sadeltage må der være kviste og ovenlys med en tilbagerykning på mindst 0,5 m i forhold til facadelinjen og med en samlet længde, der ikke må overstige 30 % af taglængden. Kviste og ovenlys må højst have en bredde på 3 m. Afstanden mellem kviste/ovenlys skal være mindst lige så stor som bredden på kviste/ovenlys.
- e) Materialer på sadeltage og tage på kviste skal være træ, tagsten (som ikke er glaserede tegl), skærmtegl, tagpap, skifer eller træfibre. Materialer skal være lyse i farverne gul, brun, grå eller træets naturlige farve. Inddækninger på kviste skal være i metal eller træ.
- f) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- g) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i træ eller metal eller være gennemsigtige med klart glas. Værn skal være tilbagerykket 0,3 m fra facadelinjen. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- h) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.

#### **Stk. 5. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage, terræn og husbåde.
- b) Skiltning og reklamering på husbåde må ikke være oplyst.
- c) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

#### **Stk. 6. Stormflodssikring**

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,5 m over dagligt vande.

### Stk. 7. **Husbåde**

Husbåde må ikke være udformet som bygninger, der ligger på en platform med pontoner. De skal være udformet som fartøjer, der er bygget til sejlads. De skal have en køl samt et maritimt præg med elementer som ræling, mast, styrhus, køjer og lignende.

Husbåde skal placeres langs med faste broer. Den indbyrdes afstand mellem husbåde (inkl. eventuelle fast etablerede pontoner) må ikke være under 5 m.

Udvendige materialer på overbygningen af husbåde skal være træ, glas og metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

## § 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.

Husbåde er ikke omfattet af krav om friareal.

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

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Boliger:                     | 30 %  |
| Erhverv:                     | 10 %  |
| Børneinstitutioner:          | 100 % |
| Kollegie- og ungdomsboliger: | 30 %  |
| Plejecentre og plejeboliger: | 20%   |

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

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.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne, for andre anvendelser end institution, 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. **Afvigelser fra friarealers størrelse**

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 6.

### Stk. 3. **Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

#### **Stk. 4. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Undtaget herfor er brofæster. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

#### **Stk. 5. Generelt om ubebyggede arealer**

Byrum, kantzoner og beplantning skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b og 7c.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

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, pladser og promenader.

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

#### **Stk. 6. Byrum**

Der skal være byrum og gårdrum, som vist på tegning 7a.

##### *Byrum A*

Byrummet skal udformes som en promenade i en bredde på mindst 9,25 m inklusiv træbrygge på 2,5 m og stiforbindelse a med en bredde på 4,25 m, som vist på tegning 3b. Hvor der etableres bilparkeringspladser, kan promenaden have en bredde på mindst 6,75 m.

Der skal være et kantstensopspring mellem promenaden og vejarealet. Arealer til bilparkering skal være i asfalt eller natursten. Kantsten skal være i natursten.

Mod vejarealet skal promenaden have bede med beplantning i 75 % af promenadens længde. Bede skal have en bredde på 1 m langs vej a vist på tegning 3a og 2 m langs vej b vist på tegning 3a. 50 % af bedarealet skal være buske eller stauder.

Befæstede arealer skal være i natursten, træ og/eller beton. Træer skal stå i bede eller grus.

På landsiden af bolværkshammeren skal der være en trappe ned til træbryggen. Trappen skal være i natursten i form af granit eller beton. Trappen skal have en længde på mindst 5 m og højst 10 m. Trappen skal placeres inden for zone for trappe som vist på tegning 7a.

Langs promenadens forløb skal der være mindst 5 områder på hver mindst 70 m<sup>2</sup>, hvor der skal være et skift i promenadebelægningen. I områderne skal der være mindst 7 faste bænke eller bord-bænkesæt.

##### *Byrum B*

Mindst 40 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. 50 % af bedarealet skal være buske eller stauder.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, grus eller asfalt.

I ét af byrummene skal der være mindst ét legeareal på mindst 100 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der skal være mindst 7 faste bænke.

Der skal være en stiforbindelse b, som vist på tegning 7a med en bredde på mindst 2,5 m.

#### *Byrum C*

Mindst 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Byrummet må hegnes i en højde op til 1,8 m målt fra terræn. Hegn skal være åbent metalgitter, galvaniseret eller i farven sort, grøn eller grå. Der skal være bede med facadebeplantning langs hegnet i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på hegnet. Bede med facadebeplantning skal udgøre mindst 50 % af hegnets længde, hver strækning for sig.

#### *Gårdrum 1*

Mindst 40 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

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

Der skal være et legeareal på mindst 50 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der må ikke være cykelparkering i gårdrummet.

Affaldshåndtering skal placeres indenfor zoner for affaldssortering og storskrald, som vist på tegning 7a.

#### *Gårdrum 2 (lille)*

Mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

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

Der må ikke være cykelparkering i gårdrummet.

Affaldshåndtering skal placeres indenfor zoner for affaldssortering og storskrald, som vist på tegning 7a.

## **Stk. 7. Kantzoner**

Der skal være kantzoner, som vist på tegning 7b.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Ved hver opgang skal der være et bed med beplantning på mindst 3 m<sup>2</sup> og en siddemulighed.

#### *Kantzone a*

Der må ikke etableres terrasse i kantzonen.

#### *Kantzone b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5-2 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på højst 7 m<sup>2</sup>.

Der må afskærmes med beplantning, plantekasser (bede), hæk eller hegn.

Beplantning til afskærmning må være mellem 1 - 1,2 m højt målt fra terræn. Plantekasser (bede) til afskærmning må højst være 0,4m højt målt fra terræn og beplantning i plantekasser må højst være mellem 1-1,2 m målt fra terræn. Hæk eller hegn må højst være 1,2m målt fra terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,5 m høje målt fra terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

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

#### *Kantzone c*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5-2 m.

Der må afskærmes med beplantning, plantekasser (bede), hæk eller hegn i op til 1,2 m målt fra terræn.

Beplantning til afskærmning skal være mellem 1-1,2 m højde målt fra terræn. Plantekasser (bede) til afskærmning må maksimalt være 0,4 m høje målt fra terræn og beplantning i plantekasser må højst være mellem 1-1,2 m målt fra terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

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

Op til 4 m<sup>2</sup> af kantzonens areal må indrettes til overdækning, jf. § 6, stk.5, og § 7, stk. 1 n).

Der må placeres cykler i kantzonen.

#### *Kantzone d*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5-3 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på højst 7 m<sup>2</sup>.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter / hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,5 m høje målt fra terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

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

Kantzonens areal må indrettes til overdækning eller skur, jf. § 6, stk. 5, og § 7, stk. 1 n).

#### *Kantzone e*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret fra facaden på mindst 1,5 m.

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

Der skal være plantebede langs mindst 50 % af de lukkede dele af facaden.

#### *Kantzone f*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 3,5 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et hævet areal til terrasse/trappe, med en højde på mellem 0,6-0,8 m målt fra terræn og en dybde på højst 1,5 m målt vinkelret på facaden. Terrassen må hegnes. Hegn må være højst 1 m over terrassens niveau.

Kantzonen må hegnes med hæk eller anden beplantning. Beplantningen må højst være 1,2 m højt målt i forhold til det omgivende terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 50 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

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

## **Stk. 8. Træer og buske**

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

#### *Facadebeplantning*

Der skal være bede i terræn med beplantning langs facader, som vist som begrønnet facade/hegn på tegning 7c. Beplantningen skal være klatreplanter. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden og være på mindst 20 % af de lukkede dele af facadens længde.

Der skal være bede i terræn med beplantning langs facader på mindre bygninger til affaldssortering, storskrald og cykler. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden. Bedene skal for hver bygning, overdækning og pergola være på mindst 60 % af facadernes samlede længde.

#### *Træbeplantning*

Der skal i alt plantes mindst 112 nye træer, som ikke må fældes. Det fremgår af beplantningszonerne på tegning 7c.

Mindst 30 % af nye træer i alle beplantningszoner i område 1A, 2A-2F og 2H-2I skal være af følgende arter. Der er ikke noget krav til arter for beplantningszone 1B og 2G:

*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), Kvalkvæd (*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).

For beplantningszoner 1A, 2A-2E og 2H-2I gælder, at nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm. For beplantningszone 1B, 2F og 2G gælder, at nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

For beplantningszonerne 1B og 2G gælder, at alle nye træer på det konkrete sted skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

For beplantningszonerne 1A og 2A-2F og 2H-2I gælder, at mindst 25 % af de nye træer på det konkrete sted skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

#### Generelt

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

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,8 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,2 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 0,6 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,8 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,5 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. 9. Regnbede

Der kan være render og kanaler til håndtering af regnvand langs veje. Hvis der langs veje laves render eller kanaler til håndtering af regnvand, skal de udføres med asfalt, beton, tegl, granit eller tilsvarende.

Der kan være anlæg i form af render, kanaler, regnbede og bassiner til afledning, tilbageholdelse og/eller nedsivning af overfladevand i byrum, parker og på opholdsarealer.

Hvis der i byrum, parker eller på opholdsarealer laves anlæg i form af render, kanaler, regnbede eller bassiner til afledning, tilbageholdelse og/eller nedsivning af overfladevand skal mindst 75 % af kanterne på render/ kanaler/regnbede/bassiner være i jord, være beplantet, være blødt afrundede og have en hældning på højst 20 %.

#### Stk. 10. Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer blandt andet af hensyn til mulighed for brandredning.

### § 9. Støj og anden forurening

#### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

- |                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| • Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger og daginstitutioner: | 58 |
| • Udendørs opholdsarealer i forbindelse med kontorer mv.:                | 63 |

*Indendørs med delvist åbne vinduer ( $0,35 m^2$ ):*

- |                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| • Boligers opholdsrum, undervisningsrum og daginstitutioners opholdsrum: | 46 |
|--------------------------------------------------------------------------|----|

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- |                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| • Boligers og daginstitutioners opholdsrum: | 33 |
| • Administration og liberale erhverv:       | 38 |

#### **Kommentar**

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

#### Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### **Kommentar**

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

#### **Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

## **§ 10. Vandarealer og zonestatus**

#### **Stk. 1. Bolværker**

Afgrænsningen mod havnen og kanaler skal udføres med lodrette kaj-sider (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. Eksisterende bolværker i granit skal bevares.

#### **Stk. 2. Terrænkote**

Ud til havnen og kanaler skal terrænkoten være mindst 2,2 m og højst 3,65 m.

#### **Stk. 3. Træbrygger**

Langs Orientkaj skal der være en 2,5 m bred træbrygge, som vist på tegning 3b.

Hvis der etableres husbåde ved Sundkaj, skal der etableres en 2,5 m bred træbrygge, som vist på tegning 3b.

#### **Stk. 4. Husbåde**

Indenfor zoner for placering af husbåd vist på tegning 5a kan der placeres husbåde.

### **Kommentar**

*Om husbådernes størrelse, udseende og placering henvises til § 7 ydre fremtræden stk. 7.*

## **§ 11. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## **§ 12. Særlige fællesanlæg**

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 6, fastlagte byrum A og B.

Teknik- og Miljøudvalget 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. § 13 Grundejerforening, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.*

## **§ 13. Grundejerforening**

### **Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening**

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

### **Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening**

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

### **Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder**

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

### **Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver**

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4 fastlagte veje og stier samt de i § 8 fastlagte fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.

### **Stk. 5. Godkendelse af vedtægter**

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

## **§ 14. Retsvirkninger**

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## **§ 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn, bekendtgjort den 3. juli 2015, ophæves i sin helhed for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

### **Kommentarer af generel karakter**

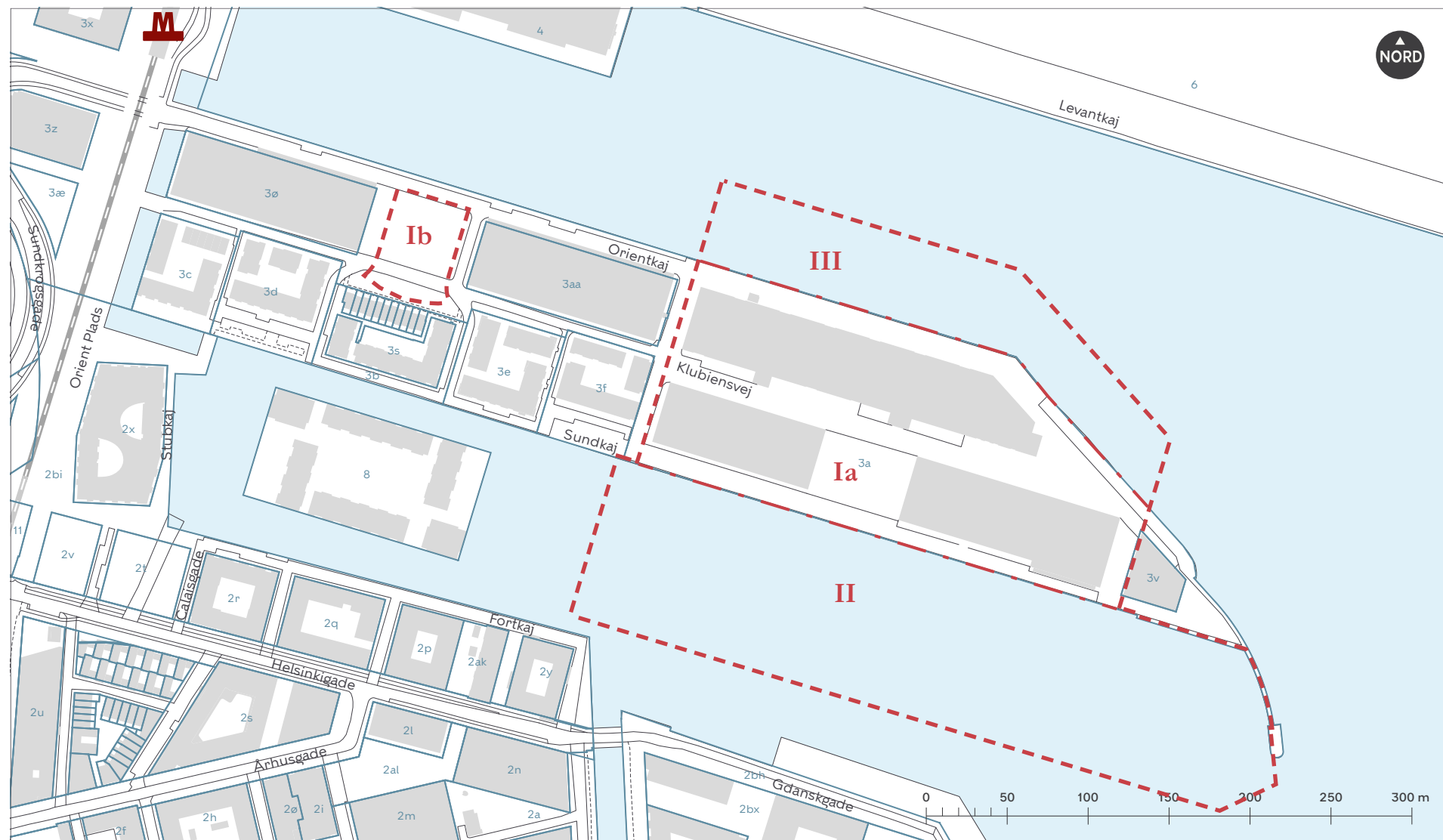
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer.*

*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 Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.*

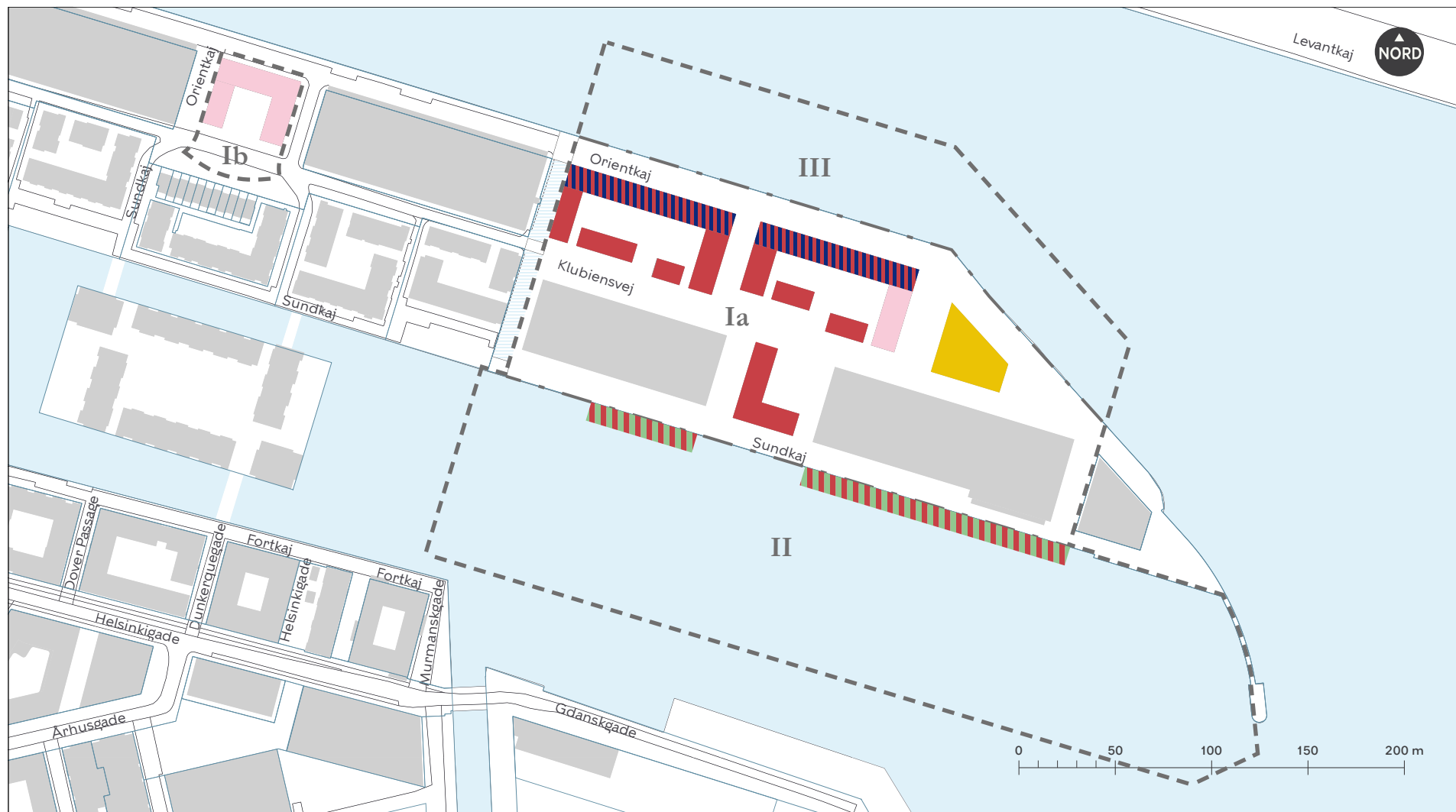
*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



- Lokalplanområdets afgrænsning
- - - Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- XX Matrikel
- Eksisterende bygning

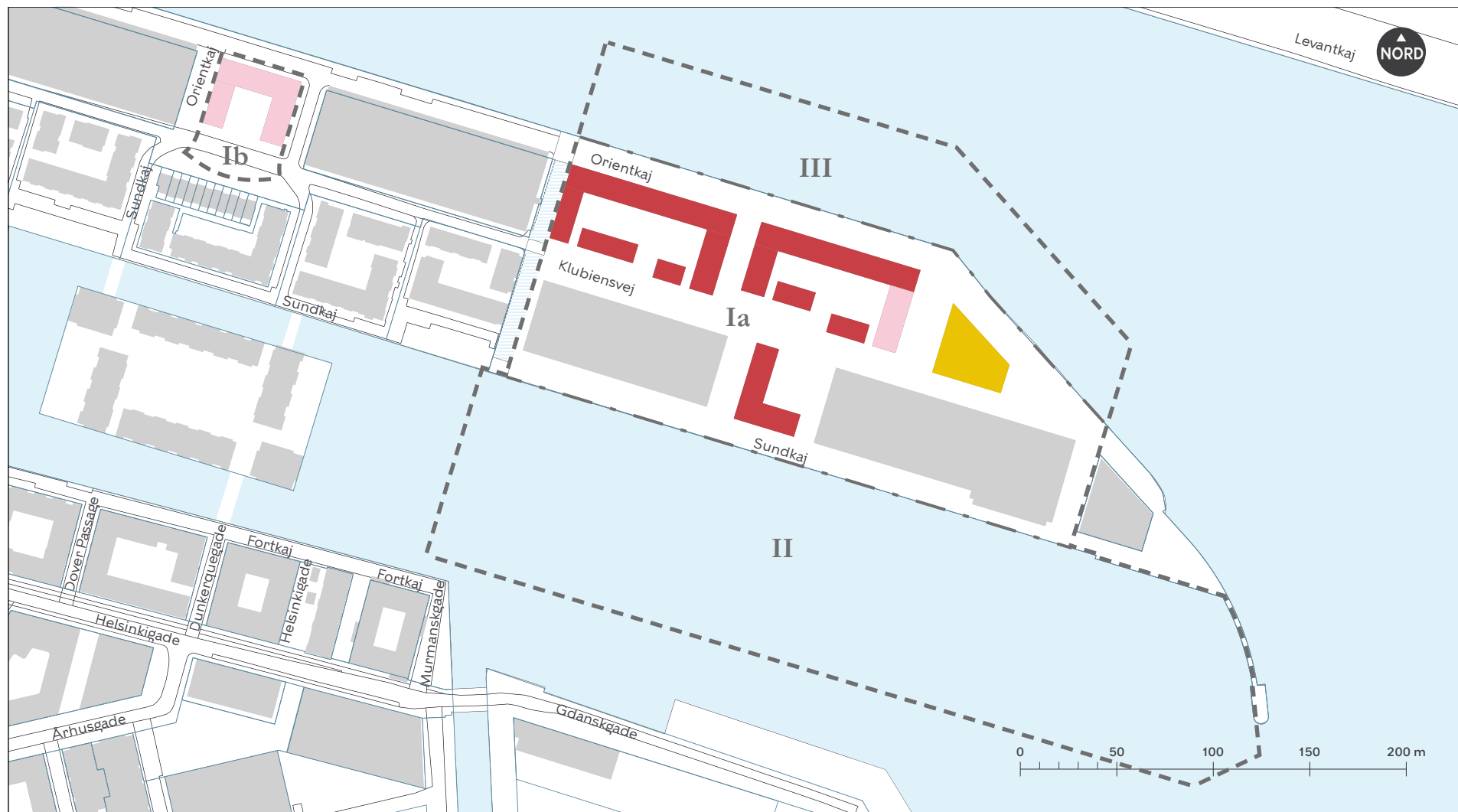
## Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



-  Bolig eller serviceerhverv
-  Bolig
-  Almen bolig
-  Institution
-  Bolig eller publikumsorienteret serviceerhverv

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
-  Eksisterende bygning
-  Matrikelskel
-  Kanal fastlagt i lokalplan 524

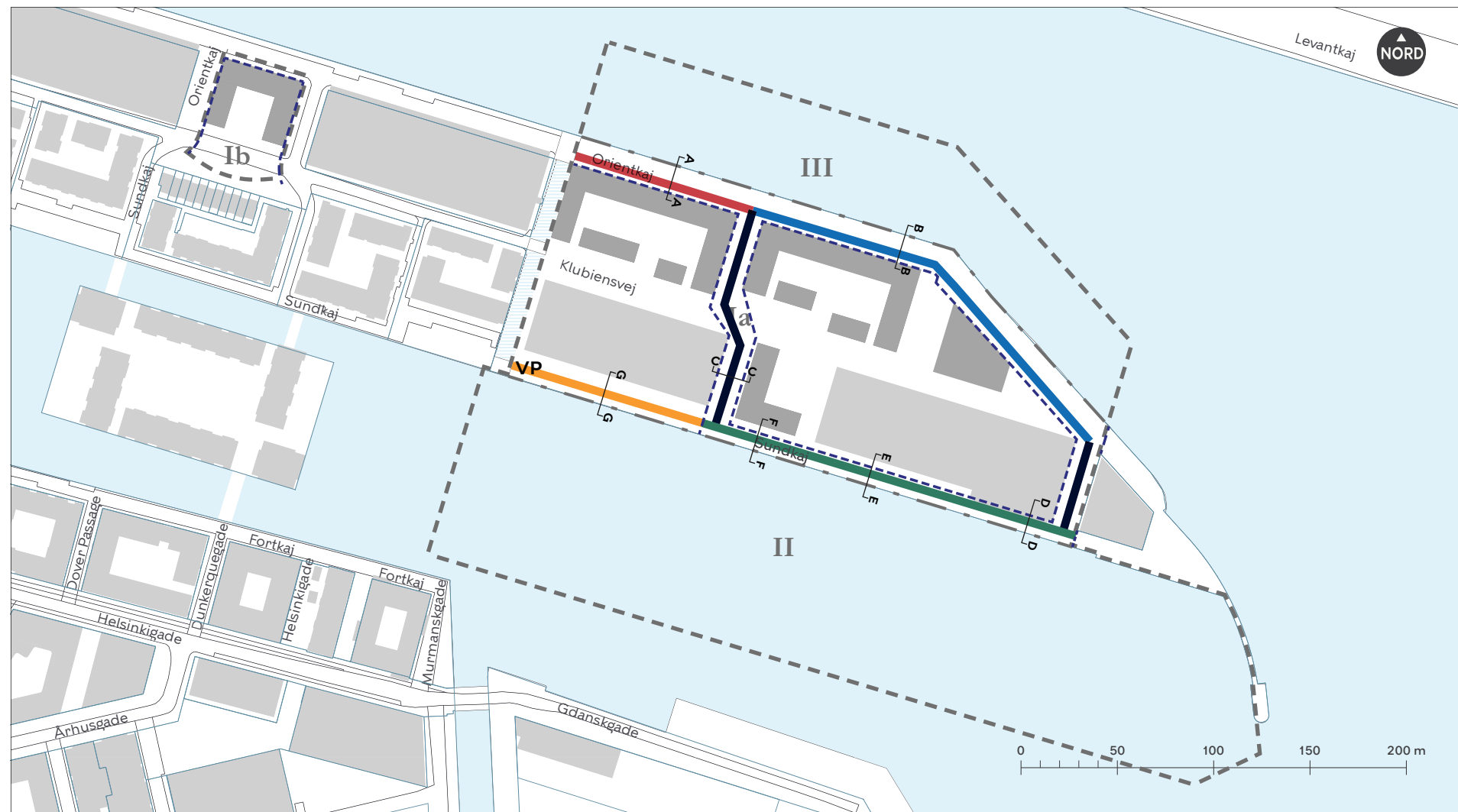
## Tegning 2b • Anvendelse fra 2. etage og op



- Bolig
- Almen bolig
- Institution

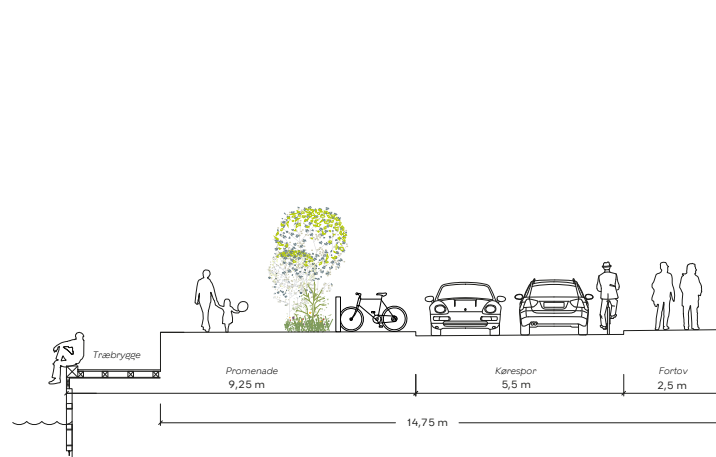
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

# Tegning 3a · Veje

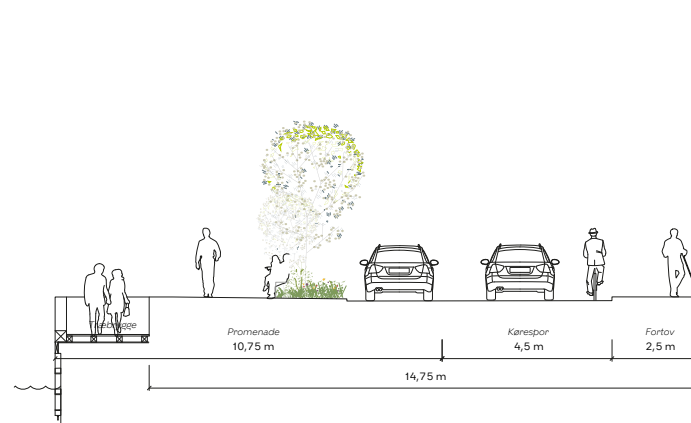


- |                                                                          |                                                         |                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: red;">—</span> Vejtype a                             | <span style="color: blue;">- - - -</span> Vejbyggelinje | <span style="color: gray;">- - - -</span> Lokalplanområdets afgrænsning  |
| <span style="color: blue;">—</span> Vejtype b                            | <b>VP</b> Vendeplads                                    | <span style="color: gray;">- - - -</span> Grænse mellem delområder       |
| <span style="color: black;">—</span> Vejtype c                           |                                                         | <b>I-III</b> Delområde                                                   |
| <span style="color: green;">—</span> Vejtype d                           |                                                         | <span style="color: lightgray;">■</span> Eksisterende bygning            |
| <span style="color: orange;">—</span> Vejtype e                          |                                                         | <span style="color: gray;">■</span> Byggefelt                            |
| <b>A</b> <span style="color: black;">—</span> <b>A</b> Angivelse af snit |                                                         | <span style="color: blue;">—</span> Matrikelskel                         |
|                                                                          |                                                         | <span style="color: blue;">— — — —</span> Kanal fastlagt i lokalplan 524 |

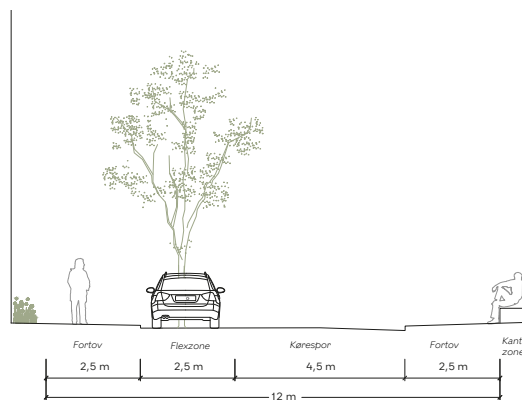
# Tegning 3b • Vejsnit



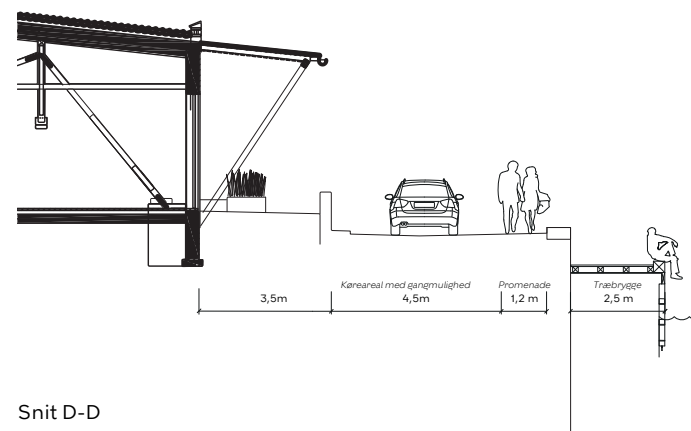
Snit A-A



Snit B-B

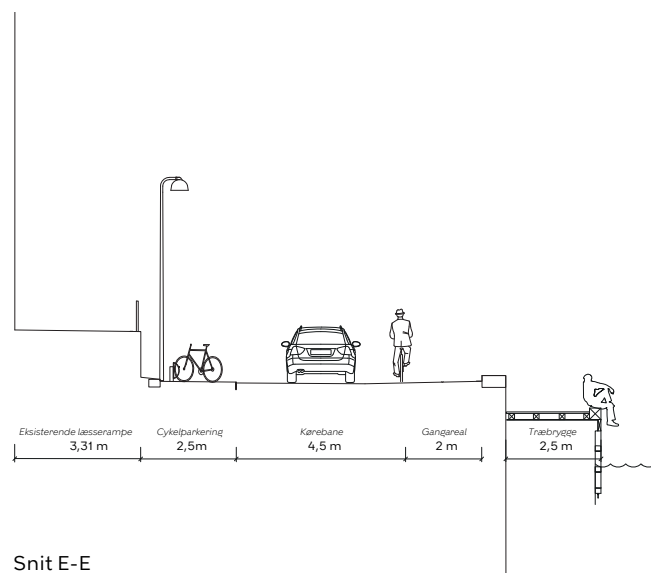


Snit C-C

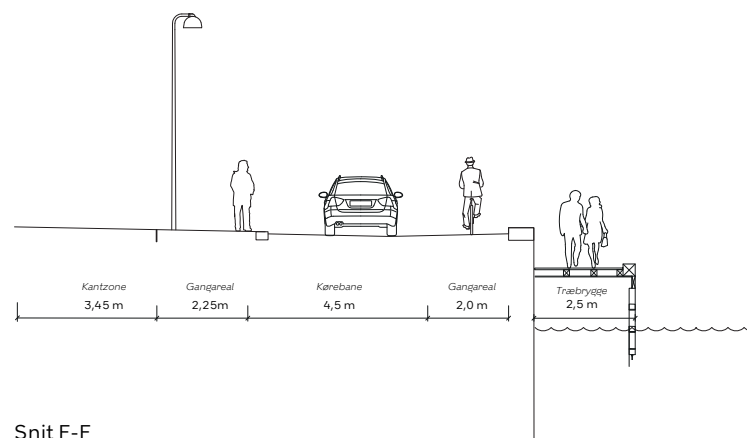


Snit D-D

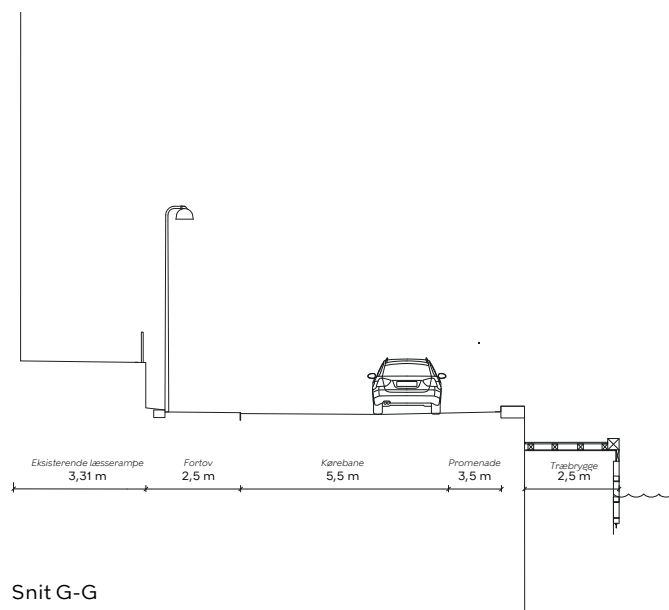
# Tegning 3c • Vejsnit



Snit E-E

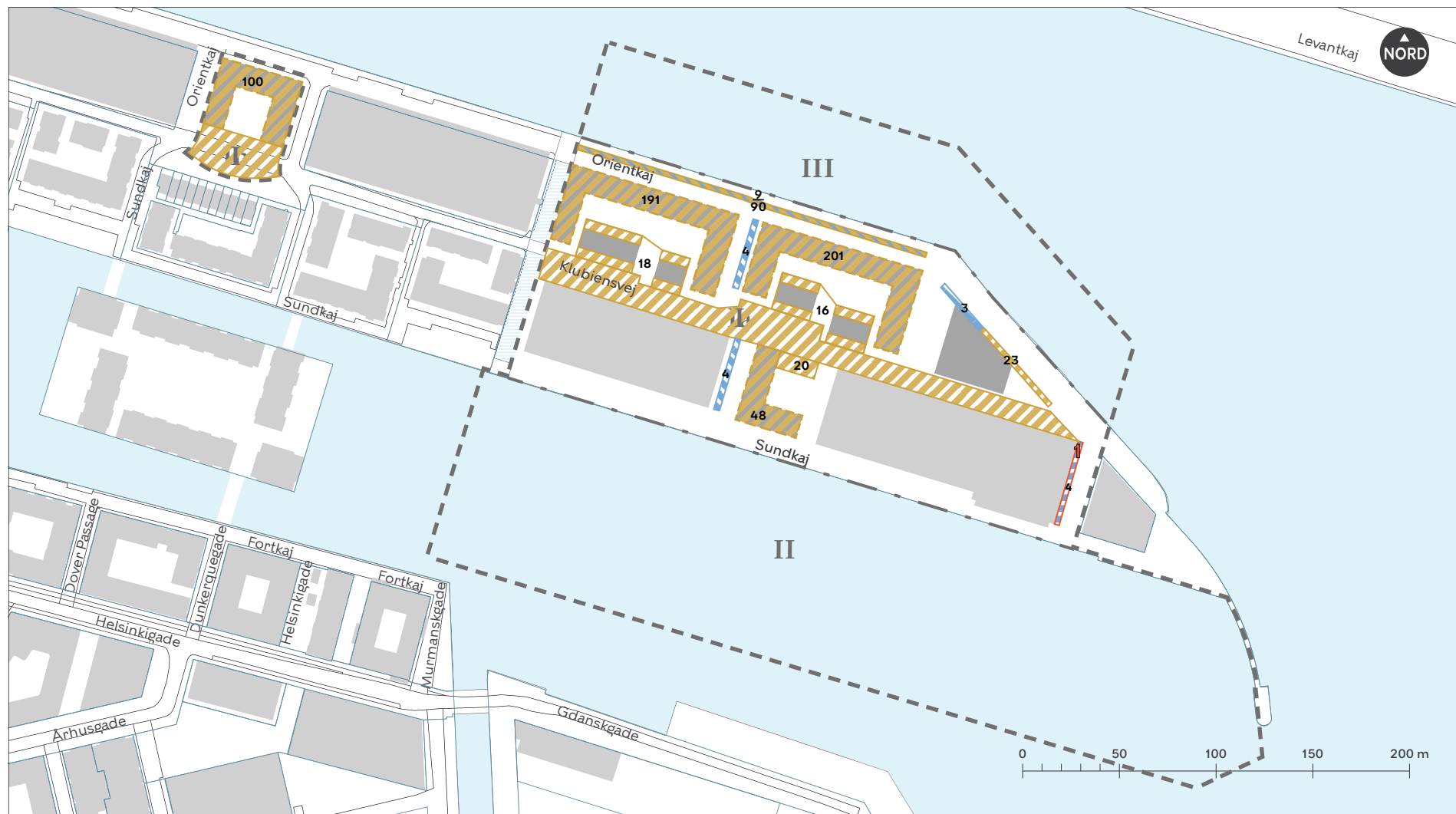


Snit F-F



Snit G-G

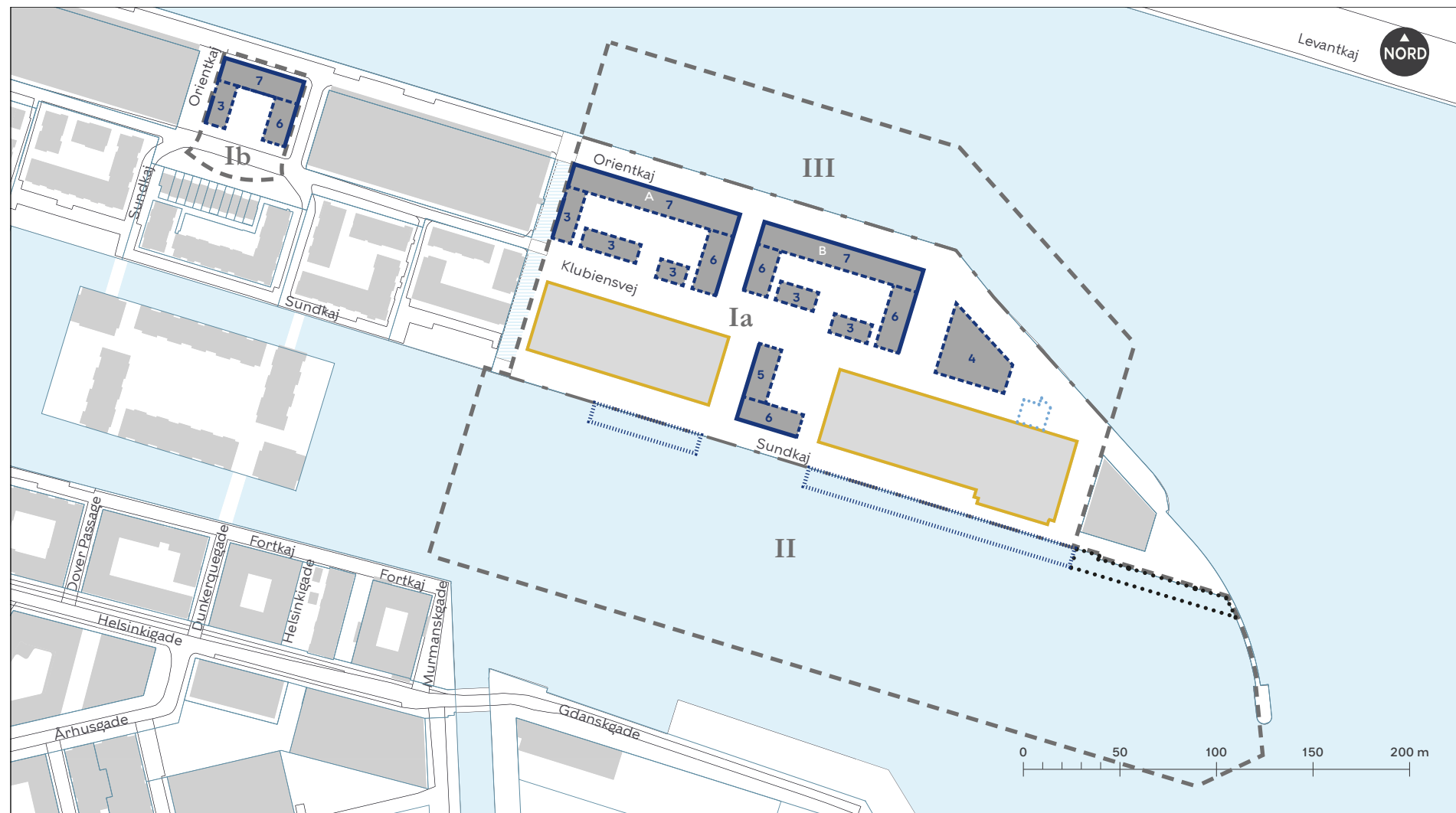
# Tegning 4 • Bil- og cykelparkering



- Bilparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser
- Handicapparkering med angivelse af antal pladser
- Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser
- Cykelparkering i stueetage med angivelse af min. antal pladser
- Bilparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser (angivet øverst) og cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser (angivet nederst)

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

# Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering

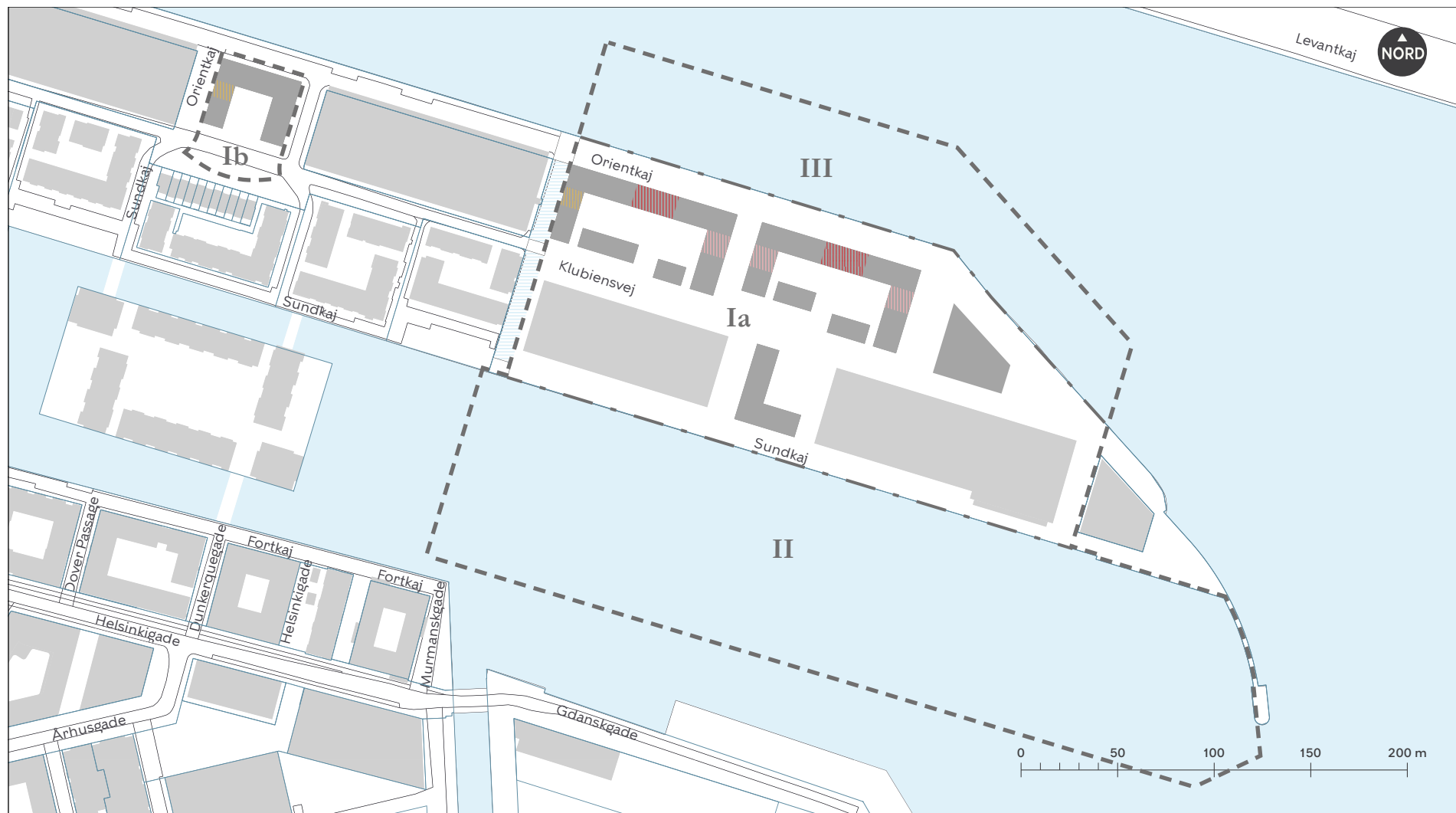


- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- A-B Byggefelt
- x Maksimalt etageantal
- Bevaringsværdig bygning

- Zone for placering af husbåd
- Zone for placering af badeanlæg og flydende anlæg
- Område, hvor der kan placeres mindre bygninger

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

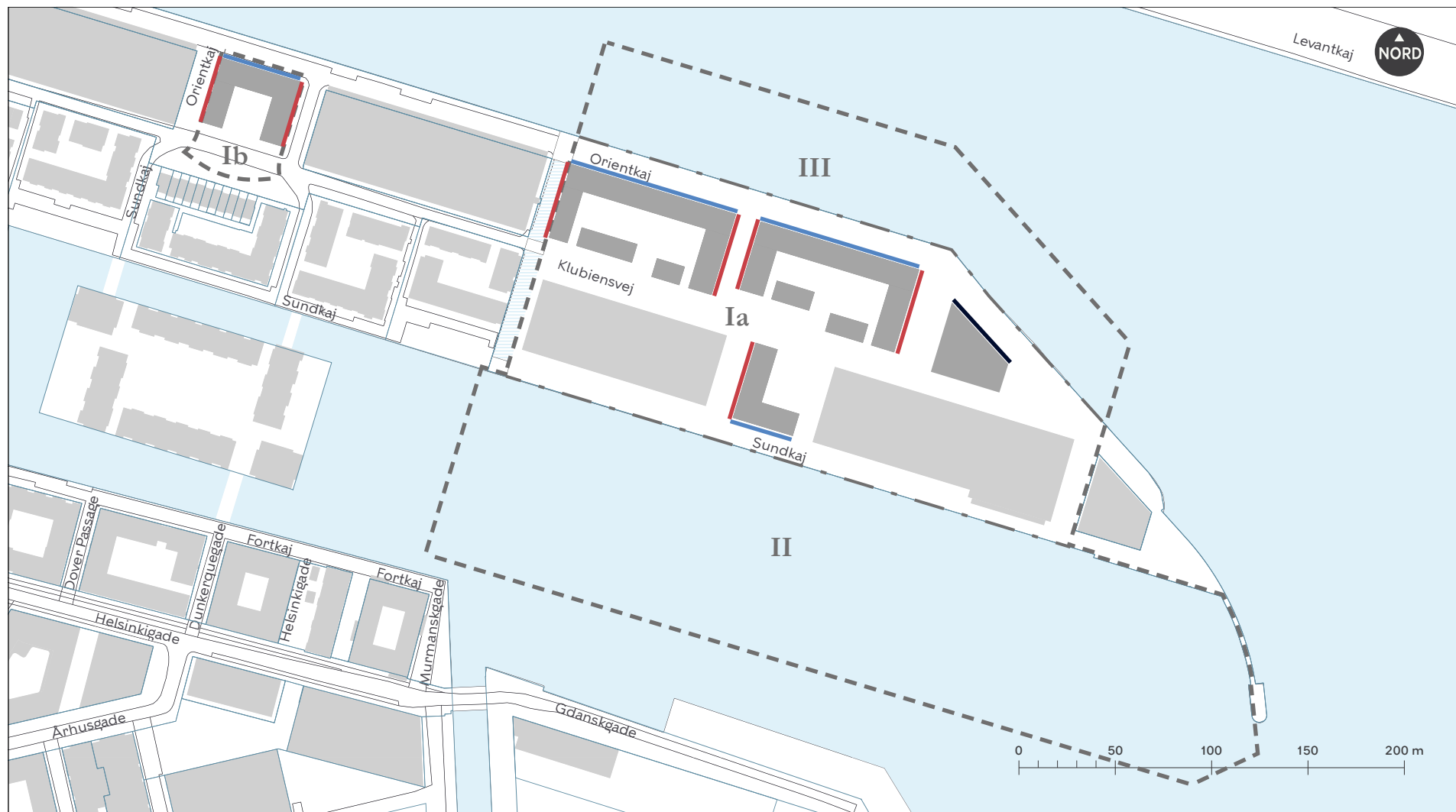
# Tegning 5b • Porte



-  Krav om placering af port
-  Mulighed for placering af port
-  Mulighed for passage

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Matrikelskel
-  Kanal fastlagt i lokalplan 524

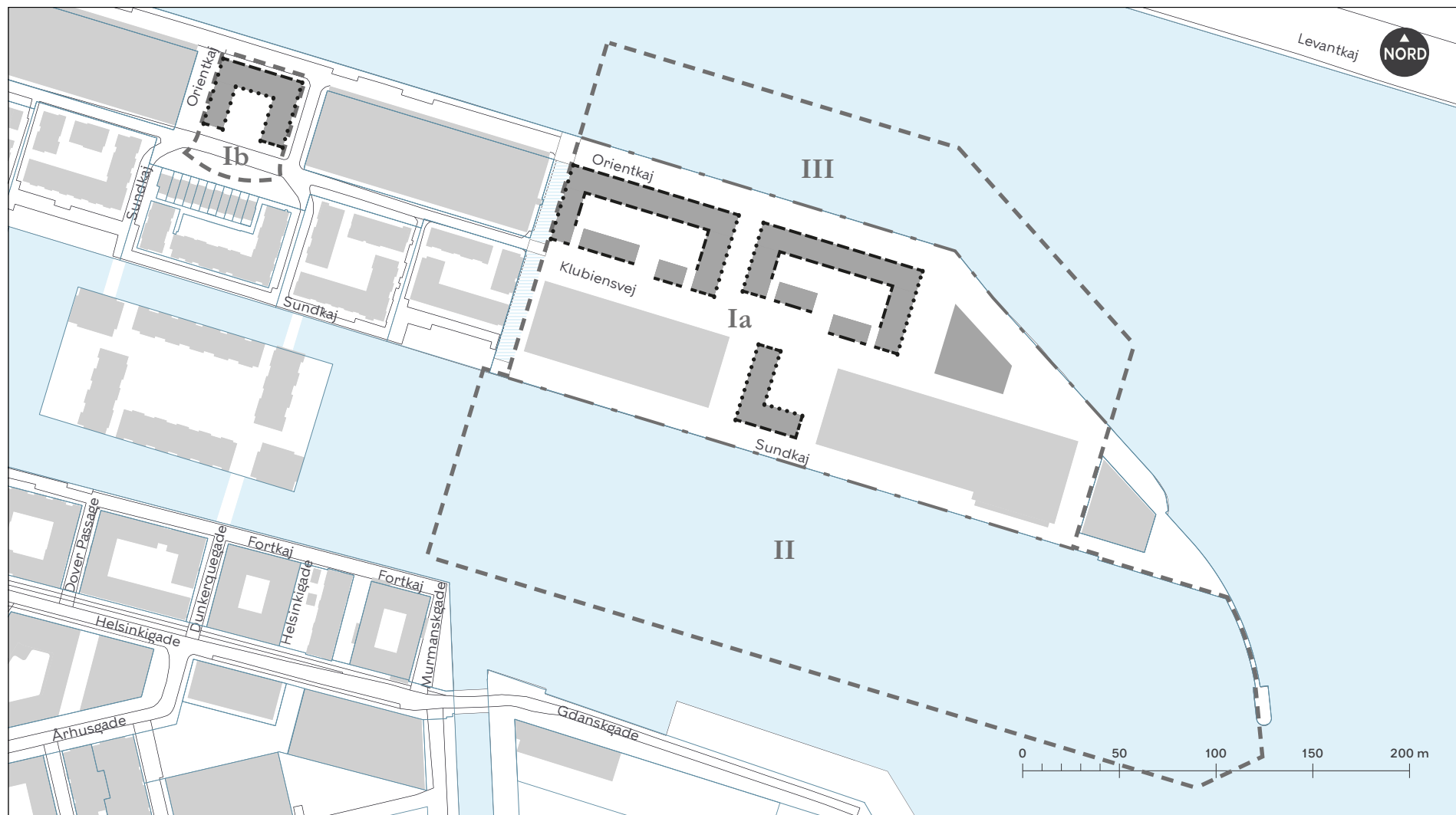
# Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

# Tegning 6b • Altaner



----- Altan a - maks. fremspring 1,1 m

..... Altan b - maks. fremspring 0,4 m

----- Lokalplanområdets afgrænsning

- . - Grænse mellem delområder

**I-III** Delområde

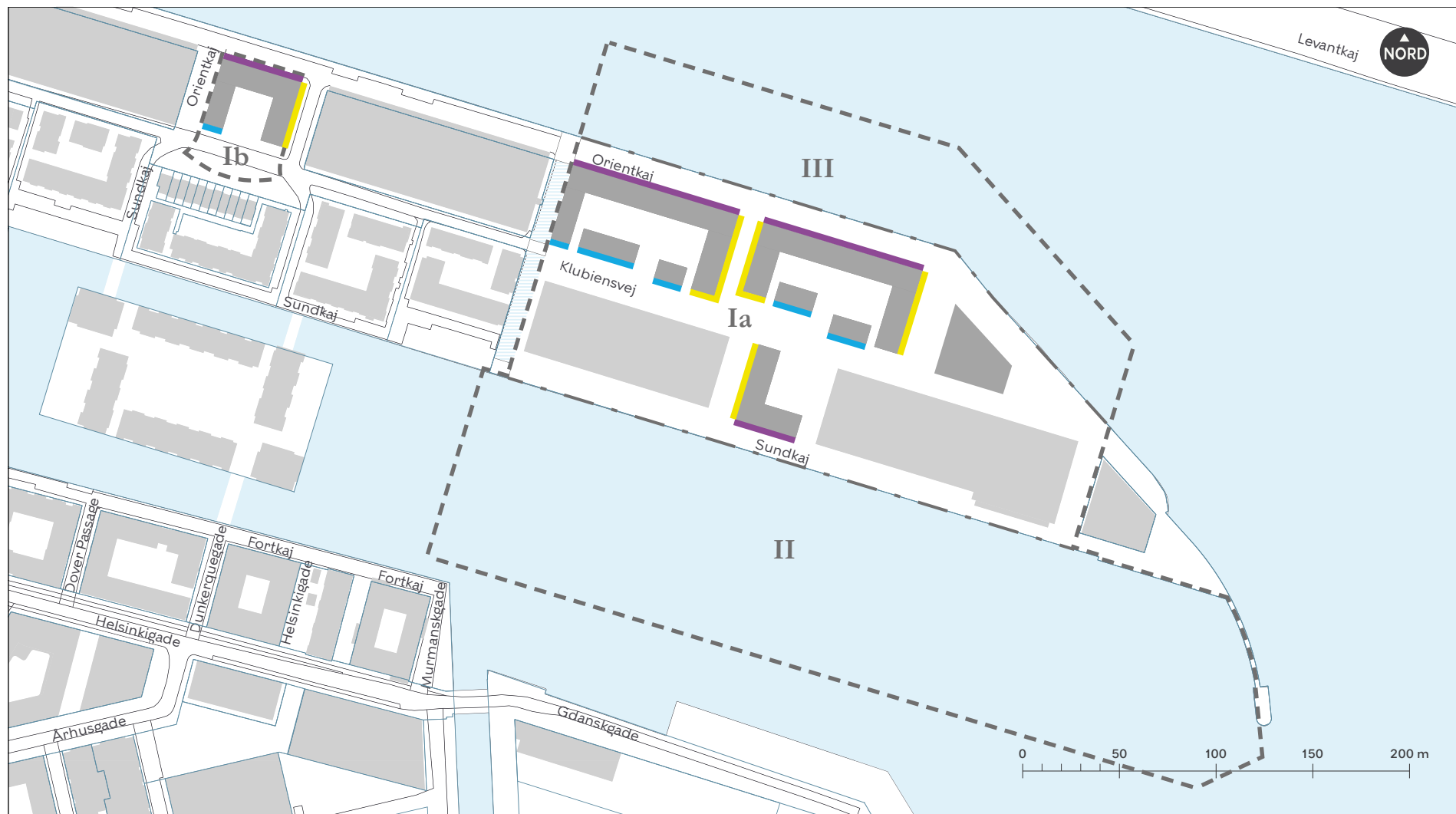
■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

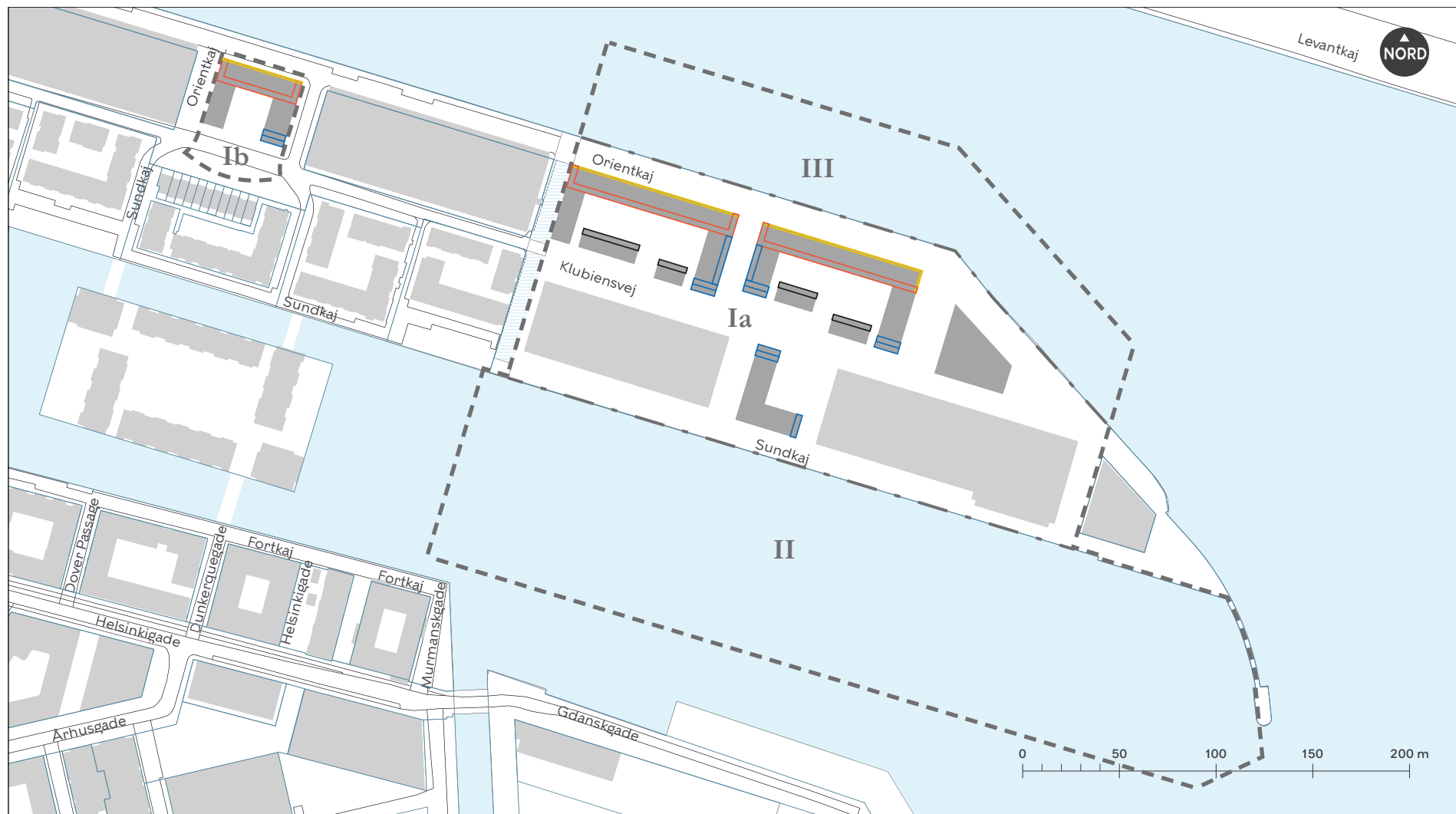
— Matrikelskel

▬ Kanal fastlagt i lokalplan 524

# Tegning 6c • Gulvkoter i stuetagen (1. etage)



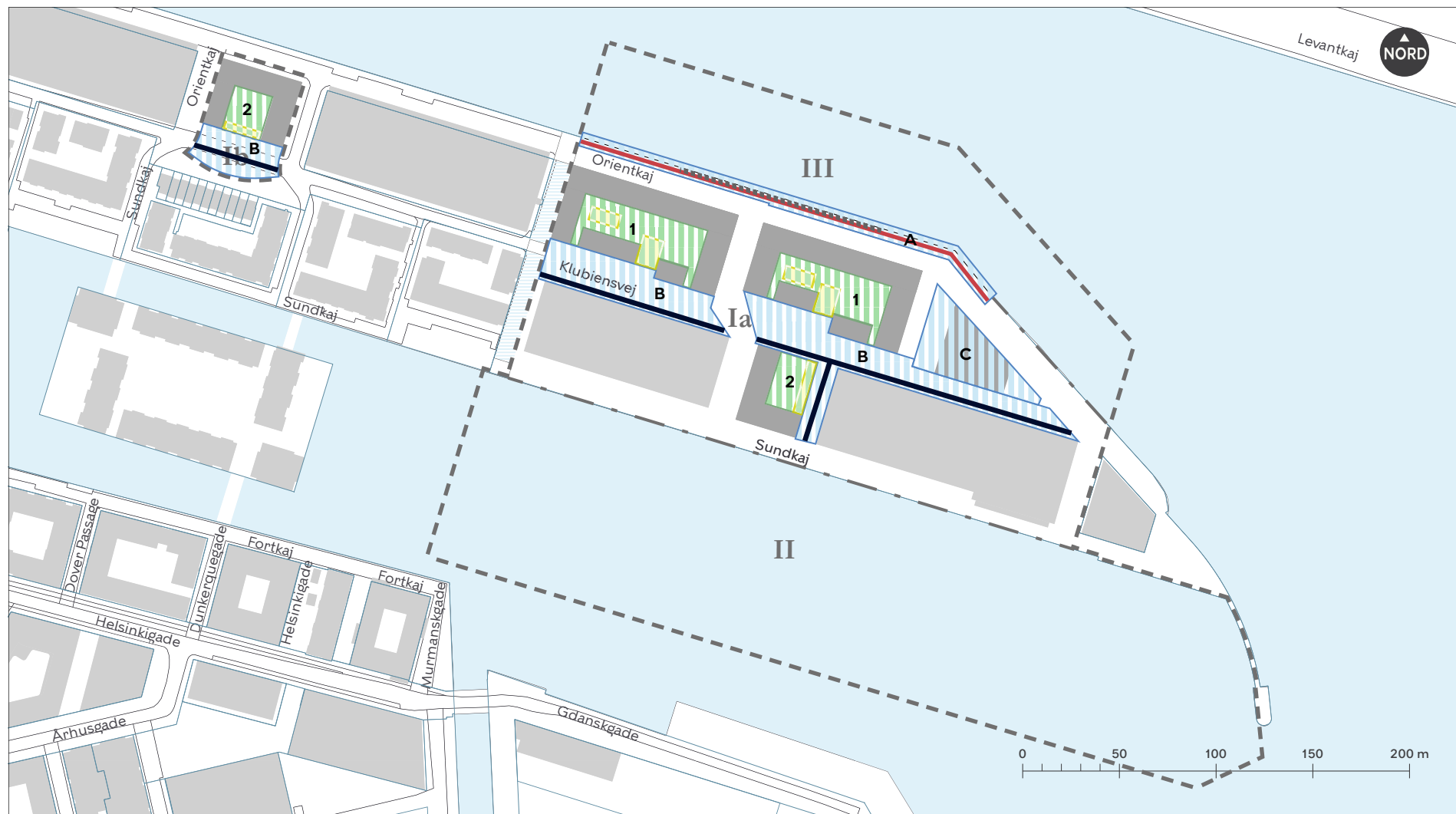
# Tegning 6d • Tilbagetrækninger



- Over 21 m - tilbagetrækning på 1 m fra byggefeltets kant
- Over 21 m - tilbagetrækning på 3 m fra byggefeltets kant
- Over 16 m - tilbagetrækning på 3 m fra byggefeltets kant
- Over 13 m - tilbagetrækning på 3 m fra byggefeltets kant  
Over 16 m - tilbagetrækning på 6 m fra byggefeltets kant
- Over 8 m - tilbagetrækning på 3 m fra byggefeltets kant

- - - Lokalplanområdets afgrænsning
- . - Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Matrikelskel
- — — Kanal fastlagt i lokalplan 524

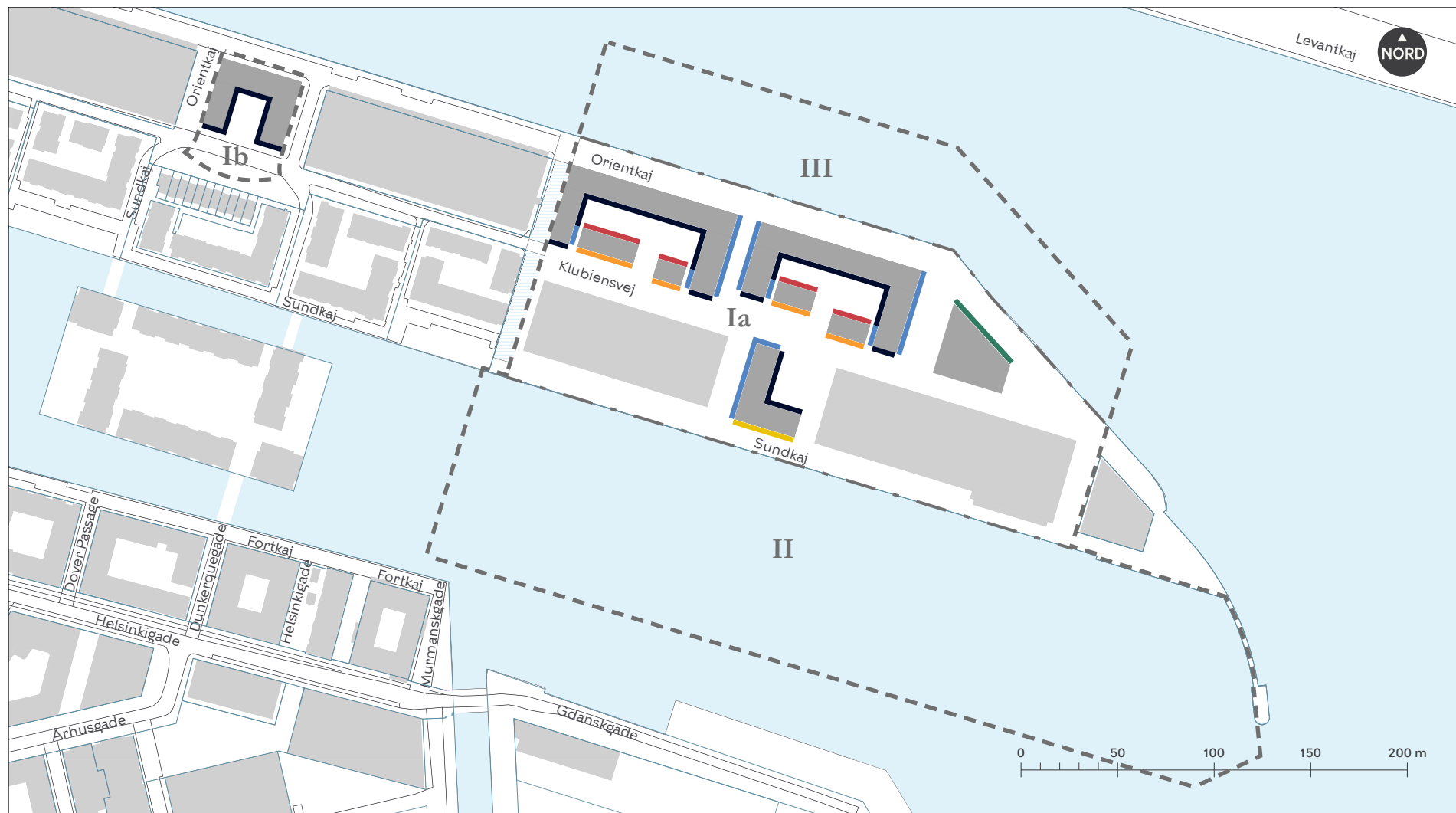
# Tegning 7a · Byrum



- A-C Byrum
- 1-2 Gårdrum
- Stiforbindelse a
- Stiforbindelse b
- Zone for trappe
- Zone for affaldssortering og storskrald

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

# Tegning 7b • Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Kantzone f

- Lokalplanområdets afgrænsning
- - - Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

- Begrønnet facade/hegn
  -  Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer
  -  Beplantningszone, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt
  - XX Beplantningszone
  - — — — Lokalplanområdets afgrænsning
  - · — Grænse mellem delområder
  - I-III Delområde
  -  Eksisterende bygning
  -  Byggefelt
  - Matrikelskel
  -  Kanal fastlagt i lokalplan 524

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigte 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.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Sundmolen Øst.

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

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://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](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

## Borgermøde

Københavns Kommune og Østerbro 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]**