

# ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 med tillæg nr. 1 og 2

Teknik- og Miljøudvalget har den 27. november 2017 besluttet at offentliggøre tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den 4. december til den 31. januar 2018



# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 ...5

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	5
Lokalplanområdet og kvarteret.....	6
Byggeønsker .....	6
Lokalplantillæggets indhold .....	7
Miljøforhold .....	8

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....9

Overordnet planlægning .....	9
Kommuneplan 2015 .....	9
Lokalplaner i kvarteret.....	10
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	11
Spildevandsplan .....	11
Lokal håndtering af regnvand .....	11
Skybrudssikring .....	11
Stormflodssikring.....	11
Sikring mod stigende grundvand .....	12
Vandforsyningsplan .....	12
Varmeplanlægning.....	12

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 13

Affald .....	13
Jord- og grundvandsforurening .....	13
Museumsloven .....	14
Rottesikring .....	14

## Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn..... 15

§ 1. Formål.....	15
§ 2. Område .....	15
§ 3. Anvendelse.....	15
§ 4. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
§ 5. Parkering .....	15
§ 6. Retsvirkninger.....	15
§ 7. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	15
Kommentarer af generel karakter .....	15

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	16
---------------------------------------	----

## Hvad er en lokalplan ..... 17

Lokalplan.....	17
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	17
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	17

## Redegørelse for kommuneplantillæg og lokalplan..... 19

Baggrund og formål.....	19
Fremtidens bæredygtige by .....	20
Området og kvarteret .....	20

Bebyggelsesplanen .....	21
Kommuneplantillæggets indhold .....	24
Lokalplanens indhold.....	25
Byudviklingsaftale .....	25
Udbygningsaftale .....	25
Plan- og miljømæssig vurdering .....	27
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....	27
Tilladelser efter anden lovgivning .....	32

## Lokalplanbestemmelser..... 34

§ 1. Formål .....	34
§ 2. Område .....	34
§ 3. Anvendelse.....	34
§ 4. Vej-, sti- og pladsforhold .....	36
§ 5. Vandarealer og zonestatus .....	38
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	39
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	43
§ 8. Byrum.....	47
§ 9. Ubebyggede arealer og parkering .....	65
§ 10. Tekniske anlæg .....	66
§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	67
§ 12. Bæredygtighed og regnvand .....	67
§ 13. Matrikulære forhold.....	67
§ 14. Særlige fællesanlæg .....	68
§ 15. Grundejerforeninger .....	68
§ 16. Retsvirkninger .....	68
§ 17. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	68
Kommentarer af generel karakter .....	68

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde og underområder.....	70
Tegning nr. 2 - Byggefelter, funktioner og opretholdelse .....	71
Tegning nr. 3 - Byggefelter, stueetager og kantzoner .....	72
Tegning nr. 4 - Byrum .....	73
Tegning nr. 5 - Veje og parkering.....	74

## Redegørelse for tillæg 1 til lokalplan 463 ..... 77

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	77
Lokalplanområdet og kvarteret.....	77
Byggeønsker .....	78
Miljøforhold .....	79
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne .....	81
Skyggediagrammer .....	82
Kommuneplan 2011 .....	83

## Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 83

Lokalplaner i kvarteret.....	84
Miljø i byggeri og anlæg .....	84
Regnvand .....	84

## **Tilladelser efter anden lovgivning ..... 85**

Affald .....	85
Jord- og grundvandsforurening .....	85
Museumsloven .....	85
Rottesikring .....	85

## **Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn..... 86**

§ 1. Formål.....	86
§ 2. Område .....	86
§ 3. Anvendelse.....	86
§ 4. Bebyggelsens omfang og placering.....	86
§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	87
§ 6. Byrum.....	87
§ 7. Parkering .....	88
§ 8. Retsvirkninger .....	88
§ 9. Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	89
Kommentarer af generel karakter .....	89

Tegning nr. 1 - Lokalplan nr. 463 og lokalplantillæggets afgrænsning .....	90
Tegning nr. 2 - Byggefelter, funktioner og opretholdelse ...	91
Tegning nr. 3 - Byggefelter, stueetager, kantzoner og byrum .....	92

## **Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 463.....95**

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	95
Lokalplanområdet og kvarteret.....	95
Byggeønsker .....	96
Lokalplantillæggets indhold .....	97
Miljøforhold .....	100
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne ....	100
Bevaringsværdige bygninger .....	100
Skyggediagrammer .....	101

## **Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....102**

Kommuneplan 2015.....	102
Lokalplaner i kvarteret .....	103
Miljø i byggeri og anlæg .....	104
Regnvand .....	104
Varmeplanlægning .....	104

## **Tilladelser efter anden lovgivning .....105**

Affald .....	105
Jord- og grundvandsforurening .....	105
Museumsloven .....	106
Anlæg på søterritoriet .....	106
Rottesikring .....	106

## **Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn.....107**

§ 1. Formål.....	107
§ 2. Område .....	107
§ 3. Anvendelse.....	107
§ 4. Vejforhold .....	107
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	107
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	108
§ 7. Byrum .....	109
§ 8. Parkering .....	110
§ 9. Retsvirkninger.....	110
§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	110
Kommentarer af generel karakter .....	111

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	112
Tegning nr. 2 - Byggefelt .....	113
Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier.....	114
Tegning nr. 4 - Byrum .....	115
Tegning nr. 5 - Rampe til parkeringskælder i Rigagade ...	116

## **Praktiske oplysninger ..... Bagsiden**



## Redegørelse for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463



Luftfoto viser Aarhusgadekvarterets beliggenhed mellem Nordbassinet og Kronløbsbassinet med Østerbro i baggrunden.  
Foto: © By & Havn

### Lokalplantillæggets baggrund og formål

Grundejeren har anmodet forvaltningen om at få udarbejdet et tillæg til lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn' med tillæg 1 - 2, der skal muliggøre opførelse af en boligbebyggelse til ungdoms- og kollegieboliger på et byggefelt i Århusgadekvarteret.

Lokalplan nr. 463 blev udarbejdet med henblik på at fastlægge hovedstrukturen i Nordhavns første kvarter og området er siden på baggrund af tillæg til lokalplanen udvidet med byggemulighed i The Silo (DLG siloen) og et kontorbyggeri på redmolespidsen.

Lokalplan nr. 463 fastlægger en byggerummelighed for nybyggeri på 290.000 m<sup>2</sup> etageareal 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. Der fastlægges krav til friarealer og gives mulighed for at medregne opholdsarealer på dæk og større fælles tagterrasser.

Den aktuelle grund i delområde V, som vist på lokalplantegning nr. 1, er i dag fastlagt til boliger og/eller serviceerhverv og der kan i hele lokalplanområdet etableres indtil

100 kollegie/ungdomsboliger på mellem 25-50 m<sup>2</sup>. Grundejer ønsker mulighed for at der kan etableres et kollegiebyggeri på hele ejendommen og ønsker derfor et øget antal kollegie- og ungdomsboliger.

Formålet med lokalplantillægget er således først og fremmest en anvendelsesændring, der muliggør et større antal kollegie/ungdomsboliger i lokalplanområdet og dernæst at muliggøre en øget husdybde på det på tegning nr. 1 angivne byggefelt, for at kunne lave et kollegium med boliger til begge sider af en gang centralt i bygningen. De øvrige generelle bestemmelser for samlet byggerummelighed, boliger, højder, højdegrænseplaner og trafik i lokalplan nr. 463 med tillæg 1 - 2 vil også være gældende for tillæg 3.

Den ønskede bebyggelse skal kunne opføres i en karré i op til 20 meter, der således ligner den øvrige boligbebyggelse i lokalplanområdet. Ungdoms- og kollegieboligerne er med til at sikre og udvide boligudbuddet for unge københavnere under uddannelse, der med tillægget placeres i et område hvor der ikke er et større udbud af kollegie- og ungdomsboliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er sammenfaldende med lokalplan nr. 463, undtaget det område, der er erstattet af lokalplan nr. 498 Århusgadekvarteret Vest. Byggefeltet ligger indenfor den gældende lokalplans delområde V. Grundarealet på byggefeltet er på 1.728 m<sup>2</sup>.

Øst for byggefeltet ligger 'The Silo' og syd for ligger 'Frihavnstårnet' - der er tale om høje bygninger på over 20 meters bygningshøjde.

De bolignære friarealer skal i projektet indrettes delvist på tagterrasser og i et hævet gårdrum.

Store dele af Århusgadekvarteret er allerede udbygget i overensstemmelse med den struktur for området, der blev fastlagt i lokalplan nr. 463. Det gælder infrastruktur med veje, kanaler og fælles grønne områder, samt etageboliger og serviceerhverv.

## Byggeønsker

Henning Larsen har skitseret på forslag til private kollegieboliger for selskabet UMEUS, hvis formål er at opføre, udleje og drifte kollegieboliger i København.

Kollegieboligprojektet omfatter ca. 70 ungdomsboliger og ca. 200 kollegieboliger med eget bad. Kollegieboligerne er

### Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	8.334 m <sup>2</sup>
Stueetage	1.360 m <sup>2</sup>
Etage 2.-6.	6.975 m <sup>2</sup>

organiseret omkring fælleskøkkener fordelt på etagerne, hvor køkkenerne udgør samlingspunktet for 14-18 boliger og placeres i de bedst belyste områder på etagerne. Boligerne placeres mod gård og gade langs indre gangarealer, der forbinder dem med fælleskøkkenerne.

Hensigten er at skabe fællesskaber på tværs af de enkelte køkkener og etager. Stueetagen forventes at skulle indrettes primært med bebyggelsens fællesfunktioner. Bebyggelsens hævdede gårdrum, tagterrasser og køkkenterrasser giver rum for udeophold. Det grønne gårdrum er placeret på dæk ovenpå cykelparkeringsarealet for kollegieboligerne.

I bebyggelsen skal tagflader kunne etableres med opholdsterrasser for beboerne.



Visualisering af forslag til kollegieboligernes café. Illustration af Henning Larsen



Visualisering af forslag til kollegieboliger. Nordfacade ved Fortkaj. Illustration af Henning Larsen

## Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget fastlægger for hele lokalplanområdet et øget antal ungdoms- og kollegieboliger, samt en mulighed for øget husdybde på op til 13,8 meter ved kollegiebyggeri på det på tegning nr. 1 angivne byggefelt. Herudover fastlægges en p-norm på 1 p-plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal for ungdoms- og kollegieboliger.

Lokalplantillægget indeholder ikke yderligere bestemmelser om bebyggelsens omfang og ydre fremtræden og ubebyggede arealer, da lokalplan nr. 463 stadig er gældende.

### Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først. Når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal

styrkes og sikres, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

'Fællesskab København' vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

### Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København' [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447)

Med denne strategi ønsker kommunen:

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København



Visualisering af forslag til kollegieboligernes fælleskøkken. Illustration af Henning Larsen

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der

kommer mange flere små pletter af levende grønt og blåt. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

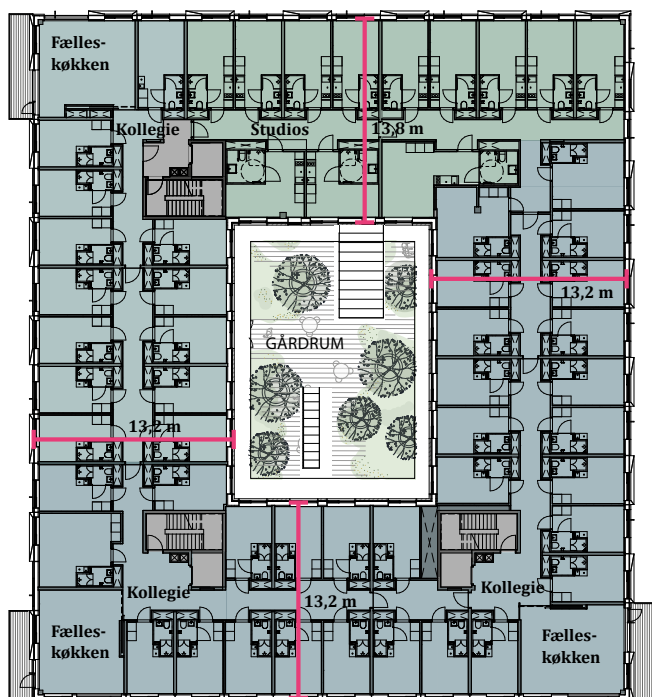
I lokalplanlægningen stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur, samt at der sikres mulighed for anlæg af kommunale grønne områder i byudviklingsområderne. Byudviklingsområderne fremgår af Kommuneplan 2015.

## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Det skyldes, at ændringen fra den oprindelige lokalplans bestemmelser for antal af ungdoms- og kollegieboliger i størrelse og omfang og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på det pågældende område eller de omkringliggende områder eller bebyggelser. Afgørelsen er offentliggjort sammen med planforslaget.



Plantegning 1. sal. Illustration af Henning Larsen



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Lokalplantillægget til lokalplan er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan.

## Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er lokalplanområdet fastlagt til et C3\*-område, der kan anvendes til boliger og serviceerhverv. Området har følgende særlige bestemmelse: Området indgår i byomdannelsesområdet omkring Århusgade i Nordhavnen. Der kan nyopføres op til 290.000 m<sup>2</sup> etageareal samt opretholdes yderligere 20.000 m<sup>2</sup> etageareal eksisterende byggeri.

Der kan i lokalplan tillades to enkeltstående nybygninger med en bygningshøjde på op til 62 m. Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves minimum 2.100 m<sup>2</sup> kanaler og der kan udføres op til 12.000 m<sup>2</sup> opfyldninger.

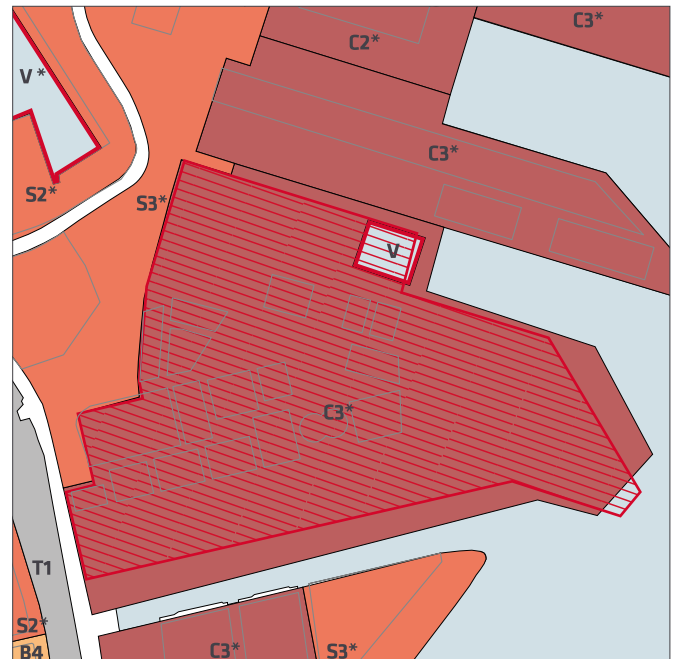
Der kan samlet set indrettes op til 3.510 parkeringspladser og kommuneplanens p-norm for ungdoms- og kollegieboliger på 1 p-plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal fastlægges i lokalplantillægget. Minimum 40% og maksimum 60% af bebyggelsen skal udgøres af boligbyggeri.

### Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11b. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2015-2020).

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



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde
	Husbåde

### Gældende rammer i Kommuneplan 2015

støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

Udpegningen af byomdannelsesområder giver også mulighed for at sikre driften af områdets fællesarealer og -anlæg gennem krav i lokalplan om dannelse af grundejerforening. I områder med vandarealer skal adgangen til vandet sikres, og brugen af vandet kan reguleres.

### Erhverv

Københavns Kommune har som mål at skabe grundlag for 20.000 nye private arbejdspladser og at fremme en udvikling af byens erhvervsområder, som sikrer et bredt udvalg af lokaliseringmuligheder for forskellige virksomhedstyper, såsom kontor, håndværk, mindre produktion, lager- og logistik samt kreative erhverv. Planlægningen skal endvidere sikre gode lokaliseringmuligheder for virksomheder med mange ansatte nær de større stationer i byen herunder sikre gode muligheder for at opføre store kontorejendomme til brug for store regionale og internationale virksomheder, særligt i byudviklingsområder med god kollektiv trafikbetjening som f.eks. i Nordhavn.

Kontor- og serviceerhverv over 1.500 etagemeter skal placeres i de stationsnære områder, fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder. De stationsnære områder afgrænses principielt af en afstand på højst 1.000 m fra en station, mens de stationsnære kerneområder afgrænses af en gangafstand på 600 m fra en station. Ved lokalisering af kontorerhverv over 1.500 etagemeter i de stationsnære områder uden for de stationsnære kerneområder kan der højst anlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal erhvervsbyggeri.

### Detailhandel

Kommuneplanen fastlægger rammer for etablering af butikker i kommunens bydele. Detailhandelsbutikker skal som hovedregel placeres inden for de afgrænsede bymidter samt bydels- og lokalcentre.

I lokalplanområdet er der ikke fastlagt et detailhandelscenter, men umiddelbart vest for lokalplanområdet, i Århusgadekvarteret er der fastlagt et bydelscenter. Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Butikker uden for centerstrukturen kan maksimalt være 500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 200 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

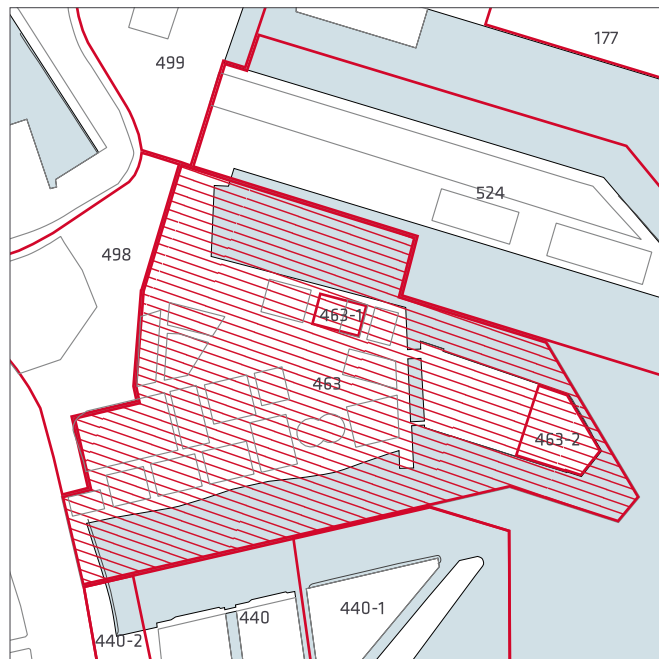
### Trafikstøj

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. miljøvurderingen af lokalplan for Århusgadekvarteret i Nordhavn og kommuneplan tillæg for Indre Nordhavn. Byggeriet vil ikke medføre nævneværdig trafikstøj.

### Bydelsplan

Der er ingen konkrete forslag/krav til aktiviteter på byggefeltet fra Lokaludvalgets side. Østerbro Lokaludvalg har udarbejdet den aktuelle bydelsplan.

Nye kvarterer på Nordhavn skal bygges op, hvor både fysiske, sociale og kulturelle initiativer skal opdyrkes i samspil med Østerbros eksisterende by-, forenings- og kulturliv. De allerede eksisterende aktiviteter i havnen er med til at skabe Østerbros særlige identitet. Det er derfor afgørende, at disse aktiviteter understøttes og medtænkes i udviklingen af nordhavnslivet. Østerbro Lokaludvalg støtter op om de overordnede principper i planlægningen af den nye bydel i Nordhavn, hvor der overvejende planlægges mindre karrébebyggelse på fem-syv etager med lys til gårdarealet. Større domiciler i Nordhavn skal afstemmes og tilpasses den mindre karrébebyggelse. Der skal både sættes på de blå bykvarterer, hvor man udfolder sig på vandet og gives plads til grønne parker, arealer, for haver og tage. På land skal der være mulighed for bevægelse med fokus på former for bysport, der ikke kræver store arealer. Vi forudser bykvarterer, der også i detaljen indrettes til at favorisere offentlig transport, cykling og gang. Dermed også en byudvikling, der skal bidrage til, at trafikintensiteten på det allerede bebyggede Østerbro redu-



- Gældende lokalplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

### Lokalplaner i kvarteret

ceres og ikke øges. Nordhavn skal samtidig være bannerfører for nye miljøløsninger, bæredygtigt byggeri og byliv.

Et nyt bykvarter er ved at tage form, nemlig Århusgadekvarteret i Nordhavn. Her er der behov for at skabe faciliteter, der kan understøtte et godt hverdags- og fritidsliv – også for de unge.

I Nordhavn kan der tilføjes et fokus på 'de blå erhverv'.

### Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 177 'Københavns Havn' fastlægger området til havneformål.

Borgerrepræsentationen har i december 2009 vedtaget lokalplan nr. 440 'Marmormolen II' for området umiddelbart syd for Århusgadekvarteret. Lokalplanen er grundlag for udbygning af Marmormolen og et mindre areal på spidsen af Langelinie til helårsboliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 440-1 'Marmormolen II'. Lokalplantillægget gør det muligt at ændre på Steven Holl-projektets udformning og placering. Desuden bortfalder kravet om offentlig adgang til broen mellem de to højhuse.

Lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn' har til formål at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af Århusgadekvarteret til et tæt, funktionsblandet og bæredygtigt kvarter. Den fastlægger bystrukturen, der integrerer ny bebyggelse med det eksisterende havnemiljø samt pladser, parker og promenader, som skal være rammerne for et aktivt og mangfoldigt byliv for alle københavnere.

Lokalplan nr. 463-1 'Århusgadekvarteret i Nordhavn - tillæg nr. 1' har til formål at udgøre det planmæssige grundlag for at muliggøre anvendelserne bolig og erhverv i siloen samt en tilhørende parkeringskælder.

Lokalplan nr. 463-2 'Århusgadekvarteret i Nordhavn - tillæg nr. 2' har til formål at udgøre det planmæssige grundlag for bebyggelsen på spidsen af Redmolen.

Lokalplan nr. 498 'Århusgadekvarteret Vest i Nordhavn' har til formål at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af Århusgadekvarteret fra industri- og havneområde til et tæt funktionsblandet kvarter.

Lokalplan nr. 499 'Trælastholmen' udgør det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Sundkrogsgade og Orientbassinets til et kompakt kvarter i overensstemmelse med den overordnede vision om Nordhavn som fremtidens bæredygtige by.

Lokalplan nr. 524 for 'Sundmolen' er 3. etape af planlægningen og udbygningen af Københavns nye, bæredygtige bydel. 'Sundmolen' har mulighed for at rumme ca. 137.000 m<sup>2</sup> boliger og serviceerhverv.

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

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklimate, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet

## Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagsituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang. Ofte findes en jordforurening i den øverste 0,5 meter, hvilket betyder, at det muligvis godt kan nedsives via dybereliggende faskiner eller hvis den forurenede jord fjernes.

## Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2035, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

## Stormflodssikring

Det er indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terræn-kote for bygninger på minimum 2,63 m. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør endvidere sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt uden, at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

### **Sikring mod stigende grundvand**

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

### **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/pdf/874\\_XFk5r-WrVAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf)

### **Varmeplanlægning**

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra fx restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/](http://www.kk.dk/) publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende

virksomhed tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## 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.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

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

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området vist på tegning nr. 1.

## § 1. Formål

Tillæg nr. 3 udgør det planmæssige grundlag for at muliggøre op til 300 ungdoms- og kollegieboliger indenfor lokalplanområdet

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2y, 2f, 2g, 2h, 2ø, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2z, 2æ, 2i, 2aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao, 2ap, 2aq, 2ar, 2as, 2at, 2au, 2av, 2ax, 2ay, 2bh, 2az, 2aæ, 2aø, 2ba, 2bb, 2bl, 2bm, 2bn, 2bc, 2bk, 2bd, 2be, 2bf, 2bg, 2bo, 2bi, 2bp, Frihavnskvarteret, København, og alle parceller, der efter 14. september 2017 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Der kan etableres op til 300 kollegie- og ungdomsboliger. Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

## § 4. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Husdybde

Husdybden i nybyggeri til kollegie- og ungdomsboliger inden for det på tegning nr. 1 med rødt skraverede område må ikke overstige 13,8 m inklusive altaner. For andre boliger gælder en husdybde på 12 m eksklusive udeliggende altaner.

## § 5. Parkering

### Stk. 1. Parkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

## § 6. 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. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

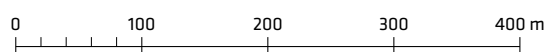
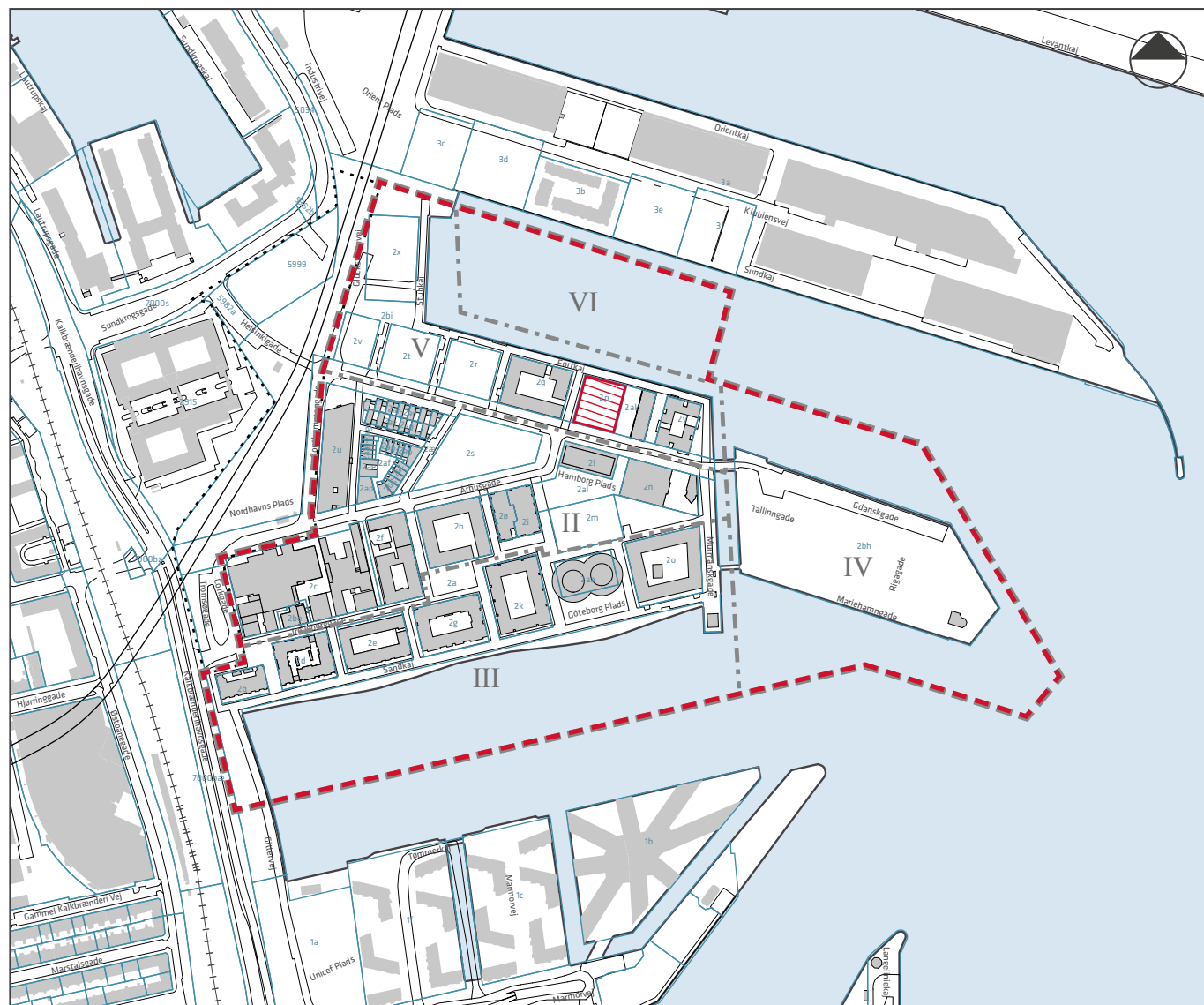
## § 7. Ophævelse af lokalplaner og servitutter


Lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn' bekendtgjort den 18. januar 2012 ophæves for lokalplanområdet for så vidt angår § 3 stk. 4, 4. afsnit: 'Derudover kan der etableres indtil 100 kollegie/ungdomsboliger på mellem 25-50 m<sup>2</sup>' samt § 6 stk. 4 5. afsnit: 'Husdybden må for boliger ikke overstige 12 m eksklusive udeliggende altaner.'

## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- 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.
- I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- Lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn
- - - - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn
- I IV Underområder i lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn
- - - - - Lokalplantillæggets afgrænsning
-  Øget husdybde jf. § 4, stk. 1
- Matrikelskel
- ..... Område hvor lokalplan nr. 463 er ophævet af lokalplan nr. 498



# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.



# Redegørelse for kommuneplantillæg og lokalplan



Luftfoto viser Aarhusgadekvarterets beliggenhed mellem Nordbassinet og Kronløbsbassinet og med Østerbro i baggrunden

## Baggrund og formål

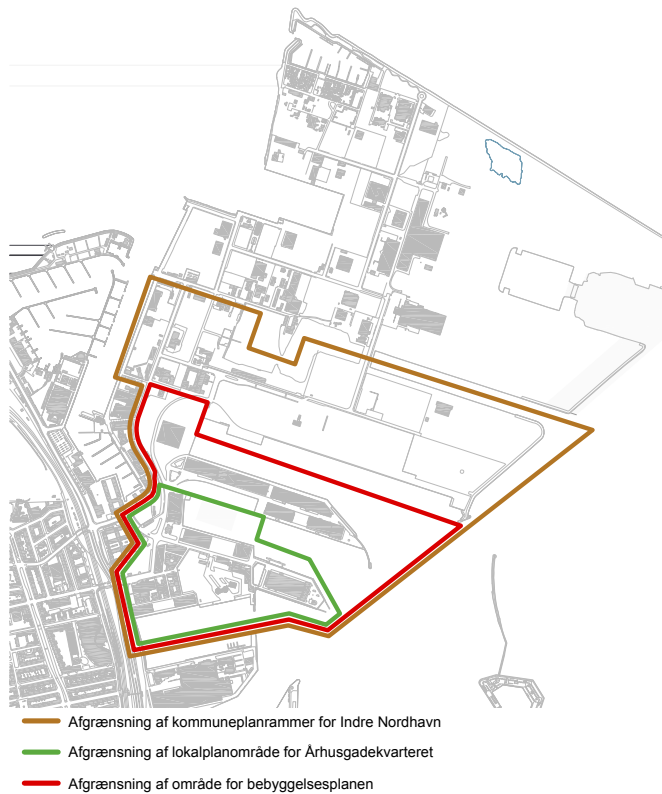
Udgangspunktet for byudviklingen af Nordhavn er en aftale mellem staten og Københavns Kommune fra 2005. Af aftalen fremgår det blandt andet, at værdiskabelsen fra byudviklingen af Nordhavn skal medvirke til at finansiere anlægget af metroens nye Cityring. Aftalen omfatter et geografisk område på ca. 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 krydstogsterminal. 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 Aarhusgadekvarteret 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.

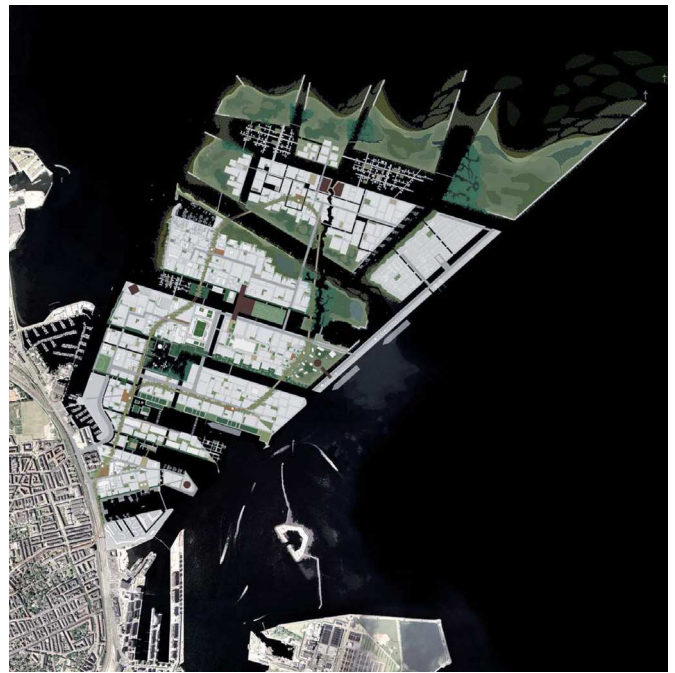


## Fremtidens bæredygtige by

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.



Strukturplan fra COBE, SLETH og Rambølls vinderforslag 'Nordholmene', hvor kanaler og bassiner opdeler området i en række holme, der fungerer som selvstændige bykvarterer

## 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.



Bebyggelsesplan for Århusgadekvarteret udarbejdet af COBE, SLETH, Rambøll og Polyform. Planen illustrerer situationen for en eventuel metro, hvor der er terrænparkering og rekreative anlæg vest for Glückstadtsvej. 1. 'Det grønne loop' med supercykelsti og tracé til en højklasset kollektiv trafikåre. 2. Århusgade som bliver kvarterets handlegade og forbindelsen til Østerbro. 3. Sandkaj som bliver Indre Nordhavns hovedpromenade med rekreative tilbud. 4. Redmolen med boliger og erhverv samt et byrum som besøgsål for en større offentlighed. 5. 'Kronløbsøen' anlægges i Kronløbsbassinet og får sin egen arkitektoniske karakter. 6. 'Lommevandrummet' ligger beskyttet for vind og bølger og med sol det meste af dagen og tilbyder en række aktiviteter og rekreative oplevelser på vandet.

## 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 m<sup>2</sup> 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.

### Variert 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.



'Århus Torv' omkranset af ny bebyggelse og den eksisterende silo med nye funktioner i stueetagen. I baggrunden ses Århusgade, der munder ud i Torvet og er udformet som en klassisk handelsgade med allébeplantning og busstrafik.

### 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.

### Variert 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 ek-



'Lommevandrummet' set fra Stubkaj. 'Lommevandrummet' ligger beskyttet for vind og bølger. Fra de små pladser langs kajkanterne er der adgang til vandet og mulighed for ophold med udsyn til aktivterne på vandfladen.

sempel 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 trafikanterers 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



*Et stræde med genanvendte bygninger og ny sluttet bebyggelse i 3-6 etager. Stræderne er smalle gader, der går på tværs af kvarteret. Gaderne er indrettet som gågade med kørsel tilladt og med kantzoner og 'flekszone', der giver muligheder for begrønning.*



*Århusgade er Nordhavns handelsegade med detailhandel og cafeer. Gaden indrettes som holmegade med bustrafik, brede fortove i solsiden samt 'flekszoner' til udeservering og beplantning. I baggrunden anes 'Århus Torv' med de markante siloer.*

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.

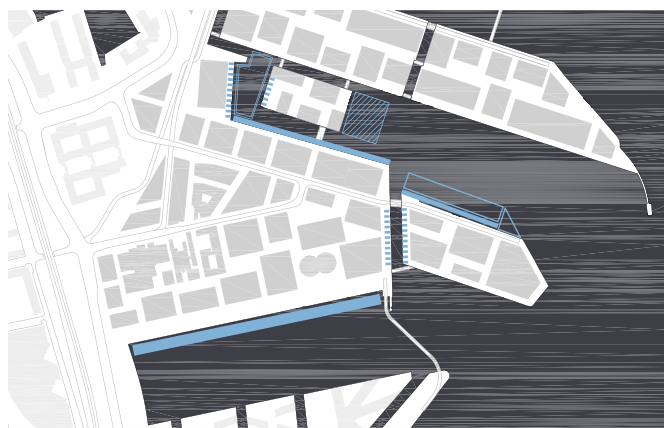
Det planlagte vejnet i Nordhavn er placeret langs eksisterende vejtracéer. Der bygges videre på de knækkede gadeforløb, som vil give bilerne en naturlig lav hastighed. Trafikken på de enkelte holme skal, undtagen i holmegaderne, foregå på lette trafikanters præmisser efter principperne for lege og opholdsgader. 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 bevægelsehæmmede 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/Kalkbrænderihavngade som deres adgangsvej til og fra Nordhavn. Det er derfor vigtigt at der tages særlige hensyn til cyklisters tryghed, sikkerhed og fremkommelighed i krydset.



Funktioner på og ved vandet i Århusgadekvarteret

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 handikapparkering, 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



Den trafikale struktur i Århusgadekvarteret

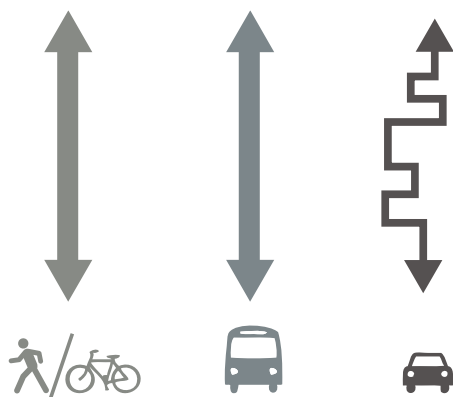
med Kommuneplanstrategi 2010 nye retningslinjer og rammer, så de kan muliggøre en fremtidig byudvikling. Retningslinjerne indebærer bl.a. en mindre justering af rækkefølgen for byudvikling således, at der kan bygges yderligere 30.000 etagemeter boliger og erhverv i 1. del af planperioden på Levantkaj.

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 bydelcenteret '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 m<sup>2</sup> kanaler og mulighed for opfyld til 27.000 m<sup>2</sup> 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 fastlægges kommuneplantillægget arealreservationer til kollektive energianlæg. Samtidigt udpeges området til lavenergiområde. Arealreservation til central genbrugsstation skal fremme en bæredygtig affaldshåndtering. På søteritoriet justeres afgrænsningen af rammen T1\*-Nordhavn Nord i overensstemmelse med forslag til lov om flytning af containerterminal i Københavns Havn.





Forbindelserne for gående, cykler og offentlig transport prioriteres. Vejen for bløde trafikanter gøres 'kortere' end bilernes.

## 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 m<sup>2</sup>, 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 vinderforslaget i videst muligt omfang indfries, også på de områder, der ligger uden for den kommunale plankompetence, er der udarbejdet 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 CO<sub>2</sub>-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.

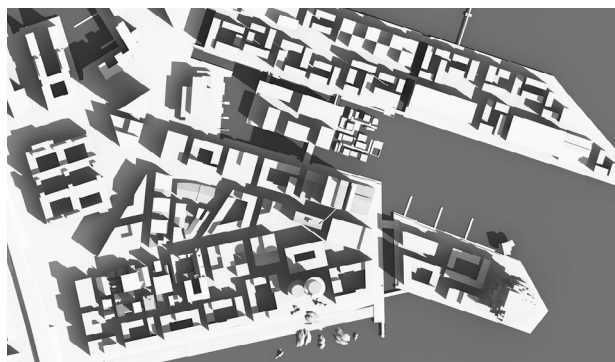
## Udbygningsaftale

For at fremme udviklingen i området har By & Havn anmodet om at indgå en udbygningsaftale i overensstemmelse med planlovens § 21 b. I udbygningsaftalen, forpligter By & Havn sig blandt andet til, at

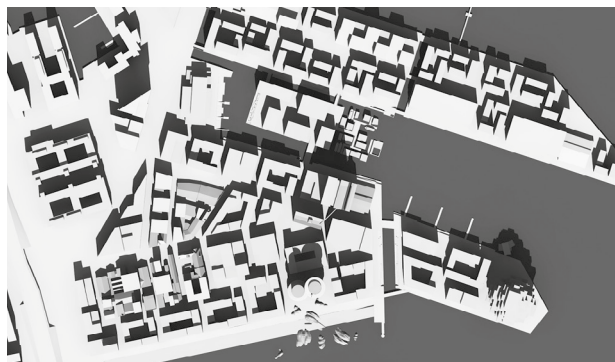
- Anlægge Lüdersvej og Århusgade samt torvet hvor disse veje mødes.
- Anlægge starten af den nye supercykelsti i 'det grønne loop'
- Anlægge en kanal med broer.
- Anlægge Sandkaj som promenade.

Efter anlæg overtager Københavns Kommune Lüdersvej, Århusgade og supercykelstien.

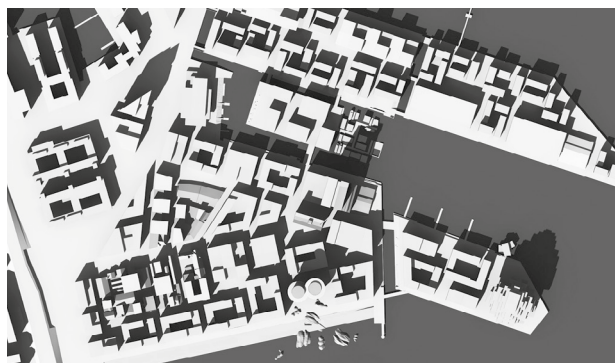
## Skyggediagrammer for 21. marts



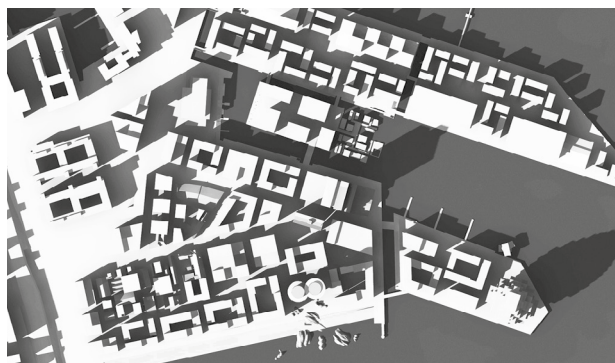
KI 09:00



KI 12:00

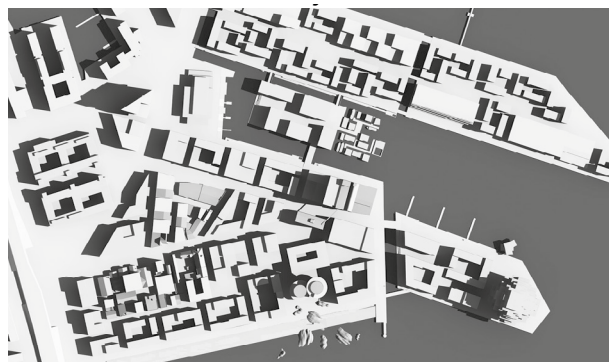


KI 14:00



KI 16:00

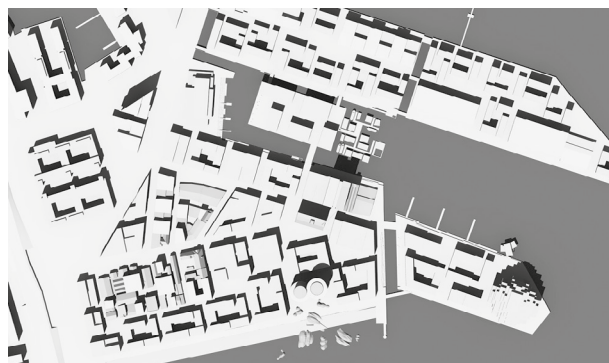
## Skyggediagrammer for 21. juni



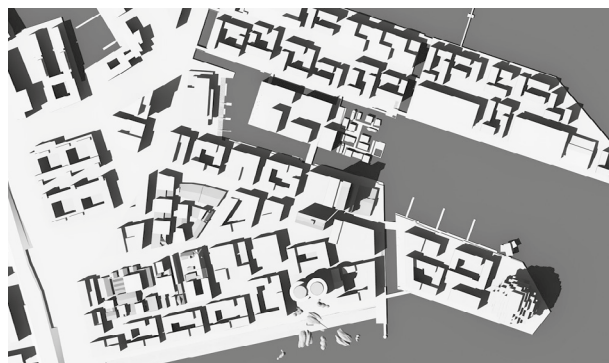
KI 09:00



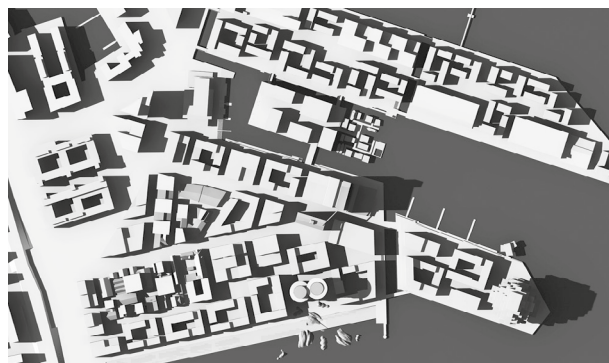
KI 12:00



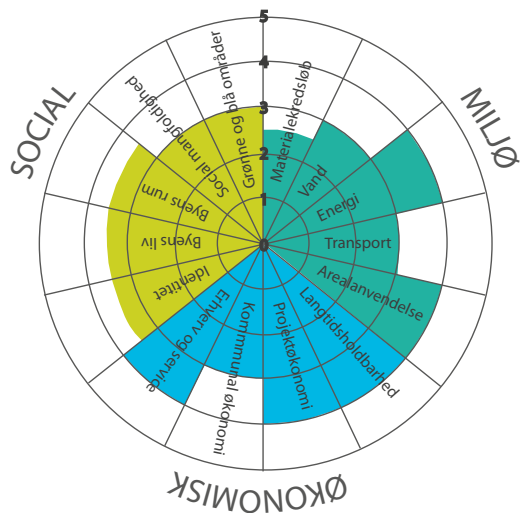
KI 14:00



KI 16:00



KI 18:00



I bæredygtighedstesten vurderes projektet ud fra 14 hensyn. Der afgives en score fra 1 - 5 for hvert hensyn, hvor 3 er 'standard' og understøtter den vedtagne politik i Københavns Kommune og 5 gives for innovative og optimale løsninger.

## Plan- og miljømæssig vurdering

### Test med bæredygtighedsværktøjet

Planerne 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 blotet, 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 (tilfølgende 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 Udviklings-selskabet By & Havn I/S).

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

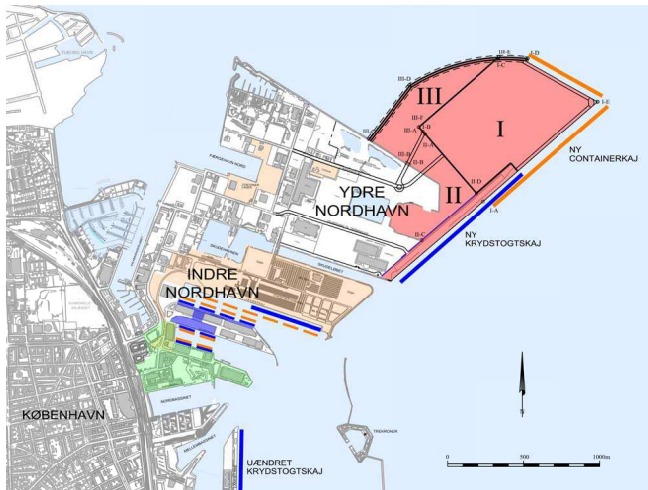
### Lov om flytning af containerterminal i Københavns Havn

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. Med loven ændres afgrænsningen af opfyldningen, så den bliver en anelse mere smal i forhold til den afgrænsning, som der var planlagt i Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2009 med VVM-redegørelse om udvidelse af Nordhavn og ny krydstogtsterminal, jf. nedenstående.

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

### Fingerplan 2007

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.



Lovforslagets Nordhavnsudvidelse vist med rød flade

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 nærliggende 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 varmforsyning 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\*-Færgeshavnvej. Vest for området ud mod Kalkbrænderiløbet er anvendelsen fastlagt til serviceerhverv med rammerne S1, S2\*-Kalkbrænderihavnen. Ligeledes er fastlagt et



Kommuneplankort - Kommuneplan 2009

bydelscenter 'Kalkbrænderihavnen' med mulighed for udvidelse på 2.500 etagemeter.

### Overførsel til byzone

Kommuneplantillægget 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 bestemmes, at udlægning af ny byzone skal begrænses, og i planloven bestemmes, at ny byomdannelse og byudvikling skal ske inden for eksisterende byzone.

I kommuneplantillægget stilles sammenlagt krav om 40.000 m<sup>2</sup> udgravninger og mulighed for 19.000 m<sup>2</sup> nyt opfyld, dvs. sammenlagt muliggør planlægningen, at der minimum bliver fjernet 21.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og giver mulighed for opfyld på op til 12.000 m<sup>2</sup> i form af en ny ø i Kronløbsbassinet og en udvidelse af Sandkaj. Samlet set udvides byzonearealet i Århusgadekvarteret med 9.900 m<sup>2</sup>.

Naturstyrelsen 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 m<sup>2</sup>. 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 krydstogsterminal

Borgerrepræsentationen besluttede den 11. februar 2010 at godkende Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2009. Kommuneplantillægget muliggør en opfyldning i Ydre Nordhavn i et nærmere afgrænset område på søterritoriet med nye rammeområder T1\*-Nordhavn Nord og H1\*-Kronløbet.

### 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.

### 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 allé beplantning 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.



*Eks. på ombygning af Nordhavn Station med bedre adgangsforhold og visuel kontakt mellem Østerbro og Århusgadekvarteret*

### Bæredygtig energiforsyning

Nordhavn skal via bæredygtig energiforsyning blive en central bydel i forbindelse med kommunens målsætning om, at København bliver CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> 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 enhver tid gældende bygningsreglement. 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.

### 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.



Århusgade med de bevaringsværdige siloer og bebyggelsesmiljøer

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

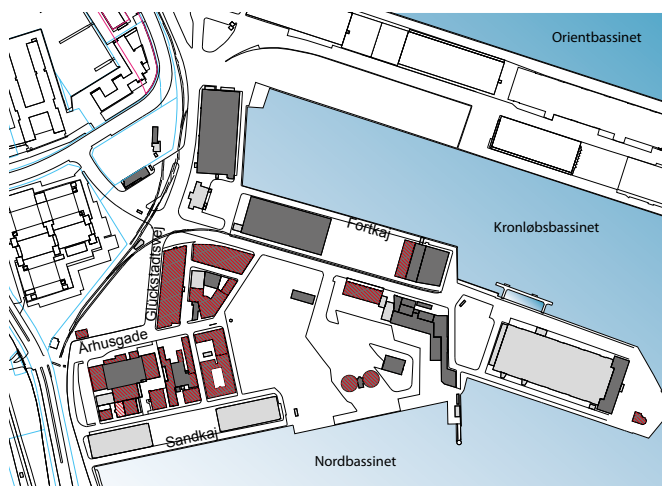
Århusgadekvarteret fremtræder i dag som et industriområde uden natur af nævneværdig karakter.

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).



Høj bevaringsværdi (mørk grå). Lav bevaringsværdi (lys grå). Bygninger som opretholdes (skravering over mørk/lys grå).



Stræde med de karakteristiske rødlige murstenshuse

### 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 Kalkbrænderihavngade, 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 ( $L_{den}$ ) langs Kalkbrænderihavngade 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 68 dB for vejtrafik. Der skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer ikke overstiger 46 dB i sove- og opholdsrum, eller henholdsvis 51 og 57 dB i kontor- og hotelbyggeri.

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 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik.

#### *Togstøj og vibrationer*

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for togstøj er 64 dB. På baggrund af Miljøstyrelsens støj kortlægning 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 støj mæssige 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.

#### *Miljø mæssige gener fra virksomheder*

Containerhavnen ligger uden for lokalplanområdet, men en støj beregning fra COWI viser, at grænseværdierne for ekstern støj ved boliger overskrides i natperioden på nordsiden af Redmolen. Støj beregningen 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 ge-

nerende støj og luftforurening i omgivelserne. Center for Miljø har kun mulighed for at gribe ind over for erhvervs-trafik. 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 uforurenede materialer. 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, indeklima og byggepladsen. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder hvor Københavns Kommune er byggherre 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](http://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. Vejvand, 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 vejvand) 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 op-suge mellem 50 og 80 % af den nedbør, der falder på taget, og de bidrager 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 Kalkbrænderihavnsgade 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](http://www.kk.dk/lar). Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen 'Fra taget til toiletet - 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 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer 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](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://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 Vikingeskibsmuseet 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.

# Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Kalkbrænderihavnsgade, skel mod matr. nr. 2915 og Sundkrogsgade 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 sidde-trapper 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 gårdrum. 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 byggefeltet 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, fordrybelse 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 markerede 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 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit.

Inden for hele lokalplanområdet skal der etableres mindst 330 boliger med et bruttoetageareal mellem 50 og 70 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet til dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål uden for den viste zone til detailhandel må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet til dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

#### 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 - Kalkbrænderihavns-gade, Århusgade og Lüdersvej

Mod Kalkbrænderihavns-gade og Sundkrogsgade opretholdes de eksisterende vejlinjer. Der skal etableres et nyt vejkryds på Kalkbrænderihavns-gade 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 Kalkbrænderihavns-gade 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.

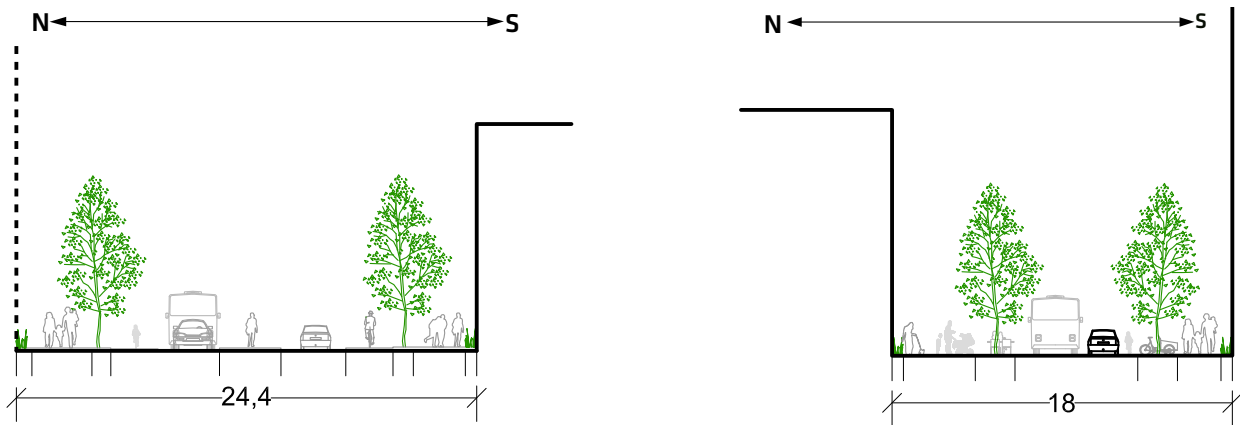


Fig. 4.1 jf. § 4, stk. 3, **Holmegade**. Principsnit af den vestlige og østlige del af Århusgade, 1:400

#### 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.

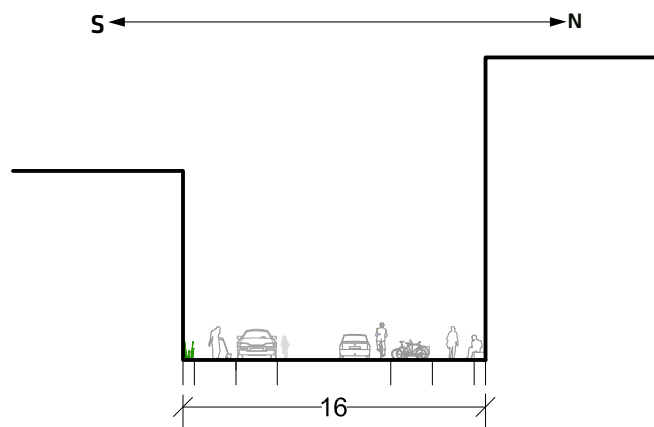


Fig. 4.2 jf. § 4, stk. 4, **Holmegade**. Principsnit af Lüdersvej 1:400

#### 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 belægninger 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 cyklen- des 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.

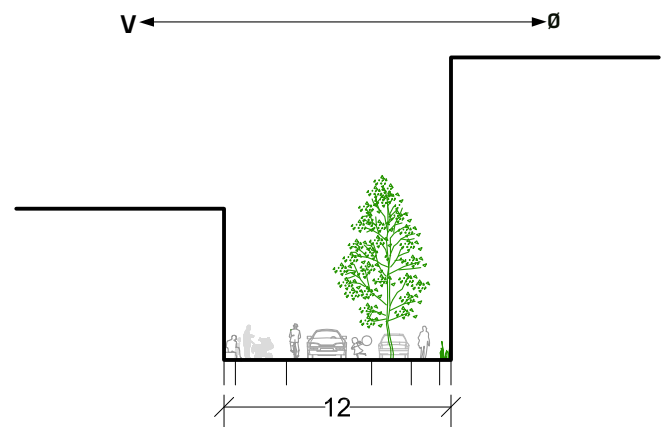


Fig. 4.3. jf. § 4 stk 5, **Stræde**. Principsnit af et stræde

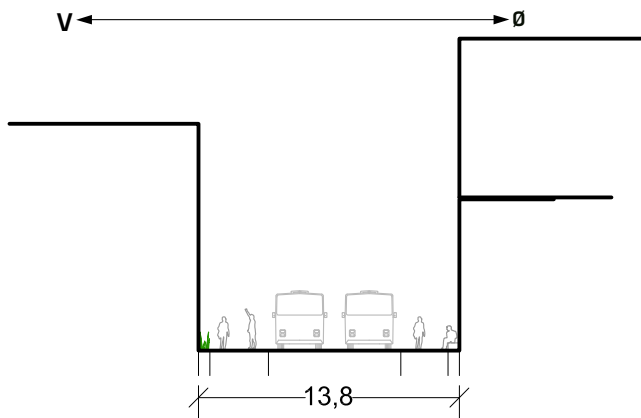


Fig. 4.4 jf. § 4, stk. 5 **Busgade**. Principalsnit af Glückstadtsvej, 1:400

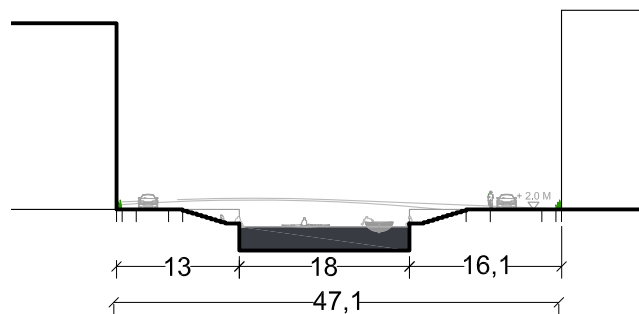


Fig. 5.1 jf. §, 5 stk. 2. Principalsnit af kanalrum ved Redmolen, 1:800

### 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. Vejbroer 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 m<sup>2</sup>. Øen skal placeres mindst 15 m fra Sundmolen og 25 m fra Fortkaj som

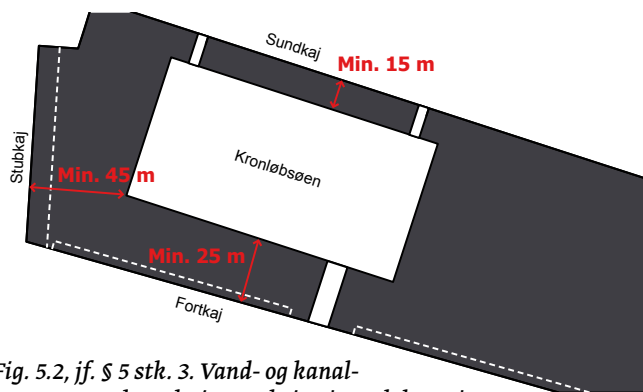


Fig. 5.2, jf. § 5 stk. 3. Vand- og kanalrummenes udstrækning omkring 'Kronløbsøen'

principielt vist på figur 5.2. Derudover må øens vestlige afgrænsning ikke ligge mindre end 45 m fra Stubbekaj.

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 m<sup>2</sup>. (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 Stubbekaj 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 m<sup>2</sup> nybyggeri. Hertil kommer 20.000 m<sup>2</sup> i eksisterende byggeri.

Indenfor underområde III må der udover indretning af den opretholdte silo maksimalt etableres 60.000 m<sup>2</sup> nybyggeri.

Indenfor underområde IV må der maksimalt etableres 59.000 m<sup>2</sup> nybyggeri.

Indenfor underområde V må der udover indretning af den opretholdte silo maksimalt etableres 68.000 m<sup>2</sup> nybyggeri.

Indenfor underområde VI må der maksimalt etableres 25.000 m<sup>2</sup> nybyggeri.

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

## Kommentar

Fraregner man de 20.000 m<sup>2</sup>, der skal opretholdes i det eksisterende byggeri, er der samlet set en rummelighed på 290.000 m<sup>2</sup> nybyggeri i underområderne II - VI. Hvis byggemulighederne i underområde II - VI udnyttes maksimalt, sikres der således en byggemulighed på mindst 40.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

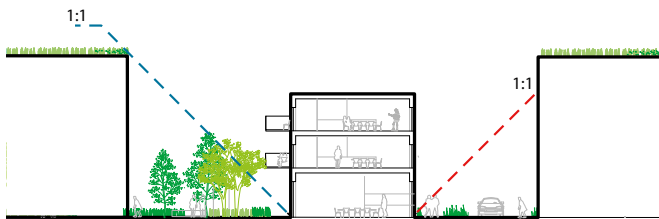


Fig. 6.1 jf. § 6, stk. 4. Illustrationen viser at højdegrænseplanen på 1:1 overholdes mod en side i forhold til bygningen i midten

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 eksklusiv 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

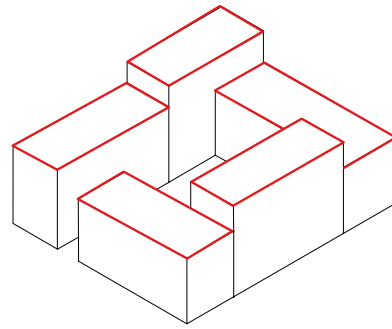


Fig. 6.2 jf. § 6, stk. 5. Diagram der viser et eksempel på skiftende bebyggelseshøjder

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 små 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.

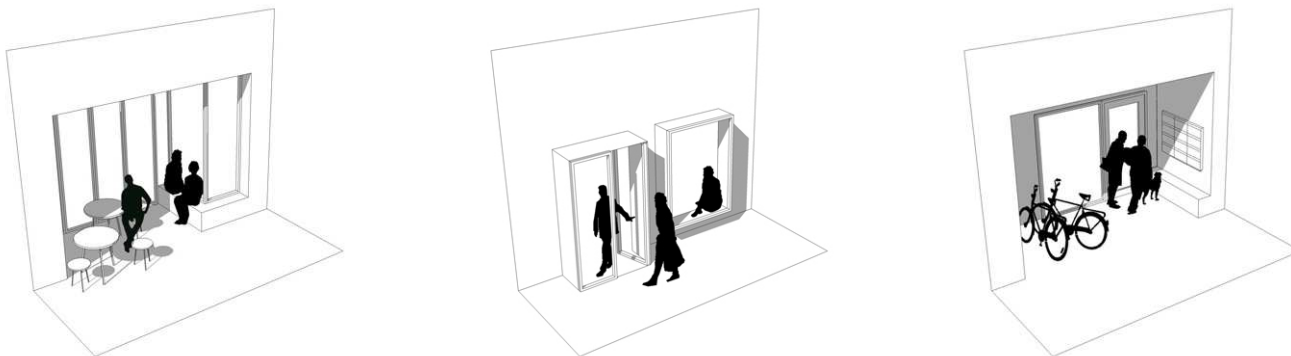
### Stk. 6. Stueetagerens placering i forhold til terræn

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 hellere ikke opleve at træde ind i en 'privatsfære' når man færdes langs boligerne i de smalle stræder.





Skitser af frem- og tilbagerykninger af stueetagens facade jf. § 6, stk. 7. Punktvisse frem- og tilbagetrækninger er et af virkemidlerne til at skabe mange oplevelser i øjenhøjde. I kombination med hverdagsfunktioner som indgangspartier, cykelparkering og posthåndtering opstår der et naturligt mødested, der medvirker til at understøtte livet langs byrummets kanter. De illustrerede karnapper i den midterste figur ligger ikke på vejarealet.

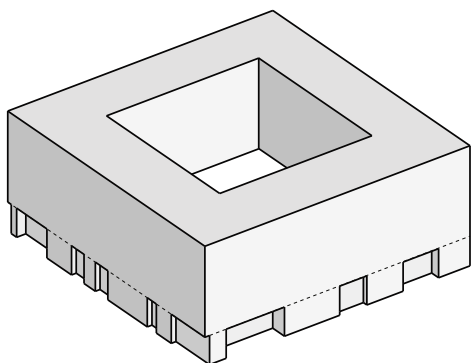
### Stk. 7. Facade- og byggelinjer

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 facade-linjen således, at der etableres nicher, tilbagerykninger af facade-partier 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.



Skitse viser principper for punktvisse tilbagetrækninger i stueetagen, jf. § 6, stk. 7

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.



Referencefoto jf. § 6, stk. 9. Eksempel på en forbindelse mellem to bygninger, Sluseholmen, København, ark. Grøning Arkitekter



Referencefoto jf. § 6, stk. 10. Eksempel på tagudvidelse, som markant arkitektoniske brud med den eksisterende bygning. Fahle House, Tallinn, ark. KOKO



Referencefoto jf. § 6, stk. 10. Eksempel på huludfyldning. København, ark. Holscher Arkitekter



Referencefoto jf. § 6, stk. 10. Eksempel på påbygning som selvstændigt arkitektonisk og konstruktivt element. Sjakket, København, ark. PLOT

## 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 bygninge, 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 passage 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og skal placeres indenfor det på tegning nr. 2 markerede areal **c**). Det samlede etageareal for bebyggelsen må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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



Referencefoto jf. § 7, stk. 3. Eksempel på spring i bygningshøjde samt facadeudtryk

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 dørbåninger, 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 detaljerigdom 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

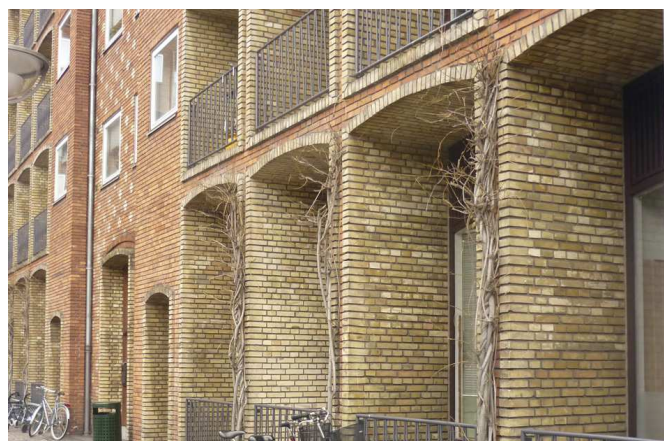
Ved 'facadestrækning' forstås stykket mellem to hjørner af et byggefelt. Et rektangulært byggefelt har således fire facadestrækninger. Hensigten med bestemmelsen er at skabe en varieret og sammensat bebyggelse. Således skal sammensætningen af forskellige facadeudtryk sammen med bearbejdningen af stueetagen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

### Stk. 4. Stueetagens facade

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

Stueetagerens facader i nybyggeri skal fremtræde i mindst 4 m højde. Tilbagestrækninger 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.



Referencefoto jf. § 7, stk. 4. Vertikal opdeling af stueetagens facade, Dronningegaarden, København, ark. Kay Fisker

## 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 tilbagestrækninger, 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 stueetagerens 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 stueetagers 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 begrunder 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. 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 stoflighed kan aflæses 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 stoflighed 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, stoflighed og formsprog. På siloer skal til- og påbygninger herudover medvirke til at understrege siloens karakteristiske grundform og særlige karakter.



Siloernes skulpturelle helhed og komposition er en vigtig del af Århusgadekvarterets egenart og bebyggelsesstruktur

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 belægnings 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, belægnings 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.



Referencefoto jf. § 7, stk. 8. Grønt tag med regnvandsforsinkelse og opholdsmulighed



Referencefoto jf. § 6, stk. 9. Eksempel på bygning, der nyfortolker siloernes karakter. Foto Dean Kaufmann  
New Museum of Contemporary Arts, New York, ark. SANAA

#### 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, stofflighed 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

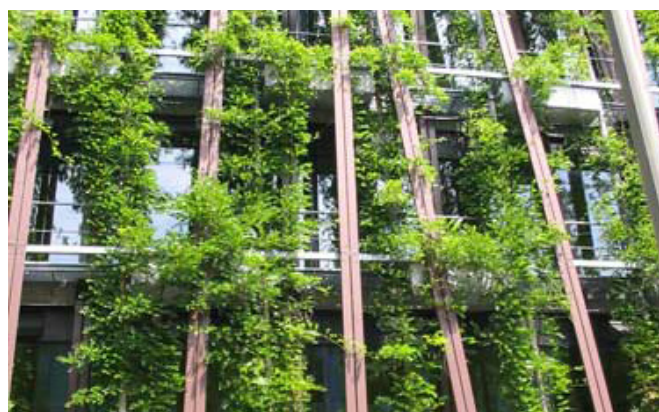
Valget af nuancer af hvid eller lys grå tager udgangspunkt i den særlige arkitektoniske egenart for Århusgadekvarteret. De høje volumener udformes med klar reference til de eksisterende siloer, hvor de lyse nuancer vil reflektere lyset og vandet og sende mere lys ned i de tilstødende byrum. Den lyse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



Referencefoto jf. § 7, stk. 10. Begrønning af parkeringshus

#### 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. Elevatortårne 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

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.



Eksempel på en halvprivat zone i overgangen mellem bygning og byrum. Her indrettet med ophold, beplantning og et markant indgangsparti. Hamburg

## § 8. Byrum

### Læsevejledning

I stk. 1 - 9 fastlægges generelle bestemmelser for arealer udenfor byggefelterne 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.



Referencefoto jf. § 8, stk. 1. Eksempel på en 'aktiv' stueetage, hvor der er skabt sammenhæng mellem byrum og stueetage ved at åbne facaden helt og trække fortovsbelægningen ind i cafeen

### Stk. 1. Stueetagerens 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 serviceerhverv 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 adgang til parkeringen, publikumsadgange og ramper.



Referencefoto jf. § 8, stk. 2. Eksempel på smal kantzonen med trapper, der trækkes frem fra facaden og skaber en semiprivate zone, som kan indtages af beboerne. Amsterdam



Referencefoto jf. § 8, stk. 1. Eksempel på en 'udadvendt' stueetage med karnapper og beplantning

### 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 kantzonen niveau med op til 40 cm over det omgivende areal.



Referencefoto jf. § 8, stk. 2. Eksempel på bred kantzonen med hegn og beplantning, der tydeligt markerer grænsen mellem offentlig og privat og bidrager til den oplevelsesmæssige variation



## Kommentar

Kantzonen 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 referencéfoto, figur 8.1 og figur 8.2.

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



Referencefoto jf. § 8, stk. 2. Eksempel på en bred kantzone, der er indrettet med siddeplads omkring indgangspartiet og beplantning ud for beboelsen. Stockholm

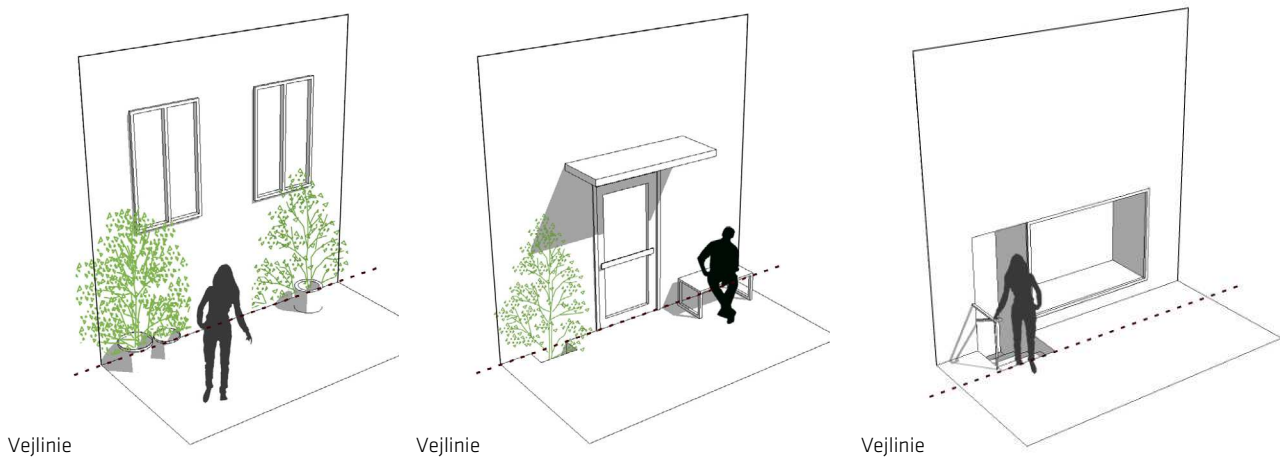


Fig. 8.1. jf. § 8, stk. 2. Eksempler på indretning af smalle kantzoner med markering af indgangspartier, siddemuligheder og begrønning. Kantzoner, som ligger indenfor vejarealet, må kun være 60 cm brede og må kun indrettes med løst inventar som f.eks. bænke og plantebede. Dette er vist på illustrationen til venstre og i midten. Kantzoner, der ligger udenfor vejarealet, må indrettes med fast inventar som f.eks. trapper. Dette er vist på illustrationen til højre. Den stiplede linje angiver skellet mellem vej- og privat areal.

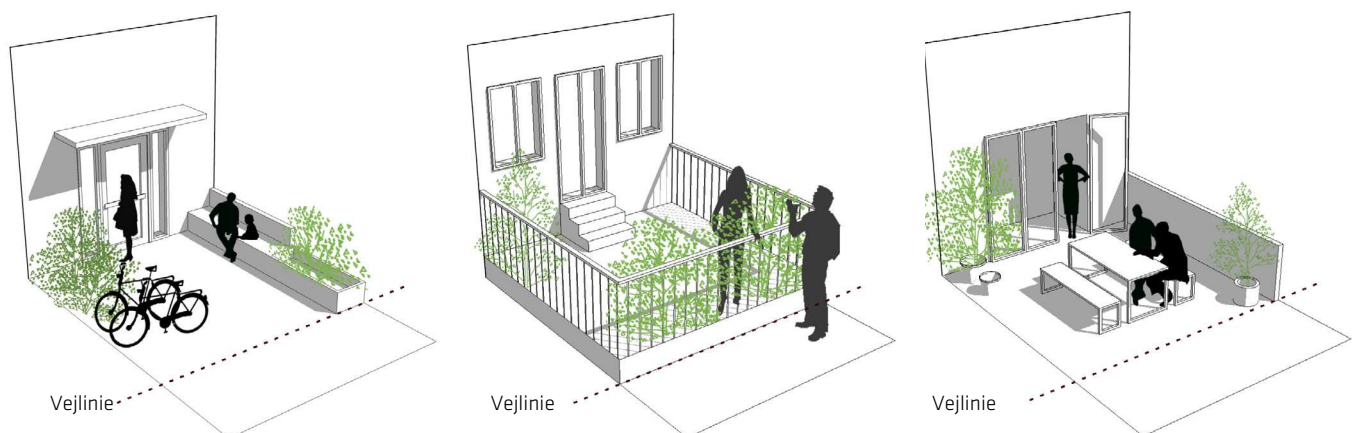


Fig. 8.2 jf. § 8, stk. 2. Eksempler på indretning af brede kantzoner, som ligger uden for vejarealet. Til venstre er indgangspartiets markeret i både facade og kantzone. I midten vises en hævet kantzone, der indrammet med gitterhegn, afgrænser privatrumsrummet uden at være en barriere for samspil med offentligheden. Til højre vises en inviterende kantzone, der ligger i forbindelse med aktive eller udadvendte funktioner. Den stiplede linje angiver skellet mellem vej- og privat areal.

### 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.



Referencefoto jf. § 8, stk. 3. Eksempel på gade med flekszoner

### 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 CO<sub>2</sub>-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

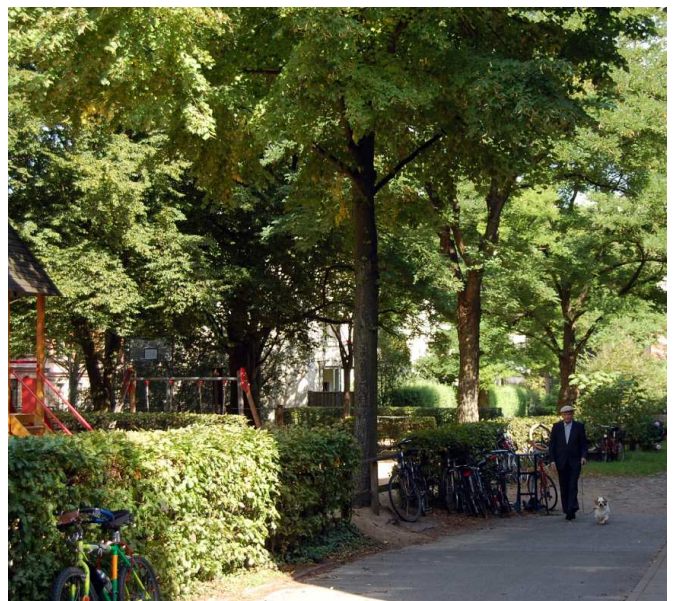
Belægningerne skal understrege kvarterets egenart ved at videreføre havnens æstetik og byggeskik i et moderne formsprog. Dette kan gøres ved at kombinere solide materialer og robuste detaljer med mere raffinerede materialer og moderne formsprog. Belægningerne skal endvidere understøtte byrummets forskellige 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.



Referencefoto jf. § 8, stk. 6. Eksempel på beplantning i en storbyhave.

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 m<sup>2</sup> bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> 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 spil 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 belægningsniveau 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, bespisning, beværtning og detailhandel.

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

**Lokale pladser/storbyhaver** retter sig mod nærområdet, 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 belægningsniveau 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.

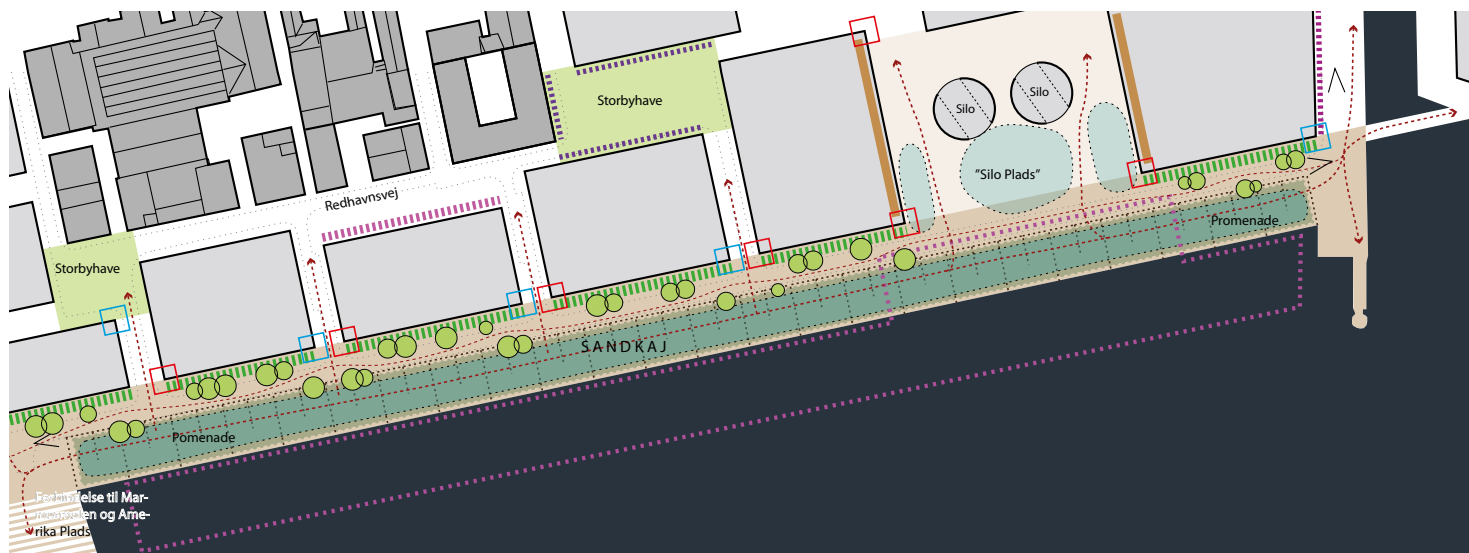
c) Der skal sikres plads til cykelparkering. Cykelparkeringen skal deles i mindre enheder og lokaliseres i forbindelse med indgange til bebyggelsen, ved rekreative og publikumsorienterede funktioner samt ved eventuelle havnebusstop.

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.



1:2500

- Byrummets udstrækning
- Byggefelt
- Eksisterende bebyggelse
- Vandrelaterede funktioner
- Aktive stueetager
- Hjørne med aktiv stueetage
- Hjørne med udadvendt stueetage
- Nedgang til vand
- Kantzone 4 meter
- Kantzone 3 meter
- Kantzone 0,6 meter udenfor vejareal
- Principiel markering af kørevej
- Zone for beplantning
- Zone velegnet til ophold
- Primære bevægelseslinier
- Vigtige kig
- Principiel placering af træer

Sandkaj har i kraft af sin sydvendte orientering og Nordbassinets udstrækning potentialet til at blive en ny attraktiv havnepark. Bryggen skal derfor udformes med henblik på at tilbyde et varieret udbud af rekreative muligheder med fokus på havnebad, vandaktiviteter, solbadning og gåture. For at opnå den ønskede anvendelighed på promenaden udvides den eksisterende kajkant i

Nordbassinet. Bebyggelsen langs Sandkaj adskilles fra promenaden med et 8,5 m bredt areal til bilgang- og cykeltrafik. Bebyggelsen skal i stueetagerne kunne rumme både erhverv, boliger, caféer og barer og lignende med tilhørende forarealer. Der bør så vidt muligt indarbejdes en fleksibilitet i stueetagens anvendelse.

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 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.



*Eksempel på en bred og aktiv kantzone der kan sammenlignes med Sandkajs.*

*Sortedams Dossering, Østerbro*



*Sandkaj bliver Nordhavns ansigt udadtil og er særligt synlig for togrejsende, fra Kalkbrænderihavnsvej og fra Østerbrosiden*

## 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 lysættes mere effektivt for at iscenesætte det om aftenen eller i vinterhalvåret.

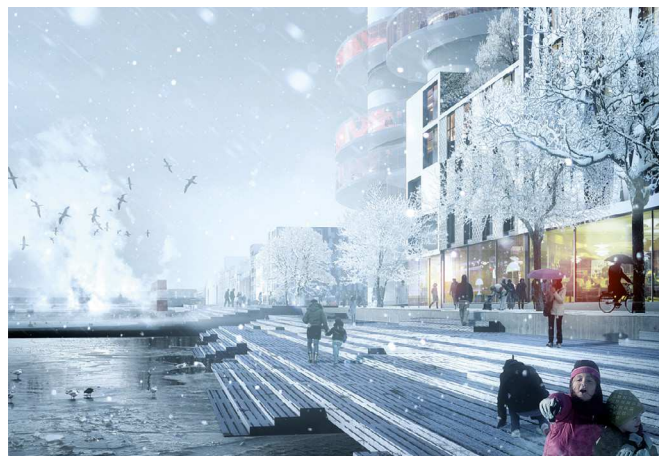
k) Anlæg til opbevaring af kajakker, parkering cykler samt toiletfaciliteter kan etableres udenfor byggefeltet, når de integreres i udformningen af bryggen og placeres, så de ikke hindrer udsyn fra 'Silo Plads', byrum 'B' jf. § 8, stk. 13, litra f.



*Kantzone der er hævet 3 trin og sammen med et markant grønt underum skaber privathed i stueetagen. Med direkte trappenedgang fra boligen opnås et mere fleksibelt brug af både have og byrum. Den lave mur kan med fordel udformes som siddekant, der understøtter brugen af byrummets kanter.  
St. Erik, Stockholm*



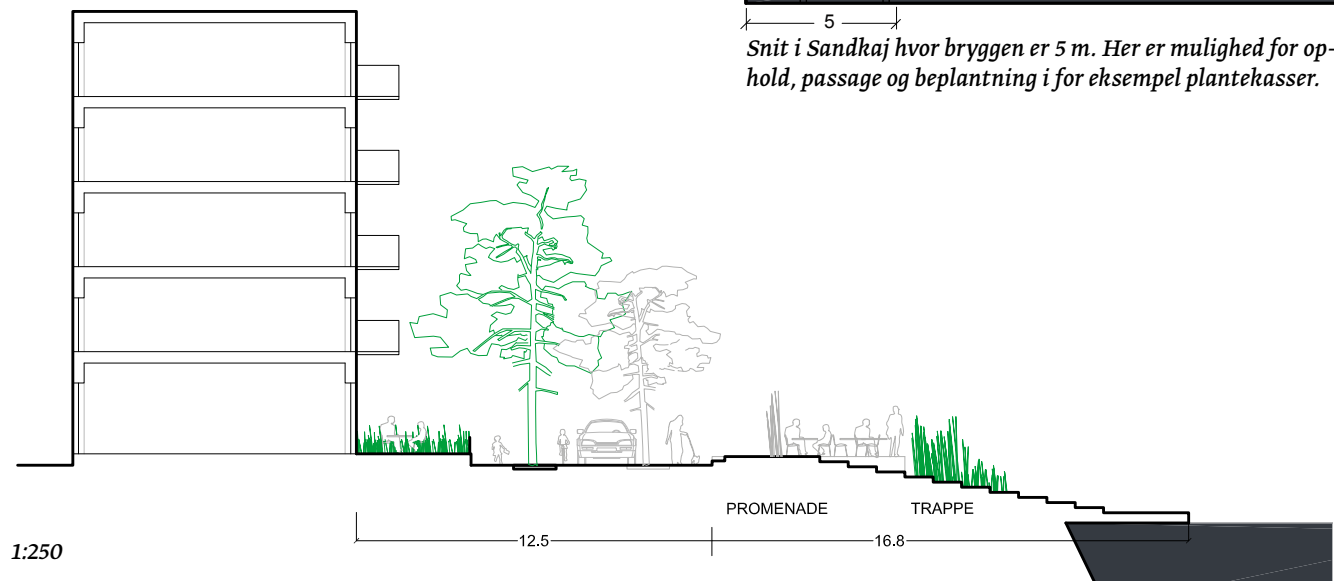
*Promenade med trædæk som eksempel på udformningen af den aktive og rekreative promenade ved Sandkaj. Bo01 i Malmø*



*Illustration fra konkurrencematerialet der viser udformning af Sandkaj, der fremmer muligheden for det ønskede byliv og aktiviteter hele året. Sandkajs høje offentlighedsgrad understøttes af publikumsorienterede stueetager og boliger med klart afgrænsede kantzoner.*



*Snit i Sandkaj hvor bryggen er 5 m. Her er mulighed for ophold, passage og beplantning i for eksempel plantekasser.*



*Snit i Sandkaj hvor bryggen er 17 m. Her er bryggen indrettet med faste opholdsarealer og beplantning*

### 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.

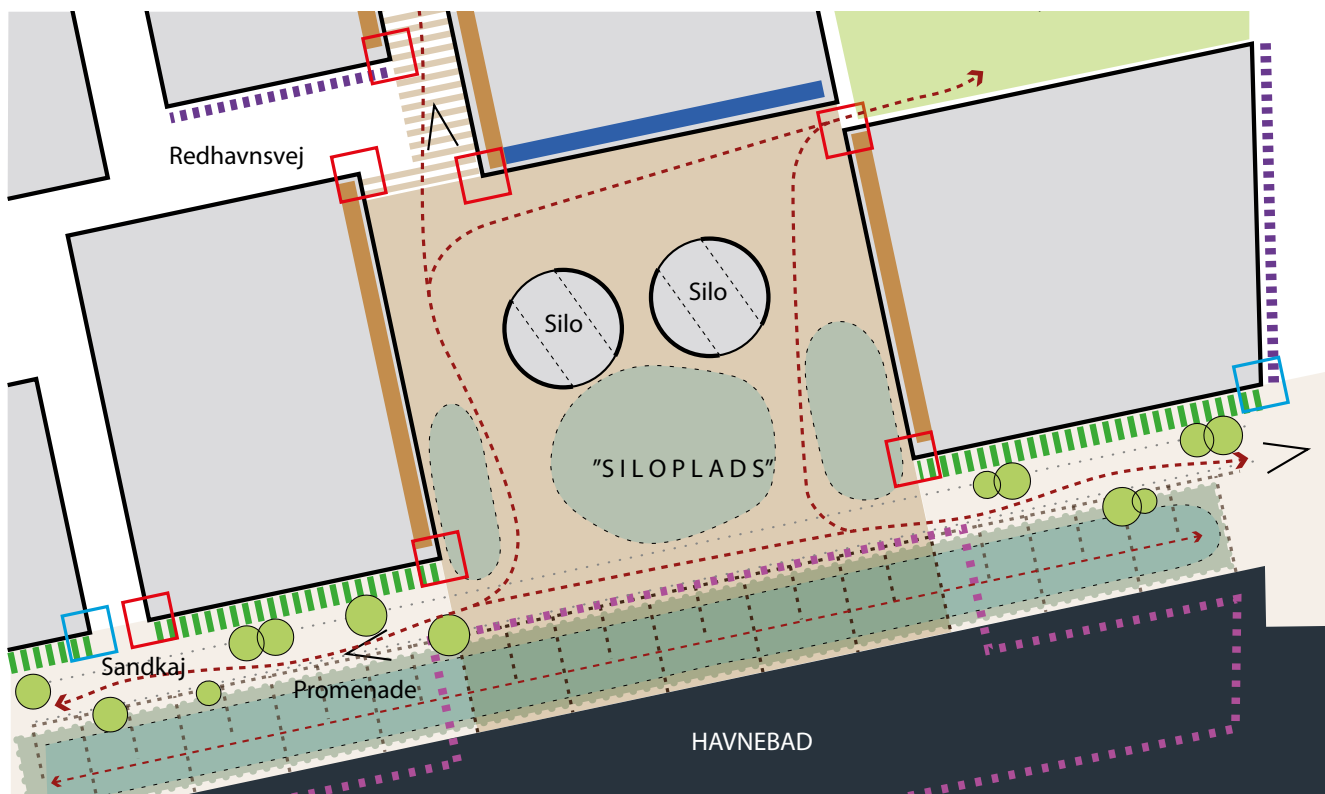
b) Pladsen skal anlægges med en sammenhængende hård flade, der løber fra facade til facade og muliggør en fleksibel brug af pladsen.

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 byggefelter og ud mod vandet og havneløbet. Den må således ikke sløres med småbygninger eller lignende.



- |                                     |                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Byrummets udstrækning               | Kantzone, 4 meter                    |
| Byggefelt, sluttet randbebyggelse   | Kantzone, 0,6 meter udenfor vejareal |
| Vandrelaterede funktioner           | Principiel markering af kørevej      |
| Vigtig byrumsovergang (byrumforløb) | Nedgang til vand                     |
| Zone velegnet til ophold            | Zone velegnet for beplantning        |
| Aktive stueetager                   | Principiel placering af træer        |
| Udadvendte stueetager               | Vigtige kig                          |
| Hjørne med aktiv stueetage          | Primære bevægelseslinier             |
| Hjørne med udadvendt stueetage      |                                      |

'Silo Plads' er en livlig kvartersplads hvis liv opstår i samspil med promenaden på Sandkaj. Det er derfor af stor betydning, at disse to byrum supplerer hinanden. Pladsen anlægges med en gennemgående hård belægning, der skal muliggøre en fleksibel brug som ophold, events, koncerter osv. Arkitekturen i bebyggelsen omkring pladsen skal medvirke til at opnå oplevelsesrigdom og

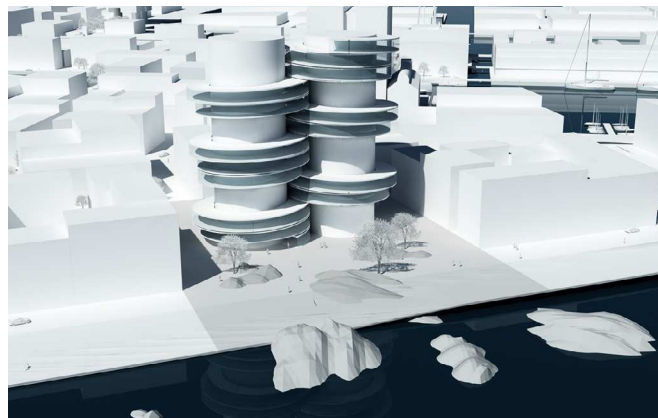
mangfoldighed. Der skal lægges særligt vægt på varierede lejemål i stueetagerne. Siloerne på pladsen har en stor kulturhistorisk, skulpturel, og identitetsmæssig betydning for kvarteret. Deres tilstedeværelse på pladsen bør udnyttes kreativt med et fokus på offentlige funktioner i stueetagen og på øverste etage, hvor der er et spektakulært udsyn over havnen og byen.

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

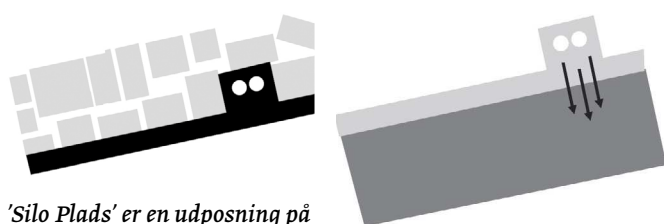
h) Ny beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.

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 byggefelternes afgrænsning.



'Silo Plads' domineres af de markante siloer, der vil blive pejlemærke i byen og pladsen bliver derved et vigtigt samlingspunkt for hele området



'Silo Plads' er en udposning på promenadeforløbet. Pladsen trækker havnens rum ind i bebyggelsen

Udsigten fra vandet skal sikres



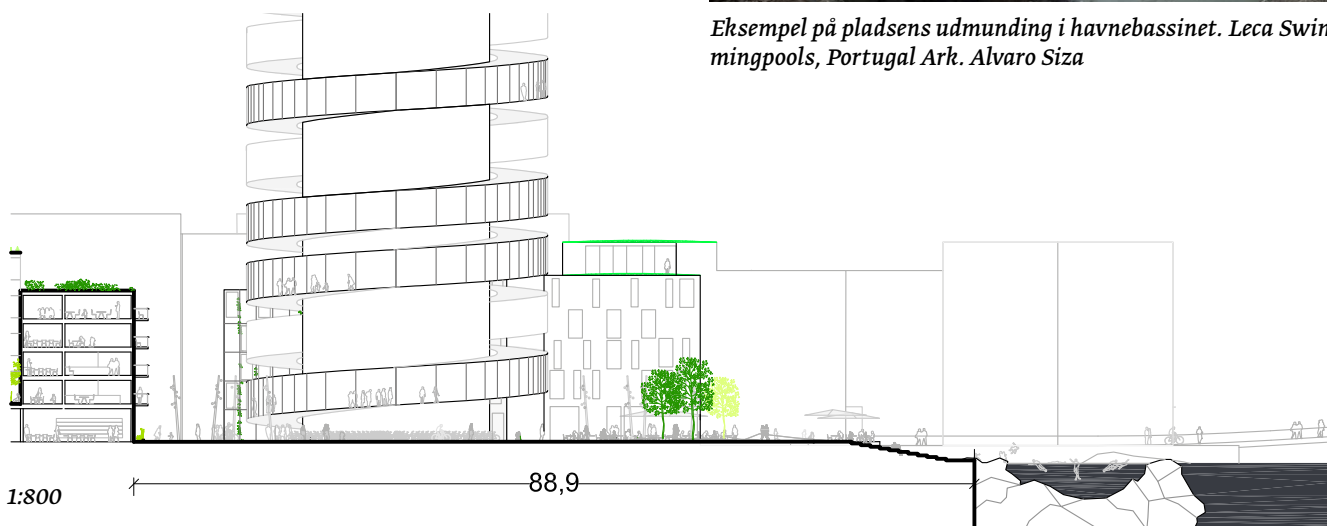
I dagtimerne kan solen nydes på pladsen med udsigt til havnen. Hafencity, Hamborg



'Silo Plads' er et sted, hvor der er mulighed for aktivitet både dag og aften. Pladsen skal kunne rumme forskellige slags arrangementer. Federation Square, Melbourne



Eksempel på pladsens udmunding i havnebassinet. Leca Swimmingpools, Portugal Ark. Alvaro Siza





#### 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 detaljeringsen 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 siddetrapper 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.

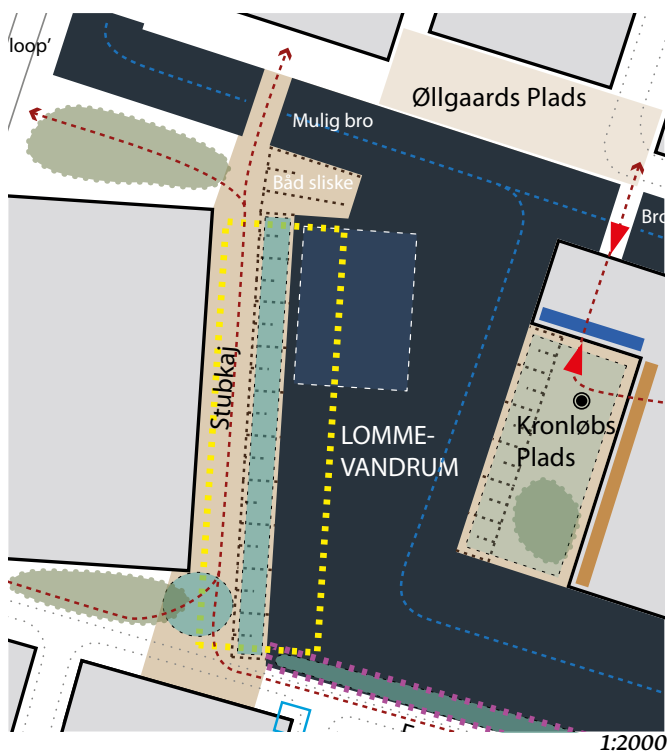
h) Anlæg til opbevaring af både samt toiletfaciliteter skal etableres indenfor byggefeltene.

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.

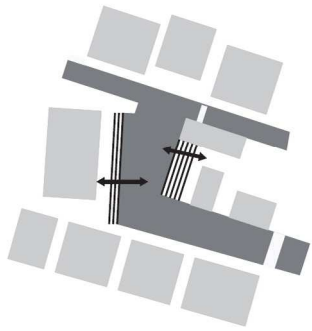
k) Langs Stubbekaj skal etableres ramper, slæbesteder og trapper der går direkte ned til vandet. Langs Kronløbspladsen skal der etableres en bred trappe, der kan bruges som siddeplads.

l) Langs Fortkaj skal anlægges træbrygger til anløb for mindre både.



'Lommevandrummet' er et byrum til vandsport. Det er rumligt afgrænset af 'Kronløbsøen' og kvarterets promenader og ligger afskærmet fra havnens vind og bølgegang, noget som gør det til et roligt sted, der er velegnet til vandaktiviteter. 'Lommevandrummet' støder op til flere kanaler, der vil fungere som sejlroute for roere og småbåde. Vandrummet skal forstås som et aktivt sted der hovedsageligt henvender sig til nørømrådets beboere. Selve 'Lommevandrummet' er omgivet af mindre og mere lokale pladser

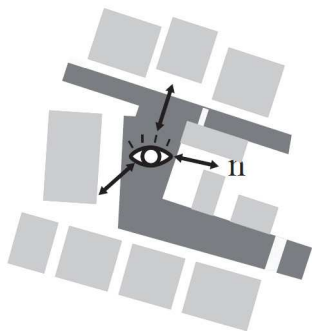
- 'Kronløbs Plads' og 'Øllgaards Plads' - på den østlige og nordlige kant. Kajkanterne skal understøtte en bred anvendelse: Uformelle siddemuligheder, direkte adgang til vandet fra siddetrapper som skaber gode opholdsmuligheder med udsigt over bassinet og dets aktiviteter både morgen, middag og aften, samt mere formelt ophold ved caféer på pladserne, skal tiltrække forskellige slags brugere. Der skal desuden etableres slæbesteder og ramper med direkte kontakt til vandet.



*Slæbesteder og ramper sikrer vandets anvendelighed og skaber fysisk adgang til vandkanten*



*Modelfoto hvor man ser bygningernes rumlige afgrænsning af vandrummet samt promenaderne og pladserne*



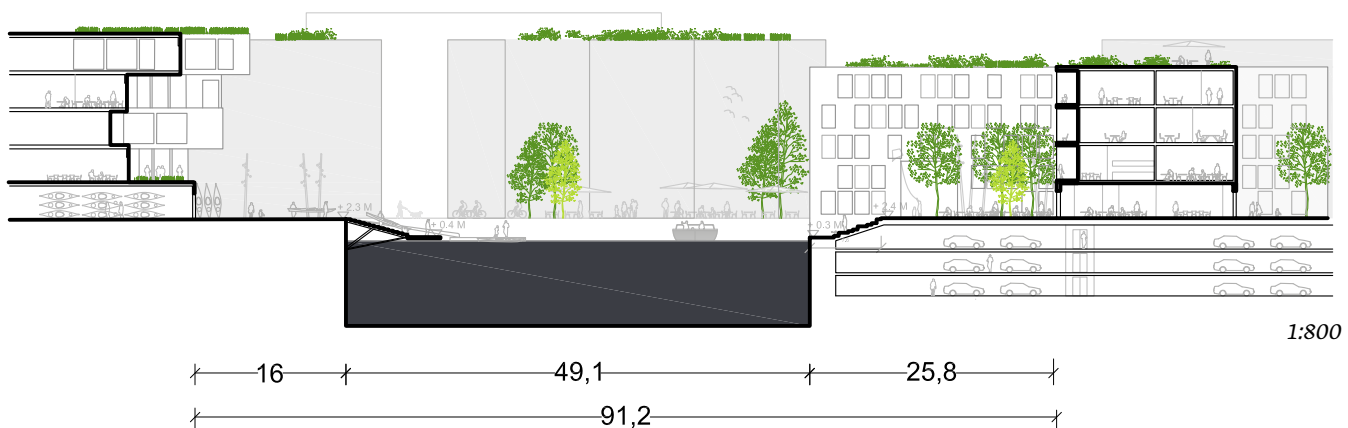
*Se og bliv set! Bassinet er i direkte kontakt med de tre omkringliggende pladser. Sejlende kan se hvad der foregår på land og fra land kan man være tilskuere til aktiviteter på vandet*



*Eksempel på siddetrappe og aktiv vandflade. Odense Havn, Henning Larsen Architects*



*Eksempel på mindre plads ved vandet (med reference til Kronløbs Plads) der rumligt afgrænses af tværliggende bygning. Hammurby Sjöstad, Stockholm*



### 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.

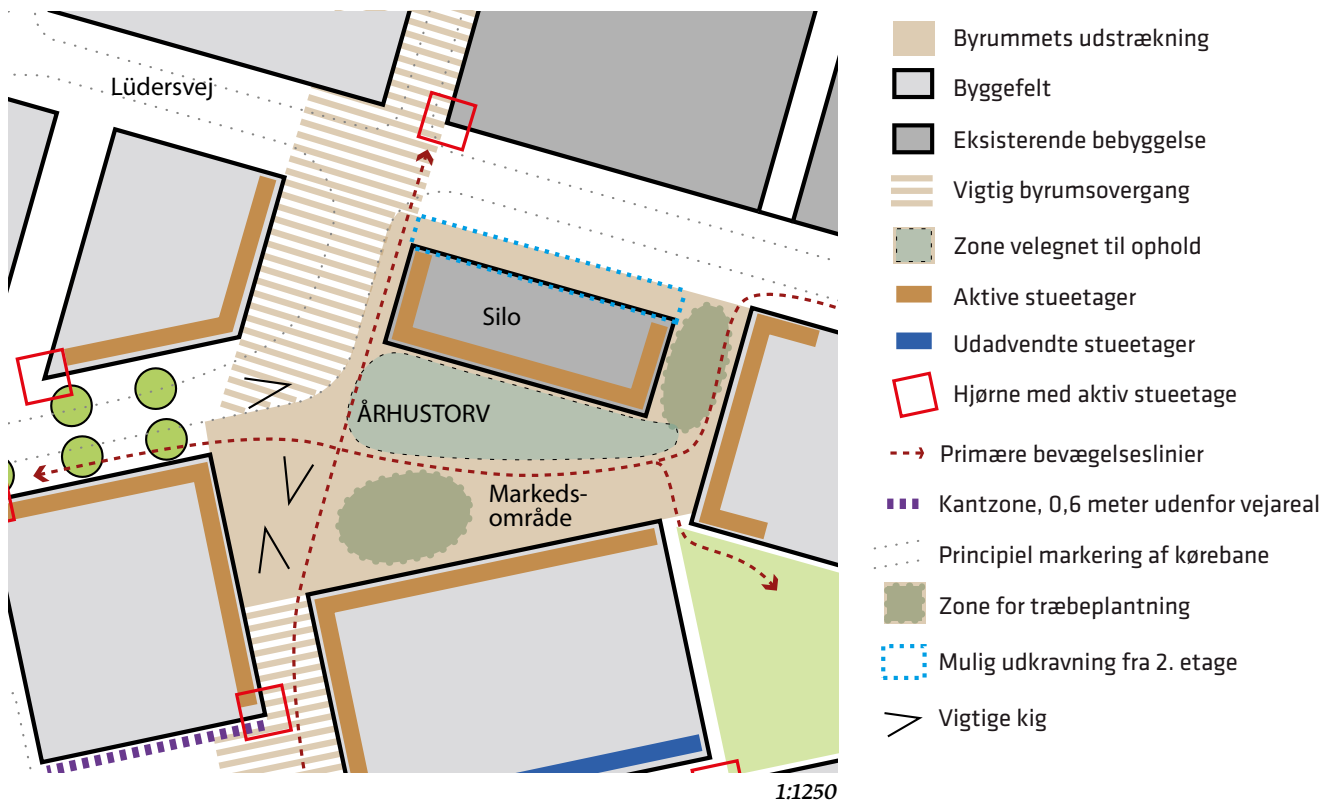
e) Der skal sikres plads til cykelparkering i forbindelse med pladsen og dens funktioner.

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.



'Århus Torv' er kvarterets handelstorv. Det er Århusgades 'point de vue' og et centralt fordelingsled i byrumforløbet. Siloen på pladsen understreger dette. Med sin højde og lukkede facader er den et markant bygningsværk, der giver pladsen sin egen identitet. Det er således vigtigt at siloen anvendes til udadvendte funktioner, der i dagtimerne bidrager til aktivitet på pladsen rundt

om den. Pladsen skal kunne rumme begivenheder som markedsplads og loppemarked og skal i sin udformning tilgodese de behov der knytter sig dertil. Bunden af siloens kan eventuelt anvendes til torvehal eller lignende, f.eks. med porte der kan åbnes mod torvet og være med til at gøre pladsen til en attraktiv destination.

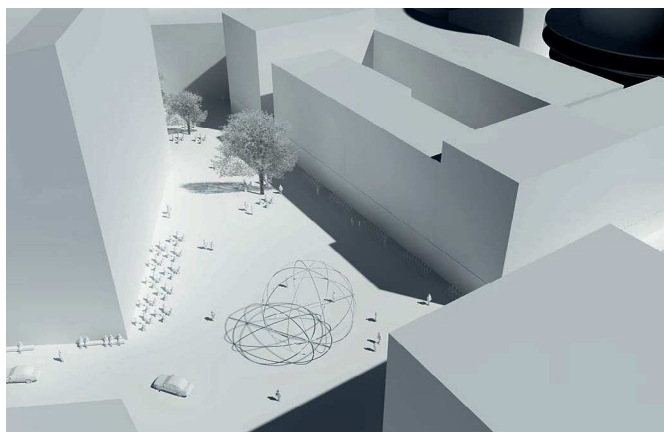
j) Byrummet skal have en grundbelysning, der oplyser stueetagens facader og den centrale del af torvet. Belysning af siloen skal ske med en særlig belysning, der understreger den som et landemærke og point-de-vue fra Århusgade.

## Kommentar

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



Eksempel på torv med markedshandel



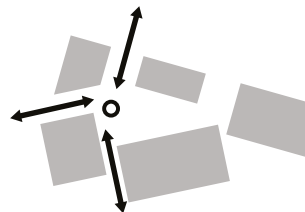
Modelfoto der illustrerer pladsens rummelighed



Eksempel på et bydelstorv med caféliv, handel og aktiviteter. Sankt Hans Torv, København



Den monolitiske silo markerer 'Århus Torv' på lang afstand, og danner et 'point de vue' i Århusgade



'Århus Torv' er et centralt fordelingsled i kvarteret. Her kan man gøre ophold eller fortsætte til 'Kronløbsøen' eller 'Silo Plads'



Silo

Lüdersvej

Silo

38,5

'Århus Torv'

Gårdrum

1:500

## 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 mini-

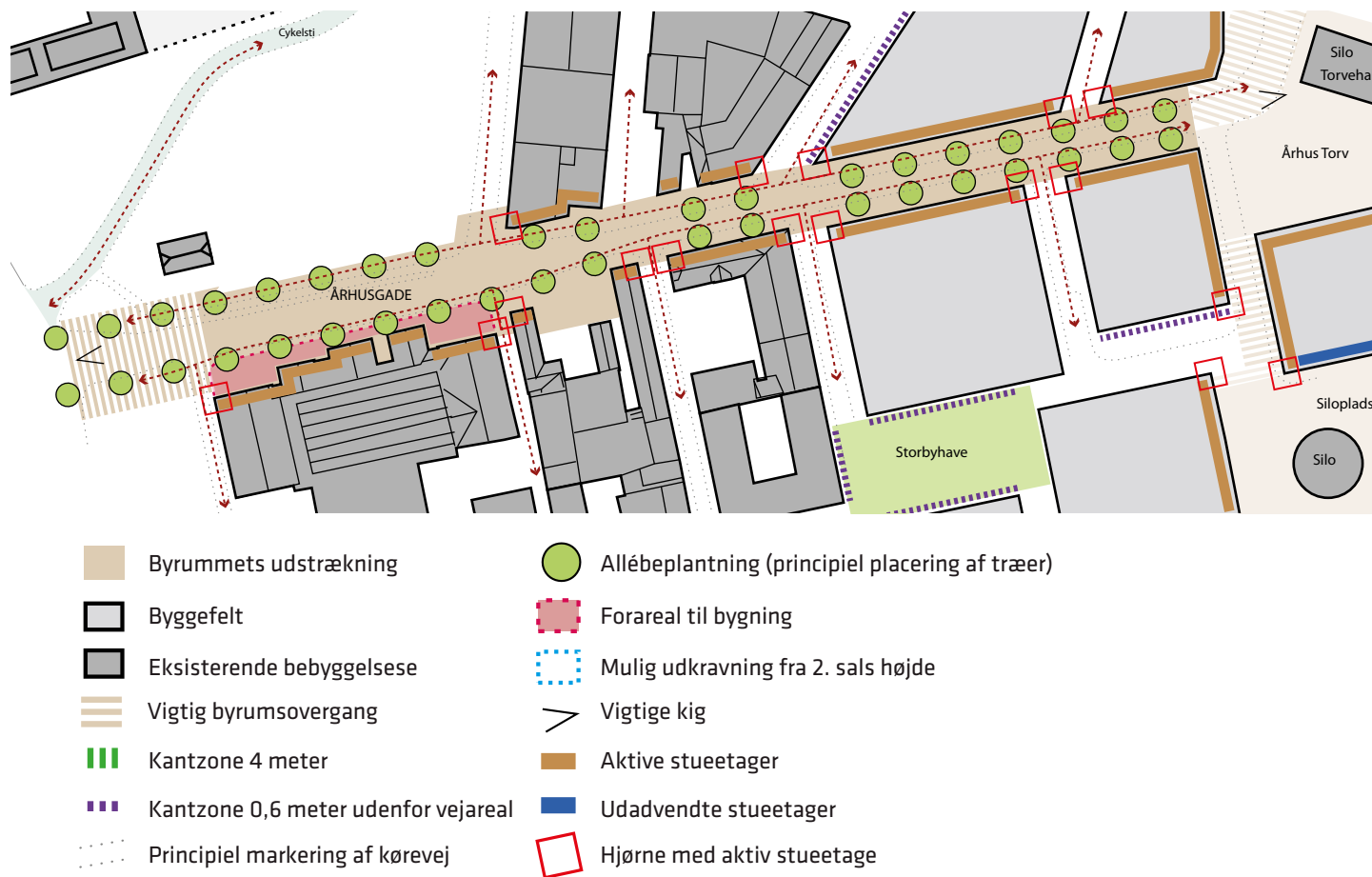
mum 1 større gadetræ (udvokset mere end 20 m højt) for hver 200 m<sup>2</sup> gadeareal i Århusgade. Træerne skal plantes som store stæer med en højde af min. 5 m.

## 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.

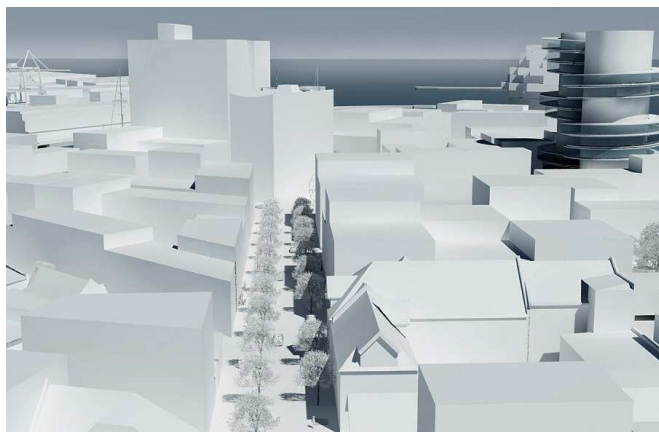
g) Der skal sikres plads til cykelparkering fordelt i hele gaden.



Århusgade skal være Indre Nordhavns strøggade og udgør et vigtigt bindeled mellem Nordhavnen og Østerbro. Gadeforløbet understreges af en samlende randbebyggelse, et tydeligt gadeprofil med allébeplantning, der med siloen som point de vue udmunder i bydelens torv - 'Århus Torv'.

Århusgade som strøggade er først og fremmest en handeleggade med en mangfoldighed af basale indkøbsmuligheder (detail- og udvalgsvarerhandel, kommerciel servicevirksomhed, café og restaurant, værksteder) der tiltrækker et bredt udsnit af beboere

og beskæftigede i området. Detailhandlen udlægges i stueetagen i hele gadeforløbet. I det eksisterende byggeri skal der arbejdes med at skabe åbninger i facaderne, der bidrager til oplevelsen af en åben og aktiv strøggade. Dertil lægges, at Århusgade også skal danne et alsidigt byrum med høj aktivitet, særligt i dagtimerne. Fra Kalkbrænderihavnsvej til 'Århus Torv' skal gaden udformes som et kontinuerligt og varieret forløb med butikker og udadvendte funktioner.



Modelfoto af Århusgade med Siloerne som point de vue



Eksempel på strøggade med flexzone, bredt fortov og gadetræer. Düsseldorf



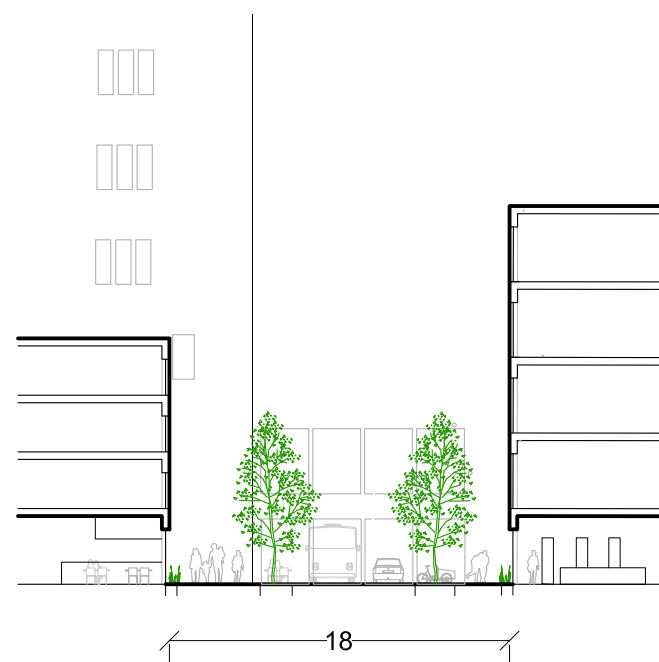
Eksisterende bebyggelse byder velkommen til Århusgade. Forarealer kan indrettes med byinteriør og mulighed for opholdsnicher og begrønning.



Eksempel på aktiv stueetage med smal kantzone med opholdmuligheder og grønne facader. Hamborg



Allebeplantning understreger gadens point de vue og skaber samtidig et mere intimt fodgængermiljø, Borups Allé, Nørrebro



## Stk. 17. Byrum F - Redmolen

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

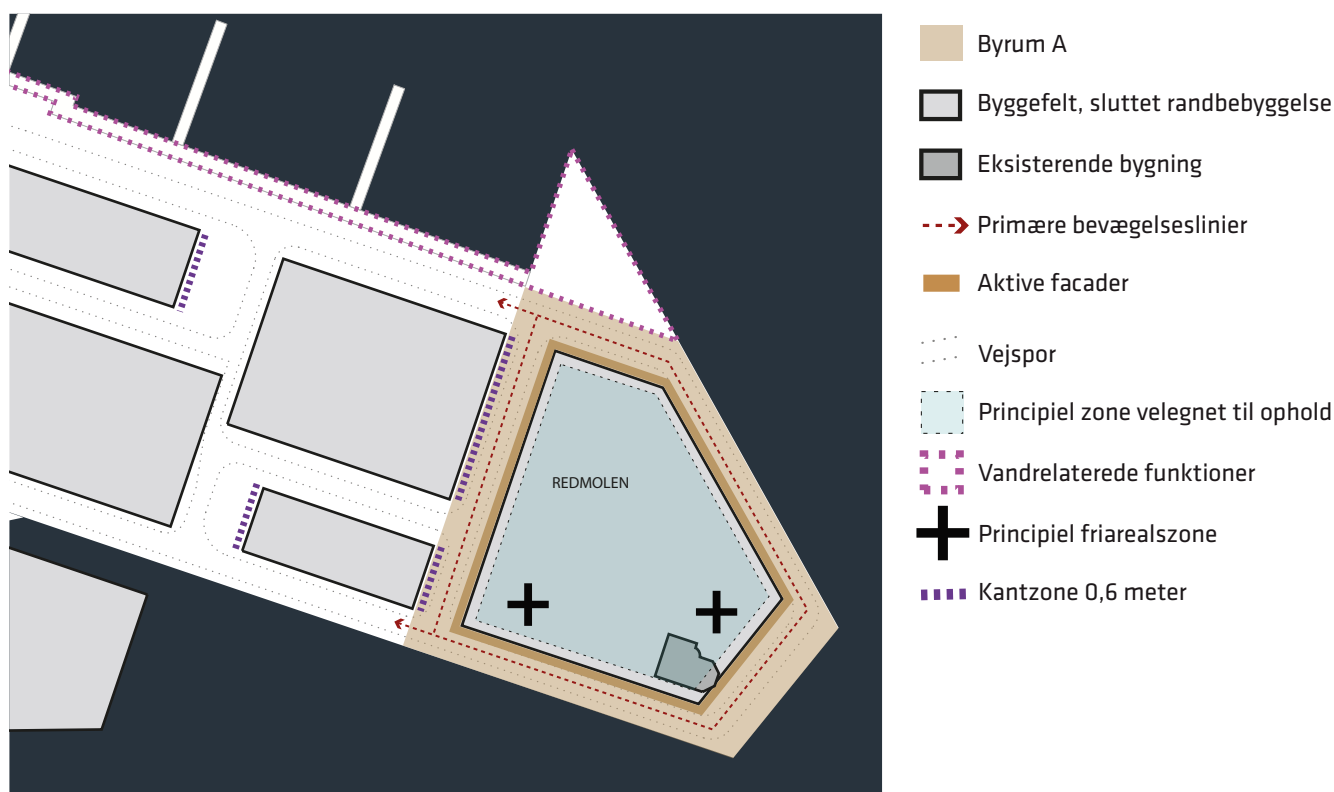
a) Byrummet skal indrettes til rekreativ udnyttelse med udgangspunkt i placeringen i havneløbet og i tæt sammenhæng med bebyggelsens underste etager.

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 aftentimer. Den kan desuden lyssættes mere kunstnerisk for at iscenesætte byrummet og den særlige bygning.



1:2000

*Fra Redmolens spids er der udsigt mod hele havneløbet og ud mod Øresund. De ydre holme, er således præget af en stor udsigt og kontakten til de store skibe, og dette skal tænkes ind i udformningen af byrummet. Stedet har et potentiale som regionalt byrum og udflugtsmål, hvilket bør afspejles i kvaliteten af både byrum og bebyggelse på dette sted.*

*Redmolens spids er synlig fra store dele af havneløbet og skal rumme et markant byggeri med et særligt arkitektonisk udtryk der kan stå som et ikon i Indre Nordhavn. Det er vigtigt,*

*at bygningen understøtter bylivet ved at tilbyde gode udendørs opholdsmuligheder med læ. Stueetagen skal rumme udadvendte funktioner, der tiltrækker besøgende. En bearbejdning af terrænet på pladsen omkring bygningen kan skabe attraktive områder til ophold, med terrænspring og trapper som oplagte uformelle siddepladser hele vejen rundt om bygningen. Ramper giver god tilgængelighed for alle og kan samtidig skabe et helt særligt arkitektonisk udtryk.*



*Redmolen skal indeholde besøgsmaal, en 'attraktor', der er åben for offentligheden.*

*Unilever, Hamborg, Ark. Behnisch Architekten*



*Eksempel på hvordan en skulpturel bygning kan se ud. Bygningen er skåret skråt af flere steder hvilket - den store skala til trods - danner beskyttede opholdsarealer i menneskelig skala.*

*Casa de Musica, Porto, ark. OMA*



*Eksempel på sammenhængende flade der understreger udsigten til horisonten*

*Sea Organ, Zadar, Kroatien. Ark. Nikola Basic*

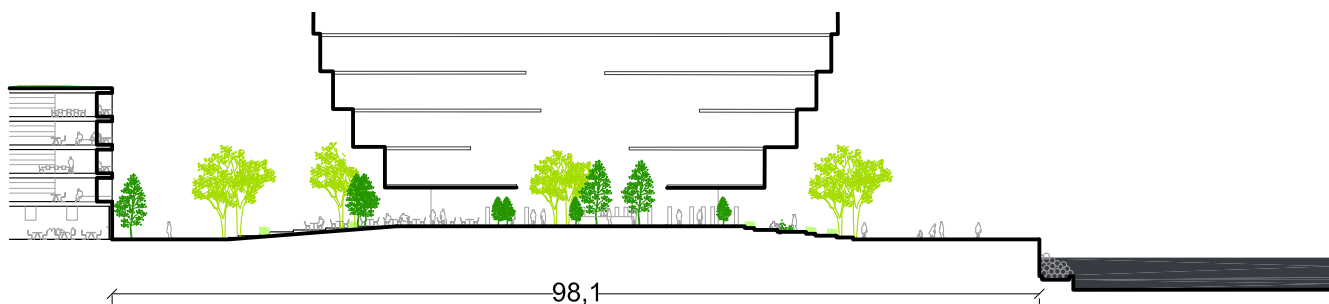


*Fladen og byrummet bearbejdes så de indbyder til ophold*

*Operahuset, Oslo, ark. Snøhetta*



*Eksempel på stenkastning*



*Principsnit af Redmolen*

*1:800*



### 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 m<sup>2</sup> og med en længde ud mod 'Lommevandrummet' på minimum 45 m. Det østlige byrum etableres med en størrelse på minimum 750 m<sup>2</sup> 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.

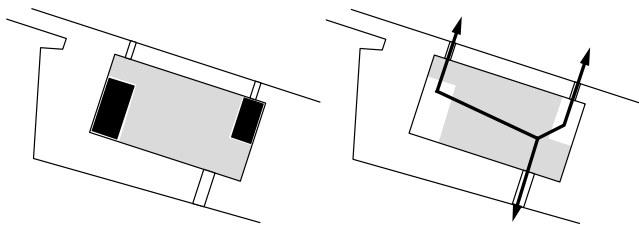


Fig. 8.3 jf. § 8, stk 18. To byrum, et vender med det mere intime 'Lommevandrum', og det andet mod det større bassin og horisonten. Begge byrum er forbundet med stiforløb, der er med til at sikre adgang for alle.

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 udsparringer, huller eller brud i fladen.

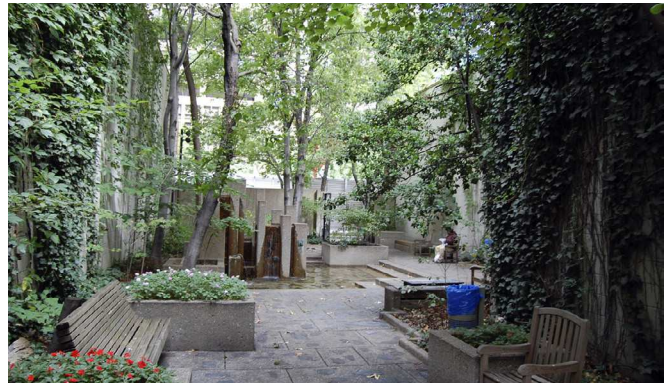
'Kronløbsøen' skal have en grundbelysning, der gør det trygt at færdes der også i de sene nattetimer. Derudover kan der lyssættes til iscenesættelse af områdets særlige karakter og rumlighed.

### Stk. 19. Storbyhaver

Storbyhaverne skal indrettes som lokale grønne åndehuller med plads til leg, aktiviteter og ophold ud fra lokalområdet 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



Eksempel på en lokal plads med grøn karakter

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 sortere 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 m<sup>2</sup>.

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 huldudfyldning 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.

Belægninger, 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 nedskalerer 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 m<sup>2</sup> 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. 100m<sup>2</sup> 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, 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>) 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 jernbanetrafik. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis end ved op-lukkelige vinduer.

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

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 karakter.

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. I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, 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 forholds-mæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering.

## § 15. Grundejerforeninger

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

## Kommentar

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

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 14, stk. 1, fastlagte fællesanlæg. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 14, stk. 2, fastlagte fællesanlæg.

## Kommentar

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

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

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

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for at udføre og administrere foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

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

## § 16. Retsvirkninger

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

## § 17. Ophævelse af lokalplaner 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.

Lokalplan nr. 463 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2011 og bekendtgjort den 18. januar 2012

Teknik og Miljøforvaltningen, den 18. januar 2012

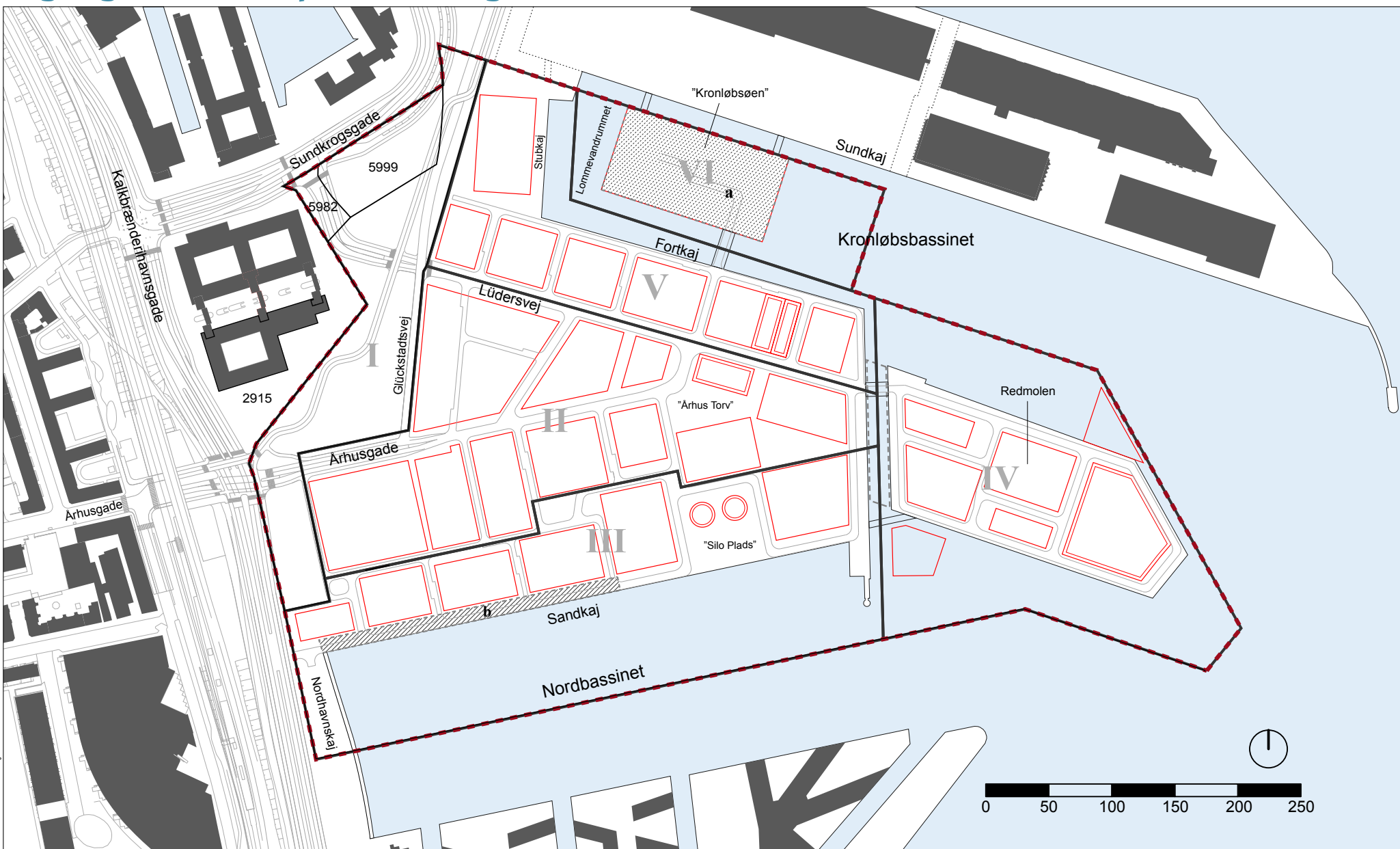
Lise Palm  
Områdechef







/Kristian Elleby Sundquist  
Projektleder, arkitekt

# 70 Tegning nr. 1 - Lokalplanområde og underområder

Københavns Kommune

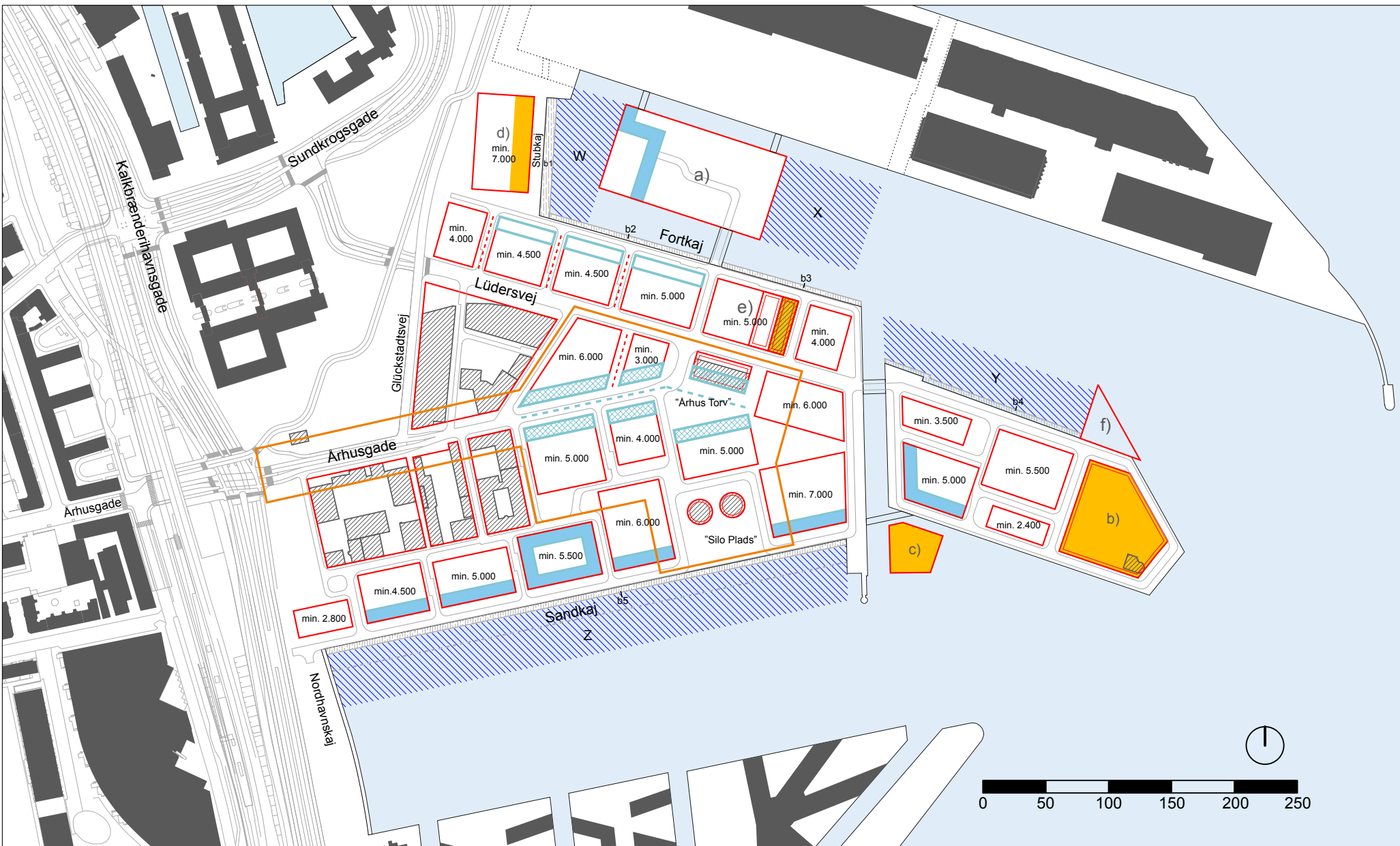
Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn



- |   |  |  |
|---|--|--|
|  Byggefelter                     |  Lokalplanområde    |  a Anlæg og opfyld            |
|  Byggefelter med høje bygninger. |  Underområde I - VI |  Areal der udgraves til kanal |

# Tegning nr. 2 - Byggefelter, funktioner og opretholdelse

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 Arhusgadekvarteret i Nordhavn



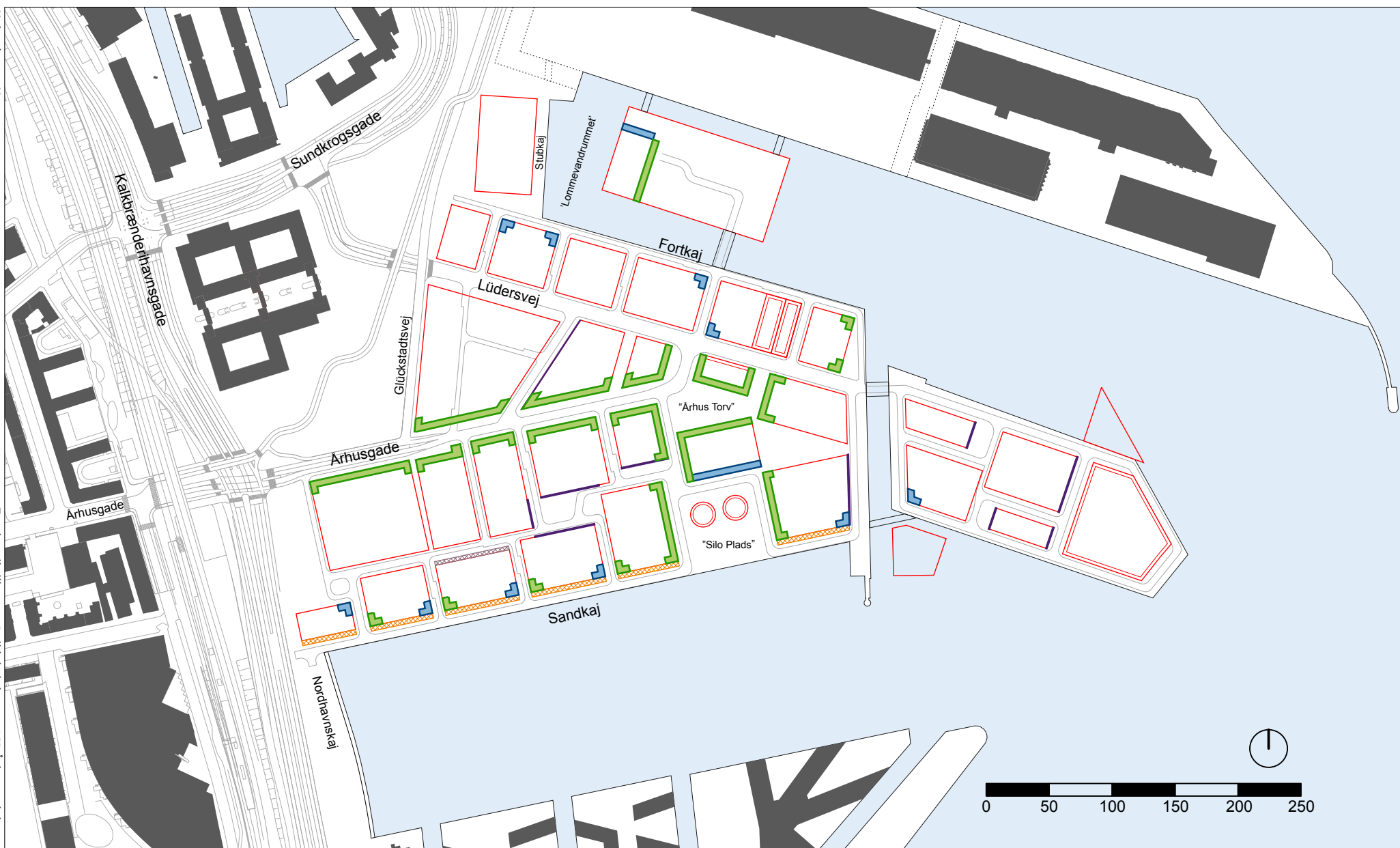
Københavns Kommune

- |  |   |  |   |  |  |
|--|---|--|---|--|--|
|  | Byggefelter   |  | Boliger i mindst 75% af bygningens etageareal, i mindst tre af de markerede felter, så der er boliger på mindst den ene side af den stiplede markering i hele dens længde |  | Zone til detailhandel                  |
|  | Byggefelter med høje bygninger.   |  | Mulighed for forbindelse mellem byggefelter   |  | Brygger                                |
|  | Boliger i mindst 75% af bygningens etageareal, i den del der ligger over stueetagen                                     |  | d) Byggefelter med særlige bestemmelser   |  | Bygninger der skal opretholdes         |
|  | Boliger i mindst 75% af bygningens etageareal, i den del der ligger over stueetagen, i mindst ét af de markerede felter |  | min. 5.000 Min. antal etagemeter inden for pågældende byggefelt   |  | Arealer udlagt til aktiviteter på vand |
|  | Offentligt tilgængelige funktioner i dele af bygningen  |  |   |  |  |

# 72 Tegning nr. 3 - Byggefelter, stueetager og kantzoner

Københavns Kommune

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn



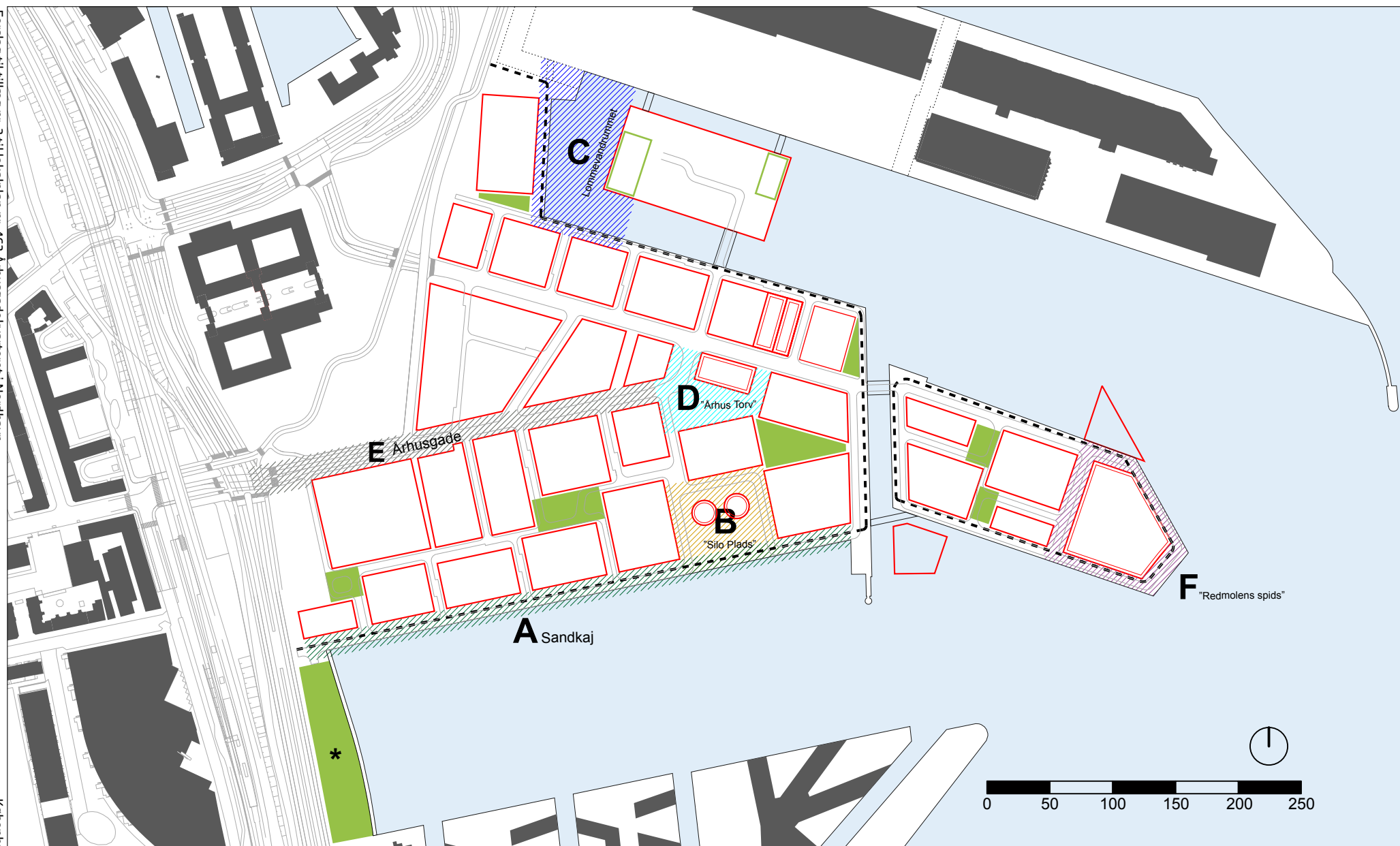
- Byggefelter
- Byggefelter med høje bygninger.
- Aktive stueetager
- Udadvendte stueetager

- Kantzoner i 4 m bredde
- Kantzone i 3 m bredde
- Kantzoner i op til 1 m bredde



# Tegning nr. 4 - Byrum

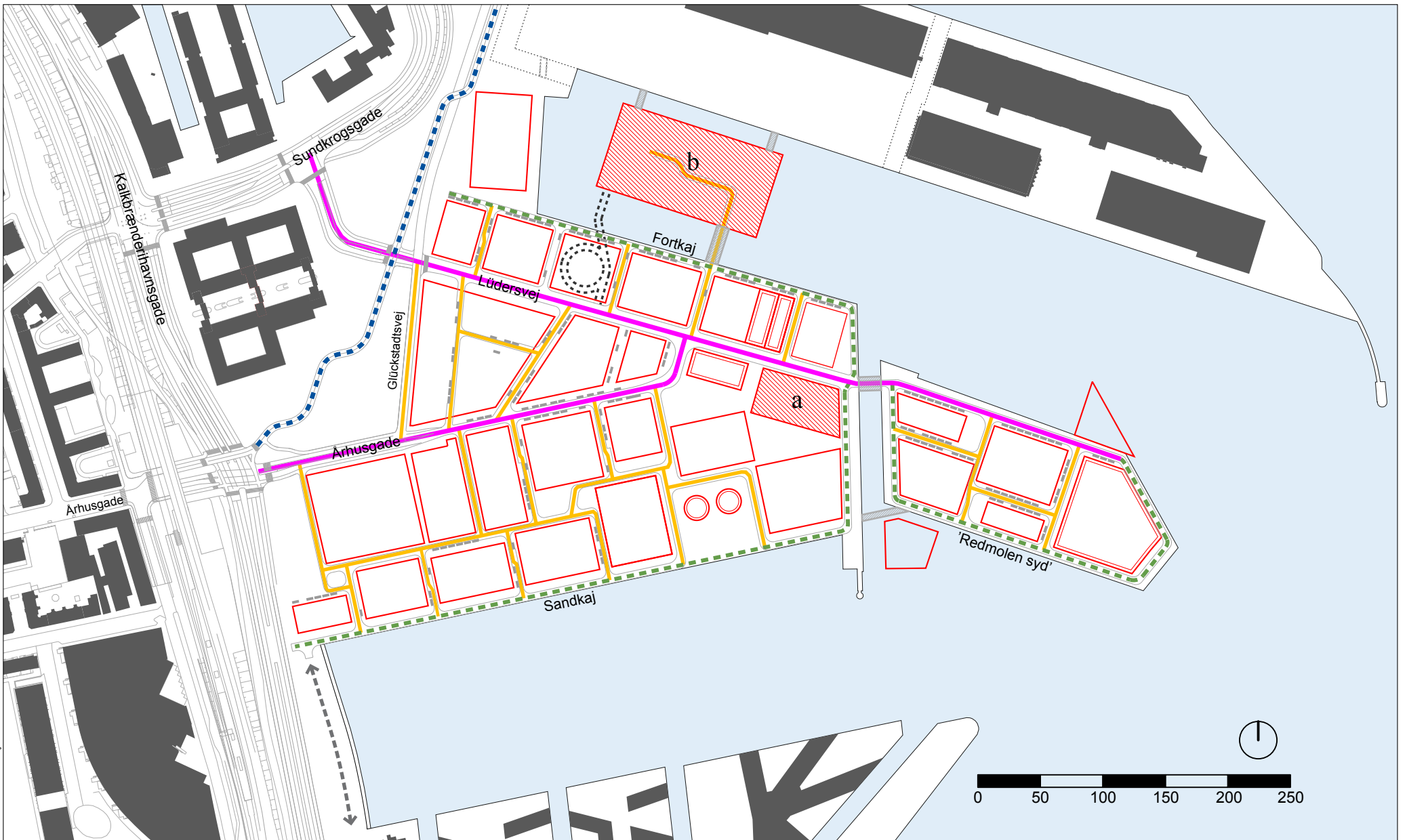
Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn



- Byggefelter
- Byggefelter med høje bygninger.
- Promenadeforløb

- Storbyhaver
- Principielt udlagte storbyhaver
- Storbyhave langs Nordhavnskaj, hvor fremtidige forbindelser skal knytte Århusgadekvarteret sammen med Marmormolen

- D Afgrænsninger og markering af de forskellige kategorier/typer af byrum. Se den nærmere beskrivelse for hvert område under § 8



- |   |                                   |   |           |   |  |
|---|-----------------------------------|---|-----------|---|--|
|  | Byggfelter                        |    | Holmegade |  | Nedkørsel til underjordisk p-anlæg   |
|  | Byggfelter med høje bygninger.    |    | Stræde    |  | 'Supercykelsti'  |
|  | Principiel placering af flexzoner |    | Promenade |  | Plads til fremtidig cykelforbindelse mellem Sandkaj og havnepromenade på Marmormolen |
|  | Parkeringsanlæg                   |  |           |   | Broer  |





# Redegørelse for tillæg 1 til lokalplan 463



Lokalplantillægsområdet set fra nord mod syd

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Den eksisterende DLG-silo på Fortkaj i Nordhavn ønskes udnyttet til bolig- og erhvervsformål. Der er i denne forbindelse udarbejdet et skitseprojekt for en ombygning af siloen. Projektet indeholder hovedsageligt boliger hvortil der hører en underjordisk parkeringskælder med plads til et mindre antal biler. Herudover er der udstillingsrum for By & Havn i stueetagen samt en påbygning på toppen af siloen med en offentligt tilgængelig funktion som f.eks en bar, café eller restaurant.

Intentionen med lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn' er at udvikle området til et blandet kvarter med en ligelig fordeling mellem boliger og serviceerhverv, hvor funktioner indpasses, så de understøtter et mangfoldigt byliv. Siden lokalplanen blev bekendtgjort har der været en stor efterspørgsel på boliger i de mange små byggefelter i kvarteret. Tillægget til lokalplanen er derfor et svar på denne efterspørgsel, samtidig med, at ønsket om at kunne opretholde og omdanne den eksisterende silobygning, med tillægget, bliver indfriet.

Projektet er ikke i overensstemmelse med lokalplanen for 'Århusgadekvarteret', som fastlægger en stor del af DLG siloen til offentlige tilgængelige funktioner til kultur-, idræts- og fritidsformål, herunder tilknyttede restauranter, caféer, gallerier og butikker.

Formålet med lokalplantillægget er derfor at muliggøre anvendelserne bolig og erhverv i siloen samt en tilhørende parkeringskælder. Derudover vil lokalplantillægget fastlægge nærmere bestemmelser for siloens omfang og ydre fremtræden. Som følge af projektet for omdannelsen af siloen fastlægger lokalplantillægget desuden en mindre ændring i bebyggelsesplanen for Århusgadekvarteret samt bestemmelser for det byrum, der opstår i forbindelse hermed. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2011.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Området for lokalplantillægget ligger mellem Lüdersvej og Kronløbsbassinets og består af ejendommen, matr. nr. 2p, Frihavnskvarteret, København.

### Århusgadekvarteret

Området for lokalplantillægget er en del af den første etape i udbygningen af Nordhavn - 'Århusgadekvarteret'. Kvarteret ligger i den sydlige del af Nordhavn tæt på Østerbro adskilt af den stærkt trafikerede Ring 2 samt jernbaneterrænet, hvor S-toget og Kystbanen er ført på dæmning.

Århusgadekvarteret er ved at blive udviklet til en bydel med et særligt bymæssigt og kulturhistorisk miljø. Kvarteret har en stor tæthed bestående af bebyggelse i primært 3-6 etager, en række små og varierede byrum og

mange smalle stræder. Baggrunden for de relativt små byggefelter i Århusgadekvarteret er, at de vil give bydelen et sammensat og mangfoldigt præg, der understøtter en bydel med 'en menneskelig skala'. I bystrukturen bliver der arbejdet med forskydninger af byggefelter for at få varierede byrum og gode mikroklimatiske forhold. I det enkelte byggefelt bliver bebyggelsen opdelt i enheder med forskellige bygningshøjder og facadeudtryk.

DLG-siloen på Fortkaj udgør en af de høje og markante bygninger i kvarteret. Udover siloen på Fortkaj findes f.eks. også 'den lille DLG silo', der også opretholdes og omdannes samt 'Portland-siloerne' på Sandkaj, der er ombygget til kontorbyggeri.

Området for lokalplantillægget svarer til, hvad der i lokalplan nr. 463 er udpeget som byggefelt 'e'. Det er ryddet for gamle havnebygninger med undtagelse af DLG-siloen, som tidligere blev brugt til kornlager. Siloen skal i overensstemmelse med lokalplan nr. 463 opretholdes, og være med til at fortælle historien om havnens tidligere brug. Den har en højde, som giver den en identitet som varetegn i havnen og for byen. Siloen har yderligere en central placering, da den sammen med den lille DLG silo tydeligt kan ses fra Århusgade helt op til Østerbrogade. Set fra vandsiden er den et tydeligt ikon i Københavns Nordhavn.

## Byggeønsker

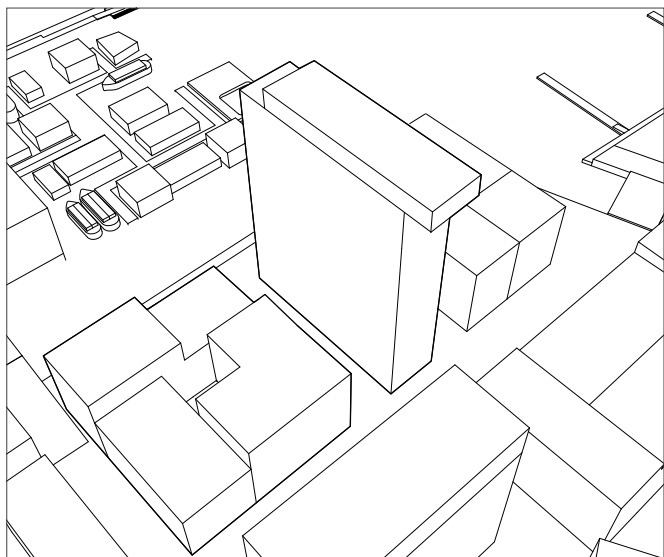
DLG siloen foreslås ombygget til at indeholde offentlige og publikumsorienterede funktioner i henholdsvis stueetagen og i en påbygning på taget. Etagearealet herimellem indeholder boliger og/eller serviceerhverv. De offentlige funktioner i stueetagen og i siloens påbygning etableres med en åben facade, der inviterer besøgende eller forbi-passerede indenfor. I boligdelen vil bygningskroppen fremtræde med et mere massivt udtryk, der tager udgangspunkt i den eksisterende rå stoflighed og siloens monolitiske karakter.

Foran den vestlige del af bygningen etableres en lokal plads til ophold, udeservering, events, udstillinger og cykelparkering. Det nye byrum vil dermed komme til at fungere som en forplads til siloens og nybyggeriets funktioner i stueetagen. Samtidig vil den udgøre en ny forbindelse mellem Århusgadekvarterets mere centrale pladser, og promenaden på Fortkaj langs Kronløbsbassinet (se illustration på side 14).

## Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget indeholder bestemmelser om opretholdelse af DLG siloen som bygning, dog med mulighed for om- og påbygning, så den kan indeholde nye funktioner. Intentionen med at opretholde siloen er at bevare en del af havnens historie og at underbygge Århusgadekvarterets egenart. Lokalplanen vil derfor sikre, at siloens oprindelige form og karakter kan aflæses efter en om- og





Illustrationen viser siloen med påbygning samt byggefelt til nyt byggeri. Herimellem ligger en mindre plads til ophold og forbindelse. Illustration af COBE.

påbygning. Samtidig vil lokalplanen sikre, at siloen stadig udgør et vartegn i Århusgadekvarteret, og fremstår som et synligt referencepunkt i byen.

#### Anvendelse

Med lokalplantillægget bliver der mulighed for at bygge boliger og erhverv i siloen. Samtidig vil siloens stueetage med de publikumsorienterede funktioner ud mod den lokale plads bidrage positivt til bylivet i kvarteret. Den offentligt tilgængelige funktion i siloens påbygning vil derudover skabe et unikt sted med en fantastisk udsigt, hvor blandt andet hele Nordhavn kan opleves ovenfra.

#### Infrastruktur

Lokalplantillægget vil ikke ændre ved den gældende infrastruktur fastlagt i lokalplan nr. 463. Tillægget fastlægger imidlertid bestemmelser for pladsen mellem selve siloen og nybyggeriet vest for den.

#### Byrum og byliv

Passagen mellem siloen og nybyggeriet indenfor lokalplantillæggets område giver mulighed for at etablere en ny, lokal, plads med opholdsmuligheder, ikke mindst til glæde for gående og cyklister mellem Århusgadekvarterets centrale plads, Hamborg Plads' og promenaden på Fortkaj. Siloens publikumsorienterede funktioner i stueetagen vil bidrage til, at Århusgadekvarteret opleves som et mangfoldigt bykvarter med en række forskellige små byrum. Således bygger tillægget videre på byrumsstrukturen, der er fastlagt i lokalplanen for Århusgadekvarteret.

#### Bæredygtighedsvurdering

Nybyggeri i lokalplantillægget skal opføres som lavenergi-bebyggelse efter laveste energiklasse, der pt. er bygningsklasse 2020.



Nordkraft. Et ombygget Kraftværk på havnen i Ålborg.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor området for lokalplantillægget, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1654 af 28. december 2013).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4.

Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Ændringen af anvendelsen har ikke væsentlig betydning for området i lokalplantillægget eller Århusgadekvarteret som helhed. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

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

En støjberegning for containerterminalen viser, at værdierne for ekstern støj fra virksomheden vil ligge på maksimalt 51 dB om dagen, 48 dB om aftenen og 45 dB om natten (med impulstillæg) for de boliger der ligger i



*Illustrationen viser siloen med påbygning set fra Århusgade på Østerbro. Foran DLG-siloen på Fortkaj ses den mindre DLG-silo som også opretholdes og omdannes. Illustration af COBE.*



*Illustrationen viser siloens nye stueetage og en mulig indretning af byrummet mellem siloen og nybyggeri, set fra Lüdersvej. Illustration af COBE.*



den øverste del af siloen. Beregningerne viser således, at støjen på den øverste del af siloen på Fortkaj ligger under grænseværdien på 55 dB for støj i dagtimerne, 45 dB om aftenen og 40 dB for støj i nattetimerne + lempelsen på 5 dB i overgangsperioden. I det omfang støjgrænsen ikke kan overholdes på facaden skal det indendørs støjniveau i boligerne sikres gennem støjisolering af facaden.

### Forurening

Området for lokalplantillægget er klassificeret til vidensniveau 1 (V1).

Nordhavnen er et område, der er etableret ved opfyldning af vanddækkede områder gennem en længere årrække. Opfyldningen er sket fra ca. 2 meters dybde til 6-7 meters dybde. De tilførte materialer er hovedsagelig havbunds-materialer indtil kote ca. -3 m. Herover er tilført byfyld indtil kote +2 til +3 m. Byfylden stammer generelt fra nedrivninger af og udgravninger til byggeri i hele Storkøbenhavn og vurderes at udgøre omkring 90 % af det tilførte materiale. Herudover udgøres opfyldet bl.a. af tilkørt sod, aske, og slagger fra H.C. Ørstedsværket samt myremalm fra gasværket på Tuborg Havn.

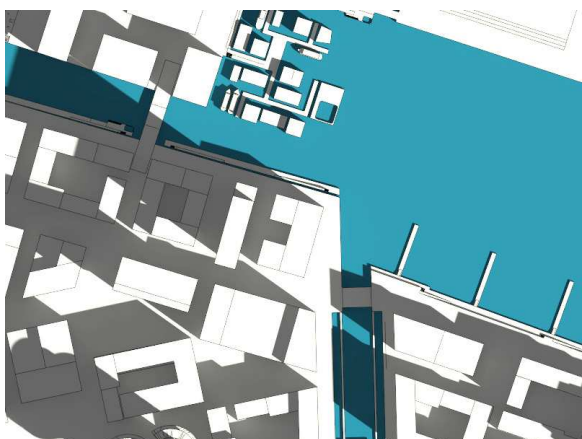
Baseret på opfyldningshistorikken samt erfaringer fra bygge- og anlægsprojekter i havnen, må der generelt forventes forureninger iblandet opfyldet, overvejende i form af oliekomponenter, tjærestoffer og tungmetaller. Andre typer af forurening med eksempelvis chlorerede opløsningsmidler og cyanider må ligeledes forventes i et vist omfang.

Området 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. Det må desuden forventes, at der er nedgravede olietanke i forbindelse med nogle af bygningerne. Siloerne i Nordhavn er opført i en periode, hvor der blev anvendt PCB i byggematerialer, og det kan derfor forventes, at der kan være PCB i disse.

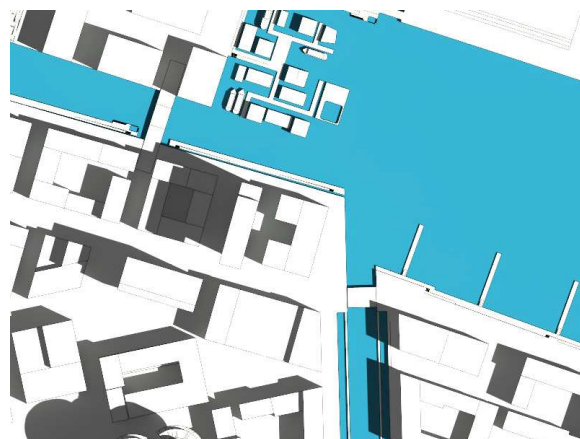
## Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

Lokalplanområdet er en del af Århusgadekvarteret i Nordhavn og ligger inden for 3 km kystnærhedszonen. Siloerne i Århusgadekvarteret skal opretholdes og har hver især mulighed for at få en påbygning på op til 8 m. Det betyder, at siloernes profil med en eventuel påbygning vil bibeholde deres dominerende position i havnen, når Århusgadekvarteret er udbygget. Siloernes placering gør, at der vil være mellemrum, så der fra havet vil være kig ind til Østerbro.

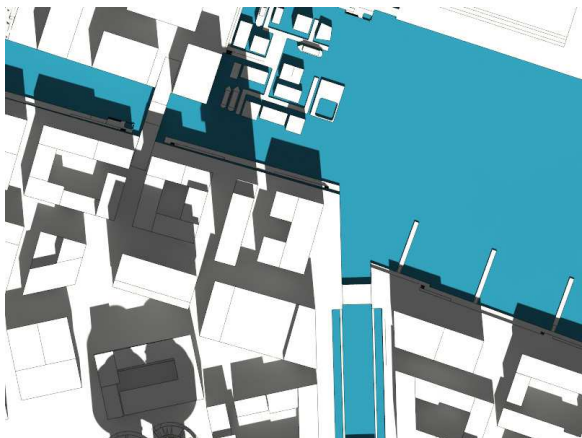
Det er derfor Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at DLG siloens yderligere bygningshøjde ikke vil ændre væsentlig på byens profil eller vil påvirke det bynære kystlandskab. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



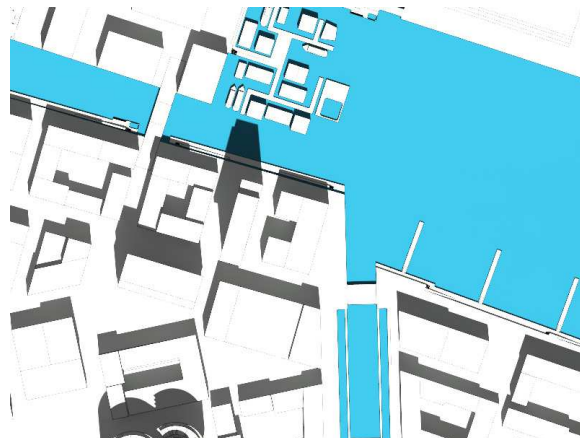
21. marts kl. 9.00



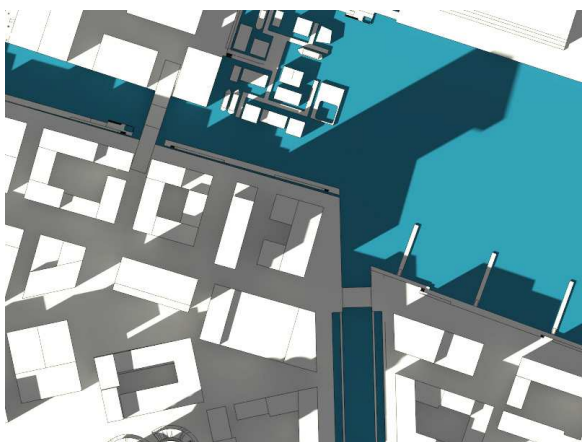
21. juni kl. 9.00



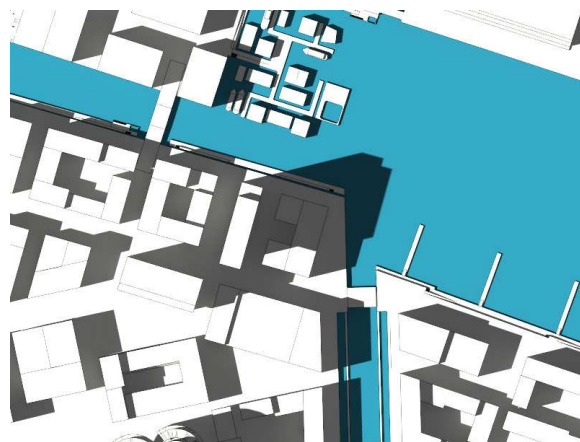
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



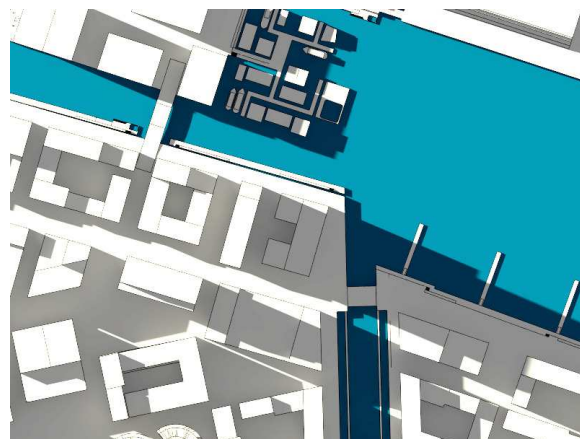
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

### Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at siloens skygge påvirker lys- og skyggeforholdene i de rum og i den bebyggelse der ligger i umiddelbar nærhed af byggeriet. Den 'ekstra' skygge, som kommer af at siloen er en del højere end nabobebyggelsen, vil dog hovedsagligt vil falde ud over Kronløbsbassinet.



21. juni kl. 19.00

# Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er lokalplanområdet fastlagt til et C3\*-område, der kan anvendes til boliger og serviceerhverv. Området har følgende særlige bestemmelse: Området indgår i byomdannelsesområdet omkring Århusgade i Nordhavnen. Der kan nyopføres op til 290.000 m<sup>2</sup> etageareal samt opretholdes yderligere 20.000 m<sup>2</sup> etageareal 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 m<sup>2</sup> 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.

Der kan i lokalplan tillades to enkeltstående nybyggerier med en bygningshøjde på op til 62 m. Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves minimum 2.100 m<sup>2</sup> kanaler og der kan udføres op til 12.000 m<sup>2</sup> opfyldninger.

Der kan samlet set indrettes op til 3.510 parkeringspladser. Minimum 40% og maksimum 60% af bebyggelsen skal udgøres af boligbyggeri.

Den maksimale bygningshøjde er 20 meter, friarealsprocenten for boliger er 30 og friarealsprocenten for erhverv er 10.

### Byomdannelsesområde

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

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

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

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

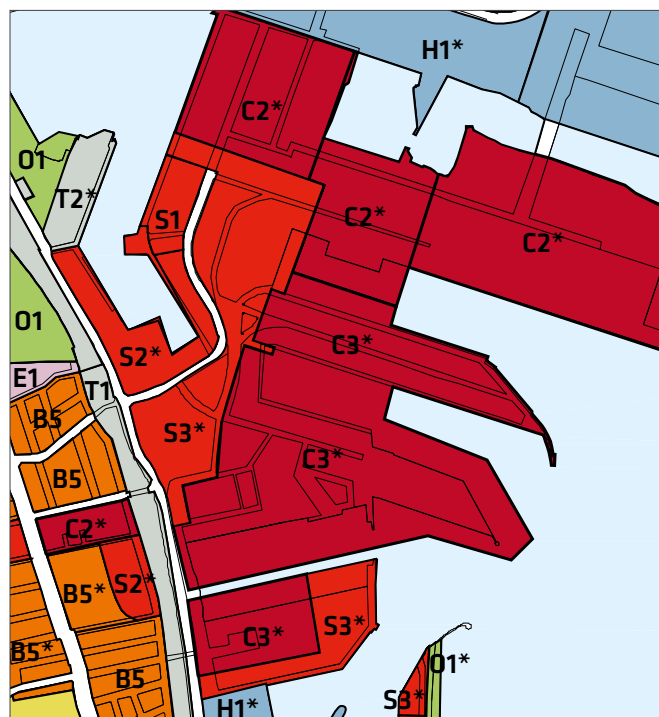
Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

### Varmeplanlægning

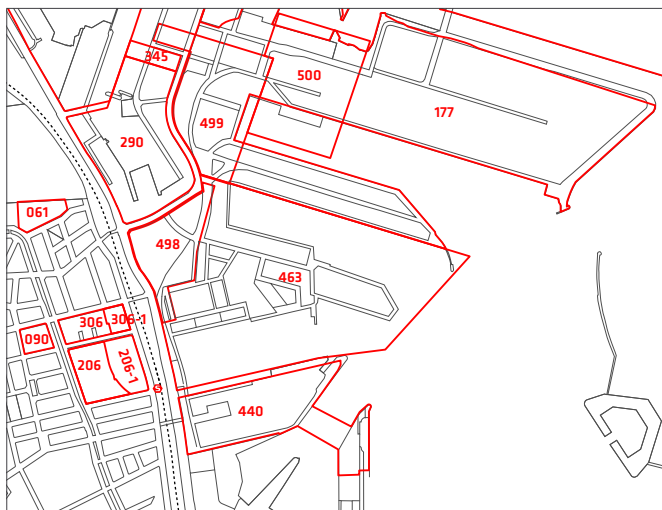
Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

### Trafikstøj

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. Miljøvurderingen af lokalplan for Århusgadekvarteret i Nordhavn og kommuneplan tillæg for Indre Nordhavn.



Gældende kommuneplanrammer 2011



Lokalplaner i området

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn' har til formål at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af Århusgadekvarteret til et tæt, funktionsblandet og bæredygtigt kvarter. Den fastlægger bystrukturen, der integrerer ny bebyggelse med det eksisterende havnemiljø samt pladser, parker og promenader, som skal være rammerne for et aktivt og mangfoldigt byliv for alle københavnere.

Lokalplan nr. 177 'Københavns Havn' er stadig gældende nord for lokalplanområdet og fastlægger området til havneformål. Der vil dog inden for de kommende år blive lokalplanlagt for den videre byudvikling på Sundmolen.

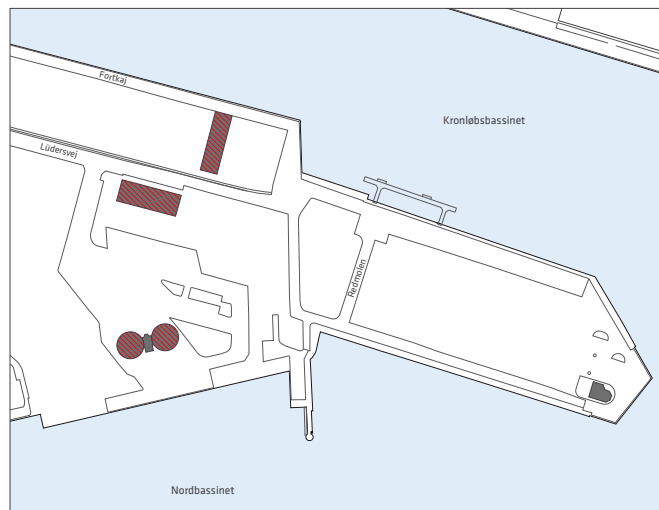
Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## 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, 2010'. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

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



Høj bevaringsværdi (mørk grå). Lav bevaringsværdi (lys grå). Bygninger som opretholdes (skravering over mørk/lys grå).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering inden for enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune. Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles miljøstationer. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald. Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Affald og Genbrug, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationereller> rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos

Teknik- og Miljøforvaltningen, Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Forurenende virksomhed, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## 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.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedygtigheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger. Tagfladeafvandning som udledes til recipient, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

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

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for matr. 2p, Frihavnskvarteret, København.

## § 1. Formål

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af den eksisterende DLG silo og underbygger en tæt funktionsblandet bebyggelse i overensstemmelse med den overordnede vision for Nordhavn som fremtidens bæredygtige bydel. Som led i denne udvikling skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Opretholdelse af den eksisterende DLG silo så Århusgadekvarterets historie og egenart underbygges.
- En arkitektonisk udformning og detaljering der understreger en særlig tydelig identitet for siloen.
- Miljørigtige og bæredygtige principper der er integreret i arkitekturen.
- Publikumsorienterede funktioner i siloen der understøtter bylivet i Århusgadekvarteret.
- Etablering og indretning af en lokal plads med begrønning som sikrer funktionelle og oplevelsesrige muligheder for adgang, ophold og rekreation.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 2p og alle parceller, der efter 01. januar 2014 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse af området

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

I det på tegning nummer 2 markerede byggefelt 'e2' (DLG siloen), skal stueetagen primært anvendes til offentlige tilgængelige funktioner til kultur-, idræts- eller fritidsformål, herunder tilknyttede restauranter, caféer, gallerier og butikker, mens øverste etage skal anvendes til offentlige tilgængelige funktioner til kultur- eller fritidsformål, herunder tilknyttede restauranter, cafeer, gallerier og butikker.

## Kommentar

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

men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Den offentligt tilgængelige funktion i siloens øverste etage kan bestå af den funktion, der ligger i en påbygning oven på den ombyggede silo, jf § 5 stk 4.

### Stk. 2. Erhverv over bolig

Erhverv, institutioner og lignende må som udgangspunkt ikke indrettes over etager med beboelse, dog vil det kunne tillades, at der etableres erhverv i siloens øverste etage, såfremt der påvises separate og godkendte adgangsforhold til henholdsvis boliger og erhverv.

## Kommentar

Bestemmelsen om placering af erhverv over beboelse skal sikre, at beboelse i etageejendomme ikke belastes med færdsel af ansatte og kunder forbi lejlighederne, samt 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.

## § 4. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Rummelighed

Der skal minimum opføres 4.000 m<sup>2</sup> nybyggeri i lokalplantillægsområdet som helhed. Herudover vil den oprettede DLG silo i byggefelt 'e2' kunne indeholde maksimalt 11.000 m<sup>2</sup>.

Påbygningen på siloen må ikke være større end 600 m<sup>2</sup> jf. stk. 3.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal, med undtagelse af en eventuel påbygning på siloen, placeres inden for de på tegning nr. 2 viste byggefelter 'e1' og 'e2', jf. stk. 3.

## Kommentar

Byggefeltets ydre afgrænsning er i lokalplanen defineret ud fra den eksisterende silos ydervægge. En eventuel udvendig efterisolering af siloen må godt udføres, uden at dette regnes som en overskridelse af afgrænsningen. Omfang og placering af bebyggelsen i byggefelt 'e1' følger de generelle bestemmelser for nybyggeri, som beskrevet under § 6. Bebyggelsens omfang og placering i lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn'.

### Stk. 3. Påbygning - 'Add-on'

Påbygningen, der placeres oven på siloens bygningskrop, må have en maksimal højde på 8 m. Påbygningen må maksimalt krage 6 m ud over den underliggende silos korte nord- eller sydgavl og skal ligge inden for siloens lange øst- og vestfacader (Se Figur 1).

## § 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Kommentar

For ny bebyggelse i byggefelt 'e1' gælder bestemmelser i lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn' beskrevet i § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

For ombygning af siloen i byggefelt 'e2' gælder:

#### Stk. 1. Facadeudtryk, materialer og farver

Den eksisterende silos geometri, massive udtryk, vertikallitet og rå stoflighed skal kunne aflæses i bygningen efter en ombygning. Den ombyggede silo skal fremstå som en hvid eller lys grå bygning, der refererer til den oprindelige silo.

#### Stk. 2. Udformning af siloens bygningskrop

Bygningskroppen i den ombyggede silo skal fremstå som en helhed fra top til bund. Ud over stueetagen, der må fremstå mere åben, må siloens bygningskrop ikke fremstå yderligere lagdelt, i form af forskellige arkitektoniske udtryk på forskellige etager.

### Kommentar

Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at den ombyggede silo fremstår enkel og robust med tydelig reference til den oprindelige DLG silo.

### Stk. 3. Påbygning - 'add-on'

Påbygningen skal i sin ydre fremtræden adskille sig væsentligt fra siloens underliggende bygningskrop. Herud-



Luftfoto der viser de to store, lyse DLG siloer i Århusgadekvarteret. (Siloen på Fortkaj er placeret til højre)

over skal påbygningen fremstå transparent og åben, hvor hovedmaterialet består af glas.

### Kommentar

Påbygningen på siloen skal være en tydelig kontrast i forhold til den underliggende silos særlige karakter. Hensigten med at stille krav til facademateriale i påbygningen er, at de unikke og spektakulære udsigtsforhold på toppen af siloen udnyttes til glæde for offentligheden.

### Stk. 4. Altaner

Altanerne skal fremstå arkitektonisk integrerede i forhold til siloens øvrige form og udtryk. Dybden på udhængte altaner må højst være 2 m. Altandybden måles fra den eksisterende silos facade.

### Kommentar

Siloens rå og enkle udtryk er en vigtig del af egenarten for Århusgadekvarteret. Med arkitektonisk integrerede altaner menes, at de ikke visuelt 'sparker fra' i forhold til resten af byggeriet og, at de udformes, så billedet af en oprindelig silo ikke væsentligt sløres eller ændres.

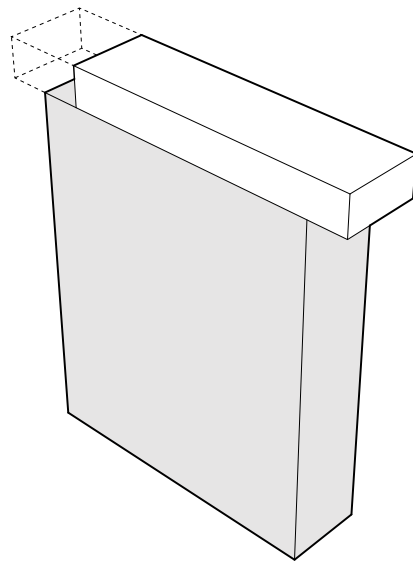
## § 6. Byrum

### Stk. 1. Byrum ved DLG silo

Pladsen mellem nybyggeri i byggefelt 'e1' og siloen i byggefelt 'e2' skal indrettes som et offentligt tilgængeligt rekreativt areal. Det skal sikres, at pladsen kan fungere som en forbindelse mellem promenaden på Fortkaj og byrummene umiddelbart syd for Lüdersvej. Herudover skal pladsen fungere som adgangsområde til nybyggeriets østlige facade.

Pladsen skal indrettes, så der er mulighed for ophold, temporære udstillinger og udeservering.

Pladsen skal anlægges med en sammenhængende fast belægning i ét niveau og med én materialekarakter, dog



Figur 1. Isometri af siloen med en selvstændig påbygning ovenpå.

må den på tegning nr. 3 markerede kantzone langs nybyggeriets østlige side have en anden materialekarakter end resten af pladsen.

Pladsen skal indeholde minimum 5 gadetræer, der skal plantes som store træer med en højde af minimum 5 m. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets skala, brug, karakter og vækstvilkår.

Pladsen skal have en grundbelysning, der gør det trygt at færdes på pladsen også i de sene aftentimer.

Der skal sikres plads til cykelparkering.

## § 7. Parkering

### Stk. 1. Underjordisk parkeringsanlæg

Der kan i tilknytning til ombygningen af siloen i byggefelt 'e2' etableres et underjordisk parkeringsanlæg, der kan placeres, som vist på tegning nr. 2. Parkeringsanlægget skal etableres som en p-kælder.

### Kommentar

Der er indenfor området for lokalplantillægget ikke mulighed for nedkørsler eller ramper til en ordinær p-kælder.

Det underjordiske p-anlæg må derfor etableres som en elevatorløsning, dog med mulighed for adgang fra den lokale plads.

### Stk. 2 Cykelparkering

1 cykelparkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> skal indrettes til særlige pladskrævende cykler.

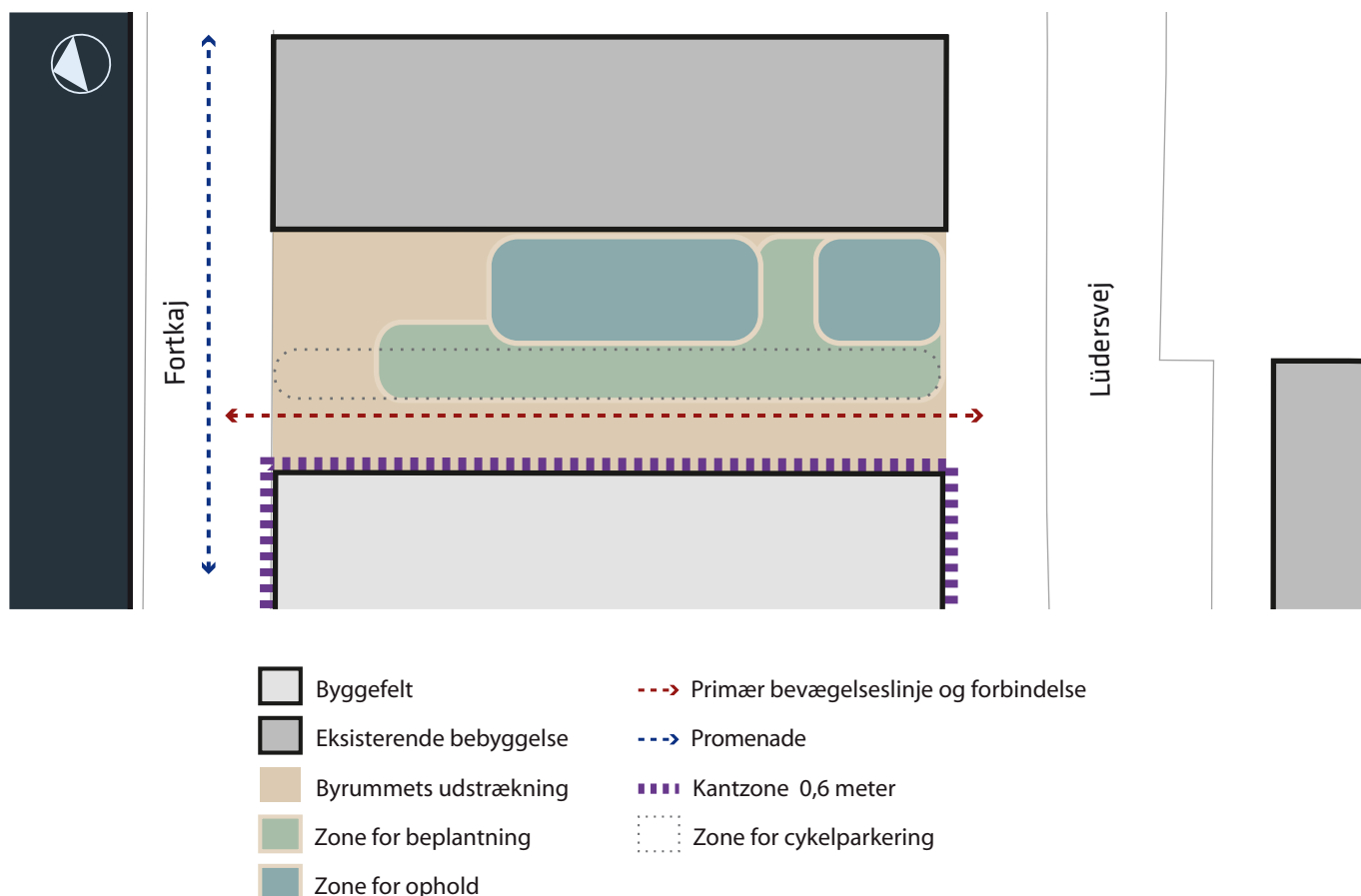
### Kommentar

Cykelparkering i lokalplanområdet følger derudover cykelparkeringsnormen som beskrevet i § 9. Stk. 6. Parkering af cykler i Lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn.

## § 8. 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.





## § 9. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Inden for det af tillæg nr. 1 gældende område, jf. § 2 ophæves følgende bestemmelser i lokalplan nr. 463 endeligt bekendtgjort den 18. januar 2012:

§ 3, stk. 1, afsnit 4

§ 6, stk. 11, Byggefelt på Fortkaj (e)

§ 9, stk 5, Parkering af køretøjer, afsnit 3

§ 9, stk. 6, Parkering af cykler, afsnit 4

### Kommentarer af generel karakter

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

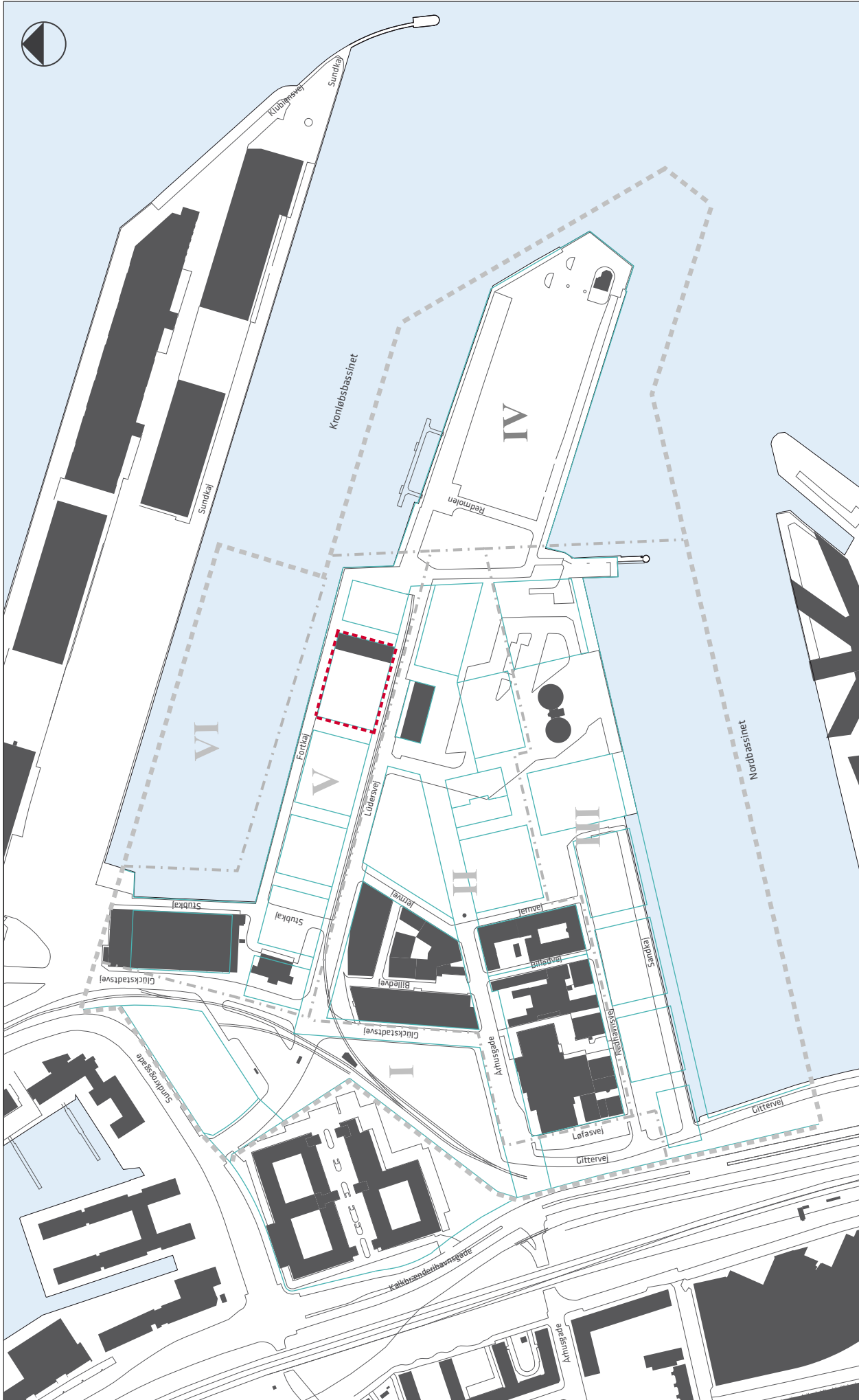
Lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret Vest med tillæg 1 'Silo på Fortkaj' er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. december 2014 og bekendtgjort den 29. januar 2015.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 29. januar 2015

Bertha Lysgaard  
Enhedschef

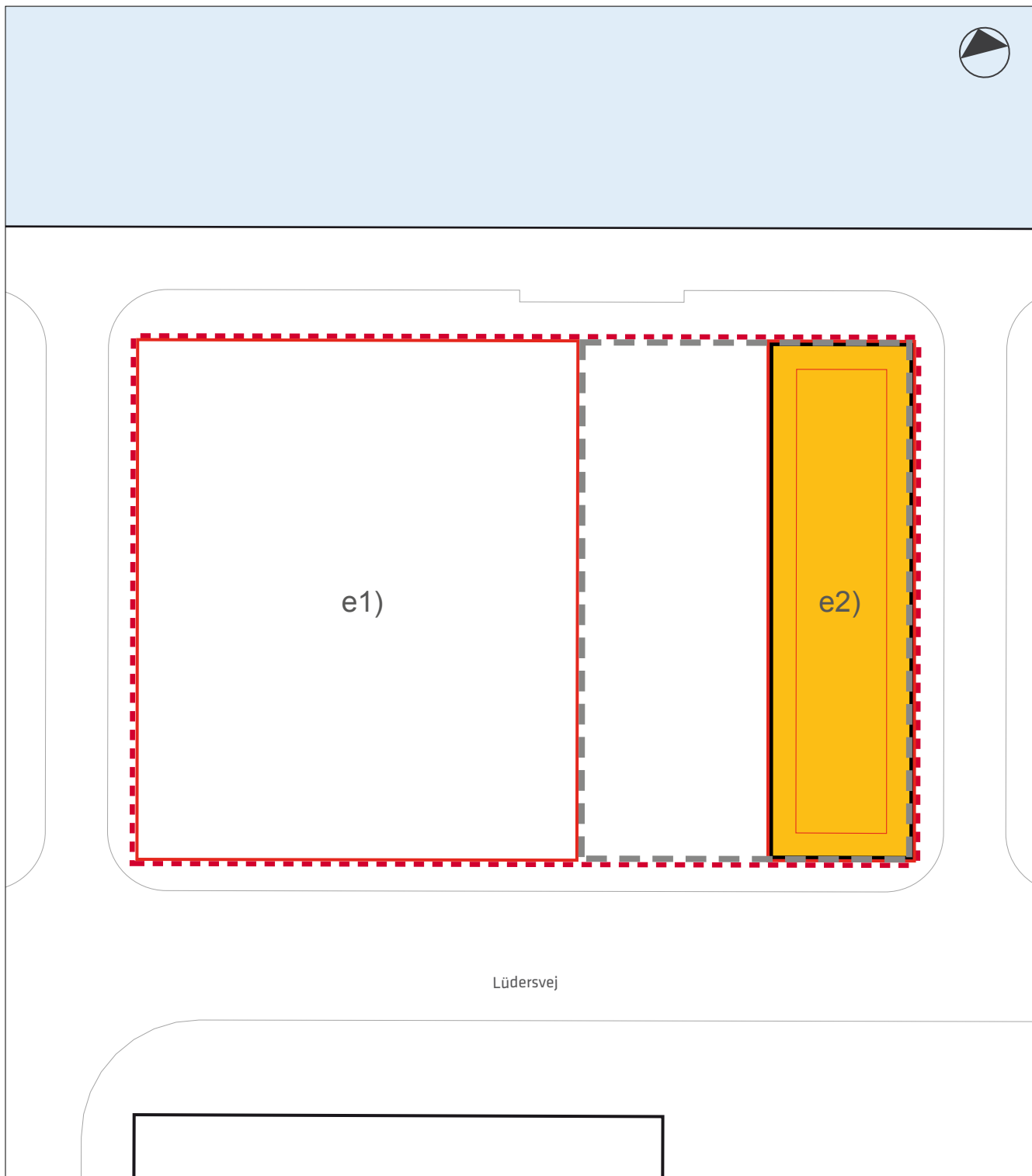
Kristian Elleby Sundquist  
/ Projektleder, arkitekt






# Tegning nr. 1 – Lokalplan nr. 463 og lokalplantillæggets afgrænsning



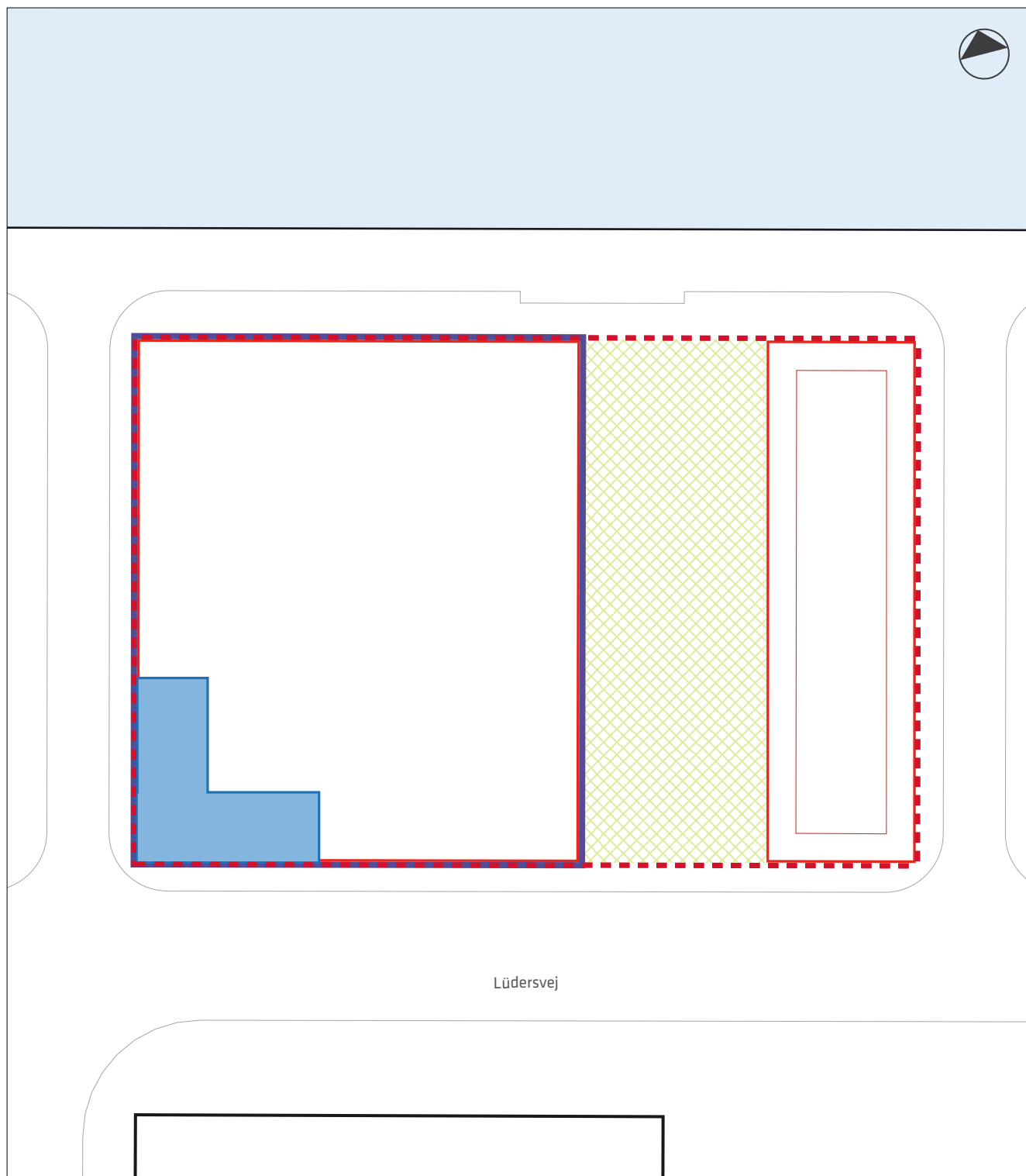
- Lokalplangrænse for lokalplan nr. 463
- - - Underområde I - VI i lokalplan nr. 463
- Lokalplantillæggets område
- Matrikelstel .






## Tegning nr. 2 - Byggefelter, funktioner og opretholdelse



-  e1) Byggefelter
-  Byggefelter med høje bygninger
-  Bygninger, der skal opretholdes
-  Offentligt tilgængelige funktioner i dele af bygningen
-  Areal til underjordisk parkering

## Tegning nr. 3 - Byggefelter, stueetager, kantzoner og byrum

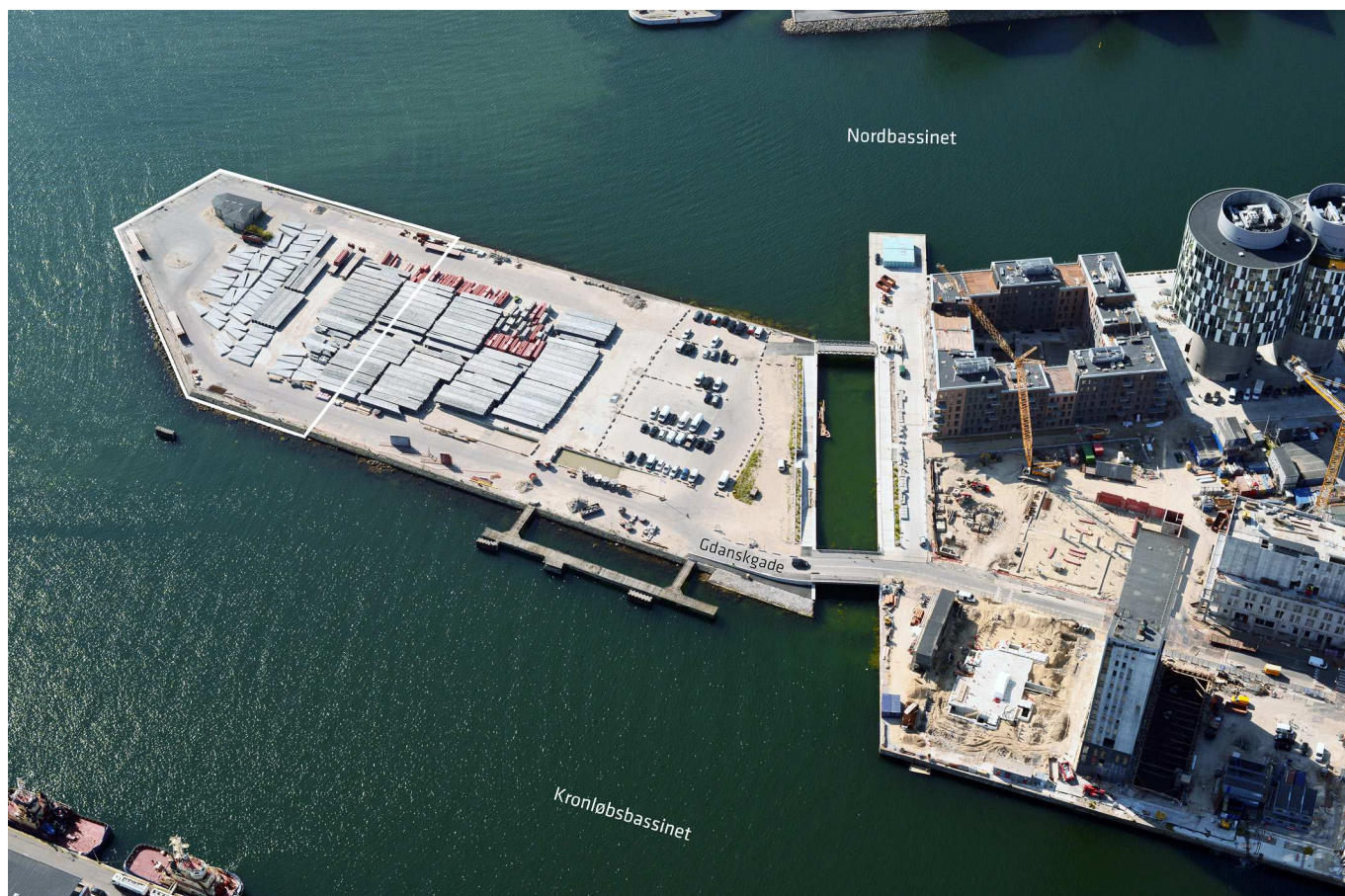


-  Byggefelter
-  Byggefelter med høje bygninger
-  Udadvendte stueetager
-  Kantzoner i 60 cm
-  Byrum





## Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 463



Lokalplanområdet ligger i bydelen Århusgadekvarteret i Nordhavn på den yderste del af Redmolen

### Lokalplantillæggets baggrund og formål

På spidsen af Redmolen ønskes et nyt byggeri til serviceerhverv opført. På baggrund af en inviteret konkurrence foreligger et konkret skitseprojekt til byggeriet. Projektet indeholder serviceerhverv hvortil der hører en underjordisk parkeringskælder med plads til ca. 90 biler. Herudover skal mindst halvdelen af stueetagen være offentlig tilgængelig med aktive facader og udadvendte funktioner.

Spidsen af Redmolen er omfattet af lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn', der dog forudsætter at der udarbejdes et tillæg til lokalplanen ved byggeri på spidsen af Redmolen.

Intentionen med lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn' er at udvikle området til et blandet kvarter med en ligelig fordeling mellem boliger og serviceerhverv, hvor funktioner indpasses, så de understøtter et mangfoldigt byliv. Spidsen af Redmolen har en markant og synlig placering i havneløbet og der er fra spidsen udsigt over havnen og Øresund.

Tillægget til lokalplanen understøtter udviklingen af serviceerhverv i Århusgadekvarteret og muliggør opførelsen af et nyt ikonisk byggeri, som et nyt visuelt pejlemærke i København. Derudover skal tillægget sikre et byrum omkring bygningen af høj kvalitet med gode offentlige opholdsmuligheder og et stærkt grønt præg i overensstemmelse med vinderforslaget.

Derudover skal lokalplantillægget sikre publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen og skabe retningslinjer for de trafikale forhold til og omkring bygningen således at byrummet bliver en destination for byens borgere med byliv året rundt. Derudover vil lokalplantillægget fastlægge nærmere bestemmelser for bygningens omfang. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Området for lokalplantillægget ligger øst for Rigagade på matr. nr. 2a, Frihavnskvarteret, København.

## Århusgadekvarteret

Området for lokalplantillægget er en del af den første etape i udbygningen af Nordhavn - Århusgadekvarteret. Kvarteret ligger i den sydlige del af Nordhavn tæt på Østerbro adskilt af den trafikerede Ring 2 samt jernbaneterrænet, hvor S-toget og Kystbanen er ført på dæmning.

Århusgadekvarteret er ved at blive udviklet til en bydel med et særligt bymæssigt og kulturhistorisk miljø. Kvarteret har en stor tæthed bestående af bebyggelse i primært 3-6 etager, en række små og varierede byrum og mange smalle stræder. Baggrunden for de relativt små byggefelt i Århusgadekvarteret er, at de vil give bydelen et sammensat og mangfoldigt præg, der understøtter en bydel med 'en menneskelig skala'. I bystrukturen bliver der arbejdet med forskydninger af byggefelt for at få varierede byrum og gode mikroklimatiske forhold. I det enkelte byggefelt bliver bebyggelsen opdelt i enheder med forskellige bygningshøjder og facadeudtryk. Redmolespidsen ligger med udsigt over Øresund og den nordlige del af Københavns havn, og arealet udgør en af flere fastlagte pladser med unikke kvaliteter i Århusgadekvarteret. Det nye byggeri på Redmolespidsen vil udgøre en af de høje og markante bygninger i kvarteret.

Området for lokalplantillægget svarer til, hvad der i lokalplan nr. 463 er udpeget som byggefelt 'b'. Det er ryddet for gamle havnebygninger med undtagelse af den gamle toldbygning, som bevares. Toldbygningen skal i overensstemmelse med lokalplan nr. 463 opretholdes, og være med til at fortælle historien om havnens tidligere brug.

## Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	25.303 m <sup>2</sup>
Stueetage	3.130 m <sup>2</sup>
Etage 2.-13.	22.018 m <sup>2</sup>

## Byggeønsker

Bygherre ønsker at opføre en 62 m høj bygning til serviceerhverv på op til 26.000 m<sup>2</sup> med publikumsorienterede funktioner i stueetagen.

Den nederste del af bygningen udformes som en landskabsplint der i skala og udformning henvender sig til byrummet omkring bygningen og giver mulighed for udendørs ophold på terrasser og nedtrappede partier. De nedtrappede partier og dele af terrasserne vil være offentligt tilgængelige.

Den øverste del af bygningen udformes som et cirkulært bygningsvolumen med en facade bygget op af facetterede elementer, der varierer i størrelse og udformning alt efter deres placering på facaden og mængden af sollys. I centrum af bygningen etableres et overdækket atrium med en vinterhave der vil være offentlig tilgængelig i bygningens åbningstid.

Det cirkulære bygningsvolumen supplerer de øvrige, omformede silobygninger i området og relaterer sig således til kvarterets og havnens egenart. Den runde form danner



Visualisering af byrummet på 'Spidsen' omkring nybyggeriet på Redmolespidsen. Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.



en bygning uden for- og bagside der vil fungere som et genkendeligt pejlemærke uanset hvorfra den betragtes.

Som en del af planen for hele Århusgadekvarteret, etableres der en promenade rundt om spidsen af Redmolen. Promenaden indrettes som et varieret byrum med opholdsmuligheder, begrønning og træer.

Den eksisterende toldbygning på grunden bevares og kan udnyttes til café, iskiosk eller lignende.

## Lokalplantillæggets indhold

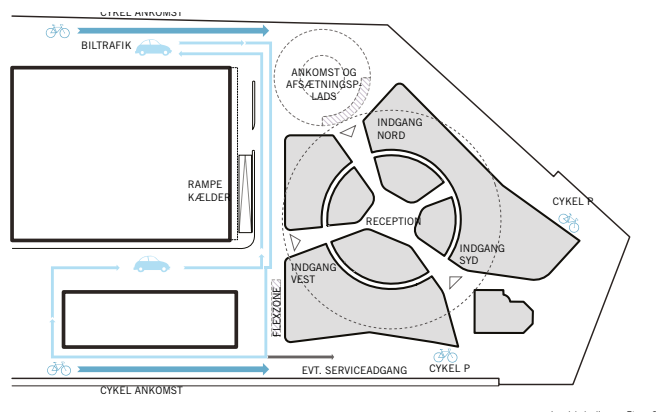
Lokalplantillægget indeholder bestemmelser som sikrer den ikoniske karakter af nybyggeriet på Redmolens spids og kvaliteten af byrum og promenade omkring bygningen. Tillægget muliggør en højere og marginalt større bygning end lokalplan 463. I det nordvestlige hjørne af byggefeltet etableres en ankomstplads for store lastbiler, der overflødig gør kørsel på promenaden rundt om bygningen.

### Anvendelse

Anvendelsen til serviceerhverv med publikumsorienterede funktioner i den nederste del af bygningen ud mod promenaden fastholdes i tillægget til lokalplanen.

### Infrastruktur

Der ændres ikke ved den gældende infrastruktur fastlagt i lokalplan nr. 463. Tillægget fastlægger imidlertid bestemmelser for byrummet omkring nybyggeriet og for de trafikale forhold til og omkring byggeriet herunder rampen til p-kælder under bygningen. Tilkørselsrampe i vejarealet



Trafikflow til nybyggeriet på spidsen af Redmolen. Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.

i Rigegade muliggøres. Promenaden friholdes fra trafik, men der sikres det nødvendige areal til brandredning.

### Parkering

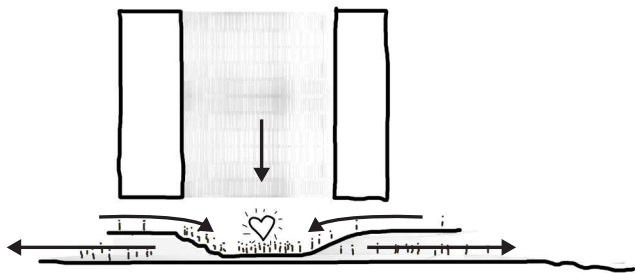
De gældende normer fra lokalplan 463 fastholdes, dog muliggøres etablering af en parkeringskælder under byggefeltet som delvis dækning af parkeringskravet. De resterende pladser etableres i et p-anlæg i Århusgadekvarteret. Der skal etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf 2 pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal skal være til særligt pladskrævende cykler.

### Bebyggelsens placering og udformning

Der sikres et ikonisk byggeri med stueetagen bestående af en landskabsplint, der i skala og materialer relaterer sig til det omgivende byrum, og et bygningsvolumen, der med



Visualisering af vinterhaven i nybyggeriet på Redmolespidsen. Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.



Princip for nybyggeriet på spidsen af Redmolen. Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.

sin cirkulære form og dynamiske facadekoncept vil blive et visuelt pejlemærke i havnen.

Landskabsplinten udstrækning til kanten af byggefeltet skaber et landskab af opholdsmuligheder på store udvendige terrasser og på to store nedtrappede partier mod spidsen af Redmolen og den bevarede toldbygning. Længs kanten af landskabsplinten sikres kontakt mellem funktionerne i stueetagen og promenaden så der skabes et potentiale for et levende byrum.

Facaden på den cirkulære del af bygningen skal bygges op ud fra et arkitektonisk koncept, hvor de enkelte facadeelementer varieres ud fra orientering og lysindfald, så der skabes en visuelt dynamisk facadekomposi-

tion, der samtidig er med til at optimere energiforbrug og indeklima i bygningen.

Den nye bygning på spidsen af Redmolen vil fungere som et visuelt pejlemærke i havnen. Det er intentionen at en række udadvendte funktioner i stueetagen og en offentligt tilgængelig indvendig vinterhave sammen med det nye byrum på spidsen af Redmolen skal skabe en destination for byens borgere med byliv året rundt.

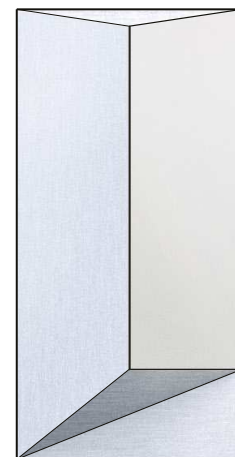
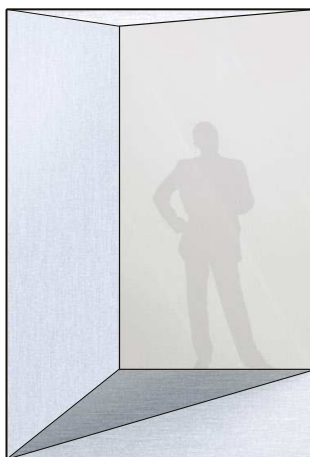
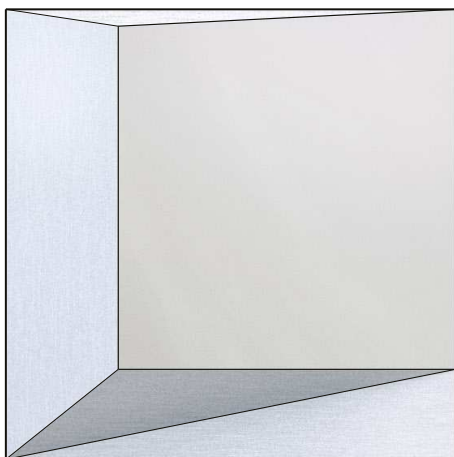
### Byrum og byliv

Spidsen af Redmolen har en markant placering i havneløbet og en flot udsigt over havnen og Øresund.

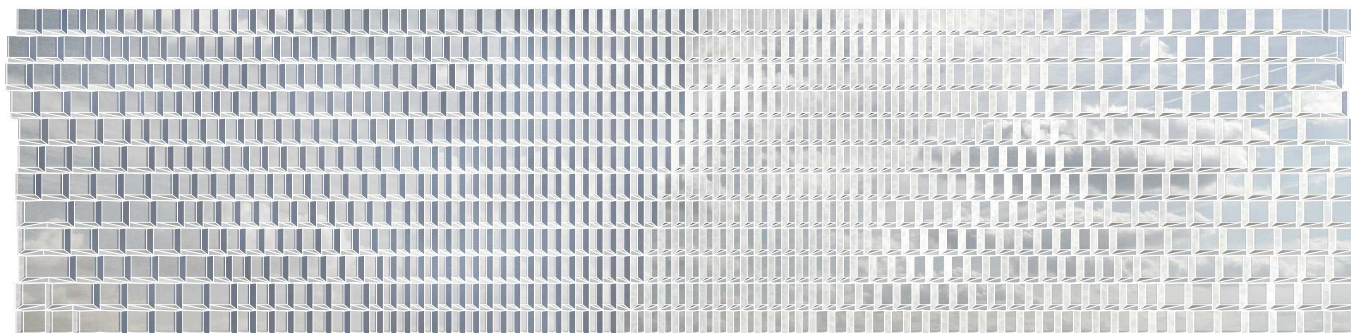
Promenaden omkring det nye byggeri bygger videre på de principper der er fastlagt i den oprindelige lokalplan og Århusgadekvarterets øvrige byrum, men markerer spidsen af Redmolen som et særligt sted med et varieret byrum med en stor grad af begrønning og opholdsmuligheder.

Etableringen af en ankomstplads for enden af Gdanskgade sikrer at promenaden omkring bygningen kan friholdes fra biltrafik.

Bygningens nederste etage er udformet som en stor landskabsplint med en terrasse der trapper ned mod den bevarede toldbygning. De nedtrappede partier og en del af terrassen vil være offentligt tilgængelige. Omkring told-



Eksempler på facadeelementer i forskellige størrelser. Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.



Udfoldet facade der viser variationen i facadeelementerne. Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.

bygningen vil der være et større byrum med mulighed for udeservering og ophold.

Publikumsorienterede funktioner i toldbygningen og i stueetagen af nybyggeriet vil bidrage til et levende byrum.

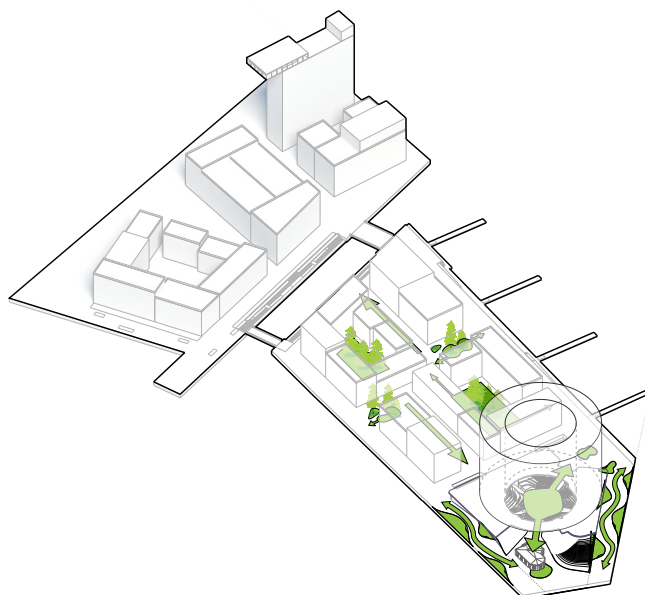
Beplantningen på promenaden placeres i landskabelige bede der med deres udformning og placering skaber et varieret og oplevelsesrigt forløb med forskellige opholdsmuligheder. Beplantningen vil bestå af træer og vindføre og salttolerante buske og bunddækkende planter. I centrum af bygningen etableres en landskabelig vinterhave i bygningens fulde højde med store træer og skygetolerante bundplanter der skal skabe en unik indendørs haveoplevelse med variation og frodighed.

Belægninger udføres i holdbare materialer af høj kvalitet, og i overensstemmelse med materialevælget i det øvrige Århusgadekvarter.

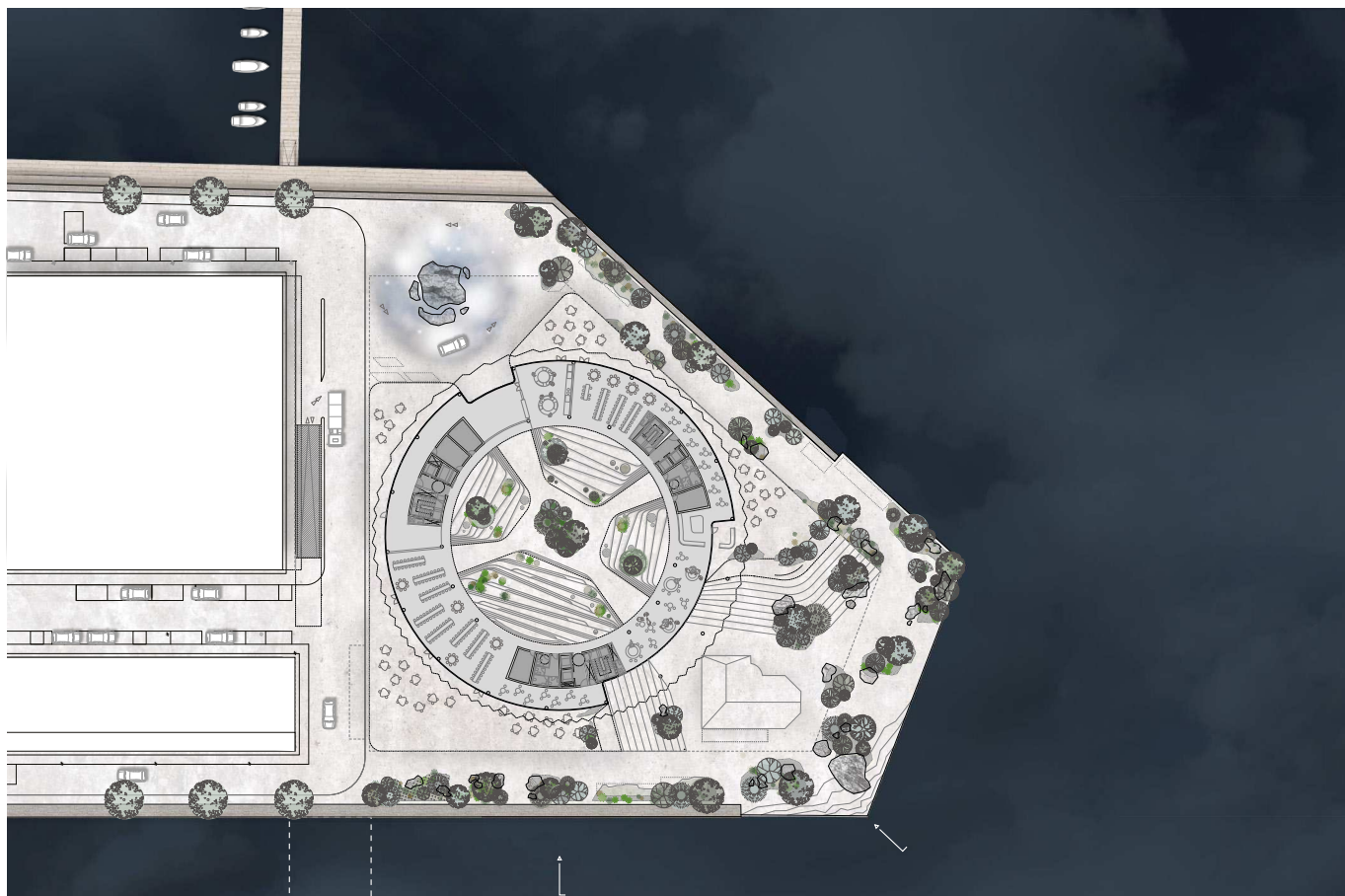
### Bæredygtighedsvurdering

Nybyggeri i lokalplantillægget skal opføres som lavenergi-bebyggelse efter laveste energiklasse, der pt. er bygningsklasse 2020.

Nybyggeriet skal tage højde for bæredygtighed indenfor infrastruktur, grønne tage og facader, regnvand/LAR og klimasikring.



*Princip for grøn struktur på spidsen af Redmolen.  
Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.*



*Situationsplan der viser toppen af plinten med terrasser og nedtrapningen mod toldbygningen . Ill. af VLA/COBE/Tredje Natur.*

### Vind og mikroklimatisk påvirkning

Turbulensen der kan opstå omkring bygningen minimeres med geometriske tiltag, der skal forbedre det mikroklimatiske miljø i uderummene omkring bygningen.

Volumen gøres cirkulært, for bedst muligt at lede vinden rundt om bygningen, frem for ned i byrummet. Desuden facetteres facadegeometrien for at mindske vindhastigheden og der skabes ligeledes mindre udhæng rundt om facader. Bepantning i forskellige højder i terræn er desuden tilsigtet at formindske vindpåvirkningen i byrummet.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor området for lokalplantillægget, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1184 af 6. november 2014).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4, samt at det foreslåede lokalplantillæg ikke indeholder væsentlige ændringer i forhold til lokalplan nr. 463.

Der er udarbejdet en miljøvurdering i forbindelse med lokalplan nr. 463 i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, som indeholdt en stor og markant bebyggelse indenfor lokalplantillæggets område, derfor vurderes det at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Ifølge støjberregning for containerterminalen foretaget af COWI og præsenteret i notat af 24. april 2014, viser at der ikke er problemer i relationer til siloen på Fortkaj og det vurderes at dette også gælder for Redmolespidsen.

Det skal i øvrigt nævnes at containerterminalen forsvinder senest ultimo 2021.

### Jord- og grundvandsforurening

Center for Miljøbeskyttelse, Jord og Affald har kendskab til følgende jord- og grundvandsforurening.

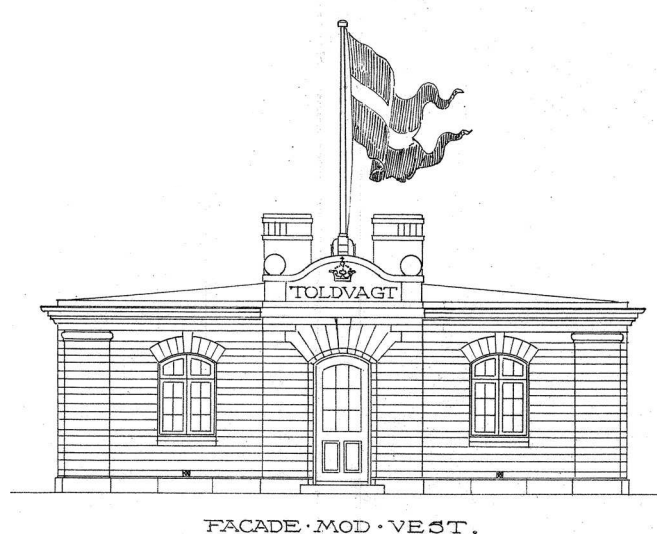
Der har i perioden 1920 til 1980'erne ligget et olie- og benzinlager på arealet, som har givet anledning til konstateret forurening. Langt hovedparten af matriklen er derfor kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven. Dette betyder, at der skal en § 8 tilladelse fra Center for Miljøbeskyttelse / Jord og Affald til før byggeriet kan påbegyndes.

## Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

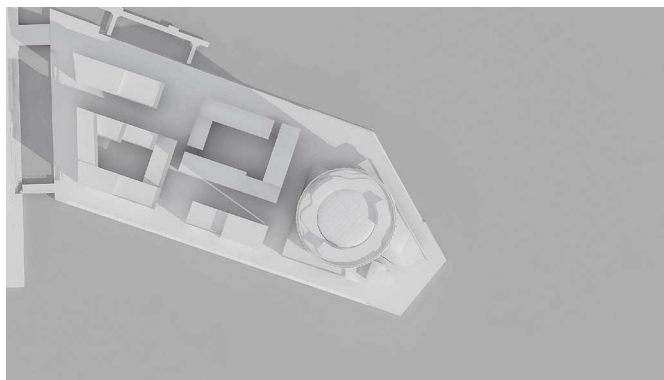
Lokalplanområdet er en del af Århusgadekvarteret i Nordhavn og ligger inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten, men som en del af det eksisterende byområde. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet. Det er derfor Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at bygningens volumen ikke vil ændre væsentlig på byens profil eller vil påvirke det bynære kystlandskab. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

## Bevaringsværdige bygninger

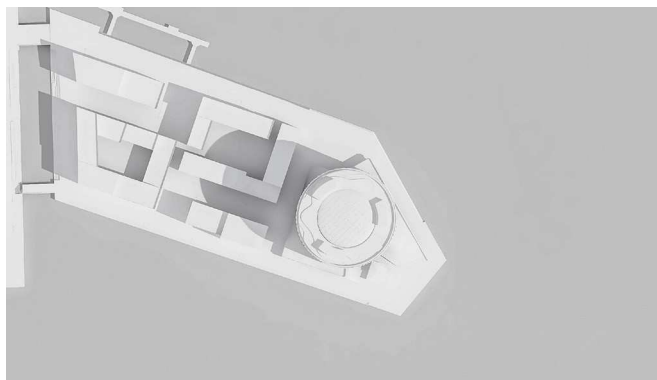
Toldbygningen på spidsen af Redmolen skal bevares og udlægges til service erhverv og skal anvendes til offentligt tilgængelige funktioner såsom butikker, restauranter/caféer, udstilling og gallerier samt publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner. Der må ikke etableres en ekstra etage eller laves større ændringer på facaden såsom større synlige udsagningsforanstaltninger.



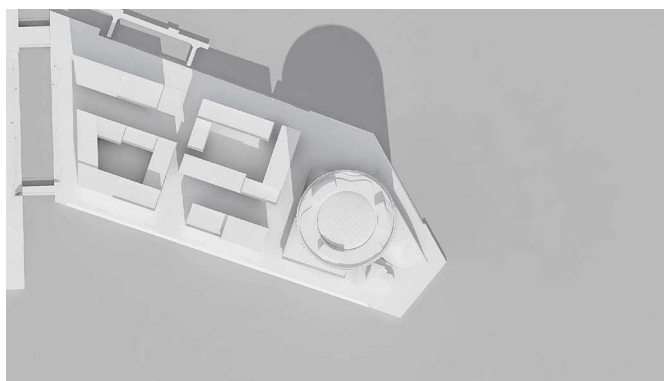
Den bevaringsværdige toldbygning, 1916.



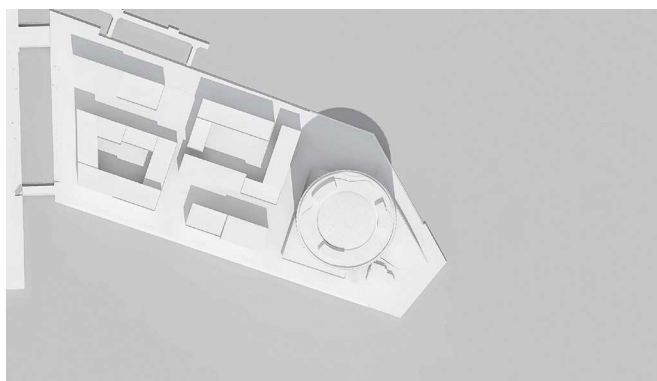
21. marts kl. 9.00



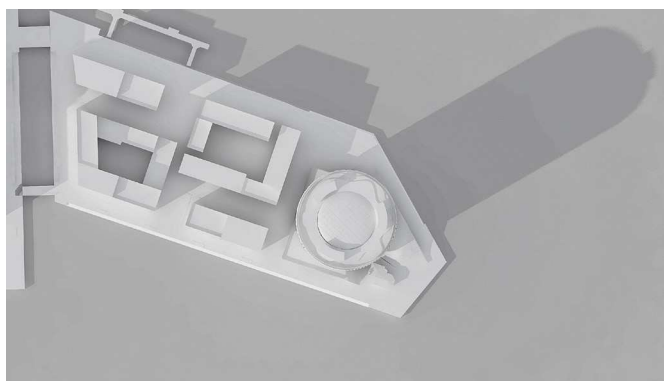
21. juni kl. 9.00



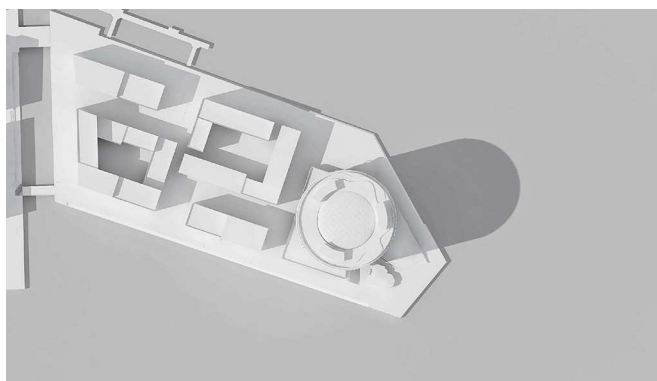
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



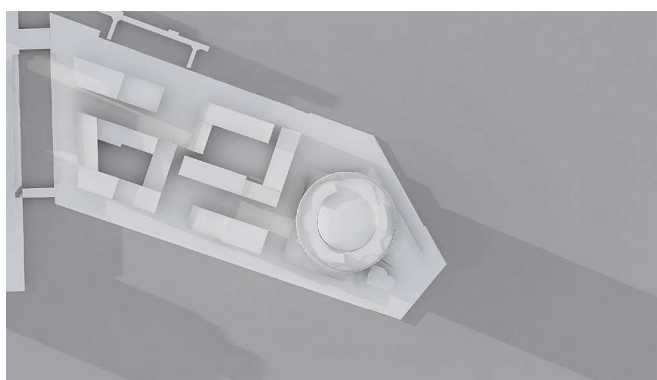
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at bygningen kaster skygge over nabo bebyggelsen i morgentimerne og udover vandet om eftermiddagen og om aftenen.



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er lokalplanområdet fastlagt til et C3\*-område, der kan anvendes til boliger og serviceerhverv. Området har følgende særlige bestemmelse: Området indgår i byomdannelsesområdet omkring Århusgade i Nordhavnen. Der kan nyopføres op til 290.000 m<sup>2</sup> etageareal samt opretholdes yderligere 20.000 m<sup>2</sup> etageareal eksisterende byggeri.

Der kan i lokalplan tillades to enkeltstående nybyggerier med en bygningshøjde på op til 62 m. I øvrigt er den maksimale bygningshøjde for erhverv 24 meter og friarealprocenten for erhverv 10. Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves minimum 2.100 m<sup>2</sup> kanaler og der kan udføres op til 12.000 m<sup>2</sup> opfyldninger.

Der kan samlet set indrettes op til 3.510 parkeringspladser. Minimum 40% og maksimum 60% af bebyggelsen skal udgøres af boligbyggeri.

### Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2015-2020).

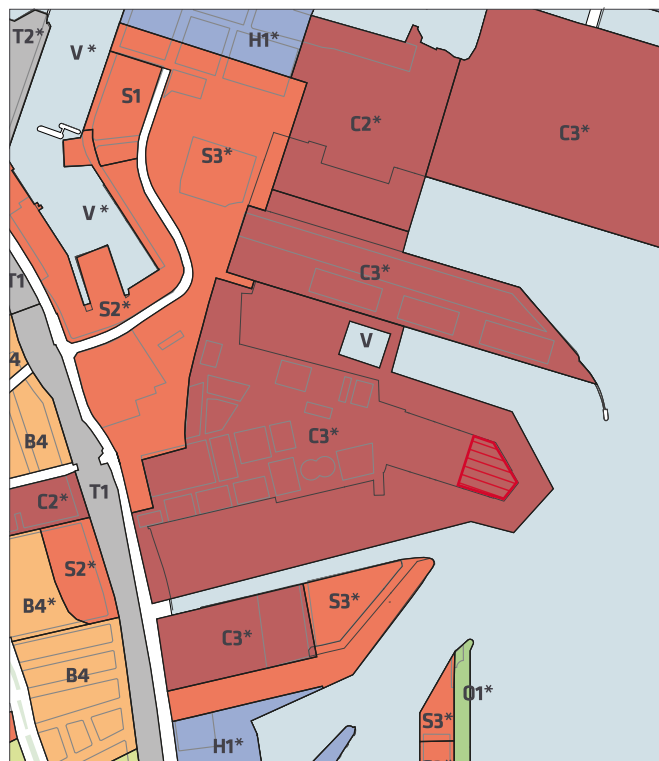
Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan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

Udpegningen af byomdannelsesområder giver også mulighed for at sikre driften af områdets fællesarealer og -anlæg gennem krav i lokalplan om dannelse af grundejerforening. I områder med vandarealer skal adgangen til vandet sikres, og brugen af vandet kan reguleres.

### Erhverv

Københavns Kommune har som mål at skabe grundlag for 20.000 nye private arbejdspladser og at fremme en udvikling af byens erhvervsområder, som sikrer et bredt udvalg af lokaliseringsmuligheder for forskellige virksomhedstyper, såsom kontor, håndværk, mindre produktion, lager- og logistik samt kreative erhverv. Planlægningen skal endvidere sikre gode lokaliseringsmuligheder for



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	O1	Områder til fritidsområder m.v.
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
H1	Områder til havneformål	V	Husbåde
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg		Det aktuelle lokalplanområde

### Gældende rammer Kommuneplan 2015.

virksomheder med mange ansatte nær de større stationer i byen herunder sikre gode muligheder for at opføre store kontorejendomme til brug for store regionale og internationale virksomheder, særligt i byudviklingsområder med god kollektiv trafikbetjening som f.eks. i Nordhavn.

Kontor- og serviceerhverv over 1.500 etagemeter skal placeres i de stationsnære områder, fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder. De stationsnære områder afgrænses principielt af en afstand på højst 1.000 m fra en station, mens de stationsnære kerneområder afgrænses af en gangafstand på 600 m fra en station. Ved lokalisering af kontorerhverv over 1.500 etagemeter i de stationsnære områder uden for de stationsnære kerneområder kan der højst anlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal erhvervsbyggeri.

### Detailhandel

Kommuneplanen fastlægger rammer for etablering af butikker i kommunens bydele. Detailhandelsbutikker skal som hovedregel placeres inden for de afgrænsede bymidter samt bydels- og lokalcentre.

I lokalplanområdet er der ikke fastlagt et detailhandelscenter, men umiddelbart vest for lokalplanområdet, i Århusgadekvarteret er der fastlagt et bydelscenter. Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Butikker uden for centerstrukturen kan maksimalt være 500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 200 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

### Trafikstøj

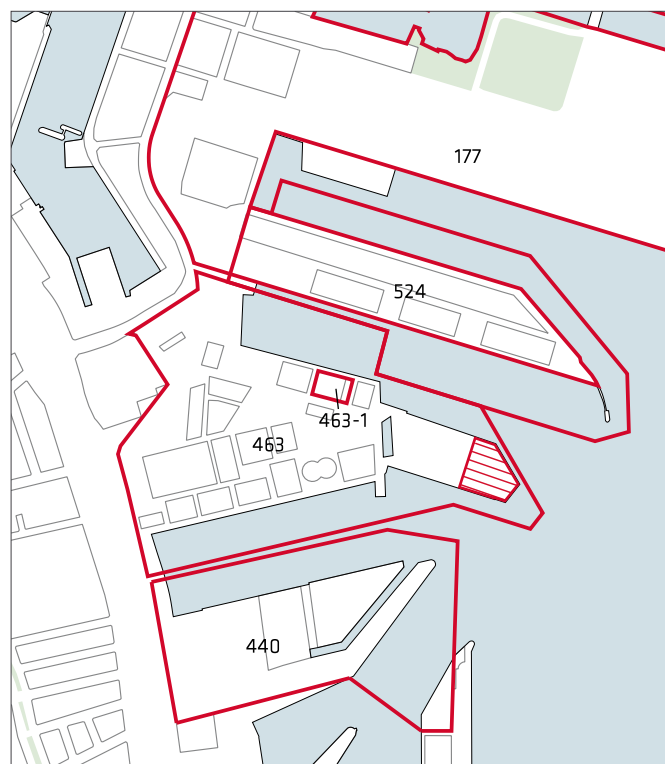
I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. miljøvurderingen af lokalplan for Århusgadekvarteret i Nordhavn og kommuneplan tillæg for Indre Nordhavn.

Byggeriet vil ikke medføre nævneværdig trafikstøj, idet parkeringskælderens under bygningen kun vil få en kapacitet på ca. 90 biler. Øvrige besøgende vil være henvist til parkeringshus længere inde i Århusgadekvarteret.

### Bydelsplan

Nye kvarterer på Nordhavn skal bygges op, hvor både fysiske, sociale og kulturelle initiativer skal opdyrkes i samspil med Østerbros eksisterende by-, forenings- og kulturliv. De allerede eksisterende aktiviteter i havnen er med til at skabe Østerbros særlige identitet. Det er derfor afgørende, at disse aktiviteter understøttes og medtænkes i udviklingen af nordhavnslivet.

Østerbro Lokaludvalg støtter op om de overordnede principper i planlægningen af den nye bydel i Nordhavn, hvor der overvejende planlægges mindre karrébebyggelse på



 Gældende lokalplaner  Det aktuelle lokalplanområde

### Lokalplaner i kvarteret

fem-syv etager med lys til gårdarealet. Større domiciler i Nordhavn skal afstemmes og tilpasses den mindre karrébebyggelse. Der skal både sættes på de blå bykvarterer, hvor man udfolder sig på vandet og gives plads til grønne parker, arealer, forhaver og tage. På land skal der være mulighed for bevægelse med fokus på former for bysport, der ikke kræver store arealer. Vi forudsiger bykvarterer, der også i detaljen indrettes til at favorisere offentlig transport, cykling og gang. Dermed også en byudvikling, der skal bidrage til, at trafikintensiteten på det allerede bebyggede Østerbro reduceres og ikke øges. Nordhavn skal samtidig være bannerfører for nye miljøløsninger, bæredygtigt byggeri og byliv.

Et nyt bykvarter er ved at tage form, nemlig Århusgadekvarteret i Nordhavn. Her er der behov for at skabe faciliteter, der kan understøtte et godt hverdags- og fritidsliv – også for de unge.

I Nordhavn kan der tilføjes et fokus på 'de blå erhverv'.

Der er ingen konkrete forslag/krav til aktiviteter på Redmolepsiden fra Lokaludvalgets side.

### Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 177 'Københavns Havn' er stadig gældende nord for lokalplanområdet og fastlægger området til havneformål. Der vil dog inden for de kommende år blive lokalplanlagt for den videre byudvikling på Sundmolen.

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.

Lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn' har til formål at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af Århusgadekvarteret til et tæt, funktionsblandet og bæredygtigt kvarter. Den fastlægger bystrukturen, der integrerer ny bebyggelse med det eksisterende havnemiljø samt pladser, parker og promenader, som skal være rammerne for et aktivt og mangfoldigt byliv for alle københavnere.

Lokalplan nr. 463-1 'Århusgadekvarteret i Nordhavn - tillæg nr. 1' har til formål at udgøre det planmæssige grundlag for at muliggøre anvendelserne bolig og erhverv i siloen samt en tilhørende parkeringskælder.

Lokalplan nr. 524 for 'Sundmolen' er 3. etape af planlægningen og udbygningen af Københavns nye, bæredygtige bydel. 'Sundmolen' har mulighed for at rumme ca. 137.000 m<sup>2</sup> boliger og serviceerhverv.

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

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklime, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde. Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune. Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

Færdsel af motorkøretøjer på promenaden vil være be-

grænset da denne anlægges som brandvej og dermed kan regnvand ledes direkte i havnen.

## Skybrudssikring

Københavns Kommune har vedtaget en Klimatilpasningsplan i 2011 og som udløber af den, en Skybrudsplan i 2013. Skybrudsplanen beskriver metoder, prioriteringer og tiltag, der skal sikre, at København højst oplever skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100 år. Planen foreslår at lede regnvand i forbindelse med skybrud direkte til havnen. Ledningsvejene kan f. eks. være veje, åer, kanaler og byvandløb. Herudover kan det være nødvendigt at opmagasinere regnvandet midlertidigt i f.eks. parker, byrum og søer. På den måde kan hensynet til skybrudssikring være med til at fremme sammenhængen mellem byens blå og grønne elementer.

## Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplan nr. 463 bestemmelse om lavenergi.

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW. Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling. Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder. I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen. Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning. I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, trø til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor

meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening

Center for Miljøbeskyttelse, Jord og Affald har kendskab til følgende jord- og grundvandsforurening.

Der har i perioden 1920 til 1980'erne ligget et olie- og benzinelager på arealet, som har givet anledning til konstateret forurening. Langt hovedparten af matriklen er derfor kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven. Dette betyder, at der skal en § 8 tilladelse fra Center for Miljøbeskyttelse / Jord og Affald til før byggeriet kan påbegyndes.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk](http://www.kk.dk) / publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af

rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Forurenende virksomhed, tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, ansøges om bortlednings-tilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenende vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

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

## Anlæg på søterritoriet

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, §3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger. Tagfladeafvanding som udledes til recipient, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

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

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for et område afgrænset af Rigagade i vest, Mariehamngade i syd og Gdanskgade i Nordøst.

## § 1. Formål

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for bebyggelsen på spidsen af Redmolen og underbygger en tæt funktionsblandet bebyggelse i overensstemmelse med den overordnede vision for Nordhavn som fremtidens bæredygtige bydel. Som led i denne udvikling skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Klar sammenhæng mellem bygningens nederste etager, en offentlig tilgængelig vinterhave og det omgivende byrum
- Etablering og indretning af et offentligt tilgængeligt byrum og promenade med begrønning og gode muligheder for ophold
- En arkitektonisk udformning og detaljering der understøtter byggeriets ikoniske karakter
- Publikumsorienterede funktioner i stueetagen der understøtter bylivet i Århusgadekvarteret
- Nybyggeri opføres efter miljørigtige og bæredygtige principper der integreres i arkitekturen.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på tegning nr. 1 og omfatter dele af ejendommen matr. nr. 2a Frihavnskvarteret København og alle parceller, der efter 3. marts 2016 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse af området

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

I nybyggeri skal mindst halvdelen af etagearealet i stueetagen 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. Eksisterende byggeri indenfor området kan anvendes til offentligt tilgængelige funktioner såsom butik, restau-

rant/café, udstilling og gallerier samt publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner.

Vinterhaven i stueetagen i det nye byggeri skal være offentlig tilgængelig i almindelig kontortid og når de publikumsorienterede funktioner i stueetagen i øvrigt holder åbent

## § 4. Vejforhold

### Stk. 1.

Rigagade etableres med en tværprofil med min. 2,1 m for-tov i begge sider og 11,1 m kørebane.

### Stk. 2.

I Rigagade kan der inden for det viste på tegning nr. 3 areal etableres privat grundareal til placering af rampe til parkeringsanlæg, se i øvrigt tegning nr. 5.

## Kommentar

Se i øvrigt § 4, stk. 11 i lokalplan 463.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Rummelighed

Der kan opføres maksimalt 26.000 m<sup>2</sup> nybyggeri i lokalplantillægsområdet som helhed.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på tegning nr. 2 viste byggefelt og skal opføres med en maksimal bygningshøjde på 62 m, inkl. trappe- og elevatorårne, med udgangspunkt i kote 190 cm (kotesystem DVR90) jævnfør lokalplan 463 § 5 stk. 7. Stueetagen skal udformes så der sikres sammenhæng med det i § 7, stk. 2 beskrevne byrum.

### Stk. 3. Bygningsvolumen

Bygningens nederste del skal udformes som en sammenhængende landskabsplint og skal have en udstrækning der som udgangspunkt følger byggefeltet mod strædet og promenaden, dog tilbagetrækkes bygningen ved ankomstpladsen og Toldbygningen. Højden på landskabsplinten må maksimalt være 6 m. Taget af landskabsplinten skal indrettes som opholdsterrasse. Mod toldbygningen skal landskabsplinten trappe ned til terræn.

Over landskabsplinten skal bygningen være cirkulær og ligge inden for byggefeltet.

## Kommentar

Formålet med udformningen af bygningsvolumenet, er at skabe en landskabsplint med terrasser og nedtrapninger der kan anvendes til ophold og med en skala der skaber

sammenhæng med de nære omgivende byrum. Den cirkulære bygning fra 2. etage og op forholder sig ligeværdigt til omgivelserne så der skabes en bygning uden bagside på dette meget synlige sted i havnen.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

For opførelse af ny bebyggelse på byggefelt 'b', jf. tegning nr. 4 gælder:

### Stk. 1. Overordnet princip

Bygningens udformning og detaljering skal være med til at skabe en bygning med en ikonisk karakter og med en materialekvalitet der patinerer og kan modstå de lokale klimatiske belastninger. Facaden skal etableres med en varieret reliefvirkning. Bygningens materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og sikre god visuel kontakt mellem inde- og uderum og fremstå åben og inviterende.

### Stk. 2. Ny bebyggelse

#### a) Facader

##### *Facader i stueetagen*

Facader i stueetagen skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem de indvendige funktioner og det omgivende byrum.

Mindst 70 % af facaden i stueetagen, som vist på tegning nr. 4, skal være med transparente partier i klart glas. Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.

Glasfacader skal trækkes minimum 1 m tilbage fra overliggende terrassedæk så der opnås en skyggeeffekt.

##### *Facader på etagen over landskabsplinten*

Facader på etagen over landskabsplinten skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem 2. etage og terrasser således at mindst 70 % af facaden mod terrassen har transparente partier i klart glas. Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.

Glasfacader skal trækkes minimum 1 m tilbage fra overliggende facade så der opnås en skyggeeffekt.

##### *Øvrig del af facaden på den cirkulære bygningsvolumen*

Facaden på den cirkulære bygningsvolumen skal fremstå med en variation der gør at den opleves forskelligt fra de forskellige verdenshjørner. Variationen skal baseres på forskellene i sol- og dagslysfald på de forskellige dele af facaden.

Facaden skal opbygges af facetterede facadeelementer. Facadeelementerne skal varieres så elementerne får en række forskellige længder ud fra deres placering på facaden og lysindfaldet så der skabes graduerede forskydninger i mønsteret på facaden. De største facadeelementer skal være minimum dobbelt så store som de mindste. Hvert facadeelement skal facetteres med en dybde på minimum 0,5 m, så der skabes en facade med en markant reliefvirkning.

I facadeelementerne må anvendes klart glas uden spejlvirkning og galvaniseret stål, fiberbeton, div. stensorter eller lignende materialer i lyse toner, så de indgår i kvarterets resterende høje lyse volumer. Facaden skal i materialer og udformning sikre at den ikke giver anledning til blændingsgener. Der må ikke anvendes udvendig solafskærmning.

## Kommentar

I forbindelse med byggetilladelsen vil der blive forlangt opført en mock-up med facadepartier med henblik på forvaltningens nærmere godkendelse af facaderne og deres detaljering.

#### b) Indgange

I stueetagen placeres minimum tre indgange som vist på tegning nr. 4. Indgangene skal udformes så de er tydelige og inviterer til gennemgang, ved f.eks. at trække belægningen ind i bygningen eller ved en særlig udformning af facaden omkring indgangen.

#### c) Terrasser og trapper

Terrasser og trapper i og på landskabsplinten skal udføres i én sammenhængende flade som overvejende udføres i samme materiale og med et formsprog og en karakter der stemmer overens med det omgivende byrum og den indvendige vinterhave.

Der kan indrettes tagterrasser. Terrasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden og i en højde af 1,2 meter.

#### d) Tage

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

### Stk 3. Bevaringsværdig bebyggelse

For den på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige toldbygning gælder:

- Enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygningens individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b, c, d og e.

- b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og behandles som oprindeligt.
- c) Nuværende udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, m.v. samt oprindelige bygningsdele skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares og genskabes.
- d) Vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling og opsprosnings m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes et mørkt materiale som harmonerer med bygningens arkitektur. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink, kobber eller stål.

#### Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

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.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysviser eller animerede reklamer.

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

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvisning til Byens Udvikling, Københavns Kommune.

#### Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygningen og terræn, så de ikke er synlige i området.

#### Stk. 6. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygningen, så de er synlige fra veje og pladser.

## § 7. Byrum

#### Stk. 1. Fastlæggelse af byrum

Der fastlægges en byrumsstruktur som angivet på tegning nr. 4, som omfatter promenaden (a), et byrum på spidsen omkring den eksisterende toldbygning (b), samt en ankomstplads (c).

#### Stk. 2. Indretning af byrum

Byrummet skal indrettes efter de på tegning nr. 4 angivne principper, samt nedenstående.

##### a) 'Promenaden'

- Der skal minimum etableres 20 træer på promenaden med en stammeomkreds på min 18-20 cm. Der skal anvendes forskellige arter, overvejende nåletræer, som f.eks. skovfyr, lærk, ædelgran eller lign.
- Langs promenadens forløb skal friholdes en gang- og cykelmulighed på min. 3 m bredde.
- Langs promenadens forløb skal etableres bænke eller anden siddemulighed med maksimalt 40 m mellemrum.
- Langs promenadens kant ved plantebede mod vandet friholdes enkelte steder et areal på 0,7 m bredde, hvor der kan etableres siddemulighed og andet ophold med tilknytning til vandet.

##### b) 'Spidsen'

- Omkring den eksisterende toldbygning skal etableres et offentligt tilgængeligt byrum med mulighed for udeservering samt ophold.
- Landskabsplinten skal nedtrappes mod terræn med trapper og eller ramper så der skabes en overgang mellem byrummet og terrasserne der kan anvendes til ophold.
- Nedtrappinger af landskabsplinten samt de første i gennemsnit 2 m af terrassen skal være offentligt tilgængelig.
- Overgangen på terrassen ml. privat og offentlig må ikke afgrænses af hegn.
- Der skal indrettes en udsigtsplads ved Redmolens sydøstlige spids, som angivet på tegning nr. 4.
- Byrummets belægning kan variere fra promenaden, så længe byrummet opleves som en del af promenadens offentligt tilgængelige forløb.

##### c) 'Ankomstpladsen'

- Der skal i lokalplanområdets nordvestlige hjørne indrettes en ankomstplads, som angivet på tegning nr. 4. Derudover indrettes en drop-off zone.

## Kommentar

Se i øvrigt lokalplan 463 § 8, stk. 10.

### Stk. 3. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m<sup>2</sup> med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> 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 højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

### Stk. 4. Beplantning

Promenaden, spidsen og ankomstpladsen skal indrettes med plantebede, lægivende beplantning og træer, jævnt fordelt over hele arealets forløb i lokalplanområdet.

Beplantning i bedene skal følge den øvrige bundbeplantning i resten af Århusgadekvarteret. Der anvendes en blanding af staudegræsser, bunddækkende buske og prydbuske, alle vindføre og salttolerante arter.

### Stk. 5. Belægninger

Belægninger udføres i holdbare materialer af høj kvalitet, og i overensstemmelse med materialevalget i det øvrige Århusgadekvarter. Belægningerne på promenader udføres som fysiske fortsættelser af promenader på resten af Redmolen. Der kan anvendes f.eks. pladstøbt beton, teglklinker, natursten, betonfliser, hårdt træ eller stål.

Belægninger i byrummet 'Spidsen' omkring toldbygningen, som vist på tegning nr. 4, kan gives en overfladebehandling eller -detaljer, der adskiller dem fra de tilstødende promenader.

Belægningen skal skabe en sammenhæng mellem landskabsplinten, de offentligt tilgængelige siddetrapper, belægninger i det indendørs rum i vinterhaven samt promenaden.

### Kommentar

Se i øvrigt lokalplan 463 § 8, stk. 5 og 8.

### Stk. 6. Vind

I forbindelse med den endelige udformning af byrummet og promenader skal der indarbejdes lægivende elementer, så der kan opnås vindkomfortniveau B svarende til 'Fodgængere stående; siddende over en kortere periode' i de opholdszoner der skabes i byrummet.

### Kommentar

I forbindelse med udarbejdelsen af en vindkomfortunder-

søgelse er der opstillet 4 kategorier for forskellige fodgængeraktiviteter og vindkomfortniveauer. A: Siddende for en længere periode. B: Fodgængere stående; siddende over en kortere periode. C: Fodgængere gående; almindelig gående; fritidsgåture; slentre. D: Målsøgende hurtig og rask gang.

Ved den nærmere udformning af bygningen skal det påvises, at gener fra eventuel 'downwash' er minimeret. 'Downwash' optræder, når en bygning bliver meget højere end sine omgivelser, og vinden derved bliver presset ned langs facaden og giver høj vindhastighed og turbulens i de nære omgivelser. Fænomenet og generne fra det kan afhjælpes ved at bearbejde designet af både højhuset og byrummet.

## § 8. Parkering

### Stk. 1. Underjordisk parkeringsanlæg

Der kan i tilknytning til et nyt byggeri på byggefelt 'b', etableres et underjordisk parkeringsanlæg, der kan placeres, jf. § 4 stk. 1 og som vist på tegning nr. 3.

Rampen etableres med transparente værn ved rampe start så oversigtsforholdene optimeres på gadeside. Der skal etableres et respekt areal på min. 0,5 m rundt om rampen og opmarch arealet ved op- og nedkørsel til parkeringskælderen.

### Stk. 2. Cykelparkering

Der skal etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup>. 2 cykelparkeringspladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> skal indrettes til særlige pladskrævende cykler.

### Kommentar

Cykelparkering i lokalplanområdet følger derudover cykelparkeringsnormen som beskrevet i lokalplan 463 § 9, stk. 6.

## § 9. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## § 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Inden for det af tillæg nr. 2 gældende område, jf. § 2, ophæves følgende bestemmelser i lokalplan nr. 463 endeligt bekendtgjort den 18. januar 2012:

§ 3, stk. 1, Anvendelse af området

§ 4, stk. 5, Stræder

§ 4, stk. 6, afsnit 3

§ 6, stk. 11, afsnit 4, Redmolens spids (b)

§ 6, stk. 12, Byggefelter til høje bygninger

§ 7, stk. 7, Bebyggelser der skal opretholdes

§ 8, stk. 2, Kantzoner

§ 9, stk. 6, Parkering af cykler, afsnit 1 og afsnit 4

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

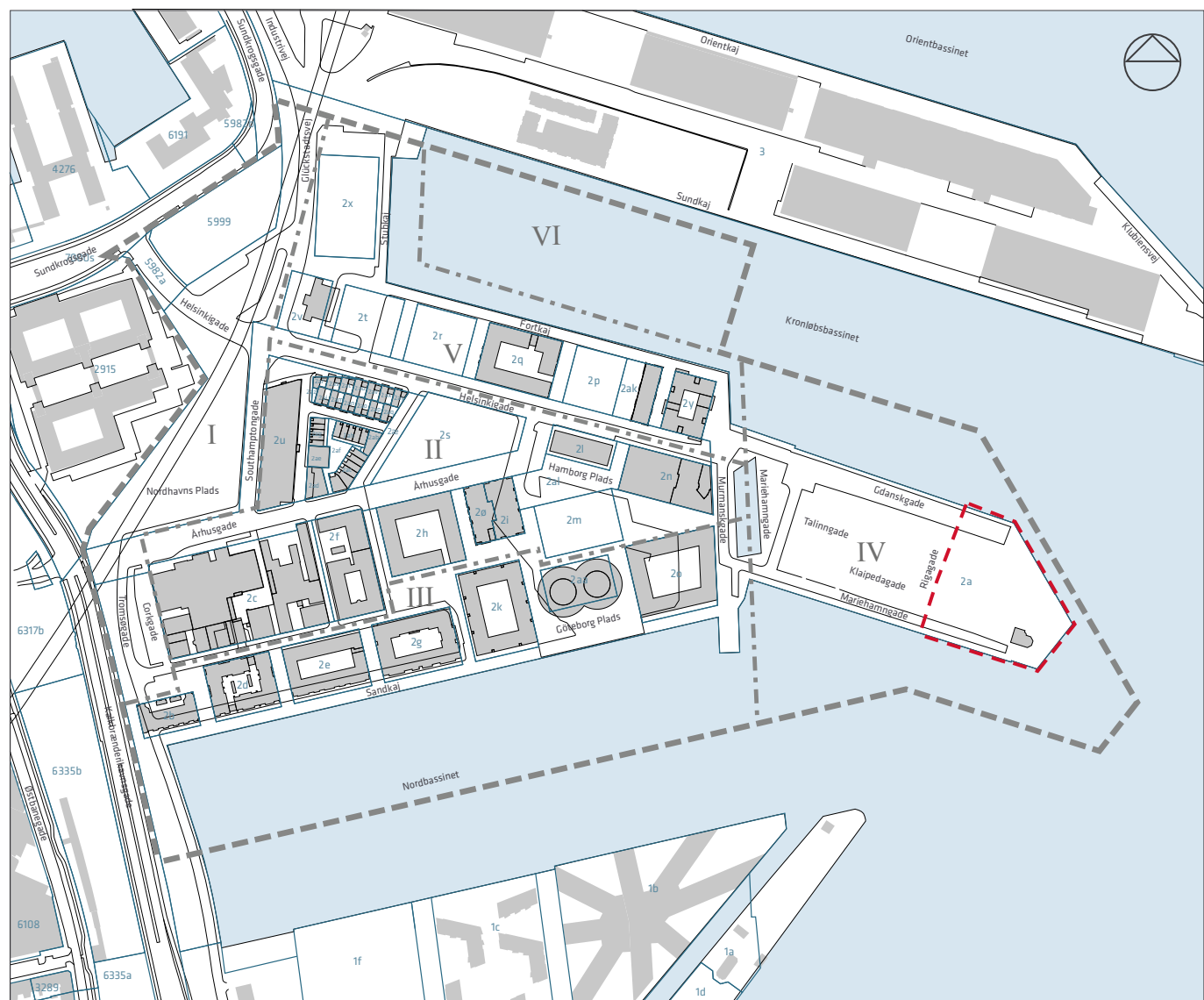
Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 463 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 22. juni 2017 og bekendtgjort den 15. august 2017.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 15. august 2017

Lise Pedersen  
Enhedschef

Jonas Tesch Hallberg  
/ Projektleder

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- Lokalplan nr. 464 Århusgadekvarteret i i Nordhavn
- - - - - Grænse mellem underområder
- I II Betegnelse for underområder
- - - - - Lokalplantillæggets af grænsning
- Matrikelskel

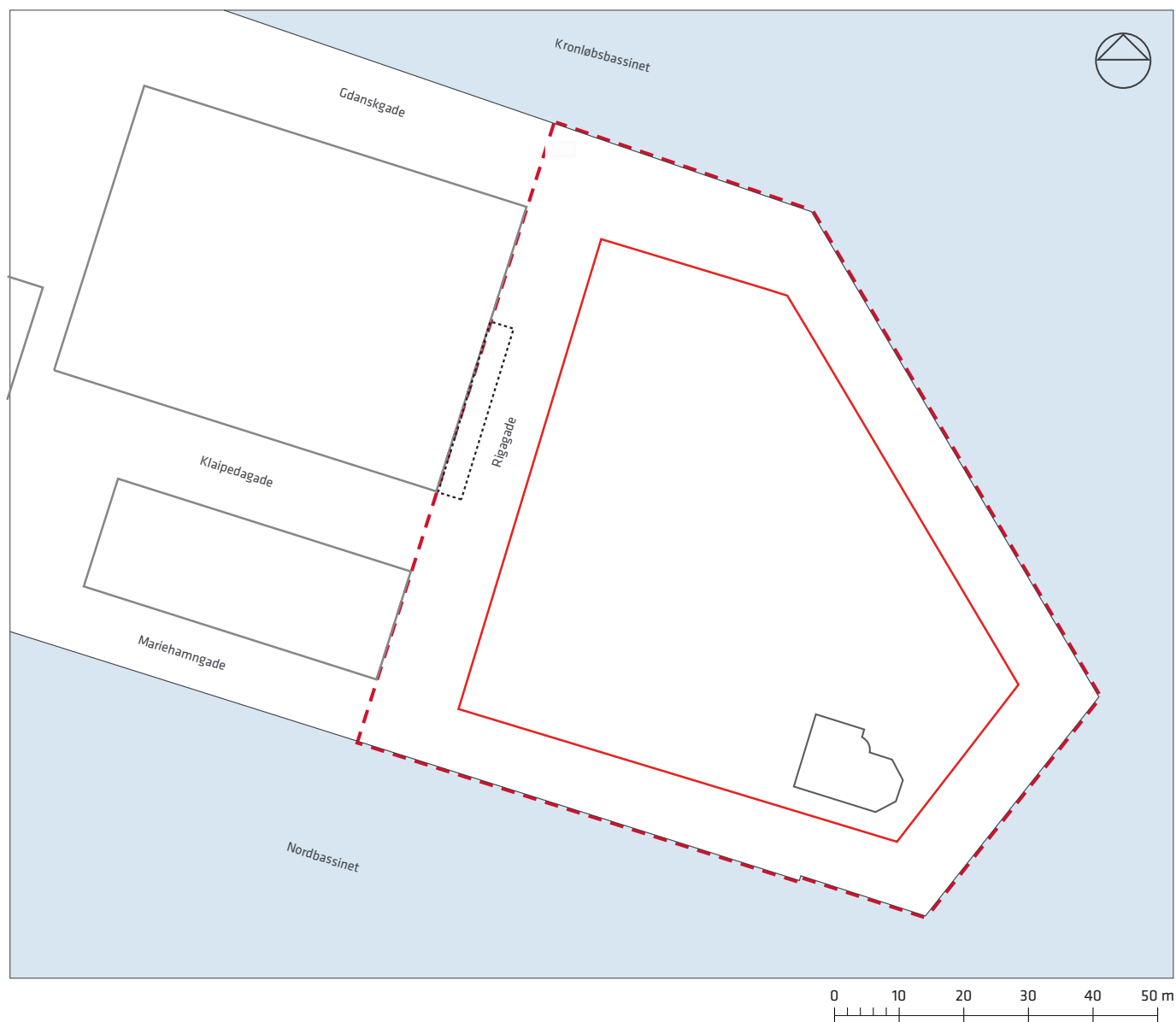


## Tegning nr. 2 - Byggefelt



- - - Lokalplanens afgrænsning
- Byggefelt b)
- Bygning, der skal bevares

## Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier



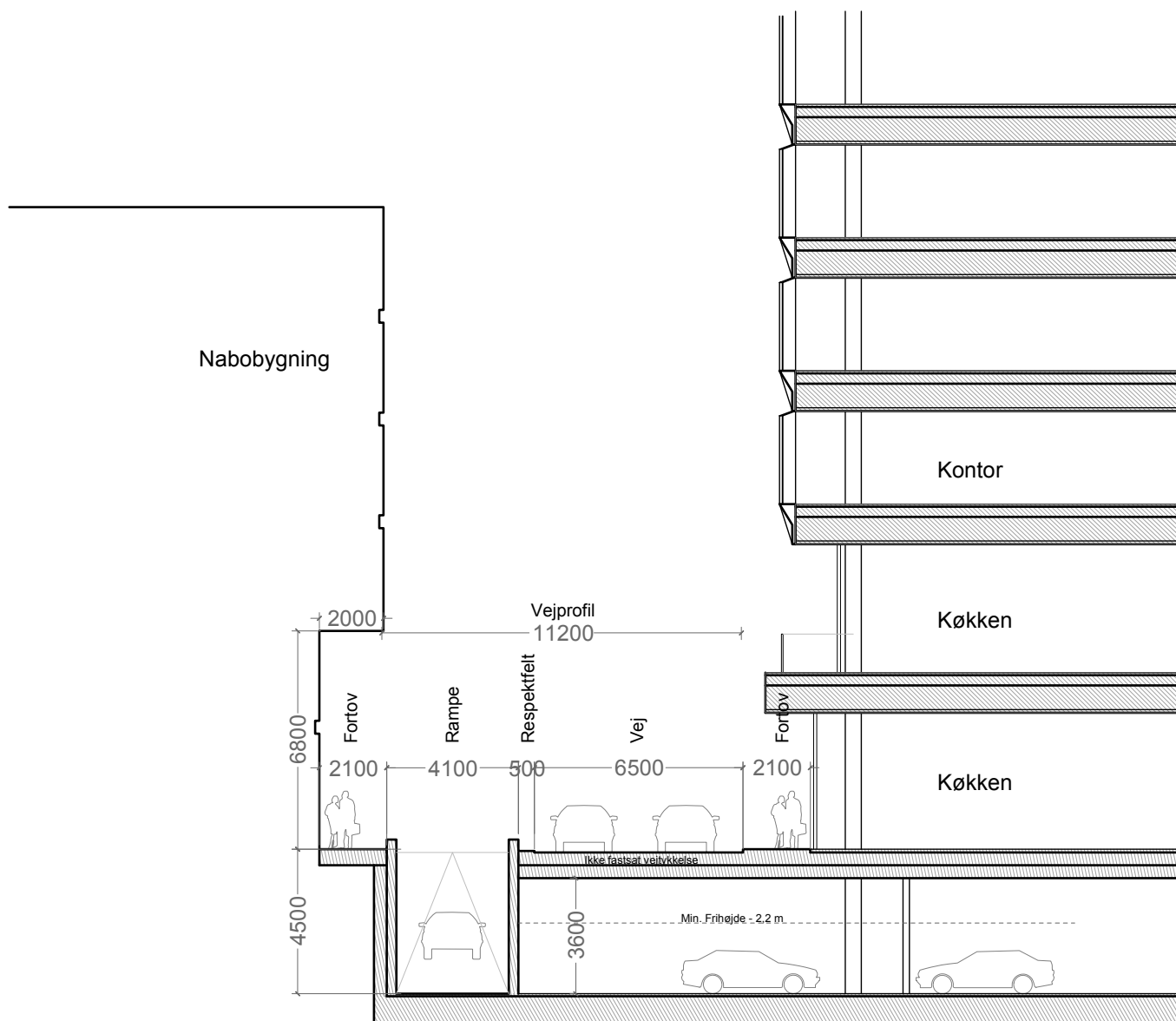
- - - Lokalplanens afgrænsning
- ⋯ Placering af rampe til underjordisk p-anlæg

# Tegning nr. 4 - Byrum



- Lokalplanens afgrænsning
- Jf. § 7 stk. 2. a) 'Promenaden'
- Jf. § 7 stk. 2. b) 'Spidsen'
- Jf. § 7 stk. 2. c) 'Ankomstpladsen'
- Facade med 70 % transparens jf. § 6. stk. 2.
- ▲ Indgange
- Omtrentlig placering af træer
- Omtrentlig placering af plantebed
- Omtrentlig placering afstensætning
- Omtrentlig placering af nedtråpning af plint
- Omtrentlig placering af udsigtsplads

# Tegning nr. 5 - Rampe til parkeringskælder i Rigagade



Vejsnit - Rigagade







# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalg har den 27. november 2017 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn.

Høringsperioden løber fra den 4. december 2017 til den 31. januar 2018

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget og miljørapporten. Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns Kommune og Østerbro Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, mandag den 22. januar 2018, kl. 19-21. Mødet afholdes i Østerbrohuset, 'Salen', Århusgade 103, 2100 København Ø.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 31. januar 2018**

