

Ændringer markeret med rødt

Redegørelse for forslag til kommuneplantillæg og lokalplan

Baggrund og formål

Udgangspunktet for byudviklingen af Nordhavn er en aftale mellem staten og Københavns Kommune fra 2005. Af aftalen fremgår det blandt andet, at værdiskabelsen fra byudviklingen af Nordhavn skal medvirke til at finansiere anlægget af metroens nye Cityring. Aftalen omfatter et geografisk område på ca. 60 ha med mulighed for minimum 600.000 etagemeter bolig og erhverv i Indre Nordhavn og blev gjort til lov i 2007. På denne baggrund besluttede By og Havn at udskrive en åben, international idékonkurrence for hele Nordhavn om ”fremtidens bæredygtige by”. Debatmøder og workshops med borgere og interessenter dannede grundlag for udarbejdelsen af et program for konkurrencen, der blev udskrevet i maj 2008.

I konkurrencen blev deltagerne bedt om at levere svar på byudviklingens tre centrale niveauer: En strukturplan der indeholder visioner og scenarier for et udvidet og fuldt udbygget Nordhavn, en bebyggelsesplan for den første fase samt en strategi for udbygningen. Bebyggelsesplanen er knyttet naturligt op på strukturplanen, og er afgrænset til den del af Nordhavn, der i henhold til kommuneplanen kan udbygges i 1. del af planperioden, det vil sige cirka 400.000 etagemeter. Da Kommunen pt. ikke har tilsagn fra Staten om at kunne gennemføre mere end den første fase, skal bebyggelsesplanen kunne stå alene, og forudsætter således ikke en fuld realisering af Nordhavnsprojektet.

En bearbejdning af vinderprojektet har siden dannet grundlag for By & Havns anmodning i sommeren 2010 om nyt plangrundlag for den første del af bebyggelsesplanens område. Anmodningen bygger på et omfattende projektmateriale, der er blevet udarbejdet i samarbejde mellem By & Havn og Københavns Kommune.

En række andre projekter er sat i værk som følge af byudviklingen i Nordhavn og aftalen med staten: En modernisering af Nordhavn Station med bedre ankomstforhold, anlæg af Nordhavnsvej som forudsætning for byudviklingen i Nordhavn og en forbedret trafikafvikling på Østerbro, udvidelse af Nordhavn med etablering af jorddepot til bl.a. jord fra anlæg af Cityringen og en ny krydstogstterminal. Endelig har Transportministeriet sendt et lovforslag i høring om flytning af containerterminalen til Ydre Nordhavn for at give plads til byudviklingen i Indre Nordhavn.

Med udbygningen af Århusgadekvarteret tages det første skridt mod realiseringen af Nordhavn som fremtidens bæredygtige bydel. Samtidigt åbnes endnu et område af havnen for byens borgere, hvorved flere vil kunne få glæde af byens blå herlighedsværdier. Der vil være offentlig adgang til alle kajarealer og trafikken afvikles på de gående og cyklendes betingelser. I Indre Nordhavn vil en tæt og blandet bebyggelse kunne danne grundlaget for et rigt og varieret byliv.

Fremtidens bæredygtige by

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

Vinderprojektet indeholder en mere detaljeret *bebyggelsesplan* for Indre Nordhavn med mulighed for minimum 600.000 etagemeter boliger og erhverv, der modsvarer Københavns Kommunes aftalegrundlag med staten. Forslaget til kommuneplantillæg fastlægger de overordnede rammer for området. Lokalplanen for ”Århusgadekvarteret i Nordhavn” er første etape i udbygningen af Nordhavn, med 350.000 etagemeter boliger og erhverv. Kommuneplantillægget og lokalplanen suppleres af en udbygningsaftale for Århusgadekvarteret og en særlig byudviklingsaftale.

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

Området og kvarteret

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

Århusgadekvarteret ligger i den sydlige del af Nordhavn er adskilt fra Østerbro af den stærkt trafikerede Ring 2 samt jernbaneterrænet, hvor bl.a. Kystbanen er ført på dæmning.

Umiddelbart vest for kvarteret ligger Kalkbrænderihavnen og Svanemøllehavnen, som i dag er indrettet med marinaer. Syd for kvarteret ligger Søndre Frihavn, som i dag rummer en blanding af bolig- og serviceerhverv, og som stadig er under udbygning. Amerika Plads er næsten udbygget og Marmormolen er igangsat med byggeriet af den nye FN-bygning på sydsiden af Nordbassinet. Århusgadekvarterets nære omgivelser er således også tidligere havnearealer, som i et stykke tid har lagt grunde til nye anlæg, nye bebyggelser og byudvikling.

Århusgadekvarteret repræsenterer et særligt bymæssigt og kulturhistorisk miljø med enkeltstående monolitiske bygninger og tætte bygningsstruktur, smalle gyder, små irregulære pladser og stor variation i arkitekturen.

Bebyggelsesplanen

Nye kanaler skaber nærhed til vandet

Bebyggelsesplanen tager afsæt i havnearealernes nuværende struktur og inddeler den nye bydel i selvstændige holme. I Århusgadekvarteret udgraves der en ny kanal og der lægges en ca. 9.500 m² stor ø i Kronløbsbassinet.

Bevaring af eksisterende bygninger og anlæg som identitetsskabende elementer

Som et markant element i bebyggelsesplanen, opretholdes en række eksisterende bebyggelser og lokalmiljøer, som positivt bidrager til en særegen identitet for Århusgadekvarteret. Det er desuden intentionen at eksisterende bebyggelse skal understøtte nogle klare referencer til havnens historie og kulturarv og herigennem underbygge områdets egenart. Gennem muligheder for til- og påbygninger til den eksisterende bebyggelse skabes der herudover en række nye muligheder for udbygning.

Varieret udbud af byrum

Bebyggelsesplanen er udformet med et særligt fokus på byrummene. Planen indeholder et netværk af pladser, parker, promenader og gaderum, som hver især tilbyder noget unikt. Byrummene bindes sammen via et forløb, hvor aktiviteter i stueetagerne medvirker til at styrke oplevelsen og intensiteten af bylivet.

Byrummene har forskellige karakteristika og betydning - fra de regionale byrum, der tiltrækker beboere fra bydele i hele regionen, til de lokale byrum og haver, der retter sig mod lokalmiljøet med faciliteter til ophold, leg og bevægelse. De regionale byrum er den sydvendte Sandkaj og "Silo Plads" med et rekreativt og kulturelt program samt Redmolens spids med publikumsorienterede funktioner og udsigt over havneløbet. Bydelsrummene er "Lommevandrummet" med en række aktiviteter og oplevelser ved vandet, strøggaden Århusgade, der binder kvarteret sammen med Østerbro og ender i "Århus Torv". Bydelsrummene tilbyder muligheder for bevægelse, ophold, handel og mødesteder for beboere i bydelen og naboområderne. De lokale pladser og haver har faciliteter til ophold, leg og bevægelse primært for beboere og brugere i kvarteret.

Det er intentionen at etablere udadvendte funktioner på de vigtigste hjørner og langs bestemte gader, så bydelen både får karakter af at have et levende handelsmiljø og zoner til ophold og rekreation. Ved yderligere at bevare eksisterende bygninger og funktioner skabes der gode rammer for et sammensat byliv.

Kompakt og forskudt bebyggelse i hovedsageligt 3-6 etager med enkelte store bygninger

Bebyggelsesplanen har en tæt bystruktur og indeholder relativt små byggefelter med bygninger i primært 3 til 6 etager samt enkelte store bygninger. De forholdsvis små og opdeltede byggefelter giver bydelen et sammensat og mangfoldigt præg og skal understøtte en by med en 'menneskelig skala'. I den tætte bystruktur er arbejdet med forskydninger af byggefelter for at give varierede rumligheder og gode mikroklimatiske forhold.

Varieret sammensætning af forskellige bygningsstørrelser og -typer

Den brogede erhvervsbebyggelse, der opretholdes, skal sammen med de store siloer og nye byggefelter i forskellige størrelser give kvarteret en mere varieret sammensætning, end man typisk ser i andre af Københavns bydele. I hvert enkelt byggefelt deles bebyggelsen i forskellige enheder med varierende bygningshøjder og facadeudtryk. Således tilstræbes det, at bebyggelsen fremstår som en sammensat, mangfoldig og 'nedskaleret' bydel.

En levende by ved vandet

Bebyggelsesplanen indeholder promenader med offentlig adgang langs alle kajarealer samt mulighed for anlæg af havnebad, vinterbad, lystbådehavn og faciliteter til for eksempel ro- og kajaksport. Med offentlig adgang til vandet og strategisk placering af publikumsorienterede funktioner, i stueetager og det offentlige rum, undgås den privatisering af kajarealer, som kan ses i andre havneprojekter. Ved at placere både boliger og erhverv ud til kajarealerne understøttes en af København Kommunes værdier om at bringe byen ned til vandet.

Effektive og miljøvenlige trafikløsninger der tilgodeser de bløde trafikanter

I en stor del af Århusgadekvarteret foregår biltrafik på de bløde trafikanters præmisser. Nordhavn planlægges som en bydel med en trafikfordeling på minimum 1/3 cyklister, minimum 1/3 kollektivrejser og maksimum 1/3 bilrejser. Nordhavn planlægges desuden udviklet som en "5-minutters by". Det betyder, at der ikke skal være mere end 5 minutters gang til kollektivtrafik. Trafikstrukturen planlægges indrettet så fodgængere, cyklister og den kollektive trafik kommer så hurtigt og let frem som muligt, ved at gøre deres veje kortere end bilernes.

En højklasset kollektiv trafikåre igennem områdets vestlige del

Den primære kollektive trafikbetjening af Nordhavn vil på sigt ske ved etablering af en kombineret højklasset kollektiv trafikforbindelse og supercykelsti. Allerede ved udbygningen af kommuneplantillæggets område planlægges en højklasset kollektiv trafikbetjening. Enten som en metrolinje forbundet til Cityringen, eller som en anden højfrekvent løsning. Hele planområdet planlægges udbygget med en tæthed, som kan understøtte en metrobetjening. Århusgadekvarteret kollektivbetjenes via S-tog på Nordhavn station og busser. Busbetjeningen planlægges primært at skulle forløbe via en busgade placeret i 'det grønne loop'. Herudover vil der være busbetjening i enkelte andre gader, som f.eks. Århusgade og Lüdersvej. Det planlægges, at havnebuslinjer på sigt vil kunne få stop ved Sandkaj eller Nordhavnskaj.

Det planlagte vejnet i Nordhavn er placeret langs eksisterende vejtracéer. Der bygges videre på de knækkede gadeforløb, som vil give bilerne en naturlig lav hastighed. Trafikken på de enkelte holme skal, undtagen i holmegaderne, foregå på lette trafikanters præmisser efter principperne for lege og opholdsgader. Parkeringspladser skal fortrinsvist placeres i centrale p-anlæg, mens en mindre del kan placeres på terræn. Der etableres promenader langs alle kajkanter, der er tilgængelige for alle. Promenader indeholder alle trafikanttyper og kan indeholde både 'flekszoner' og arealer til ophold. Pladserne i Århusgadekvarteret har forskellig funktion og planlægges derfor på baggrund af forskellige trafikale behov.

Gode gang- og cykelforbindelser

Ved udviklingen af Nordhavn er der fokus på, at alle er fodgængere på en større eller mindre del af rejsen. I Århusgadekvarteret foregår biltrafikken primært på de bløde trafikanters præmisser. Der planlægges efter at sikre fodgængerne og bevægelseshæmmede optimale forhold, hvad angår sikkerhed, tryghed og tilgængelighed. Promenader indeholder alle trafikanttyper og kan indeholde både 'flekszoner' og arealer til ophold placeret langs vandet. Pladserne har forskellig funktion og planlægges derfor på baggrund af forskellige trafikale behov.

Starten af 'det grønne loop' skal fungere som en fælles cykel-, gang- og kollektivforbindelse for hele Nordhavn. Loopet starter i Århusgadekvarteret og vil kunne videreudvikles i de kommende faser. Der etableres en 'supercykelsti' i 'det grønne loop', der skal give cyklisterne optimal fremkommelighed, og den vil i de første udviklingsfaser forløbe parallelt med busbanerne.

Hovedparten af cyklisterne vil benytte krydset Århusgade/Kalkbrænderihavnsvej som deres adgangsvej til og fra Nordhavn. Det er derfor vigtigt at der tages særlige hensyn til cyklisters tryghed, sikkerhed og fremkommelighed i krydset.

Der gives cykelmulighed på alle gader, og der etableres cykelstier på den største del af Lüdersvej. Århusgadekvarteret har en sammenbindende funktion for cykeltrafik på hhv. den indre og ydre del af Nordhavn og mod Østerbro og resten af byen. Cykelparkering placeres tæt ved boliger, arbejdspladser og offentlige funktioner.

Centrale parkeringsanlæg

Trafikberegninger har vist at der i de første udviklingsfaser vil være forholdsvis mange bilture i Nordhavn, i forhold til det ønskede. Der planlægges efter at gøre færdselslinjerne så direkte som mulige for andre trafikanttyper end biler, hvorfor biltrafikken vil opleve en højere grad af omvejskørsel. Parkering i Århusgadekvarteret skal derfor primært ske i centrale parkeringsanlæg. Der planlægges mulighed for at køre tæt på de enkelte ejendomme, men parkering i holmegader vil kun tillades som korttidsparkering eller handicaparkering, eller til delebiler og elbiler. Parkeringsnormen er beregnet for C2* området - Indre Nordhavn Syd (Århusgadekvarteret og Sundmolen).

I underområde I er der muliggjort terrænparkering svarende til det antal pladser, der på længere sigt er forudsat etableret i konstruktion. Når der skal udarbejdes et tillæg til lokalplanen for underområde I vil det blive vurderet om parkering skal etableres som underjordisk parkering i tilknytning til de enkelte bebyggelser.

Kommuneplantillæggets indhold

Byudviklingen af Nordhavn indgår i Københavns Kommuneplanstrategi 2010 "Grøn vækst og livskvalitet", hvoraf det fremgår, at Nordhavn skal udvikles til en by af holme og kanaler og til verdens grønne laboratorium. Der lægges op til en bæredygtig trafikstruktur og energiforsyning, der modsvarer ovenstående afsnit om bebyggelsesplan.

Kommuneplantillægget fastlægger i overensstemmelse med Kommuneplanstrategi 2010 nye retningslinjer og rammer, så de kan muliggøre en fremtidig byudvikling. Retningslinjerne indebærer bl.a. en mindre justering af rækkefølgen for byudvikling således, at der kan bygges yderligere 30.000 etagemeter boliger og erhverv i 1. del af planperioden på Levantkaj.

Der muliggøres med kommuneplantillægget mere end 600.000 etagemeter boliger og erhverv i Indre Nordhavn. Rammerne sikrer en ligelig og fleksibel fordeling mellem boliger og erhverv, og der sikres boliger i forskellige størrelser. Herudover nedlægges bydelscenteret "Kalkbrænderihavnen, og der fastlægges nye detailhandelscentre og størrelser på butikker. Bestående lovlige butikker i området kan videreføres. Der udpeges et område til husbåde. Kommuneplantillægget muliggør en tæt by i maksimalt 20 m højde, med mulighed for enkelte større bygninger. Der fastlægges krav om udgravning af 40.000 m² kanaler og mulighed for opfyld til 27.000 m² nye holme. Holmestrukturen understøttes af en justering af rækkefølgen for byudvikling. Nordhavns identitet og egenart styrkes ved at give incitamenter til bevaring af siloer.

Kommuneplantillægget fastlægger en arealreservation til 'det grønne loop', den kombinerede supercykelsti og højklasset kollektive transportforbindelse. Desuden fastlægges arealreservationer i Ydre Nordhavn til Nordhavnsvej, og der angives det maksimale antal parkeringspladser.

For at understøtte en bæredygtig energiforsyning fastlægger kommuneplantillægget arealreservationer til kollektive energianlæg. Samtidigt udpeges området til lavenergiområde. Arealreservation til central genbrugsstation skal fremme en bæredygtig affaldshåndtering. På søterritoriet justeres afgrænsningen af rammen T1*-Nordhavn Nord i overensstemmelse med forslag til lov om flytning af containerterminal i Københavns Havn.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser for en kompakt og levende by. Den er struktureret omkring byrumsbestemmelserne, der omfatter alle offentligt tilgængelige arealer på terræn samt stueetagerne mod disse. Her fastlægges krav til indretningen af byrum, parker og promenader med udgangspunkt i hver deres særlige karakter og funktion og med rig brug af referencefotos, forklarende tekst og figurer. Herudover fastlægges krav til indholdet i stueetagerne langs de vigtigste byrum, herunder butikker koncentreret i Århusgade. Lokalplanen sikrer, at attraktive byggefelter udpeges til kultur og maritime formål. Bestemmelser for bearbejdning af overgangen mellem stueetager og byrummet udenfor skal sikre oplevelsesrige og varierede *kantzoner*.

Lokalplanen fastlægger rammer for et miljømæssigt bæredygtigt kvarter med krav om lavenergibebyggelse og nærgenbrugsstation. Herudover etableres en central genbrugsstation samt kollektive energiforsyningsanlæg som fællesanlæg uden for kvarteret. Lokalplanen indeholder første del af en trafikkorridor, der udvikles sammen med byen og vil indeholde en højklasset kollektiv trafikbetjening og supercykelsti. Den trafikale struktur indeholder herudover holmegader, stræder, byrum og promenader. Lokalplanen sikrer, at der maksimalt etableres 1.900 bilparkeringspladser i kvarteret, hvoraf mindst 90 % skal etableres i konstruktion i centralt placerede parkeringsanlæg. Kravet til cykelparkering er 1 plads pr. 100 m², hvoraf 20 % er til pladskrævende cykler.

Der kan realiseres op til 350.000 etagemeter overvejende i form af sluttet bebyggelse mellem 3 og 6 etager, store bygninger i op til 58 m højde, til- og påbygninger til den eksisterende bebyggelse samt en ny, bebygget ø i Kronløbsbassinet. Bebyggelse vest for Glückstadtsvej og i byggefeltet yderst på Redmolen forudsætter supplerende lokalplanlægning. Der fastlægges krav til friarealer og gives mulighed for at medregne opholdsarealer på dæk og større fælles tagterrasser.

Lokalplanen fastlægger rammer for en grøn by med lokale haver, træbeplantninger i gader og på pladser og promenader, grønne gårdrum samt mulighed for etablering af regnvandsbassiner, grønne tagflader og facader samt begrønning langs bebyggelsens facader. Intentionerne om en blå by understøttes med krav om offentligt tilgængelige kajarealer og adgang til vandet i form af trapper og anløbsbroer. Planen muliggør herudover havnebad, vinterbad og lystbådehavn samt anløb af havnebus og større både.

Bestemmelserne om særlige fællesanlæg og grundejerforening sikrer etablering og drift af en række væsentlige infrastrukturanlæg, byrum og promenader.

Byudviklingsaftale

I en fælles forståelse mellem Københavns Kommune og By & Havn om, at byudviklingen i Nordhavn skal sikre at intentionerne i vinderforslagets i videst muligt omfang indfries, også på de områder, der ligger uden for den kommunale plankompetence, er udarbejdet ~~et udkast til~~ en byudviklingsaftale, hvori parterne over hinanden blandt andet forpligter sig til at sikre:

- En udbygning af parkeringsfaciliteter som sikrer et passende udbud i området.
- Boliger med blandede ejerformer og en blanding af størrelser i hele området.

- Energiløsninger der både er CO₂-effektive, økonomisk fordelagtige og som kan udvikle Nordhavn som et Grøn Vækst fyrtårnsprojekt og dermed bidrage til vækst i København.
- Forkøbsret til placering af kommunale institutioner.

~~Byudviklingsaftalen vil blive forelagt til vedtagelse samtidigt med planforslagenes endelige vedtagelse.~~

Udbygningsaftale

For at fremme udviklingen i området har By & Havn anmodet om at indgå en udbygningsaftale i overensstemmelse med planlovens § 21 b. ~~Efter drøftelser med Københavns Kommune foreligger der udkast til udbygningsaftale (bilag 8), hvorefter By & Havn blandt andet forpligter sig til at:~~ I udbygningsaftalen, forpligter By & Havn sig blandt andet til, at

- Anlægge Lüdersvej og Århusgade samt torvet hvor disse veje mødes.
- Anlægge starten af den nye supercykelsti i 'det grønne loop'
- Anlægge en kanal med broer.
- Anlægge Sandkaj som promenade.

Efter anlæg overtager Københavns Kommune Lüdersvej, Århusgade og supercykelstien. ~~Udbygningsaftalen forelægges til vedtagelse samtidigt med planforslagenes endelige vedtagelse.~~

Plan- og miljømæssig vurdering

Test med bæredygtighedsværktøjet

Planforslagene er testet i Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj. Barometret og bæredygtighedsrosetten viser, at planerne for Århusgadekvarteret lever op til kommunens politikker og målsætninger inden for bæredygtighed, og for flere områders vedkommende er bedre.

Mikroklima

Bebyggelses- og byrumsplanen er løbende kvalificeret med studier af lys og skygge for at sikre gode dagslysforhold. I byrum med høje bygninger sikrer lokalplanen, at de mindst vind- og skyggebelastede zoner forbeholdes ophold. Vindstudierne viser, at den tætte og varierede bystruktur med relativt lave bygningshøjder giver overvejende gode vindforhold. Promenaderne ligger mere blottet, men vindstudierne viser, at jernbanedæmningen mod vest giver god beskyttelse mod den typiske vestenvind. Vindpåvirkningen fra de høje bygninger kan afhjælpes i forbindelse med projektering af nye høje bygninger og ved ombygning af eksisterende siloer.

Visuelle påvirkninger - blandt andet i det bynære kystlandskab

Sidst i 80'erne begyndte omdannelsen af Søndre Frihavn, hvor pakhusarealer gradvist udskiftedes med moderne byrum til erhverv og beboelse. Når Århusgadekvarteret er fuldt udbygget, vil det fremtræde med en skala og profil, der relaterer sig til den øvrige bebyggelse i havnen og på Østerbro. Byudviklingen i Århusgadekvarteret vil kun i begrænset omfang ændre byens profil og påvirke det bynære kystlandskab.

Miljøvurdering er beskrevet i afsnittet Miljøforhold.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Aftale og lov om Cityringen og byudvikling i Nordhavn

I december 2005 indgik staten og Københavns Kommune en såkaldt principaftale om byudvikling af Nordhavn (tillægsaftale til principaftale om etablering af en Cityring m.v.). Det følger af aftalen, at der skal ske byudvikling af minimum 400.000 etagemeter bolig og erhverv i Århusgadeområdet og 200.000 etagemeter i forlængelse heraf. Aftalen blev gjort til lov i 2007 (lov nr. 552 af 6. juni 2007 om en Cityring og lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (Arealudviklingsselskabet I/S har den 14. maj 2008 skiftet navn til Udviklingsselskabet By & Havn I/S).

Kommuneplantillæg for byudvikling af Indre Nordhavn samt lokalplanen for Århusgadekvarteret er således en udmøntning af ovenstående aftale og lovgrundlag.

Forslag til Lov om flytning af containerterminal i Københavns Havn

~~Forslag til Lov om ændring af lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (Flytning af containerterminal i København Havn)~~ giver mulighed for en opfyldning i Københavns Ydre Nordhavn på i alt ca. 100 ha samt placering af en containerterminal på en del af denne opfyldning. ~~Lovforslaget har været i høring i perioden 20. januar til 17. februar 2011 og forventes vedtaget medio 2011. Med loven ændres afgrænsningen af opfyldningen, så den bliver en anelse mere smal i forhold til den afgrænsning, som der var planlagt i Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2009 med VVM-redegørelse om udvidelse af Nordhavn og ny krydstogtsterminal, jf. nedenstående.~~

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

Fingerplan 2007

I redegørelsen til Fingerplan 2007 – Landsplandirektiv for Hovedstadsområdet refereres der til Nordhavn som et byudviklingsområde af særlig strategisk betydning, og der henvises til principaftalen mellem staten og Københavns Kommune. Det fremgår af § 6, stk. 5, at der kan etableres erhvervsbyggeri på mere end 1.500 etagemeter i den del af Nordhavn, som kommuneplantillægget omfatter, under henvisning til principaftalen mellem staten og Københavns Kommune.

I Ydre Nordhavn er der udpeget et område til virksomheder med særlige beliggenhedskrav (miljøklasse 6 og 7), jf. § 5, pt. 5. Her kan ikke gives tilladelse til at placere virksomheder, der begrænser den fremtidige lokalisering af virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Kommuneplan 2009

I kommuneplanens Hovedstruktur er Århusgadeområdet i Nordhavn sammen med det nærtliggende Marmormolen udpeget som byudviklingsområde, hvor den indre del fastlægges til at kunne byudvikles i 1. del af planperioden og et område i forlængelse heraf i 2. del af planperioden. Resten af Nordhavn fastlægges som perspektivområde. Samtidig er byudviklingsområdet fastlagt til byomdannelsesområde og udpeget som lavenergiområde.

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

For lavenergiområder gælder det, at nybyggeri vil skulle iagttage kravene til bygningsreglementets laveste energiklasse, men med mulighed for at dispensere for, hvordan den miljømæssige og mest økonomisk fordelagtige energi- og varmeforsyning kan ske i det konkrete område.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er Århusgadeområdet omfattet af området C2*-Byomdannelsesområdet omkring Århusgade i Nordhavnen.

Indre Nordhavn er uden for C2*-området fastlagt til havneformål med rammerne H1*-Nordhavnsvej og H1*-Færgeshavnsvej. Vest for området ud mod Kalkbrænderiløbet er anvendelsen fastlagt til serviceerhverv med rammerne

S1, S2*-Kalkbrænderihavnen. Ligeledes er fastlagt et bydelscenter "Kalkbrænderihavnen" med mulighed for udvidelse på 2.500 etagemeter.

Overførsel til byzone

Forslaget til kommuneplantillæg indeholder bestemmelser der stiller krav om nye kanaludgravninger og muligheder for opfyld til nye holme. Dermed planlægges for en ændring af den eksisterende afgrænsning af byzonen, hvilket er reguleret i den statslige planlægning. I Fingerplan 2007 § 3, stk. 2, bestemmes, at udlægning af ny byzone skal begrænses, og i planlovens § 5 j pt. 11 bestemmes, at ny byomdannelse og byudvikling skal ske inden for eksisterende byzone.

I kommuneplantillægget stilles sammenlagt krav om 40.000 m² udgravninger og mulighed for 19.000 m² nyt opfyld, dvs. sammenlagt muliggør planlægningen, at der minimum bliver fjernet 21.000 m² af byzoneområdet.

En væsentlig del af det planlagte nye opfyld i Indre Nordhavn ønskes placeret i den sydlige del af planområdet, Århusgadekvarteret, der bliver omfattet af ny lokalplan. Lokalplanen stiller således krav om udgravninger af en kanal på 2.100 m² og giver mulighed for opfyld på op til 12.000 m² i form af en ny ø i Kronløbsbassinet og en udvidelse af Sandkaj. Samlet set udvides byzonearealet i Århusgadekvarteret med 9.900 m².

Natyrstyrelsen Roskilde har tilkendegivet, at der inden for de gældende regler i den statslige planlægning kan foretages mindre justeringer af byzoneområdet på op til 10.000 m². Plangrundlaget for Århusgadekvarteret og Indre Nordhavn vil derfor både på kort og på lang sigt være i overensstemmelse med den statslige planlægning.

Kommuneplantillæg om udvidelse af Nordhavn og ny krydstogstterminal

Borgerrepræsentationen besluttede den 11. februar 2010 at godkende Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2009 – Udvidelse af Nordhavn og ny krydstogstterminal. Kommuneplantillægget muliggør en opfyldning i Ydre Nordhavn i et nærmere afgrænset område på søterritoriet med nye rammeområder T1*-Nordhavn Nord og H1*-Kronløbet. (Se rammekort til kommuneplantillægget, side 20.)

Kommuneplantillæg om Nordhavnsvej

Borgerrepræsentationen besluttede den 29. april 2010 at godkende tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2009 for Nordhavnsvej med VVM-redegørelse. Kommuneplantillægget fastlægger en overordnet firesporet vejforbindelse med tilslutningsanlæg ved Helsingørmotorvejen i vest og Strandvænget på Østerbro. Vejen kan forberedes for senere videreførelse til Nordhavn. I VVM-redegørelsen til kommuneplantillægget fremgår beregningsresultater, der viser, at ved en udbygning af Nordhavn på mere end 600.000 etagemeter boliger og erhverv, vil det være nødvendigt at videreføre vejen fra kysten til Ydre Nordhavn, da det eksisterende vejnet ikke har kapacitet til en sådan udbygning. Senere undersøgelser har vist, at en tilslutning af Nordhavnsvej i Ydre Nordhav bedst kan ligge i et område omkring Baltikavej. (Se kort 2 til kommuneplantillægget på side 18.)

Sammenhæng mellem Nordhavn og Østerbro

Forbindelsen mellem Nordhavn og Østerbro styrkes med moderniseringen af Nordhavn Station, der blandt andet vil skabe en bedre fysisk og visuel forbindelse via Århusgade, der bliver den primære forbindelse for gående, cyklende og for busser. Der er i juni 2010 færdiggjort en rapport om modernisering af Nordhavn Station. Rapporten beskriver forskellige tilvalg, som kan sikre en bedre forhold for cykler og fodgængere og sikre bedre skifteforhold mellem S-banen og busserne. Der forventes indgået en aftale mellem Staten, By & Havn og Københavns Kommune om realisering af projektet, der tidsmæssigt vil følge udviklingen af Nordhavn.

Ved realisering af lokalplanen får Århusgade allébeplantning og publikumsorienterede funktioner langs gaden. I forlængelse af dette ønsker forvaltningen at bearbejde 'Østerbrosiden' af Århusgade, så den bliver en attraktiv grøn strøggade, som forbinder kvartererne. Det kan ske ved at muliggøre nye byfunktioner og ved at etablere allébeplantning, grønne byrum og ny bebyggelse, der strammer gadeforløbet op.

Bæredygtig energiforsyning

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

Energimodellen for Nordhavn tager udgangspunkt i en kollektiv udnyttelse af de betydelige bæredygtige energikilder, der er naturlig adgang til: En ubenyttet tørdok, koldt havvand til køling, koldt grundvand til køling og geotermisk varme i undergrunden. Idéen bag energisystemet er via de kollektive forsyninger i København at bringe de lokale muligheder i spil, så de udgør et integreret og fleksibelt system, hvor energikilderne udnyttes optimalt i forhold til forsyningsbehovet. For eksempel ved etablering af et varmelager i tørdokken ved ØTC-hallen i Ydre Nordhavn, som kan hjælpe med at udjævne udsving i behovet for el- og varmeproduktion. I Indre Nordhavn er der potentiale for et geotermianlæg, der kan indgå i den samlede varmeforsyning af byen.

Varmeplanlægning

Københavns Kommune, herunder Nordhavn, er udlagt som et fjernvarmeområde. Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning. Der gives dispensation fra tilslutningskravet for byggeri i laveste energiklasse, jf. bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg.

Nybyggeri udlægges til at blive opført i overensstemmelse med kravene til lavest gældende energiklasse, jf. det til en hver tid gældende bygningsreglement. Der kan gives dispensation til almindelig energiklasse. Dispensation kan kun opnås i det tilfælde, at et byggeri i lavenergiklasse medfører en dårligere samfundsøkonomi eller en øget CO₂-udledning end et byggeri i almindelig energiklasse vil gøre. Bygningsreglement (BR10, bilag 6) indeholder en modifikation, hvoraf det fremgår, at fælles VE-anlæg (f.eks. en vindmøllepark eller solfangeranlæg) i ny bebyggelse udenfor et fjernvarmeområde kan indregnes i energirammen. Da hele Københavns Kommune er udlagt til forsyning med fjernvarme, kan fælles VE-anlæg ikke indregnes i nye bygningers energiramme, jf. BR10, Bilag 6 om 'Fælles VE-anlæg'. Fælles VE-anlæg er i denne sammenhæng anlæg, der er fælles for flere matrikler.

Kulturmiljø

Nordhavn udpeges i Kommuneplan 2011 som bevaringsværdigt kulturmiljø. I Københavns Kommunes 'Visuelle Bygningsregister' fra 2007 indgår en stor del af områdets bebyggelse som væsentlige dele af områdets kulturhistoriske værdi, og fem ejendomme har høj bevaringsværdi. De er markeret på skitsen nedenfor. 'Det Visuelle Bygningsregister' kan ses på kommunens hjemmeside.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for hvordan Århusgadekvarterets karakteristiske bebyggelsesmiljøer, områdets tre store siloer og to toldbygninger opretholdes. Lokalplanen beskriver rige muligheder for om-, til- og påbygninger til de bevarede bygninger. Lokalplanen muliggør, at en række bygninger kan fjernes i forbindelse med byomdannelsen, da disse i kraft af deres placering, bygningsmæssige kvaliteter, tilstand eller volumen ikke kan genanvendes og indgå i den fremtidige tætte bystruktur på en hensigtsmæssig måde.

Beplantning

Århusgadekvarteret fremtræder i dag som et industriområde uden natur af nævneværdig karakter. Forvaltningen har foretaget en registrering af den eksisterende beplantning indenfor lokalplanens område. Beplantningen tilfører området en grøn værdi, men er ikke sjælden eller meget værdifuld i sig selv. Lokalplanen muliggør, at eksisterende træer fjernes for at kunne realisere et tæt og urbant kvarter med ny beplantning.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (Bek. nr. 1335 af 6. dec. 2006).

Miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljøvurdering til plangrundlaget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Miljøvurderingen er udført parallelt med udarbejdelsen af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg, hvor der har været mulighed for at påvirke planerne gennem vurdering af de forskellige indsatser. Miljøvurderingen viser, at plangrundlaget for Indre Nordhavn kan indebære væsentlige positive såvel som negative miljøpåvirkninger. For at fremme den bæredygtige udvikling, er der angivet afbødende og fremmende foranstaltninger afhængig af miljøpåvirkningernes væsentlighed.

Vejstøj

Kommunen har gennemført overslagsberegninger af trafikstøjniveauet langs Kalkbrænderihavnsvej, Sundkrogsgade, Lüdersvej og Århusgade på baggrund af de forventede trafikmængder. Ved overslagsberegningerne er der ikke taget hensyn til refleksioner fra bygninger og afskærmning. Der er regnet med støjreducerende asfalt, der dæmper 1½ dB ved 50 km/t og 1,2 dB ved 40 km/t i gennemsnit. Beregningerne viser, at støjen (Lden) langs Kalkbrænderihavnsvej vil ligge lige under 68 dB. I den inderste del af Sundkrogsgade ligger støjen på ca. 71 dB. Efter Lüdersvej ligger støjen på 67 dB. I Århusgade og i Lüdersvej ligger støjen under 68 dB.

Langs alle de beregnede veje ligger støjen over 58 dB. Det vil sige, at der skal være særlige foranstaltninger på facader for at sikre det indendørs støjniveau, og at niveauet på udendørs opholdsarealer ligger under 58 dB. På det øvrige vejnet i lokalplanområdet vil der være tale om gågader med kørsel tilladt, hvor trafikstøjniveauet ikke forventes at overskride de gældende grænseværdier.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige grænseværdierne, tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 for vejtrafik. Der skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 46 dB i sove- og opholdsrum. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er henholdsvis Lden 51 og Lden 57 dB.

Der må ikke etableres grundskoler (folkeskoler og privatskoler) eller hospitaler, der er belastet med mere end 58 dB fra vejtrafik. Grænsen gælder ved facader med undervisningsrum, biblioteker, sengestuer m.v. På de udendørs arealer gælder ovennævnte grænseværdi på 58 dB for skolegård, legeområder m.v., mens der på boldbaner kan accepteres højere niveauer. For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik.

Togstøj og vibrationer

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for togstøj er 64 dB. På baggrund af Miljøstyrelsens støjkortlægning af togstøj vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, at støjen ikke vil overstige 64 dB indenfor lokalplanområdet.

På baggrund af erfaringer fra Ørestaden, forventes ingen støjmæssige gener fra metro eller lignende. Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikatoren Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Containerhavnen ligger uden for lokalplanområdet, men en støjberregning fra COWI viser, at grænseværdierne for ekstern støj ved boliger overskrides i natperioden på nordsiden af Redmolen. Støjberregningen omfatter ikke evt. impulsstøj - der vil udløse et tillæg på 5 dB til det beregnede støjbidrag - fra håndtering af containere. By&Havn er ved at få udarbejdet en konsulentrapport om den evt. impulsstøj samt omfanget af denne. Støjen fra containerterminalen vil - afhængigt af udfaldet af konsulentrapporten - kunne få indflydelse på om dele af den nordlige side af Redmolen kun vil kunne anvendes til erhverv og ikke til boliger.

De særlige regler støjfølsomme anvendelser i byomdannelsesområder er beskrevet i afsnittet om Kommuneplan 2009. Der er i lokalplanen optaget bestemmelse om at bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes og placeres således at beboere og brugere beskyttes mod støj fra virksomheder i og uden for området.

Inden for selve lokalplanområdet ligger en række mindre virksomheder, hvoraf det ikke kan udelukkes, at enkelte vil kunne give anledning til støj og andre gener i nærområdet. Det vil være en forudsætning for etablering af boliger i umiddelbar nærhed af de virksomheder, der kan give anledning til gener, at disse opsiges inden ibrugtagning af boligerne.

Det skal nævnes, at anløb af større skibe, som det f.eks. overvejes at muliggøre langs Sundkaj lige nord for lokalplanområdet, erfaringsmæssigt kan give anledning til generende støj og luftforurening i omgivelserne. Center for Miljø har kun mulighed for at gribe ind over for erhvervstrafik. Der bør derfor udarbejdes aftale med By&Havn om, hvordan evt. miljøkonflikter håndteres.

Jord- og grundvandsforurening

Frihavnen er udbygget ved mange etapeopfyldninger. Fyldets indhold formodes at være uforurenet materiale. Der er kendskab til, at der bl.a. er opfyldt med sten, grus, sand og materiale fra havnebassinene. Beskrivelsen af jord- og grundvandsforureningen i Nordhavn er foretaget på baggrund af tidligere kortlægningsrapporter udført i perioden 1997 – 2005. Med udgangspunkt i områdets opfyldnings-historik og kendskabet til hvilke brancher, der har været på den enkelte lejemål, er der foretaget en opdeling af området i risikoklasser.

Klimatilpasning

Københavns Kommune har udarbejdet en klimatilpasningsplan. Det forventes, at der med planens vedtagelse tages beslutning om en sikring mod øget risiko for stormflod ved etablering af en central beskyttelse langs kystlinjen. Med denne løsning vil Århusgadekvarteret være omfattet af den centrale løsning. Der vil i forbindelse med etablering af metro i underområde I være behov for at foretage mindre terrænforhøjelser langs Sundkrogsgade for at sikre mod oversvømmelse via Svanemøllebugten. Hvis der mod forventning ikke træffes beslutning om den centrale løsning, vil bygningerne i Århusgade skulle klimasikres enkeltvis. Der vil generelt også skulle stilles krav til de tekniske anlæg i området, så de vil tåle midlertidige oversvømmelser.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes ”miljørigtig” i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne ”Miljø i byggeri og anlæg”. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder hvor Københavns Kommune er byherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne. ”Miljø i byggeri og anlæg” kan hentes på www.kk.dk/MBA2010 eller fås ved henvendelse til Center for Miljø eller Center for Bydesign.

Håndtering af regnvand

I Århusgadekvarteret vil der ske en separering af regn- og spildevand så spildevand ledes til renseanlæg, mens regnvand afledes lokalt i området. Tagvand kan afledes direkte til havnen gennem et sandfang. Vejevand, der kræver rensning inden udledning, vil kunne renses lokalt. Grønne LAR-metoder, som beskrevet i afsnittet Tilladelser efter anden lovgivning, kan anvendes i områder, hvor der ikke umiddelbart er mulighed for afledning til havnen eller, hvor grønne løsninger er ønskelige af hensyn til de landskabelige værdier.

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

Alternativt giver lokalplanen mulighed for etablering af grønne tage, der har en lang række fordele; bl.a. kan de opsuge mellem 50 og 80 % af den nedbør, der falder på taget, og de bidrage til at gøre byen grønnere og reducere den såkaldte "Urban Heat Island"-effekt.

Andre lokalplaner i området

Søndre Frihavn er siden slutningen af 1980'erne omdannet fra havneformål til bymæssige formål med bolig og erhverv. Omdannelsen er sket på baggrund af lokalplan 197 "Søndre Frihavn med tillæg 1", der udlægger området mod Pakhuskaj til serviceerhverv og boliger og området ved Langelinie kaj til rekreative formål samt lokalplan 265 "Dampfærgevej" og 347 "Pakhusvej", der muliggør en udvikling af områderne til anden bymæssig anvendelse, såsom serviceerhverv og boliger. Borgerrepræsentationen har i december 2009 vedtaget lokalplan nr. 440 "Marmormolen II" for området umiddelbart syd for Århusgadekvarteret. Lokalplanen er sammen med tillæg til Kommuneplan 2009 grundlag for udbygning af Marmormolen og et mindre areal på spidsen af Langelinie til helårsboliger og serviceerhverv.

Umiddelbart vest for Århusgadekvarteret fastlægger lokalplan 290 "Kalkbrænderihavnen" den inderste del af Kalkbrænderihavnen til serviceerhverv samt publikumsorienterede, kulturelle og fritidsprægede funktioner, mens lokalplan 36 "Sundkrogsgade" fastlægger arealet på hjørnet af Kalkbrænderihavnsvej og Sundkrogsgade til serviceerhverv.

Selve Århusgadekvarteret er omfattet af lokalplan 177 "Københavns Havn" og lokalplan 160 "Redmolen", der fastlægger områderne til havneformål. Begge lokalplaner ophæves for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og -placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

Lokal afledning af regnvand (LAR)

Det er i Københavns Kommunes "Spildevandsplan 2008" fastsat som overordnet mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt. Hensigten er at imødegå klimaændringerne, der medfører et øget pres på kloakkerne, idet grundvandet under byen ønskes fastholdt til drikkevandsformål - samtidig med at der ønskes tilført vand til søer og vandløb. Lokal håndtering vil sige, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til et eksisterende vandområde eller til et rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet, inden for egen matrikel eller i et lokalområde omfattende flere ejendomme. Dette kaldes under ét; Lokal Afledning af Regnvand (LAR). En række tiltag udover de ovenfor nævnte kan medvirke til at opfylde dette krav for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, vanding og bilvask. Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system (jf. "Spildevandsplanen").

Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekthåndbog, der beskriver en række LAR-metoder og LAR-løsninger. Projekthåndbogen kan hentes på www.kk.dk/lar. Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskine"

Jord og grundvand

Det antages, at der er opfyldt med materialer, der er kraftigt forurenede. Området bliver anvendt eller har været anvendt til virksomhedstyper, som anses for potentielt meget forurenende, og som erfaringsmæssigt indebærer afværgeforanstaltninger af større omfang, f.eks. udskiftning af jord til større dybder, omfattende afværgeprojekter af hensyn til afdampning til indeklima eller oprensninger på stedet.

Grundvandet må forventes at være forurenede i samme omfang som fyldmaterialerne på lokaliteterne.

Udgangspunktet i relation til forurening i jord og grundvand må derfor være, at der ved alle bygge- og anlægsprojekter i Nordhavn skal håndteres forurenede jord og i nogen grad forurenede grundvand.

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, søges om tilladelse. Permanent dræning af grundvand i tillades ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldelsesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk.

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. Ved opfyldninger eller andet arbejde på åbent vand skal Vikingskibsmuseet i Roskilde kontaktes.

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (By og Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af transport- og energiministeriet. Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2009

I henhold til § 23 b i lov om planlægning ændres samt tilføjes retningslinjer og rammer for bydelen Østerbro som følger:

Retningslinjer

Justering af byudviklingsrækkefølgen

Der sker mindre ændringer i byudviklingsrækkefølgen af byudviklingsområdet Århusgadeområdet i Nordhavn omkring Skudehavnsløbet som vist på kort 1. Området til udbygning i 2. del af planperioden reduceres lidt langs Kalkbrænderihavnsløbet, mens det udvides lidt nord for Orientbassinets.

Justering af centerstrukturen

Bydelscenteret "Kalkbrænderihavnen" nedlægges.

Der fastlægges et nyt bydelscenter langs Århusgade og et nyt lokalcenter på Trælaskaj. Rammen for detailhandel revurderes efter, at Århusgadeholmen er udbygget, med henblik på en tilpasning til det fremtidige kundegrundlag.

Arealreservation til transportkorridor

Der reserveres et areal til overordnet trafik infrastruktur som vist på kort 2. Det reserverede areal må ikke benyttes til permanente formål, der hindrer en fremtidig anvendelse til cykelsti og højklasset kollektiv trafikbetjening.

Arealreservation til Nordhavnsvejs forlængelse og dens tilslutningsterminal

Ved en eventuel beslutning om byudvikling af Nordhavn ud over 600.000 etagemeter bolig og erhverv, kan det blive nødvendigt, at forlænge Nordhavnsvej fra kysten ved Strandvænget og direkte ud til Ydre Nordhavn som angivet på kort 2. Nordhavnsvej skal tilsluttes det øvrige vejssystem i Nordhavn i et anlæg placeret i forlængelse af vejen. Det reserverede areal må ikke benyttes til permanente formål, der hindrer en fremtidig anvendelse til vej og tilslutningsanlæg.

Arealreservation til containerterminal

For at give plads til byudviklingen og sikre bedre driftsforhold for containerterminalen i fremtiden kan containerterminalen på Levantkaj i Nordhavn flyttes til det planlagte jordopfyld i Ydre Nordhavn, jf. kort 2. Det er en forudsætning for anvendelse af opfyldet til containerterminal, at lovforslag om flytning af containerterminal i Københavns Havn er vedtaget af Folketinget.

Arealreservation til energiforsyningsanlæg

For at fremme en bæredygtig energiforsyning i Nordhavn, reserveres arealer til energiforsyningsanlæg som vist på kort 3. Arealerne må ikke benyttes til permanente formål, der hindrer den fremtidige anvendelse til energiforsyningsformål. Reservationerne er:

- arealer til energiforsyning (solpaneler og varmelager)
- areal til geotermi (principiel afgrænsning)

Arealreservation til genbrugsstation

Der reserveres et areal på ca. 10.000 m² i Nordhavn til en central genbrugsstation som vist på kort 3.

Rammer

Byomdannelsesområdet Indre Nordhavn

Det på rammekortet med skravering viste område i Nordhavn udlægges til byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser herom. For enkeltområderne inden for afgrænsningen, der er mærket med en * gælder følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

C3*-Århusgadekvarteret

Der kan nyopføres op til 330.000 m² etageareal samt opretholdes yderligere 20.000 etagemeter eksisterende byggeri.

I lokalplaner kan der fastsættes bestemmelser om bibeholdelse og anvendelse af tre eksisterende siloer ved den østlige ende af Århusgade med mulighed for indretning af op til 35.000 m² etageareal. Etagearealet af siloerne indgår ikke i ovennævnte maksimale etageareal eller ved beregning af friarealernes omfang. Der kan tilbygges med op til 8 m på siloerne.

I lokalplaner kan friarealprocenten fraviges med et areal svarende til arealet af træbrygger, der etableres langs kajkanter m.v.

Bygningshøjden er maksimalt 20 m. Der kan i lokalplan tillades to enkeltstående nybyggerier med en bygningshøjde på op til 62 m.

Boligandelen skal mindst udgøre 40 % og højst 60 %.

Mindst 20 procent af boligerne skal være mellem 50 m² og 70 m² bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette. I lokalplan kan der optages bestemmelse om den konkrete fordeling af boliger. Der kan endvidere etableres boliger og botilbud efter lovgivningen om social service (f.eks. for udsatte grupper), som ikke er omfattet af bestemmelserne om boligers gennemsnitlige etageareal og mindstestørrelser. Nye ungdoms- og

kollegieboliger skal have en størrelse på 25 – 50 m2 bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette.

Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves 2.100 m2 kanaler og der kan udføres op til 12.000 m2 opfyldninger.

I området kan placeres op til 1.900 parkeringspladser.

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om lokal afledning af regnvand.

C3*-Indre Nordhavn midt

Der kan nyopføres op til 155.000 m2 etageareal, samt opretholdes yderligere 45.000 etagemeter eksisterende byggeri.

Bygningshøjden er maksimalt 20 meter. I lokalplan kan der tillades et enkeltstående byggeri med en bygningshøjde på op til 62 meter.

I lokalplaner kan friarealprocenten fraviges med et areal svarende til arealet af træbrygger, der etableres langs kajkanter m.v.

Boligandelen skal mindst udgøre 40 % og højst 60 %.

Mindst 20 procent af boligerne skal være mellem 50 m2 og 70 m2 bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette. I lokalplan kan der optages bestemmelse om den konkrete fordeling af boliger. Der kan endvidere etableres boliger og botilbud efter lovgivningen om social service (f.eks. for udsatte grupper), som ikke er omfattet af bestemmelserne om boligers gennemsnitlige etageareal og mindstestørrelser. Nye ungdoms- og kollegieboliger skal have en størrelse på 25 – 50 m2 bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette.

Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves 11.000 m2 kanaler.

I området kan placeres op til 1000 parkeringspladser. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning i rammeområdet C3*-Århusgadekvarteret.

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om lokal afledning af regnvand.

C2*-Skudehavnen midt

Der kan opføres op til 30.000 etagemeter boliger og erhverv. Byudviklingen skal ske efter en samlet planlægning, der sikrer, at miljøfølsom anvendelse ikke bliver belastet af virksomheder eller havneaktiviteter i eller uden for området

I lokalplaner kan friarealprocenten fraviges med et areal svarende til arealet af træbrygger, der etableres langs kajkanter m.v.

Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves 6.700 m2 kanaler og der kan udføres op til 7.000 m2 opfyldninger.

C2*-Skudehavnen vest

Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Byomdannelse til boliger og serviceerhverv kan tidligst finde sted i 2. del af planperioden. Byudviklingen skal ske efter en samlet planlægning, der sikrer, at miljøfølsom anvendelse ikke bliver belastet af virksomheder eller havneaktiviteter i eller uden for området. Der kan i lokalplan fastsættes bestemmelser for at opføre op til 70.000 m2 bolig og erhverv i maksimalt 20 meters højde. Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves 13.000 m2 kanaler.

C2*-Sudehavnen øst

Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Byomdannelse til boliger og serviceerhverv kan tidligst finde sted i 2. del af planperioden. Byudviklingen skal ske efter en samlet planlægning, der sikrer, at miljøfølsom anvendelse ikke

bliver belastet af virksomheder eller havneaktiviteter i eller uden for området. Der kan i lokalplan fastsættes bestemmelser for at opføre op til 100.000 m² bolig og erhverv i maksimalt 20 meters højde. Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves 6.900 m² kanaler.

Øvrige områder

T2-områder

Der fastlægges 4 nye T2-områder i Ydre Nordhavn til brug for central genbrugsplads og energiforsyningsanlæg.

Detailhandel

Bydelscenter Århusgadekvarteret

Bruttoetagearealet til butikformål må ikke overstige 10.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m² og 1.000 m².

Lokalcenter Trælastholmen

Bruttoetagearealet til butikformål må ikke overstige 1.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Husbåde

Kronløbsbassinet: Her kan placeres husbåde i forlængelse af ny ø.

Forslag til lokalplan

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Kalkbrønderihavngade, skel mod matr. nr. 2915 og Sundkrogsvej i vest, Nordbassinet med Nordhavnskaj i syd og Kronløbsbassinet i Nord.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udviklingen af Århusgadekvarteret til et tæt, funktionsblandet og bæredygtigt kvarter i overensstemmelse med den overordnede vision om Nordhavnen som fremtidens bæredygtige by. Som led i denne udvikling fastlægges en bystruktur, hvor ny bebyggelse integreres med det eksisterende havnemiljø samt pladser, parker og promenader som rammer for et aktivt og mangfoldigt byliv for alle københavnere.

Der skabes sammenhæng med de omgivende byområder og nær adgang til det overordnede trafiksystem, og der fastlægges en vejstruktur med holmegader og stræder med adgang til centralt placerede parkeringsanlæg.

Som grundlag for et aktivt og levende byliv ved vandet sikres offentlig adgang til promenader langs eksisterende kajarealer og nye kanaler, anløbspladser, broer og siddekanter og let adgang til vandet. En tæt og varieret bystruktur giver et godt mikroklima og gode solforhold i byrummene og sikrer korte afstande mellem de forskellige funktioner.

Der skabes et blandet bykvarter med en ligelig fordeling mellem boliger og serviceerhverv, hvor funktioner indpasses, så de understøtter det ønskede byliv. Et aktivt bystrøg i Århusgade samt muligheder for butikker, cafeer og lignende publikumsorienteret serviceerhverv i stueetager, på hjørner, pladser og gadestrækninger.

Stueetager indrettes med udadvendte og publikumsorienterede funktioner i form af publikumsorienteret serviceerhverv og institutions- og virksomhedsfunktioner samt beboerfaciliteter. Udformningen af aktive og udadvendte stueetager skal understøtte det ønskede byliv.

Oplevelsen af en grøn by styrkes med principper for beplantning i byrummene, i gader og stræder, i de lokale haver, på promenader og på pladserne samt grønne tage, facader og grønne gårdum. De ubebyggede arealer indrettes med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art og skal give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.

Udpegede bevaringsværdige bygninger og eksisterende kajkanter af granit bevares eller genanvendes i området og der gives rige muligheder for til- og påbygninger til den eksisterende bebyggelse. Nybyggeri i de fastlagte byggefelter samt etagespring indenfor hvert byggefelt giver bebyggelsen i kvarteret et mangfoldigt udtryk. Facadebestemmelser bidrager til en arkitektonisk og kvalitetsmæssig selvstændig identitet for bebyggelsen i området, og står i sammenhæng med den opretholdte bebyggelse. Miljørigtige og bæredygtige principper integreres i arkitekturen.

De store bygninger underbygger havnens karakter og egenart. De skal således adskille sig markant fra den lavere bebyggelse og udformes med klar reference til de eksisterende siloer.

Kvarteret fastlægges som lavenergiområde og tilsluttes et fjernvarmesystem og energiforsyningsanlæg i overvejende grad baseret på vedvarende energikilder.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 5999, del af matr. nr. 5982 og umatrikulerede havnearealer Udenbys Klædebo Kvarter, samt umatrikulerede havnearealer og vandarealer Frihavnskvarteret, København, og alle parceller, der efter 1. november 2010 udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområderne I-VI som vist på tegning nr. 1.

I. Område syd for Sundkrogsgade ("Det grønne loop")

II. Århusgade

III. Sandkaj

IV. Redmolen

V. Fortkaj og Stubkaj

VI. "Kronløbsøen"

§ 3. Anvendelse

Læsevejledning: § 8 indeholder bestemmelser om byrum og anvendelse af stueetager mod byrum. Anvendelsen af vandarealer er fastlagt i § 5.

Stk. 1. Anvendelse af området

Områderne fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Underområde I kan herudover anvendes til terrænparkering samt cykel-/gangsti og arealer til rekreativt brug, såsom boldbaner og lignende.

I byggefelt b), tegning nr. 2, på Redmolens spids skal mindst halvdelen af etagearealet i stueetagen inden for det med gult markerede felt anvendes til offentligt tilgængelige funktioner såsom butikker, restauranter/caféer, udstilling og gallerier samt publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner. Den resterende del af stueetagen kan udover ovennævnte funktioner anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv samt publikumsorienterede institutions- og virksomhedsfunktioner som foyer, reception og kantine.

I byggefelt c), tegning nr. 2, syd for Redmolen skal hele etagearealet inden for det med gult markerede felt anvendes til offentligt tilgængelige funktioner til kulturformål, som udstilling, kunstinstallationer, rum til musik, fordybelse eller lignende.

I byggefelt e), tegning nr. 2, på Fortkaj skal hele etagearealet inden for det med gult markerede felt anvendes til offentligt tilgængelige funktioner til kultur-, idræts- eller fritidsformål, herunder tilknyttede restauranter, cafeer, gallerier og butikker.

I byggefelt d), tegning nr. 2, på Stubkaj skal stueetagen inden for det med gult markerede felt ud mod "Lommevandrummet" anvendes til vandrelaterede funktioner som ro- og kajakklub, maritim ungdomsklub, vandsportsfaciliteter, værksteder eller museum, herunder tilknyttede restauranter og butikker.

Daginstitutioner, skoler og andre offentlige institutioner samt sportsanlæg og kulturelle funktioner skal placeres således, at de understøtter brugen af de forskellige byrum. Ved placering af daginstitutioner skal der tages særligt hensyn til orientering i forhold til såvel sollys som opholdsarealer.

Kommentar

Ved serviceerhverv forstås administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Fordeling mellem erhverv og bolig

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 60 procent af etagearealet i lokalplanområdet som helhed.

I forbindelse med nybyggeri indenfor de på tegning nr. 2 markerede facadebebyggelser skal der etableres boliger:

I randbebyggelsen langs de med blå markerede facader skal minimum 75 % af etagearealet over stueetagen anvendes til boligformål. I randbebyggelsen langs de på tegning nr. 2 med blå skraverede facader skal der etableres boliger i mindst 75 % af etagearealet over stueetagen i mindst 3 byggefelter langs den med blå stiplede strækning. De tre byggefelter skal tilsammen dække hele strækningen. Boligerne behøver ikke ligge på samme side i hele længden. I randbebyggelsen ved Fortkaj, langs de med blå markerede facader, skal minimum 75 % af etagearealet over stueetagen anvendes til boligformål i mindst ét af byggefelterne. På "Kronløbsøen" skal minimum 75 % af etagearealet over stueetagen, i den del af byggefeltet der vender ud mod "Lommevandrummet" eller storbyhaven ved "Lommevandrummet", (markeret med blå kontur) anvendes til boligformål.

Placering af erhverv, institutioner og lignende må ikke ske over etager med beboelse.

Kommentar

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

Stk. 3. Husbåde

Husbådene, jf. § 5, stk. 1, må anvendes til boliger, erhverv, kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan husbåde anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, cafeer, restauranter, hoteller og vandrerhjem. Der kan yderligere etableres et offentligt badeanlæg.

Stk. 4. Boligstørrelser

Boliger skal være mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit.

Inden for hele lokalplanområdet skal der etableres mindst 330 boliger med et bruttoetageareal mellem 50 og 70 m². Disse boliger skal placeres i mindst 7 af områdets byggefelter, således at mindst et byggefelt i hvert af underområderne II-VI indeholder en forholdsmæssig del af sådanne boliger. Derudover kan der etableres indtil 100 kollegie/ungdomsboliger på mellem 25-50 m².

Bestemmelserne om boligernes gennemsnitlige etageareal og mindstestørrelser gælder ikke for kollegie/ungdomsboliger samt boliger og botilbud opført efter lovgivningen om social service.

Boliger på husbåde må have et bruttoetageareal på højst 150 m² pr. bolig.

Stk. 5. Fællesanlæg

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

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

Stk. 6. Forurenende virksomheder

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Ved husbåde må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), der skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Kommentar

Der kan dispenseres til virksomheder i husbåde i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende), når det er forsvarligt i forhold til omgivelserne og eventuelt på vilkår af særlige foranstaltninger.

Stk. 7. Fordelingen af butiksareal

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for den på tegning nr. 2 viste zone til detailhandel må ikke overstige 10.000 m². Bruttoetagearealet til dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m² og 1.000 m².

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål uden for den viste zone til detailhandel må ikke overstige 1.000 m². Bruttoetagearealet til dagligvare- og udvalgswarebutikker ~~uden for den viste zone til detailhandel~~ må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

Stk. 8. Nærgenbrugsstation

Der skal etableres nærgenbrugsstation i underområde I.

Kommentar

Nærgenbrugsstationerne kendetegnes ved, at de placeres i et tæt beboet nærområde, hvor indsamling af supplerende affald besværliggøres af pladsmangel eller lignende, eller hvor der er et ønske om mulighed for at yderligere udsortere affaldet. Nærgenbrugsstationen giver, udover standardfraktionerne pap, papir, glas, storskrald, elektronikaffald og farligt affald, mulighed for at sortere affaldet i jern og metal, PVC og imprægneret træ. Derudover rummer nærgenbrugsstationerne byttefaciliteter. Nærgenbrugsstationen skal placeres centralt og synligt, så mange passerer den på vej til/fra transportmidler, indkøbsmuligheder, etc. Stationen skal være let tilgængelig for gående og cyklister, og have adgang for skraldebiler, der kan bortskaffe stationens affald.

§ 4. Vej-, sti- og pladsforhold

Stk.1. Trafikbetjening af området

Den interne trafikbetjening af Århusgadekvarteret fastlægges i princippet som vist på tegning nr. 5 med holmegader og stræder samt øvrige arealer med status af pladser, broer, promenader og stier.

Stk. 2. Ændringer af de eksisterende vejanlæg - Kalkbrænderihavnsgade, Århusgade og Lüdersvej

Mod Kalkbrænderihavnsgade og Sundkrogsgade opretholdes de eksisterende vejlinjer. Der skal etableres et nyt vejkryds på Kalkbrænderihavnsgade ved Århusgade. Der skal ske en omlægning af krydset Sundkrogsgade/Lüdersvej.

Kommentar

I forbindelse med udformning af vejarealer, henvises der til byrumsbestemmelser i § 8, herunder bestemmelser for kant- og flexzoner samt for beplantning.

Stk. 3. Århusgade

Århusgade udlægges som en holmegade, der varierer mellem 16,5 og 28,3 m i bredden. Mellem Kalkbrænderihavnsgade og Glückstadtsvej anlægges vejen med et traditionelt vejprofil. Fra Glückstadtsvej til Lüdersvej anlægges vejen som gågade med kørsel tilladt.

Et principsnit af vejens to udformninger kan ses af figur 4.1.

Stk. 4. Lüdersvej

Lüdersvej udlægges som en holmegade der varierer i bredden fra 21,5 m i underområde I til 16 m i underområde II. Principielt anlægges vejen som illustreret på figur 4.2. Lüdersvej møder Sundkrogsgade i et T-kryds. Ved Glückstadtsvej er det cyklister og kollektiv trafik, der gives prioritet. Krydsningen etableres principielt som vist på tegning nr. 5.

Tilkørsel til den underjordiske parkering på "Kronløbsøen" skal ske fra Lüdersvej som principielt markeret på tegning nr. 5.

Stk. 5. Stræder

Stræder udlægges i en bredde af minimum 9 m. Stræder skal have status af gågade med kørsel tilladt. Stræderne indrettes med et principielt profil som vist på figur 4.3. Gangzoner i begge sider af vejen skal have en bredde af minimum 1,5 m.

Glückstadtsvej udlægges som en 13,8 m bred busgade og indrettes principielt som vist på figur 4.4. Der kan fra Glückstadtsvej etableres overkørsel til ejendommene langs vejen.

Stk. 6. Promenader

Promenader udlægges i en bredde af minimum 8 m med mindre andet er bestemt i § 8.

Promenader skal have status af gågade med kørsel tilladt. Promenader indrettes med et profil tilpasset den enkelte kajstrækning. Gangzoner skal være minimum 1,5 m brede, og kørearealet skal være minimum 3,5 m. Promenader er placeret som vist på tegning nr. 5.

"Redmolen syd" udlægges som en 8,5 m bred promenade, med fortov, kørebane med dobbeltrettet trafik og et areal mod vandet.

Stk. 7. Indretning af gågader med kørsel tilladt

Veje og pladser betegnet gågader med kørsel tilladt indrettes med belægnings i ét niveau og med placering af flekszoner, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes, og at færdsel foregår på de gåendes og de cyklendes betingelser.

Stk. 8. Cykelsti i 'det grønne loop'

Som led i områdets cykelinfrastruktur udlægges en minimum 6 m bred cykelsti i underområde I principielt placeret som vist på tegning nr. 5.

Stk. 9. Broer

Broer etableres principielt placeret som vist på tegning nr. 5. Broer anlægges som henholdsvis vej- og stibroer. Den maksimale hældning må ikke overstige 1:20. Vejbroyer skal have en bredde på minimum 10 m og stibroer skal have en bredde på minimum 5 m. Gennemsejlingshøjden under broer skal minimum være 2,24 m.

Stk. 10. Yderligere vej- og stiudlæg

Ud over de markerede veje og stier kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse, jf. stk. 12, ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

Stk. 11. Godkendelse

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

§ 5. Vandarealer og zonestatus

Stk.1. Anvendelse af vandarealer

Vandarealerne må anvendes til kollektive anlæg og institutioner, kultur- og fritidsformål, herunder maritime og vandsportsrelaterede formål, anløb af skibe samt til faciliteter fælles for områdets beboere og brugere. Endvidere må vandarealerne anvendes til sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige funktioner samt til caféer og restauranter.

For de på tegning nr. 2 med blå skraverede vandarealer (W-Z) gælder:

Arealet markeret W fastlægges til vandsport og anden rekreativ brug af vandfladen. Der må på vandarealet etableres faciliteter, der har direkte tilknytning til sportsaktiviteter på vand.

Arealet markeret X fastlægges til husbåde, jf. § 3, stk. 3. Der kan yderligere inden for området etableres offentligt badeanlæg.

Arealet markeret Y fastlægges til lystbådehavn.

Arealet markeret Z fastlægges til badeanlæg, flydende anlæg til kultur- og fritidsformål, herunder maritime og vandsportsrelaterede formål.

De på tegning nr. 2 markerede bryggearealer (b1-b5) fastlægges til træbrygger, hvor der skal være mulighed for mindre både at lægge til.

Kommentar

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

Stk. 2. Kanal

Der skal udgraves en ny kanal "Redmolekanalen" som markeret på tegning nr. 1. Kanalen skal have en bredde på mindst 18 m som principielt vist på figur 5.1 og en vanddybde på mindst 2,5 m. Kanalen skal udformes så den muliggør gennemsejling for mindre både.

Stk. 3. Anlæg og opfyld

Det på tegning nr. 1 med gråt skraverede areal kan opfyldes.

Indenfor det på tegning nr. 1 principielt markerede areal a i Kronløbsbassinets vestlige del kan der etableres en ø med et maksimalt grundareal på 9.500 m². Øen skal placeres mindst 15 m fra Sundmolen og 25 m fra Fortkaj som principielt vist på figur 5.2. Derudover må øens vestlige afgrænsning ikke ligge mindre end 45 m fra Stubkaj.

Der skal opføres broer til øen som vist på tegning nr. 5.

Indenfor det på tegning nr. 1 markerede areal c kan der etableres et areal til opførelse af en bebyggelse med et grundareal på maksimalt 1000 m². (jf. § 6, stk. 11, litra c)

Stk. 4. Elementer på vandarealer

Der må etableres bådebrygger samt anløbspladser til havnebus og turbåde. Der skal være offentlig adgang til de flydende elementer.

Stk. 5. Kajkanter, kajsider, bolværker, bevaring

Eksisterende bolværk og kajsider i granit skal bevares eller genanvendes i området. Den synlige del af kajsider og bolværk skal beklædes med granit, anden form for sten, bearbejdet beton eller hårdt træ. I forbindelse med de i stk. 1 fastlagte bryggearealer (b1-b5) kan afgrænsningen dog ske ved stensætning.

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

Stk. 6. Byzone

Opfyldte arealer overføres til byzone.

Stk. 7. Terrænkote

Den generelle terrænkote for arealer langs havnen er langs Sandkaj og Redmolen minimum 190 cm. Langs Fortkaj og Stubkaj minimum 230 cm. Langs kanaler generelt er terrænkoten ml. 190 og 250 cm. Koterne er angivet i kotesystem DVR90.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Rummelighed

Der må etableres maksimalt 330.000 etagemeter nybyggeri i lokalplanområdet som helhed. Herudover skal 20.000 etagemeter opretholdes i det eksisterende byggeri. Etagearealet af de eksisterende siloer indgår ikke i ovennævnte maksimale etageareal eller ved beregning af friarealernes omfang. Opførelse af bebyggelse i underområde I samt på spidsen af underområde IV forudsætter, at der vedtages en supplerende lokalplan.

Indenfor underområde II må der udover indretning af den opretholdte silo maksimalt etableres 78.000 m² nybyggeri. Hertil kommer 20.000 m² i eksisterende byggeri.

Indenfor underområde III må der udover indretning af den opretholdte silo maksimalt etableres 60.000 m² nybyggeri.

Indenfor underområde IV må der maksimalt etableres 59.000 m² nybyggeri.

Indenfor underområde V må der udover indretning af den opretholdte silo maksimalt etableres 68.000 m² nybyggeri.

Indenfor underområde VI må der maksimalt etableres 25.000 m² nybyggeri.

Hvert byggefelt skal mindst indeholde det antal etagemeter nybyggeri som angivet på tegning nr. 2.

Kommentar

Fraregner man de 20.000 m², der skal opretholdes i det eksisterende byggeri, er der samlet set en rummelighed på 290.000 m² nybyggeri i underområderne II - VI. Hvis byggemulighederne i underområde II - VI udnyttes maksimalt, sikres der således en byggemulighed på mindst 40.000 m² etageareal i underområde I. En lavere udnyttelse af underområderne II - VI giver således en større byggemulighed i underområde I. Der muliggøres ikke umiddelbart bebyggelse i underområde I, idet arealet reserveres til en eventuel fremtidig metroarbejdsplads. Bebyggelse i underområde I vil forudsætte udarbejdelse af tillæg til lokalplanen.

Stk. 2. Bebyggelsesplanen

Bebyggelsesplanen fastlægges som angivet på tegning nr. 2. Planen indeholder en kompakt bebyggelse i overvejende 3 til 6 etager, byggefelter til særlige bebyggelser og til høje bygninger, samt byggefelter med bygninger der skal opretholdes. Endvidere angiver bebyggelsesplanen muligheder for til- og påbygninger indenfor byggefelter med bygninger, der skal opretholdes og muligheder for forbindelser mellem byggefelter.

Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på tegning nr. 2 angivne byggefelter. Udenfor byggefelterne må placeres mindre bygninger på indtil 20 m², som understøtter den rekreative brug af arealet, jf. dog begrænsningerne for byrum B "Silo Plads" jf. § 8, stk. 13, litra f og for gårdrum jf. § 9, stk. 3. På særlige vilkår gives herudover mulighed for etablering af anlæg til kajakker mv. i byrum A "Sandkaj" jf. § 8, stk. 12, litra f.

Stk. 3. Bevaring af bygninger - bebyggelser, der skal opretholdes

Bygninger og anlæg, der er markeret med grå skravering på tegning nr. 2, er bevaringsværdige og må ikke uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse nedrives.

Stk. 4. Bebyggelsens højde og dybde

For nybyggeri gælder en minimums bygningshøjde på 9 m og en maksimal bygningshøjde på 20 m, eksklusiv eventuel tagopbygning til brug for grønne tage eller tagterrasser og trappe- og elevatortårn i forbindelse hermed. Bestemmelsen gælder ikke for de særlige bebyggelser, hvor højden er fastlagt i stk. 11 eller for de høje bygninger, hvor højden er fastlagt i stk. 12.

Kommentar

Hensigten med at tillade en tagopbygning der går op over de 20 m er at grønne tage typisk vil kræve en større konstruktion for at kunne rumme muligheder for jordfyld og beplantning. Ved at tillade en ekstra tagopbygning til brug for de grønne tage muliggøres en stor variation af grønne tage med forskellige kvaliteter.

For nybyggeri, undtagen de særlige bebyggelser, de høje bebyggelser og indenfor felter med bygninger, der skal opretholdes, fastlægges et højdegrænseplan på 1,0 x afstanden til anden bebyggelse. Højdegrænsen skal overholdes mod mindst én bygningsside og fortrinsvis der, hvor der er opholds- og arbejdsrum jf. figur 6.1.

Husdybden må for boliger ikke overstige 12 m eksklusive udeliggende altaner. Husdybden må for erhverv ikke overstige 16 m inklusive altaner. Ved atriumbebyggelse i byggefelter, hvor der udelukkende etableres erhvervsbyggeri, kan husdybden øges.

For de særlige bebyggelser, de høje bebyggelser og for parkeringsanlæg markeret på hhv. tegning nr. 2 og tegning nr. 5 stilles der ingen krav til husdybder.

Kommentar

Der vil kunne dispenseres til en større husdybde i forbindelse med erhverv i stueplan, når der etableres grønne opholdsarealer på etagedækket jf. § 9 stk. 3. I tilfælde, hvor brandredning fra gårdsiden er nødvendig, skal gården og adgangen hertil indrettes i overensstemmelse med brandvæsenets krav.

Stk. 5. Skiftende bebyggelseshøjder

Hvert af de på tegning nr. 2 markerede byggefelter skal indeholde mindst tre spring i bebyggelsens højde, hvor springet i bygningshøjden er minimum 3 m. Mod promenader skal der forekomme spring i bygningshøjden. Bestemmelsen gælder ikke for de særlige bebyggelser, byggefelterne med de høje bygninger samt parkeringsanlæg. De to smalle byggefelter på Redmolen skal indeholde mindst ét spring i bebyggelsens højde.

Kommentar

Formålet med krav om etagespring i bebyggelsen er en visuel nedskalering af bebyggelsen og en arkitektonisk rigdom og bevægelse, som står i kontrast til de store bygninger. Sammen med bestemmelser om højdegrænseplan og bygningernes ydre fremtræden betyder kravet om spring i bygningshøjden, at Århusgadekvarteret bliver en kompakt og sammensat bydel præget af varierede facader.

Stk. 6. Stueetagens placering i forhold til terræn

I bebyggelse, hvor stueetagen indrettes til erhverv, skal stueetagens gulv placeres i samme kote som det omgivende terræn. Hvor der er boliger i stueetagen skal gulvkoten ligge minimum 0,8 m over det omgivende terræn, undtagen langs Sandkaj, hvor gulvkoten må ligge i terræn.

Kommentar

Hensigten med bestemmelsen er blandt andet at beskytte boliger mod direkte indblik ved at de er hævet over terræn. Samtidig skal man heller ikke opleve at træde ind i en 'privatsfære' når man færdes langs boligerne i de smalle stræder.

Stk. 7. Facade- og byggelinjer

Med undtagelse af bygninger på felterne med bygninger der skal opretholdes samt på felter med de særlige bebyggelser, skal ny bebyggelse opføres i princippet som en sluttet bebyggelse, idet der dog kan tillades enkelte mindre åbninger, jf. § 6, stk. 8, der ikke ændrer ved karakteren af en sluttet bebyggelse i gadeforløbet.

Bebyggelsens stueetage skal indenfor hver enkelt facadestrækning punktvis trækkes indtil 3 m tilbage fra facadelinjen således, at der etableres nicher, tilbagerykninger af facadepartier samt hjørneafskæringer, der i samspil med kantzonen skaber områder for ophold, cykelparkering, beplantning mm. Tilbagetrækninger på hjørner må ikke foregå i fuld bygningshøjde.

Kommentar

Århusgadekvarteret er typisk præget af smalle gaderum, hvor der ikke er plads til fremrykninger af stueetagens facade, og hvor variationen må ske ved punktvis at trække facaden tilbage.

Langs de på tegning nr. 3 særligt udpegede smalle og brede kantzoner er der plads til fremrykninger af faste bygningsdele som for eksempel en trappe, en udbygning eller et indgangsparti, der ikke berører vejarealet.

Bestemmelser om indretningen af kantzonerne er fastlagt i § 8, stk. 2.

Stk. 8. Åbninger og porte

Inden for hvert byggefelt må der etableres maksimalt to åbninger på mellem 6 m og fuld facadehøjde. Herudover må der etableres mindre porte til gang- og cykelpassager.

Stk. 9. Forbindelser mellem byggefelter

På tegning nr. 2 er markeret facader, hvor der må etableres forbindelser mellem to byggefelter. Forbindelserne må kun etableres fra 6 m over terræn og ikke nærmere byggefelternes hjørner end 3 m. Forbindelserne skal fremstå lette i deres udtryk, og de må ikke forringe de tilstødende facaders helhedsudtryk. Hver forbindelse må maksimalt have en dybde på 16 m.

Kommentar

Bestemmelserne skal kunne sikre, at fysiske forbindelser mellem to bygninger adskiller sig fra de tilstødende bygninger. Samtidig skal det sikres, at rumlige kvaliteter samt lys og skyggef forhold i stræderne ikke forringes væsentligt.

Stk. 10. Til- og påbygninger på opretholdt byggeri

De på tegning nr. 2 markerede bygninger, der skal opretholdes, må ændres med til- og påbygninger, herunder tagudvidelser ind til 20 m over terræn. Dog må til- og påbygninger på de høje bygninger, jf. tegning nr. 2, etableres ind til 8 m over bygningernes eksisterende tagflade. Der må etableres udfyldninger mellem de opretholdte bygninger, jf. tegning nr. 2, dog ikke i eksisterende passager eller i gårdrum.

Placering og omfang af til- og påbygninger samt udbygninger skal tilpasses det eksisterende bygningsmiljø og den fremtidige anvendelse, således at der sikres tilfredsstillende lysforhold i byrum og i de tilstødende byggerier, jf. også § 7, stk. 7.

Kommentar

Tagudvidelser er større påbygninger, der har karakter af en ekstra etage.

Stk. 11. De særlige bebyggelser jfv. tegning nr. 2

"Kronløbsøen" (a)

Der kan maksimalt opføres 25.000 m² bebyggelse på "Kronløbsøen" eksklusiv parkering i etager under terræn.

Der skal opføres en samlet bebyggelse indenfor byggefeltet, hvor de enkelte bygninger har samme bygningshøjde på mellem 18 og 20 m ekskl. tagopbygning. De enkelte bygninger skal placeres med minimum én side langs kajkanten, og så de afgrænser to forbindelser på tværs af byggefeltet samt to storbyhaver som principielt vist på figur 8.3.

Facader langs kajkanten skal være lodrette, og de øvrige facader må ikke trækkes frem eller tilbage i forhold til bygningens grundplan. Der må dog foretages punktvisse tilbagetrækninger eller fremrykninger til altaner, portåbninger, lysskår mm. (Se § 7, stk. 2, for nærmere beskrivelse af bebyggelsens udformning.)

Redmolens spids (b)

Opførelse af bebyggelse i byggefeltet markeret med **b**) på tegning nr. 2 forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan til fastsættelse af bestemmelser for bebyggelsens fremtræden, udstrækning m.v. Bebyggelsen må maksimalt udgøre 25.000 m² og skal opføres med en maksimal bygningshøjde på mellem 44 og 54 m. Stueetagen skal udformes, så der sikres en sammenhæng med det i § 8, stk. 17 beskrevne byrum.

Byggeri i vandet ved Redmolen (c)

Bebyggelsens grundareal må ikke overstige 1.000 m² og skal placeres indenfor det på tegning nr. 2 markerede areal **c**). Det samlede etageareal for bebyggelsen må ikke overstige 3.000 m². Bebyggelsen må have en maksimal højde på 10 m.

Bygning ved "Lommevandrummet" (d)

Bygningen skal opføres som en samlet bygningskrop og skabe en klar rumlig afgrænsning af "Lommevandrummet". Det samlede etageareal for bebyggelsen må ikke overstige 12.000 m² og bebyggelsens højde må ikke overstige 16 m.

Kommentar

Ved at trække bygningens facadeplan frem og tilbage kan der skabes overdækkede udearealer i form af terrasser, karnapper og lignende. Bygningen kan forholde sig frit til byggefeltets afgrænsning. Stueetagen skal indrettes og udformes, så der sikres en god sammenhæng med og åbenhed mod "Lommevandrummet" samt 'det grønne loop'.

Byggefelt på Fortkaj (e)

Bebyggelsen opføres som sluttet randbebyggelse, hvor hovedfacaden ligger placeret i byggefeltets ydre afgrænsning. I byggefeltets østlige del, inden for byggefeltet med den høje bygning, markeret på tegning nr. 2 skal bygningshøjden være minimum 44 m og maksimum 54 m.

Bygning ved bådepladserne på Redmolen (f)

Bygningen skal placeres frit inden for byggefeltets afgrænsning og indtænke offentlige opholdszoner. Bebyggelsens etageareal må ikke overstige 700 m². Den maksimale bygningshøjde er 10 m.

Stk. 12. Byggefelter til høje bygninger

Den maksimale bygningshøjde på de på tegning nr. 2 markerede høje bygninger er 54 m, dog må påbygninger på de siloer, der opretholdes, jf. stk. 3, indenfor den eksisterende bygningskrop opføres ind til 8 m over bygningens eksisterende tagflade.

Stk. 13. Parkeringshus

Den maksimale bygningshøjde for det på tegning nr. 5 med rødt markerede parkeringsanlæg a er 20 m.

Stk. 14. Husbåde

Den indbyrdes afstand mellem husbåde må ikke være under 5 m.

Husbåde må have et samlet etageareal på højst 300 m². Bestemmelsen gælder dog ikke for større ombyggede fartøjer med publikumsrettede funktioner.

Den maksimale længde må ikke overstige 15 m. Den maksimale højde må ikke overstige 5,4 m. Den maksimale højde kan overskrides med naturlige dele af bådens konstruktion og tidligere funktion, f.eks. som fyrskib.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Egenart og arkitektoniske principper

Bebyggelsens udformning skal tage udgangspunkt i byrummenes identitet, de eksisterende bygningers karakteristiske faveholdning og tunge udtryk samt den bebyggelsestæthed og skala, som præger området.

Stk. 2. Facadeudtryk, materialer og farver

Bestemmelsen gælder ikke for de særlige bebyggelser, parkeringsanlæg eller for de høje bygninger. Der er særskilte bestemmelser for disse i stk. 8 og 9.

Facaderne skal behandles så de fremtræder massive og solide i deres udtryk. Tilbagetrækninger og moduleringer af bygningskroppen i form af for eksempel arkader, nicher og indeliggende altaner skal følge facadens arkitektoniske principper. Vindueshuller over stueetagen må ikke bindes sammen til facademotiver med blændpartier.

Facaderne skal fremstå i materialer med en karakter, der understreger bygningernes tyngde og soliditet. Hovedfacadematerialet skal være det samme i hele bygningens højde. Det primære facademateriale må ikke være glas og glaspartier må ikke afblændes.

Facadens farver skal holdes indenfor et farvespekter af rødlige, orangerøde og rødbrune nuancer samt mørke nuancer inden for jordfarve- og gråtoneskalaerne. Dog må tag, udsparinger og arkitektoniske elementer som vinduer, døre, altaner, karnapper være i andre farver.

Kommentar

Hensigten med bestemmelserne er at skabe en særlig arkitektonisk egenart for Århusgadekvarteret, der lægges sig op af den eksisterende bebyggelse. Farvespektret skal skabe en sammenhængende 'bund', der kan stå i kontrast til havnens store, lyse bygninger. De eksisterende bygningers tunge udtryk er et resultat af blandt andet en sluttet bygningskrop, tunge materialer som mursten, beton og lignende samt et konstruktivt princip med bærende facader, som fremtræder forholdsvis lukkede. Virkemidlerne til at skabe et massivt og solidt bygningsudtryk i ny bebyggelse kan for eksempel være dybt placerede vindues- og døråbninger, frem- og tilbagerykninger, karnapper, nicher, indeliggende altaner og terrasser. Der er særlige bestemmelser for stueetagen i stk. 4.

Stk. 3. Varierede facadeudtryk

Bebyggelsernes facader skal udføres med stor variation og detaljerighed med tydelige skift i facaden, hvor flere af følgende elementer indgår: Skift i arkitektonisk udtryk, farve, materialitet eller rytme. Der skal være mindst to skift pr. facadestrækning.

Kommentar

Ved 'facadestrækning' forstås stykket mellem to hjørner af et byggefelt. Et rektangulært byggefelt har således fire facadestrækninger. Hensigten med bestemmelsen er at skabe en varieret og sammensat bebyggelse. Således skal sammensætningen af forskellige facadeudtryk sammen med bearbejdningen af stueetagen og kantzonen skabe variation og oplevelser.

Stk. 4. Stueetagens facade

Udformningen af stueetagerne skal ske i samspil med kantzonerne, jf. § 8, stk. 2.

Stueetageres facader i nybyggeri skal fremtræde i mindst 4 m højde. Tilbagetrækninger og moduleringer af stueetagen skal følge facadens arkitektoniske principper.

Alle stueetager skal overvejende fremstå med en vertikal orientering og opdeling af facaden og med stor variation i detaljeringen, dog ikke stueetager indenfor de på tegning nr. 2 markerede byggefelter med høje bygninger eller byggefelter med bygninger og anlæg der skal opretholdes.

Kommentar

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

Ved nybyggeri og væsentlige ombygninger skal de på tegning nr. 3 markerede aktive stueetager gives en særlig arkitektonisk bearbejdning med en høj grad af variation, detaljering og facadeforskydninger, og stueetagens facader skal udformes med en stor del indgangspartier og med 50-75 % transparente partier.

Ved de på tegning nr. 3 markerede udadvendte stueetager skal stueetageres facade fremtræde med 25-75 % transparente partier.

Transparente partier skal være i klart glas og må hverken helt eller delvist afblændes.

Bestemmelserne om udformning af de aktive og udadvendte stueetageres facader gælder ikke for de på tegning 2 markerede bygninger og anlæg, der skal opretholdes.

Kommentar

Hensigten med at stille supplerende krav til udformningen af aktive stueetager er at understøtte det ønskede byliv med arkitektoniske virkemidler som en høj grad af variation, detaljering og facadeforskydninger. Facadeforskydninger kan danne nicher, der markerer indgangspartier, giver ly og læ, skaber plads til ophold, beplantning, parkering af cykler og

barnevogne mv. Gennemsigtige facadepartier understøtter interaktion og visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og den, som færdes i byrummet udenfor.

Stk. 5. Altaner

Boliger i etagebyggeri skal forsynes med opholdsaltaner, terrasser eller opholdsarealer på større fælles tagterrasser. Kravet gælder dog ikke de høje bygninger.

Stk. 6. Tage

Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Med mindre særlige arkitektoniske eller energimæssige forhold begrundet andet, skal tage på nybyggeri udføres med en hældning på højst 30 grader i forhold til vandret. Tagfladerne skal begrønnes i hele deres udstrækning med for eksempel græs eller stenurter eller udføres som tagterrasser med et tydeligt grønt præg.

Kommentar

Udgangspunktet for den nye bebyggelse i Århusgadekvarteret er at bygningerne fremstår med flade tage og i varierende højder. Sammen med siloerne vil de flere steder stå som en fysisk kontrast til den lave, eksisterende bebyggelse. Krav om tagets hældning skal sikre mulighed for begrønning, så taget kan holde på regnvandet. Et beplantet grønt tag absorberer mellem 50 og 80 % af den regnmængde, der falder på tagarealet, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager . Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

Stk. 7. Bevaring af bygninger - bebyggelser, der skal opretholdes

Foruden de i § 6, stk.10, nævnte til-, påbygninger og udfyldninger må de på tegning nr. 2 markerede bygninger, der skal opretholdes, forsynes med mindre åbninger, kviste, karnapper, altaner og tagterrasser, når der skabes en god helhedsløsning, hvor arkitektur, facaderytme, dagslysforhold, placering, udformning og sammenhængen med naboejendommene indgår.

De tre siloer må på- og ombygges i væsentligt omfang, når deres geometri, massive udtryk, vertikalitet og rå stofflighed kan aflæses ~~efter ombygningen~~ herefter. Påbygninger på Portlandsiloen på 'Silo Plads' skal placeres minimum 9 meter over terræn. I Siloen ved "Århus Torv" kan større dele erstattes af nybyggeri, når siloens overordnede proportioner og dens oprindelige massive udtryk og rå stofflighed kan aflæses i de bevarede dele. Ved ombygningen af siloen ved Århus Torv skal dens betydning som pejlemærke set fra sydvest og via Århusgade endvidere fastholdes.

Til- og påbygninger skal væsentligt adskille sig fra de bygninger, som de berører, således at den oprindelige bygnings form og karakter kan aflæses. Det kan for eksempel ske ved at benytte kontrasterende materialer, farver, stofflighed og formsprog. På siloer skal til- og påbygninger herudover medvirke til at understrege siloens karakteristiske grundform og særlige karakter.

Udfyldninger kan udformes efter principper for til- og påbygninger eller nybyggeri, jf. stk. 1 og 2.

Øvrige facadeændringer må kun ske efter tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget og under forudsætning af, at der skabes en god helhedsvirkning i forhold til facadens og bygningsmiljøets arkitektoniske særpræg. Bygninger og anlæg må dog til enhver tid føres tilbage til deres oprindelige udformning.

Kommentar

For siloernes vedkommende skal der skabes en god helhedsvirkning i forhold til den samlede komposition, som de tre siloer udgør.

Stk. 8. Særlige bebyggelser

"Kronløbsøen" (a)

Alle bygninger og belægninger skal fremstå med samme materialeholdning, således at øen opfattes som et stort volumen med udskårne pladser og gader. Endvidere skal overgangen mellem bygningsfacade og kajkant udformes, så bygningsfacaden og kajkanten fremstår som en sammenhængende flade.

Altaner skal have lukkede bunde og værn i materiale og farve som den øvrige facade, så de fremstår som dele af bygningernes volumen.

Kommentar

For at opnå et sammenhængende udtryk formgives "Kronløbsøen" som en ensartet bebyggelse med samme materialitet og farveholdning på facader, belægninger og kajkanter samt grønne tage.

Redmolens spids (b)

Bebyggelsen forudsætter supplerende lokalplan, jf. § 6, stk. 11, litra b.

Bygning ved "Lommevandrummet" (d)

Bygningen skal fremstå med et let og markeret horisontalt udtryk.

Byggefelt på Fortkaj (e)

Bebyggelsen skal fremstå med en sammenhængende bygningskrop og må ikke have karakter af at være 'en base med et tårn'. Den skal hovedsageligt fremstå i hvide, eller i lyse farvede eller grå nuancer og skal fremstå lettere og mere transparent end den overfor liggende eksisterende silobygning.

Bygning ved bådepladserne på Redmolen (f)

Bygningen skal fremstå med klare referencer til det maritime miljø og til bryggens karakter, hvad angår materialer, farver, stoflighed og formsprog.

Stk. 9. Byggefelter med høje bygninger

Indenfor byggefelterne markeret med dobbeltstreg på tegning nr. 2 skal bebyggelsen tilpasse sig stedets egenart, Århusgadekvarterets karakter og historie og samtidig kunne stå som eksempler på en fremadrettet og eksperimenterende arkitektur, hvis udformning har en særlig kvalitet.

Bebyggelse indenfor byggefelter med høje bygninger skal fremstå som en samlet enhed fra top til bund med et massivt udtryk. De må ikke have karakter af tårne, og må ikke fremstå som forskelligartede enheder der er stablet ovenpå hinanden. Bygningerne skal gives en skulpturel bearbejdning i toppen eller i bunden, der for eksempel kan markere en indgang, mindske negative skyggevirkninger i byrum og afhjælpe vindturbulens.

Kommentar

Valget af nuancer af hvid eller lys grå tager udgangspunkt i den særlige arkitektoniske egenart for Århusgadekvarteret. De høje volumener udformes med klar reference til de eksisterende siloer, hvor de lyse nuancer vil reflektere lyset og

vandet og sende mere lys ned i de tilstødende byrum. Den lyse farveskala vil desuden udgøre en 'rolig' baggrund for til- og påbygninger.

Stk. 10. Parkeringsanlæg

Parkeringshuse skal fremstå som samlede bygninger med en særlig karakter. Facadernes materialer og farver skal sammensættes så de indgår i en samlet komposition. Udformningen af facaderne skal ske i samspil med de tilstødende byrum og gader og kun begrænsede partier af facaderne må fremstå helt lukkede. Det skal sikres, at nabobebyggelsen ikke generes af lys fra billygter.

Kommentar

Parkeringshuse udgør en særlig bygningstype i kraft af deres funktion og må derfor gerne 'slå fra' i forhold til den øvrige bebyggelse. Da der ikke nødvendigvis er behov for isolering eller dagslys i bygningen, men derimod for udluftning, kan facaderne være mere åbne. Man må således gerne fornemme aktiviteten i bygningen. Facaderne kan udformes mere frit end hos andre bygningstyper, hvilket giver mulighed for at skabe et helt særligt udtryk f.eks. ved en fuldt dækkende begrønning af facaderne eller et ensartet facademotiv. Facaderne kan også udformes, så de understøtter bestemte funktioner som f.eks. en klatrevæg eller en kunstnerisk udsmykning.

Stk. 11. Husbåde

Udvendige materialer på husbåde må ikke være reflekterende.

Stk. 12. Adgangsforhold

De primære adgange til bebyggelserne skal placeres mod byrummene. Boligbebyggelser skal desuden forsynes med direkte adgang til opholdsarealer, f. eks. i gårdrum eller på fælles tagterrasser.

Stk. 13. Skiltning, belysning mv.

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet. Signboards, lysaviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekter er ikke tilladt. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger samt for skilte og facadeudstyr generelt. De kan hentes på kommunens hjemmeside, eller udleveres ved henvendelse i Center for Bydesign.

Stk. 14. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatorårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Solceller og lignende skal integreres i facadens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer.

Stk. 15. Antenneanlæg

~~Ibrugtagning af bebyggelse kan betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.~~ Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

§ 8. Byrum

Læsevejledning

I stk. 1 - 9 fastlægges generelle bestemmelser for arealer udenfor byggefeltene i form af veje, pladser, promenader samt gade- og landskabsrum. I stk. 10-20 fastlægges særlige bestemmelser for de udpegede byrum og forløb.

Aktive og udadvendte stueetager er stueetager med krav om særligt udadvendte og publikumsorienterede funktioner.

Aktive stueetager henvender sig i særlig grad til den brede offentlighed og medvirker til et levende og varieret bymiljø med oplevelsesrige facader og direkte publikumsadgang. Stueetagerne indeholder publikumsorienterede serviceerhverv samt kulturelle og fritidsprægede funktioner. For at understøtte det ønskede byliv, stilles der i § 7, stk. 4, særlige krav til udformningen og detaljeringen af aktive stueetager.

Udadvendte stueetager henvender sig både til offentligheden og de lokale og har kvaliteter som transparente facadepartier, udstillingsvinduer og direkte publikumsadgang. De udadvendte stueetager må indeholde det samme som de aktive stueetager, men herudover også rumme publikumsorienteret serviceerhverv og institutions- og virksomhedsfunktioner som foyer, reception og kantine samt beboerfaciliteter. Bestemmelsen følges op med krav til andelen af åbne og gennemsigtige facadepartier i § 7, stk. 4.

Kantzonen er overgangen mellem bygning og byrum. Kantzonen bidrager til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets kvalitet, formidler ejerskab og understøtter bylivet ved at skabe plads til ophold og mødesteder langs bygningerne. I forbindelse med boliger eller andre private rum i stueetagen, understøtter kantzonen privatheden ved at skabe distance mellem den private sfære og det offentlige byrum. Samtidig kan kantzonen indrettes som en halvprivat zone til ophold og beplantning. En *bred* kantzone kan indrettes som forhav og medvirke til at hindre indbliksgener i stueetagens opholds- eller arbejdsrum.

I forbindelse med publikumsorienterede funktioner vil der kunne være en åben kontakt mellem bygning og byrum ved f.eks. at byrummets belægning er trukket helt frem til facaden. Her benyttes kantzonen typisk til udeservering, vareudstilling eller tilsvarende funktioner, der understøtter bylivet.

Flexzonen er et areal i min. 2,10 m bredde, der ligger i vejarealet mellem fortov og kørebane. Zonen er tiltænkt både korttidsparkering, cykelparkering, ophold, træbeplantning og grønne bede.

Stk. 1. Stueetagernes anvendelse

Ud over de i § 3 fastlagte bestemmelser om bebyggelsens anvendelse fastlægges følgende særlige bestemmelser for anvendelsen af den del af bebyggelsens stueetage, der ligger indenfor de første 6 m fra facadelinjen:

Mindst 75% af de på tegning nr. 3 markerede aktive stueetager skal indeholde publikumsorienterede service-erhverv som butikker, restauranter/cafeer, gallerier, frisører, ejendomsmæglere, banker og lignende samt publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner. Bestemmelsen gælder for hvert enkelt af de markerede facadestræk.

De på tegning nr. 3 markerede udadvendte stueetager må foruden de ovenfor nævnte funktioner kun indeholde publikumsorienterede institutions- og virksomhedsfunktioner som foyer, reception og kantine samt udadvendte fællesanlæg og beboerfaciliteter, som klubber, værksteder, beboerlokaler og faciliteter til opbevaring af både, kajaker, cykler mv.

Der må ikke etableres bilparkering i stueetagen, men adgange til parkeringen, publikumsadgange og ramper.

Kommentar

Bestemmelserne følges op men krav om en særlig arkitektonisk bearbejdning af de aktive og udadvendte stueetager i § 7 stk. 4. Butiksstørrelser er fastlagt i § 3 stk. 7.

Stk. 2. Kantzoner

Kantzoner skal udformes i samspil med stueetagens udtryk og facadeforskydninger, således at den understøtter oplevelsen af byrummet og brugen af udearealet i tilknytning til facaden og stueetagens funktion.

I forbindelse med nybyggeri skal der etableres kantzoner i minimum 0,6 m bredde langs alle facader mod det offentlige rum. De på tegning nr. 3 særligt markerede *smalle* og *brede* kantzoner skal etableres i 1 m, 3 m og 4 m som angivet på tegningen.

Ved boliger skal kantzonen fremtræde med tydelig privat eller halvprivat karakter.

Brede kantzoner må hegnes, jfv. § 8, stk. 8, og der må foretages terrænændringer ved at hæve kantzonnens niveau med op til 40 cm over det omgivende areal.

Kommentar

Kantzonnens bredde fastlægges endeligt ved detaljeringen af byrum og bebyggelse i samspil med de øvrige hensyn. Kantzoner, som ligger i vejareal, må kun indrettes med løst inventar, som for eksempel bænke og beplantning.

Kantzoner, som ikke ligger i vejareal, må indrettes med faste elementer og bygningsdele som f.eks. trappetrin, udbygninger, sokler og plinte som illustreret på referencefoto, figur 8.1 og figur 8.2.

Der er særlige bestemmelser for kantzonerne på Sandkaj er i § 8 stk. 12 og for de på tegning nr. 4 markerede lokale haver og parker i § 8 stk. 19.

Stk. 3. Flekszoner

Flekszoner skal anlægges i en bredde på minimum 2,1 m. Flekszoner kan maksimalt udgøre 75 % af gadens længde. Flekszoner kan anvendes til placering af grønne elementer herunder bede til opsamling af regnvand samt til ophold og til bil- og cykelparkering.

Stk. 4. Belysning

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

I bestemmelser for de udpegede byrum (stk. 12- 17) beskrives, hvordan der kan lyssættes mere kunstnerisk for at iscenesætte byrummenes særlige karakter, elementer, vartegn og eventuelt også vandfladen.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse opadsendt lys.

Kommentar

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

Stk. 5. Belægninger

Belægninger skal udformes på en måde, der tilfører området en høj arkitektonisk kvalitet og styrker kvarterets egenart.

Med undtagelse af den første strækning af Holmegaderne - mellem Sundkrogsgade og Glückstadsvej - skal belægninger etableres som sammenhængende flader i ét niveau og en materialekarakter. Belægningerne skal udføres i robuste materialer som eksempelvis asfalt, beton eller metal og medvirke til at understøtte byrummets funktion og individuelle karakter. Flexzoner, kantzoner, ledelinjer mv. må markeres ved skift i belægningen.

Kommentar

Belægningerne skal understrege kvarterets egenart ved at videreføre havnens æstetik og byggeskik i et moderne formsprog. Dette kan gøres ved at kombinere solide materialer og robuste detaljer med mere raffinerede materialer og moderne formsprog. Belægningerne skal endvidere understøtte byrummets forskellige funktioner og skabe variation i oplevelsen og i billedet af en moderne by ved vandet.

I stk. 12.-19. er fastlagt yderligere bestemmelser for belægninger i de særlige byrum, på "Kronløbsøen", på de lokale pladser og i storbyhaverne.

Stk. 6. Beplantning

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

I stræderne skal etableres trægrupper og solitærtræer, hvis størrelse er tilpasset til byrummets dimensioner. Artsvalget bør variere og bidrage til mangfoldighed og oplevelse.

Beplantningen på promenader og i byrum i tilknytning hertil skal være robust og stemme overens med stedets brug og karakter. Beplantningen skal blandt andet danne læ i forbindelse med opholdssteder og områder, hvor der kan forekomme turbulens.

For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

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

Inden for træernes drypzoner bør anlæg, terrænregulering eller udgravning ikke foretages, idet det forringer træernes vækstvilkår. For at forhindre jordkomprimering bør de fremtidige grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder.

I stk. 12.-19. er fastlagt særskilte bestemmelser for beplantningen i byrummene A, B, D og E samt for de lokale parker og pladser.

Stk. 7. Byinventar og andre elementer i byrummene

Byinventar skal udformes i samspil med bebyggelsens ydre fremtræden og områdets særlige karakter, som nærmere beskrevet i § 7 stk. 1 og 2.

Stk. 8. Tilgængelighed

Byrummene skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel. Byrum med status som gågader med kørsel tilladt indrettes med belægninger i et niveau og med placering af enkelte parkeringspladser, beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes, og at færdsel foregår på de gåendes og de cyklendes betingelser.

Stk. 9. Hegning

Byrummene må som hovedregel ikke hegnes og de må ikke forsynes med ”adgang forbudt” skilte eller lignende. Dog må arealer til institutioner og brede kantzoner, jf. § 8, stk. 2, hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende maksimalt 1,3 m over terrænet på det omgivende areal.

Læsevejledning

Promenadeforløb er sammenhængende offentligt tilgængelige kajarealer.

Regionale byrum er attraktive besøgsmaal for beboere i hele regionen og indeholder f.eks. større attraktioner, bylivs- og kulturfunktioner, kunst, bispising, beværtning og detailhandel.

Kvarterpladser tilbyder mødesteder, opholdssteder, muligheder for sport, rekreation, legepladser for bydelen og naboområderne.

Lokale pladser/storbyhaver retter sig mod nørområdet, og dækker hverdagens behov for mødesteder, legepladser, opholdspladser, bevægelse, uformel idræt mv. De lokale haver har en frodig grøn karakter med træer og anden beplantning.

Opholds- og legeområder eller gågader med kørsel tilladt er veje og pladser indrettet med belægninger i ét niveau og med placering af enkelte parkeringspladser, beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes og at færdsel foregår på de gåendes og de cyklendes betingelser. Gangarealet er en markeret, sikker fodgængerzone.

Stk. 10. Promenadeforløb

Der fastlægges et offentligt tilgængeligt promenadeforløb langs alle kajkanter, som markeret på tegning nr. 4. Promenadeforløbet skal friholdes for bebyggelse, hegn og lignende og sikres offentlig adgang i minimum 8 m bredde.

Stk. 11. Byrumsstruktur

Der fastlægges en byrumsstruktur med byrum i forskellige kategorier, som angivet på tegning nr. 4: Tre regionale byrum markeret A Sandkaj, B "Silo Plads" og F "Redmolens spids".

To kvarterpladser markeret C ("Lommevandrum"), D "Århus Torv".

En handelsgade markeret E Århusgade.

Otte lokale pladser/storbyhaver markeret med grønt/grøn streg, herunder byrum på "Kronløbsøen".

Der er i de følgende punkter fastlagt særlige bestemmelser for disse byrum.

Stk. 12. Byrum A - Sandkaj

a) Sandkaj skal indrettes til bymæssige funktioner, rekreation, kontakt til vandet, ophold, og bevægelse.

b) Sandkaj er en del af promenadeforløbet og udlægges med en 3-4 m bred kantzone, jf. tegning nr. 3, sammenhængende trægrupper, et 8,5 m bredt areal til kørebane med dobbeltrettet trafik og fodgængerarealer, jf. tegning nr. 5, samt en sammenhængende brygge med beplantning og opholdsrum mod vandet, jf. tegning nr. 2. Bryggen skal etableres i en bredde på mindst 5 m og indtil en bredde på 18 m.

c) Der skal sikres plads til cykelparkering. Cykelparkeringen skal deles i mindre enheder og lokaliseres i forbindelse med indgange til bebyggelsen, ved rekreative og publikumsorienterede funktioner samt ved eventuelle havnebusstop.

d) Der skal muliggøres stoppested for havnebus og havnerundfart langs Sandkaj eller Nordhavnskaj.

e) Der må ingen steder langs Sandkaj være mere end 50 m til en adgang til bryggen og vandfladen. Adgangen kan etableres med trapper, ramper og flydebroer.

f) De primære bevægelseslinier for fodgængere og cyklister er principielt angivet. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med øvrige hensyn.

g) Der skal etableres muligheder for ophold, som principielt angivet. Der skal etableres rigeligt med offentlige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder til solbadning, picnic, småspil, sociale møder og anden rekreation.

h) Ved boliger skal den på tegning nr. 3 fastlagte *brede* kantzone udformes som forhaver med en markant grøn karakter, som danner en bufferzone mod det aktive byliv på promenaden og markerer et klart privat ejerskab. Kantzonen skal afgrænses fra det offentlige byrum med gitterhegn, hæk eller halvmur i op til 1,3 m højde over promenadeniveauet. Kantzonens niveau må hæves med op til 40 cm over det omgivende areal.

Kommentar

Ved boliger i stueetagen kan terrænet med fordel hæves og medvirke til at definere et klart ejerskab og en afstand til det aktive byliv på promenaden.

i) Der skal etableres træer plantet i grupper i irregulær rytme langs Sandkaj som principielt angivet. Træerne skal plantes som store træer med et stammeomfang på min 30 cm. Trægrupperne kan placeres i begge sider af kørearealet under hensyntagen til køretøjers fremkommelighed. Der skal benyttes robuste træarter der kan trives på vindudsatte steder. Øvrig beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.

Kommentar

Træerne giver promenaden en varieret rumlig karakter og formidler overgangen mellem den høje bygningsfront og Nordbassinets. Træerne forøger promenadens herlighedsværdi og kan markere afgrænsningen af bebyggelsens private kantzone. Øvrig beplantning bør integreres i promenadens struktur, og stå som øst-vest gående striber af lægivende

beplantning. Beplantningens skala bliver større foran "Silo Plads", da der i dette område tages højde for en øget tendens til turbulensdannelse bagom siloerne.

j) Byrummet skal have en grundbelysning der gør det godt at færdes i også i de sene aftentimer. Byrummet kan lyssættes mere effektivt for at iscenesætte det om aftenen eller i vinterhalvåret.

k) Anlæg til opbevaring af kajakker, parkering cykler samt toiletfaciliteter kan etableres udenfor byggefeltet, når de integreres i udformningen af bryggen og placeres, så de ikke hindrer udsyn fra "Silo Plads", byrum 'B' jf. § 8, stk. 13, litra f.

Stk. 13. Byrum B - "Silo Plads"

a) "Silo Plads" skal indrettes som bydelens aktive torv, et offentligt rekreativt område med mulighed for ophold, events, koncerter mv. samtidig med, at adgangsveje til de planlagte ejendomme sikres.

b) Pladsen skal anlægges med en sammenhængende hård flade, der løber fra facade til facade og muliggør en fleksibel brug af pladsen.

c) Pladsen skal have status som gågade med kørsel tilladt. Fodgængerarealet skal markeres i belægningen.

d) Der skal sikres plads til cykelparkering.

e) De primære bevægelseslinier for fodgængere og cyklister samt kørespor er principielt angivet. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med de øvrige hensyn.

f) Der skal tages særligt højde for at sikre udsigten fra de tre omkringliggende byggefeltet og ud mod vandet og havneløbet. Den må således ikke sløres med småbygninger eller lignende.

g) Der skal etableres muligheder for ophold, som principielt angivet. Der skal etableres offentlige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder.

h) Ny beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.

i) Pladsen skal have en grundbelysning der gør den god at færdes på også i de sene aftentimer. Lyssætningen skal herudover indeholde en varieret og mere kunstnerisk iscenesættelse af pladsens aktiviteter og af siloerne.

j) Anlæg til toiletfaciliteter mv. i forbindelse med pladsens daglige brug skal placeres indenfor byggefeltet afgrænsning.

Stk. 14. Byrum C - "Lommevandrummet"

a) "Lommevandrummet" skal indrettes som et beskyttet, urbant vandrum med en række aktiviteter og rekreative oplevelser på og ved vandet.

b) Promenadeforløbet på Stubbekaj skal sikres offentlig adgang i minimum 10 m bredde.

c) De primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister samt biltrafik og adgang til parkering er principielt angivet. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med de øvrige hensyn.

d) Der skal etableres muligheder for ophold, som principielt angivet.

- e) Der skal etableres offentlige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder, primært på siddebarer langs de markerede kajarealer.
- f) Ny beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.
- g) Ud over grundbelysningen kan der lyssættes mere kunstnerisk for at iscenesætte byrummet og vandspejlet om aftenen eller i vinterhalvåret.
- h) Anlæg til opbevaring af både samt toiletfaciliteter skal etableres indenfor byggefeltene.
- i) Der skal sikres plads til cykelparkering.
- j) Der skal sikres adgang mellem vandfladen og byrummet som markeret - med trapper og ramper og flydebroer - således at der ingen steder er mere end 15 m mellem adgangsmulighederne.
- k) Langs Stubbekaj skal etableres ramper, slæbesteder og trapper der går direkte ned til vandet. Langs Kronløbspladsen skal der etableres en bred trappe, der kan bruges som siddeplads.
- l) Langs Fortkaj skal anlægges træbrygger til anløb for mindre både.

Stk. 15. Byrum D - "Århus Torv"

- a) "Århus Torv" skal indrettes til handelstorv og som ramme om uformelt ophold, med f. eks. bænke, større begivenheder som loppemarked og spontane arrangementer.
- b) Pladsen skal anlægges med en sammenhængende, fast belægning, der løber fra facade til facade og giver mulighed for at brugerne i stueetagen kan trække ud på pladsen med boder/ studepladser, løs møblering, vare udstilling, skiltning mv. Fladen skal udformes, så pladsen kan rumme større begivenheder og f.eks. tilbyde strøm og vand til skiftende installationer.
- c) "Århus Torv" skal indrettes som offentligt tilgængeligt rekreativt område, som samtidig rummer vejforbindelse mellem Århusgade og Lüdersvej med busbetjening samt adgang til ejendommene.

Kommentar

Der kan med fordel placeres et kunstelement på pladsen i form af skulptur eller større vandelement, som på f.eks. Sankt Hans Torv, dog med hensyntagen til brugen af pladsen som markedsplads.

- d) Torvet skal have status som gågade med kørsel tilladt.
- e) Der skal sikres plads til cykelparkering i forbindelse med pladsen og dens funktioner.
- f) De primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister samt biltrafik og adgang til parkering er principielt angivet. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med de øvrige hensyn.
- g) Kig fra Århusgade mod torvet må ikke forringes med småbygninger eller lignende foran siloen.
- h) Der skal etableres muligheder for ophold, som principielt angivet. Der skal etableres offentlige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper.

i) Beplantning skal ske med store, lægivende træer, der danner mindre opholdsrum. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.

j) Byrummet skal have en grundbelysning, der oplyser stueetagens facader og den centrale del af torvet. Belysning af siloen skal ske med en særlig belysning, der understreger den som et landemærke og point-de-vue fra Århusgade.

Kommentar

Grundbelysningen skal gøre det trygt at færdes på pladsen også i de sene aftentimer. Læs mere i 'Byens Lys', Københavns Kommunes belysningsstrategi.

Stk. 16. Byrum E - Århusgade

a) Århusgade skal indrettes som kvarterets strøggade med detailhandel udeservering og allé-beplantning.

b) Bestemmelser om Århusgades trafikale forhold er fastlagt i § 4 stk.3.

c) Byrummet skal fra Glückstadtsgade anlægges med en belægning løbende fra facade til facade i et og samme niveau.

d) Der skal etableres muligheder for ophold i flexzonerne, herunder offentlige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder i form af bænke eller lignende.

e) Der skal etableres en træbeplantning i flexzonerne i et sådan omfang, at der dannes en allé. Der skal være minimum 1 større gadetræ (udvokset mere end 20 m højt) for hver 200 m² gadeareal i Århusgade. Træerne skal plantes som store stæer med en højde af min. 5 m.

Kommentar

En 'klassisk' allébeplantning, skal langs Århusgade undersbygge et grønt gademiljø med et stramt æstetisk udtryk.

f) Byrummet skal have en grundbelysning der gør det trygt at færdes på også i de sene aftentimer, og som understøtter strøggadefunktionen i samspil med butikkernes oplyste facader.

g) Der skal sikres plads til cykelparkering fordelt i hele gaden.

Stk. 17. Byrum F - Redmølen

Læsevejledning: Bebyggelsen forudsætter supplerende lokalplan jf. § 6, stk. 11, litra b.

a) Byrummet skal indrettes til rekreativ udnyttelse med udgangspunkt i placeringen i havneløbet og i tæt sammenhæng med bebyggelsens underste etager.

b) Terrænet må bearbejdes med hævede plateauer, trappeanlæg, ramper og lignende under forudsætning af at der sikres fuld tilgængelighed til bygningen og alle udearealer samt at højden på promenaderne ikke overstiger 0,8 m i forhold til kajkant.

c) Der skal etableres rigelig med offentligt tilgængelige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder i tilknytning til bebyggelsens stueetage. Opholdsmulighederne kan også etableres på første sal, såfremt der skabes fuld tilgængelighed fra de omkringliggende offentlige arealer og opholdsmulighederne ikke får privat karakter.

d) Der skal sikres plads til cykelparkering.

e) Byrummet skal have en grundbelysning der gør den god at færdes på også i de sene aften timer. Den kan desuden lyssættes mere kunstnerisk for at iscenesætte byrummet og den særlige bygning.

Stk. 18. "Kronløbsøen"

Der skal etableres to pladser, som principielt markeret på tegning nr. 4. Det vestlige byrum etableres som et rektangulært byrum med en størrelse på minimum 1000 m² og med en længde ud mod "Lommevandrummet" på minimum 45 m. Det østlige byrum etableres med en størrelse på minimum 750 m² med en længde ud mod Øresund på minimum 35 m.

Byrummene på "Kronløbsøen" skal tænkes sammen med det underliggende parkeringsanlægs logistik og udgange. Disse udgange er principielt placeret ved pladserne og de tre broer, der forbinder til henholdsvis Århusgadekvarteret og Sundmolen.

Der skal etableres offentlige opholdspladser. Byrummene anlægges med en sammenhængende hård flade, der matcher materialiteten og farveholdningen i bebyggelsen. Kajkanter her skal etableres med høj kant og hammer, der er egnet som siddeplads.

De på tegning nr. 4 principielt markerede pladser skal begrønnes. Beplantningen skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår. Plantebede og træhuller skal udformes så de fremstår som udsparinger, huller eller brud i fladen.

"Kronløbsøen" skal have en grundbelysning, der gør det trygt at færdes der også i de sene nattetimer. Derudover kan der lyssættes til iscenesættelse af områdets særlige karakter og rumlighed.

Stk. 19. Storbyhaver

Storbyhaverne skal indrettes som lokale grønne åndehuller med plads til leg, aktiviteter og ophold ud fra lokalområdets behov. De skal fremtræde med begrønnede flader i form af græs, buske, bede eller lignende. I parkerne må højst 25 % af arealerne befæstes.

Kommentar

Indre Nordhavn skal være en kompakt grøn by. Der er derfor brug for grønne byrum, der giver plads til fælles ophold og aktiviteter i grønne omgivelser. Storbyhaverne henvender sig primært til nærområdet, og rummer, udover træer og anden beplantning, også faciliteter der dækker hverdagens behov; det lokale mødested, legeplads, opholdspladser, bevægelse, uformel idræt mv. Storbyhaverne har deres egen identitet og æstetik, som beplantningen understreger. De kan eventuelt have et enkelt stort karaktergivende 'pladstræ'. I parkerne kan der med fordel afviges fra den overordnede plantestrategi om at sorterne skal være hjemmehørende, således at der kan skabes flere unikke steder i byen, som pladser med farverige blomster og frugttræer.

Der skal etableres skyggegivende træbeplantning i mindre grupper eller som solitære træer. De lokale parker skal indeholde minimum 1 større træ for hver 200 m².

Der skal sikres plads til cykelparkering i flexzonerne.

Kantzoner ved boligbebyggelser skal indrettes med plantehuller til grønne vækster.

§ 9. Ubebyggede arealer og parkering

Læsevejledning: Bestemmelser om træer er fastlagt i § 8, stk. 6. Bestemmelser om tilgængelighed i § 8 stk. 8.

Stk. 1. Friarealets størrelse

Friarealet skal være af størrelsesordenen 30 procent af areal til boliger og grundskoleundervisning, 100 procent af etagearealet til børneinstitutioner samt 10 procent af arealet til erhverv og øvrige anvendelser og kan beregnes for flere bebyggelser under et.

Friarealets størrelse kan fraviges i forbindelse med hul-udfyldning samt tekniske anlæg, bil- og cykelparkering og lignende. Friarealets størrelse kan fraviges med det areal der medgår ved udgravning af kanaler samt med et areal svarende til arealet af træbrygger, der etableres langs kajkanter m.v.

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

Stk. 2. Anlæg af friarealer

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

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

Stk. 3. Indretning af friarealer indenfor byggefeltene

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

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

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

Stk. 4. Ubebyggede arealer i underområde I

De ubebyggede arealer skal udformes med selvstændige sports- og aktivitetsarealer i hvilken forbindelse, der kan opsættes de for funktionen nødvendige hegn i form af trådhegn i indtil 5 m højde. Derudover kan arealet indrettes med parkering på terræn, hvor parkeringsarealerne yderligere kan indrettes med sports- og aktivitetsarealer.

Mellem Glückstadsvej og Sundkrogsgade skal der langs den på tegning nr. 5 viste 'supercykelsti' etableres grønne flader med spredte grupper af træer. Vest for supercykelstien må etableres terrænparkering til ca. 190 biler. Parkeringsarealet skal omkranses af en randbeplantning af træer og buske, og på selve parkeringsområdet skal der etableres en struktur af grønne vægge, som inddeler det store rum.

Mellem Sundkrogsgade og Århusgade må der etableres terrænparkering til ca. 130 biler. Arealet skal indrettes med grønne beplantningsbånd, som nedskalere det store rum i mindre felter. Felter, som ikke anvendes til parkering, skal indrettes til rekreative og sportslige aktiviteter, urbane haver og lignende.

Syd for Århusgade må der etableres terrænparkering til ca. 80 biler. Arealet skal indrettes med træer og beplantning, så det får karakter af et grønt rum.

Stk. 5. Parkering af køretøjer

Bilparkeringsdækningen skal mindst være 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Parkering skal, på nær i underområde I, placeres i konstruktion. Parkering i konstruktion skal placeres inden for de på tegning nr. 5 med rødt skraverede felter til parkeringshuse og underjordisk parkeringsanlæg. Ind til 10 % af pladserne kan placeres på terræn som gadeparkering, der forbeholdes til afsætning, handikapparkering og korttidsparkering. Der kan samlet placeres 1.900 parkeringspladser i lokalplanområdet.

Kommentar

Der kan i konkrete tilfælde gives dispensation fra kravet om, at 90 pct. af parkeringen skal placeres i de markerede parkeringsanlæg til, at den kan etableres under enkelte bygninger. Dette under forudsætning af, at der kan anvises en mere hensigtsmæssig parkeringsløsning, under konkret hensyntagen til det ønskede bymiljø i Århusgadekvarteret og den trafikbelastning som vejstrukturen kan håndtere.

Stk. 6. Parkering af cykler

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100m² etageareal. 1/3 af cykelparkeringen kan placeres på vejareal indenfor flexzoner. Ikke under 2/3 af cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier, ~~50~~40% af den samlede cykelparkering skal være overdækkede/konstruktion dvs. kældre eller stueetager. I forhold til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 5 pr. 1.000 m². Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til arealernes indretning og arkitektur. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen. Ved ændring den eksisterende bygningsmasse kan det være vanskeligt at håndtere kravet om cykelparkering i konstruktion, men samtidig ønskes hverken gader eller pladser fyldt med cykler. Der kan i konkrete tilfælde gives dispensation fra kravet om, at 50 pct. af cykelparkeringen skal i konstruktion, såfremt der kan anvises en løsning, der tilgodeser behovet for parkering på en mere hensigtsmæssig måde.

Stk. 7. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal indgå i fællesanlæg.

§ 10. Tekniske anlæg

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

§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 6.

For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik. Det indendørs støjniveau med åbne vinduer (0,35 m²) må i sove og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige Lden 46 dB fra vejtrafik og Lden 52 dB fra jernbanetrafik.

De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med åbne vinduer er Lden 51 dB fra vejtrafik og Lden 57 dB for jernbanetraffic. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetraffic.

Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje kan der dog etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til Lden 73 dB, forudsat at ovennævnte grænser for det indendørs støjniveau med åbne vinduer og støj på udendørs opholdsarealer overholdes.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 ”Støj fra veje”, hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 ”Støj og vibrationer fra jernbaner” med tillæg.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 6, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 ”Ekstern støj fra virksomheder” med tillæg af juli 2007.

§ 12. Bæredygtighed og regnvand

Læsevejledning: Der er i § 7, 8 og 9 bestemmelser om begrønning af tage og facader, indretning af flexzoner til regnvandshåndtering samt belægnings karakterer.

Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområde efter laveste lavenergiklasse i henhold til gældende bygningsreglement.

Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning. Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde laveste energiramme, der er fastsat i bygningsreglementet. **Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (lavenergiklasse 2020).** Herved gives byggebranchen tid til at omstille byggeprocesser og byggeprogrammer for at kunne leve op til lavenergiklasse 2020. Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Området er udlagt til fjernvarmeforsyning. ~~Det betyder,~~ Ved anvendelse af 2015-lavenergiklasse betyder det at lokale fælles VE-anlæg **ikke** kan indregnes i bygningsernes energiramme. Ved anvendelse af lavenergiklasse 2020 betyder det, at fælles VE-anlæg **kan** indregnes i energirammen for de nye bygninger i bebyggelsen, såfremt de etableres i forbindelse med opførelsen af den nye bebyggelse og bygherren af den nye bebyggelse bidrager økonomisk til etableringen af VE-anlægget. Fælles VE-anlæg er anlæg, der er fælles for flere ejendomme. I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 31 af 29. januar 2008, står der, at kommunalbestyrelsen skal

meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

§ 13. Matrikulære forhold

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

§ 14. Særlige fællesanlæg

Stk. 1

Der skal i området etableres følgende fællesanlæg;

det i § 8, stk. 12, fastlagte byrum A "Sandkaj".

den i § 8, stk. 11, fastlagte kvartersplads D "Århus Torv".

den i § 5, stk. 2, nævnte "Redmolen Kanal".

Stk. 2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret eller sket tilslutning til;

den i § 3 fastlagte nærgenbrugsstation. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at etableringen udsættes til der er givet ibrugtagningstilladelse til 1.000 boliger i byudviklingsområdet.

de i § 5, stk. 1, fastlagte brygger b1-b3. Bestemmelsen gælder for hvert underområde for sig.

de i § 4, stk. 6 og § 8, stk. 10, fastlagte promenader og promenadeforløb. Bestemmelsen gælder for hvert underområde for sig.

det i § 8, stk. 11, fastlagte regionale byrum B ("Silo Plads"). Bestemmelsen gælder for underområde III.

den i § 8, stk. 11, fastlagte kvartersplads C ("Lommevandrum"). Bestemmelsen gælder for underområde VI.

de i § 8 fastlagte lokale pladser/storbyhaver med træplantning, belysning og møblering. Bestemmelsen gælder for hvert underområde for sig.

Kommentar

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

§ 15. Grundejerforeninger

Der skal oprettes en grundejerforening ~~for hvert underområde~~ med medlemspligt for samtlige ejere ~~i hvert af underområderne. Derudover skal der oprettes en fællesforening for grundejerforeninger~~ i lokalplanområdet.

Kommentar

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

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i ~~underområdet og Fællesforeningen senest ved et oprettelsen af to eller flere grundejerforeninger i området.~~ Grundejerforeningen skal ~~inden for hvert af underområderne~~ forestå drift og vedligeholdelse af de i § 14, stk. 1, fastlagte fællesanlæg. Grundejerforeningen skal ~~skal inden for hvert af underområderne~~ forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 14, stk. 2, fastlagte fællesanlæg. ~~Fællesforeningen kan overtage grundejerforeningernes forpligtelser.~~

Kommentar

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

Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til den.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.

Grundejerforeningerne er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for at udføre og administrere foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor. Fællesforeningen kan afkræve bidrag i grundejerforeningerne til dækning af foreningens opgaver.

Grundejerforeningerne og fællesforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Grundejerforeningens ~~nsnes og fællesforeningens~~ vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 16. Retsvirkninger

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

§ 17. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 177 ”Københavns Havn” ophæves i sin helhed for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde. Lokalplan 160 Redmolen ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

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