

SUNDMOLEN I NORDHAVN

Lokalplan nr. 524

Borgerrepræsentationen har den 17. juni 2015 vedtaget lokalplan nr. 524 Sundmolen i Nordhavn.

Lokalplanen er bekendtgjort den 3. juli 2015



Indhold

Redegørelse for lokalplanen 3

Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Fremtidens bæredygtige by.....	4
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Bebyggelsesplanen	5
Lokalplanens indhold.....	7
Bevaringsværdige bygninger	8
Partnerskabsaftale	8
Miljøforhold	9
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne.....	9
Skyggediagrammer	10

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 11

Fingerplan 2013	11
Aftale og lov om Cityringen og byudvikling i Nordhavn ...	11
Kommuneplan 2011	11
Metro.....	12
Lokalplaner i kvarteret.....	12
Miljø i byggeri og anlæg	13
Regnvand	13
Klimatilpasning	13

Tilladelser efter anden lovgivning 14

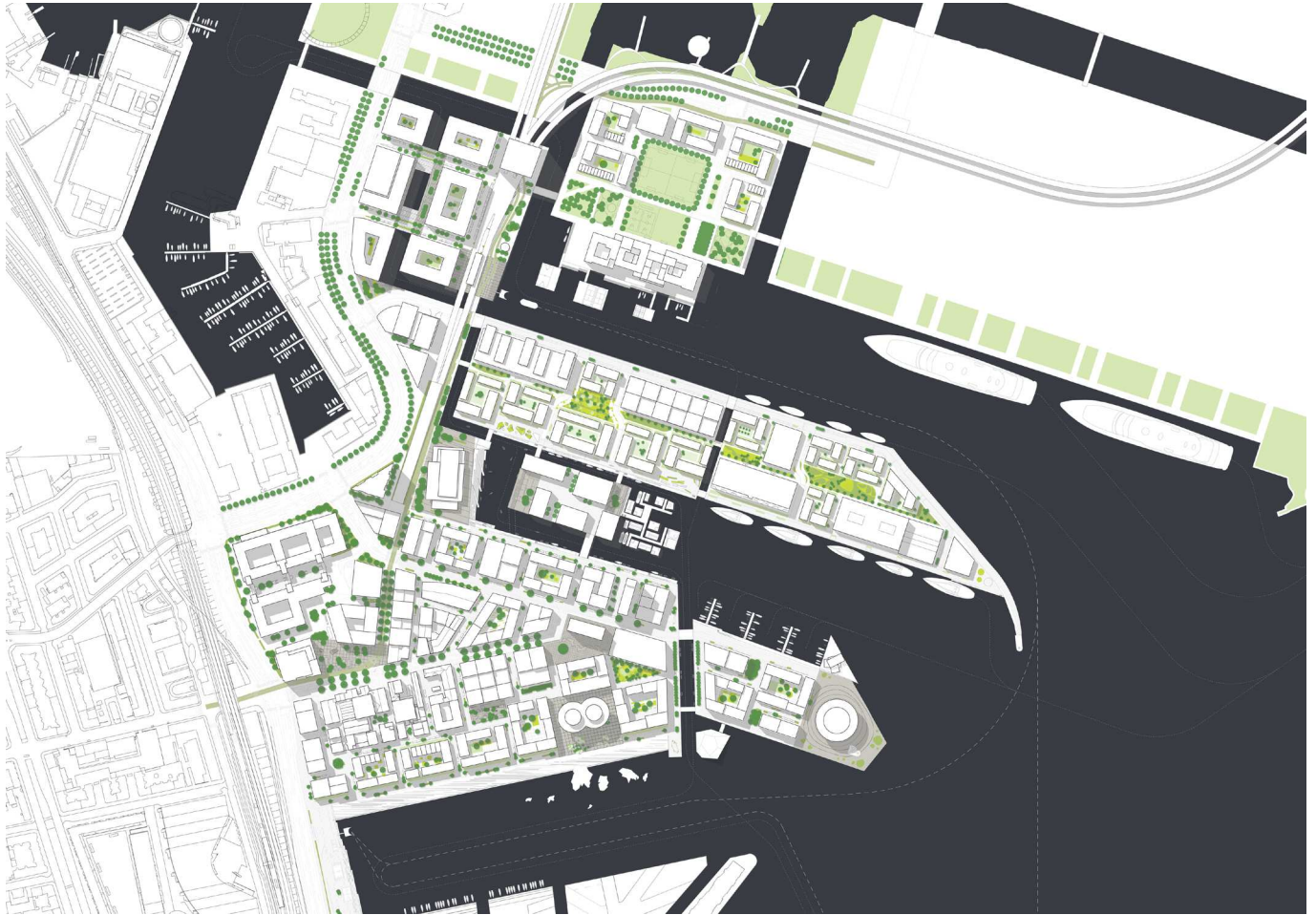
Affald	14
Museumsloven	14
Anlæg på søterritoriet	15
Rottesikring	15

Lokalplan nr. 524 Sundmolen i Nordhavn 16

§ 1. Formål.....	16
§ 2. Område	16
§ 3. Anvendelse.....	16
§ 4. Vej-, sti- og pladsforhold	18
§ 5. Vandarealer	18
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	19
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 8. Byrum	24
§ 9. Ubebyggede arealer, parkering.....	38
§ 10. Ledningsforhold og tekniske anlæg.....	39
§ 11. Forureningsgener	39
§ 12. Bæredygtighed og regnvand	40
§ 13. Matrikulære forhold.....	40
§ 14. Særlige fællesanlæg	40
§ 15. Grundejerforening	40
§ 16. Retsvirkninger	41
§ 17. Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	41
Kommentarer af generel karakter	41

Tegning nr. 1 - Lokalplanens afgrænsning og underområder.....	42
Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan.....	43
Tegning nr. 3 - Anvendelse	44
Tegning nr. 4 - Byggefelter, stueetager og kantzoner	45
Tegning nr. 5 - Byrum og beplantning	46
Tegning nr. 6 - Veje, broer, stier og parkering	47

Redegørelse for lokalplanen



COBE, SLETH, Polyform og Rambølls bebyggelsesplan for Indre Nordhavn

Lokalplanens 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 metroens nye Cityring. På denne baggrund udskrev By & Havn en åben, international konkurrence for hele Nordhavn om 'fremtidens bæredygtige by'. Med udgangspunkt i vinderprojektet fra arkitektkonkurrencen har By & Havn i samarbejde med Københavns Kommune udarbejdet en bebyggelsesplan for den første fase af Nordhavnsprojektet.

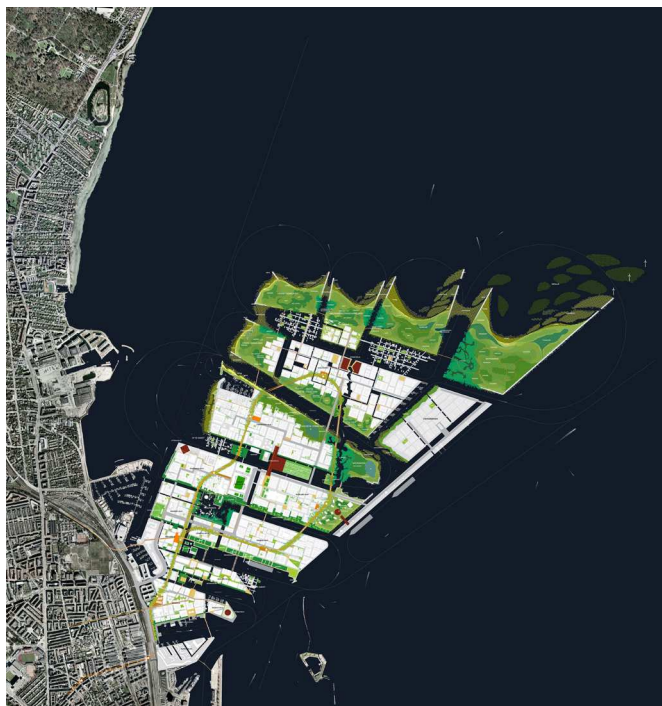
Ved aftalen mellem Københavns Kommune, Staten og By & Havn om en metro til Nordhavn fra 2012, forpligter Københavns Kommune sig til at tilvejebringe et plangrundlag for totalt 870.000 m² i Nordhavn.

Lokalplaner for 'Århusgadekvarteret', 'Århusgadekvarteret Vest', 'Trælsthollen' og 'Levantkaj Vest' er vedtaget.

En række andre projekter er herudover sat i værk som følge af byudviklingen i Nordhavn og aftalerne med

staten: En modernisering af Nordhavn Station, anlæg af Nordhavnsvej som forudsætning for byudviklingen og en forbedret trafikafvikling på Østerbro, udvidelse af Nordhavn med etablering af jorddepot til bl.a. jord fra anlæg af Cityringen, en ny krydstogtsterminal samt flytning af containerterminalen til Ydre Nordhavn for at give plads til byudviklingen i Indre Nordhavn.

I Indre Nordhavn er 'Århusgadekvarteret' ved at være fyldt ud, hvad angår mulighed for at bygge boliger. Herudover afventer nybyggeri i 'Århusgadekvarteret Vest' og på 'Trælsthollen' det kommende metrobyggeri. By & Havn har derfor anmodet om, at der udarbejdes en lokalplan for 'Sundmolen'. Lokalplanen skal muliggøre, at 'Sundmolen' kan udvikles til et bykvarter med boliger og serviceerhverv, i tråd med planerne for Nordhavnsprojektet. Den nye metrolinje vil ligge tæt på Sundmolen. Området vil således være godt bundet op på det kollektive trafiknetværk. Samtidig har Sundmolen en unik placering, omgivet af kanaler og bassiner ud til Øresund. Området bærer i dag præg af de store pakhuse på molen, hvor flere af dem bevares og indgår i den nye bebyggelsesstruktur.



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

Planerne for 'Århusgadekvarteret' var 1. etape af Nordhavnsprojektet. Planerne 'Århusgadekvarteret Vest', 'Trælstholmen' og Levantkaj Vest udgør 2. etape. Lokalplanen for 'Sundmolen' er således 3. etape af planlægningen og udbygningen af Københavns nye, bæredygtige bydel. 'Sundmolen' har mulighed for at rumme ca. 137.000 m² boliger og serviceerhverv. Lokalplanen for Sundmolen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2011.

Fremtidens bæredygtige by

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. Strukturplanen for den fulde udvikling af Nordhavn rummer en plan for udbygningen af ca. 3,5 mio. etagemeter boliger og erhverv, hvilket svarer til ca. 40.000 indbyggere og 40.000 arbejdspladser. Planen består overordnet i at opdele området i en række holme, der adskilles fra hinanden via kanaler og bassiner.

Ud over de overordnede visioner for fremtidens bæredygtige by, bygger Nordhavnsprojektet på en række temaer for den nye bydel; Holme og kanaler, CO₂ venlig by, femminutters by, blå og grøn by, intelligent grid og identitet og kulturspor.

Nordhavnsprojektet bygger på seks visioner for fremtidens bæredygtige by: En dynamisk by, en miljøvenlig by, en levende by, en by med grøn trafik, en by ved vandet og en by for alle. Visionerne, der også har ligget til grund for 1. og 2. etape af Nordhavnsprojektet, har fungeret

BÆREDYGTIGHED I SUNDMOLEN

Transport	Nærhed til metro det grønne Loop. Parkeringsanlæg.
Certificering	Område + bygninger miljøcertificeres via DGNB-ordningen.
Energiforsyning	Området kobles sammen med byens kollektive forsyningssystemer.
Affald	CO ₂ -venligt affaldssystem.
Byrum & byliv	Et grønt forløb med lokale haver og 3 pladser ved den sydvendte promenade.
Blå områder	Nye kanaler. Byrum ved vandet.
Grønne områder	Beplantning i det grønne forløb og lokale haver, grupper af træer på Oreintkaj og lav beplantning på pladser.
Vand	Anvendelse af sekundavand eller etablering af grønne tage.
Klimatilpasning	Lokal rensning og afledning af regnvand. Grønne tage.

som ramme for planlægningen. Blandt emnerne der skal understøtte visionerne for bæredygtighed kan nævnes; bevaring af eksisterende bygninger, offentlig adgang til vandet, en kompakt by med en blandet erhvervs- og boligbebyggelse, innovative affaldsløsninger mm. Lokalplanområdet udpeges som lavenergiområde efter laveste energiramme (pt. bygningsklasse 2020), og som et led i at gøre Nordhavn til et 'grønt laboratorium' i København, er Sundmolen allerede blevet præcertificeret til en guldmedalje efter "DGNB"s standarder for miljøcertificering på bydelsniveau. DGNB er et tysk system, "Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen", der anvendes bredt i byggebranchen. På Sundmolen skal alt nybyggeri certificeres efter DGNB.

Lokalplanområdet og kvarteret

Nordhavn 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.

Kvarteret ligger i den sydlige del af Nordhavn og er adskilt fra Østerbro af Kalkbrænderihavnen og den trafikerede Ring 2 samt jernbaneterrænet, hvor bl.a. Kystbanen er ført på dæmning. Umiddelbart vest for kvarteret ligger Sundkrogsgade og den kommende metrolinje. Nordvest for kvarteret ligger 'Trælstholmen' der primært vil indeholde erhvervsbebyggelser samt metrostationen



Bebyggelsesplan for Sundmolen udarbejdet af COBE, SLETH, Polyform og Rambøll. 1. Haverne - et indre forløb af grønne lokale haver. 2. 'Ved lommevandrummet' - en veldefineret kvartersplads med sol ved frokosttid og udsyn over lommevandrummet. 3. Kanalpladsen - byrum på hjørnet af bassin og kanal med adgang til vand fra brygge. 4. 'Udsigtspladsen' - plads for enden af Sundmolen med panorama udsigt. 5. Promenader - bevægelse og ophold med udsigt til vandet.

EKSISTERENDE FORHOLD

Anvendelse	Erhverv
Grundareal	ca. 80.000 m ²
Kajstrækninger	ca. 1.600 m

KAJER, KANALER OG BROER

Kajstrækninger	ca. 1.850 m
Afgravninger	ca. 1.300 m ²
Vejbroer	1 stk.
Gang- og cykelbroer	4 stk.

tættest på Sundmolen. Mod nord ligger Orientbassinet og Levantkaj, hvor der blandt andet er planlagt for byggeri af privatskolen Copenhagen International School. Syd for kvarteret ligger Kronløbsbassinet og Århusgadekvarteret, som vil rumme en blanding af bolig- og serviceerhverv, og som er under udbygning. Syd for Århusgadekvarteret er Marmormolen ligeledes under udbygning. Kvarterets nære omgivelser er således også tidligere havnearealer, som i et stykke tid har lagt grunde til nye anlæg, nye bebyggelser og byudvikling.

Bebyggelsesplanen

Nye promenader og ny kanal skaber nærhed til vandet. Nordhavnsprojektet tager afsæt i havnearealernes nuværende struktur og inddeler den nye bydel i selvstændige holme. På Sundmolen udgraves der en ny kanal, i tillæg til den kanal der udgraves mellem Sundmolen og Trælsthølmolen. Kanalerne trækker vandet ind i kvarteret og forstær-

ker oplevelsen af en by på vandet, samtidigt som de giver bedre forhold og muligheder for roere og andre brugere af vandarealerne i havnen. Langs de eksisterende kajkanter, Sundkaj og Orientkaj, udlægges offentligt tilgængelige promenader og der skabes adgang til vandet via brygger, trapper og ramper.

Bebyggelsen

Sundmolens arkitektoniske egenart udspringer af mødet mellem de eksisterende pakhuse og de nye bebyggelser. Pakhusene har et massivt og horisontalt udtryk og er med til at definere Sundmolens særlige karakter. Disse bevarer, og lokalplanen giver mulighed for, at der kan bygges mindre bygninger oven på dem.

Sundmolens nye bebyggelse består af individuelle bygningsenheder i 3-6 etager, hvor der er passage mellem hver bygningsenhed. Tilsammen udgør bygnings-



Visualisering af udsigt mod pladsen ved Lommevandrummet

enhederne en åben karrébebyggelse. Passagerne trækker lys ind i gårdum og boliger og danner forbindelser til de omkringliggende byrum og promenader. Samtidig giver de interessante kig ind i og ud af bebyggelsen og der skabes samlet set en særlig bebyggelsesstruktur på Sundmolen, i tråd med Nordhavnsprojektets intention om at hvert kvarter har sin særlige egenart.

Byrum ved vandet

Der etableres en sammenhængende promenade der går hele vejen rundt Sundmolen; langs Sundkaj mod syd og langs Orientkaj mod nord. Langs Sundkaj etableres der tre pladser, som 'udposninger' på promenaden. Disse tre pladser har hver deres karakter og er indrettet så de indeholder muligheder for diverse aktiviteter og opholdsmuligheder langs kajen. Tilsammen tilbyder de tre pladser forskellige slags oplevelser og 'pauser' når man f.eks. færdes mellem metropladsen på Trælsthølm og spidsen af Sundmolen.

Promenaden langs Sundkaj er ikke tænkt som en meget bred og aktiv promenade på samme måde som for eksempel Sandkaj i Århusgadekvarteret eller den kommende havnepark langs Levantkaj. Sundkaj skal derimod tilbyde en lidt smallere og mere 'rolig' promenade, hvor det er de tre pladser langs promenaden der overrasker og inviterer til ophold. Hvor promenaden ender, på spidsen af Sundmolen er der en unik udsigt ud mod havnen og Øresund, hvilket i sig selv vil udgøre en destination og et attraktivt sted for ophold.

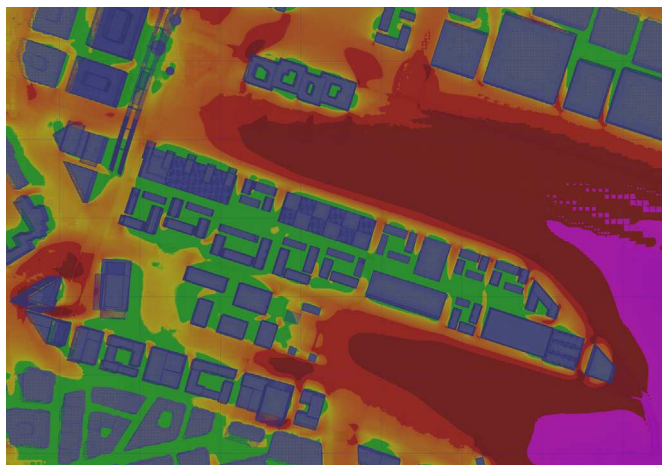
Orientkaj er den eneste adgang til Sundmolen, hvis man kommer i bil. Udover at den indeholder kørebaner og fortov, begrønnes promenaden med træer og opholdszoner. Der vil der være en række adgange direkte til Orientbassinet og mulighed for mindre både at lægge til langs kajen.

Haverum i bebyggelsen

En markant poppelrække i midten af bebyggelsen binder Sundmolen sammen i hele dens længde. I tilknytning til poppelrækken ligger der mindre byrum i form af tre lokale haver. Haverne indeholder lige som byrummene langs Sundkaj muligheder for aktiviteter og ophold, men har herudover en høj grad af beplantning. De tilbyder således nogle andre slags byrum end de mere urbane pladser, der ligger langs Sundkaj. Det er også muligt at cykle langs poppelrækken, så samlet set består det indre af Sundmolen af en grøn, gennemgående gangsti, der inviterer ind i intime, grønne haver.

Trafikløsninger der tilgodeser de bløde trafikanter

Biltrafikadgangen til Sundmolen vil udelukkende ske fra Sundkrogsgade. Den interne trafik vil fordele sig fra Orientkaj, og ud i området via ensrettede lokalgader. Trafikken på lokalgaderne vil blive begrænset, da kørslen på disse udelukkende er ærindetrafik for funktioner i området og ikke trafik til og fra p-anlæg. Der vil være begrænset bilkørsel på dele af den sydvendte Sundkaj.



Vindkomfortanalyse med alle vindretninger lagt sammen. Figuren viser den samlede overskridelse af komfortkriteriet for længerevarende stillesiddende aktiviteter, hvor de grønne områder har rolige og behagelige vindforhold og de røde områder overskrider dette komfortkriterie. Et område kan overordnet være komfortabelt, selvom komfortkriteriet er overskredet i perioder, hvis det ligger ud til vand, hvor man forventer, at det blæser. Udarbejdet af vind-vind.

Parkeringsnormen fastlægges ud fra størrelsesordenen højst 1 plads pr. 200 m² etageareal. Pladserne etableres i konstruktion. Indtil 10 % af parkeringspladserne kan placeres på terræn som gadeparkering forbeholdt afsætning, handikapparkering og korttidsparkering.

Cykelparkeringsnormerne er fastlagt til 2,5 pr. 100 m² bolig, 1,5 pr. 100 m² erhverv og 4 pr. 100 m² butikker. I tilknytning til boliger og butikker skal der være parkeringsmulighed for pladskrævende cykler (1 plads pr. 1000 m²).

Code gang- og cykelforbindelser

Alle færdselsarealer indrettes så de er sikre og fremstår trygge for alle trafikanter og således at de opfylder kravene til tilgængelighed for alle. Promenaderne langs vandet indeholder i tillæg til færdselsarealer arealer til både ophold og beplantning. I det grønne areal på midten af Sundmolen, langs poppelrækken etableres en forbindelse forbeholdt gående og cyklister. Sundmolen ligger inden for 1000 meter til de kommende metrostationer ved Århusgade og på Trælstholmen og området ligger mod vest direkte op af den højklasede cykelsti i 'Det grønne Loop'.

Centralt parkeringsanlæg

Parkering vil primært ske i det centrale parkeringsanlæg, der placeres langs Orientkaj og med adgang fra Orientkaj. Herudover etableres der et parkeringsanlæg under 'Kronløbsøen' i 'Århusgadekvarteret' hvor der også er mulighed for parkering. Der er mulighed for at køre tæt på de enkelte ejendomme, men parkering i de små lokalgader vil kun tillades til afsætning, handikapparkering og korttidsparkering. Cykelparkering placeres tæt ved boliger, arbejdspladser og offentlige funktioner.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opretholder Sundmolens nuværende udstrækning og form, dog fastlægger den udgravning af en kanal, der deler molen i en vestlig og en østlig del. Fire store eksisterende pakhuse bevares og indgår i den nye bebyggelsesplan. Både bevaring af pakhuse og ny bebyggelse er planlagt ud fra intentionen om at Sundmolen skal have en særlig karakter og egenart, set i forhold til dens nabokvarterer i indre Nordhavn.

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser for de byggefelter der ligger rundt om pakhusene, så bebyggelsens omfang og placering fastlægges under hensyntagen til byrummene, herunder sol- og vindforhold i disse. Der fastlægges herudover særlige krav til byrummenes indretning. Der udlægges en offentligt tilgængelig promenade der fører hele vejen rundt om molen, tre urbane byrum i form af begrønnede pladser langs Sundkaj, og tre byhaver langs den centrale popperække der går gennem bebyggelsen.

Der fastlægges en anvendelse til boliger og serviceerhverv, hvor erhvervsfunktioner primært vil ligge i de eksisterende pakhuse, hvorefter de nye byggefelter forventes at indeholde boliger. I to af byggefelterne kan der opføres daginstitutioner. Bestemmelser for bearbejdning af overgangen mellem bygningernes stueetager og byrummene udenfor skal sikre, at bebyggelsen ikke noget sted fremstår lukket eller afvisende samtidigt med at overgangen bidrager til liv i byrummene.

Der kan realiseres op til 137.000 m² bebyggelse i 9-21 meters højde. Ud over de store og massive pakhuse består byggefelterne af en åben karrébebyggelse, der kan indeholde etagebyggeri i 3-6 etager. Der opføres ingen højhuse på Sundmolen. For at sikre en særlig arkitektonisk egenart og en variation i bebyggelsen, indeholder lokalplanen detaljerede facadebestemmelser, der regulerer nybyggeriets ydre fremtræden.

Der fastlægges krav til friarealer og gives mulighed for at medregne opholdsarealer på dæk og større fælles tagter-

PARKERINGSKRAV

Biler	I størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m ²
- terrænparkering	maks. 10 %
Cykler - bolig	2,5 pladser pr. 100 m ²
- andel i konstruktion	min. 50 %
Cykler - erhverv	1,5 pladser pr. 100 m ²
- andel i konstruktion	min. 50 %
Cykler - detailhandel	4 pladser pr. 100 m ²
- andel i konstruktion	ingen krav
Pladskrævende cykler	1 plads pr. 1.000 m ²



Visualisering af det grønne forløb ved Legehaven

rasser samt udgravede kanaler. For at understøtte 'den grønne by' fastlægges generelle krav til træbeplantninger i gader og på pladser, grønne tagflader samt mulighed for begrønning langs bebyggelsens facader. Intentionerne om en blå by understøttes med krav om promenader og adgang til vandet i form af trapper og anløbsbroer.

Bestemmelser om særlige fællesanlæg og grundejerforening sikrer etablering og drift af infrastrukturanlæg og byrum.

Bevaringsværdige bygninger

Af de eksisterende seks pakhuse på Sundmolen indgår de fire i den fremtidige bebyggelsesplan. Disse fire pakhuse har middel bevaringsværdi (4 og 5 i SAVE), mens de to pakhuse, som nedrives, har lav bevaringsværdi (7 og 8 i SAVE).

Partnerskabsaftale

I en fælles forståelse mellem Københavns Kommune og By & Havn om, at byudviklingen i området skal sikre, at intentionerne i lokalplanen realiseres også på de områder, der ligger uden for den kommunale plankompetence, er der udarbejdet en partnerskabsaftale. Heri forpligter parterne sig blandt andet over for hinanden til:

- at 20 pct. af boligerne for hele Sundmolen og Levantkaj under ét bliver almene boliger.
- at der sikres mulighed for at placere daginstitutioner i området.
- at bygninger på Sundmolen bliver miljøcertificeret efter "DGNB"-ordningen.
- at Sundmolen miljøcertificeres på bydelsniveau efter "DGNB"-ordningen.
- at der etableres bygherredialog med henblik på at få miljøvenlige løsninger i de konkrete byggeprojekter.
- at Københavns Kommune godkender fjernvarmeprojekter efter varmforsyningsloven.
- at kølingen baseres på miljøvenlige løsninger enten lokalt og/eller ved fjernkøling.
- at By & Havn indgår sammen med Københavns Kommune og HOFOR i Nordhavns Energipartnerskab.
- at parkeringspladser på vejarealer benyttes til at dække behov for korttidsparkering og handicapparkering og, at parkeringsanlæg forberedes til el-ladestander.
- at By & Havn og Københavns Kommune arbejder sammen for at etablere centralsug til affald på Sundmolen. Herudover placeres genanvendelige materialer på privat grundareal hvor der sikres kildesortering.
- at der forud for udvikling i byggefelt på spidsen af Sundmolen samt i byggefelter til daginstitutioner aftales en særlig procedure mellem Københavns Kommune, By & Havn samt eventuel 3. part.
- at København Kommunes spildevandsplan og skybrudsplan ligger til grund for og anvendes i udbygningen af området.

Miljøforhold

VVM

Lokalplanen muliggør kanalbyggeri/opfyldning samt parkeringsanlæg, som vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2. Det konkrete projekt for kanalbyggeri skal derfor anmeldes til København Kommune og Kystdirektoratet efter VVM-reglerne. Parkeringsanlæg skal ligeledes anmeldes efter VVM-bekendtgørelsen.

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen 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.

Lokalplanen skal muliggøre, at 'Sundmolen' kan udvikles til et bykvarter med boliger og serviceerhverv, i tråd med planerne for byudviklingen af Nordhavn. Lokalplanområdet er præget af at være asfaltbelagt havneareal, hvor de eksisterende pakhuse i dag indeholder erhverv. Der findes ingen beplantning eller grønne områder. Den bevaringsværdige bebyggelse opretholdes. Med byomdannelsen vurderes det, at der kommer en positiv tilvækst af begrønnede arealer, af offentlighedens tilgang til herlighedsværdierne ved vandet og bedre forhold for nye boligformål og rekreation.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Lokalplanområdet ligger 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.

På baggrund af støjen fra containerterminalen muliggør lokalplanforslaget ikke bebyggelse eller nedrivninger i *underområde II* (på den nordlige halvdel af Sundmolen), der ligger direkte overfor containerterminalen med mindre at støjen er ophørt eller nedbragt.

Hvad angår lokalplanforslagets underområde I, (på den sydlige halvdel af Sundmolen) viser en støjberegning, at værdierne vil ligge på maksimalt 51 dB om dagen 49 dB om aftenen og 47 dB om natten (uden korrektion for impulstillæg på 5 dB) for de mest belastede boliger. Beregningerne viser således, at støjen med impulstillæg ved enkelte boliger kan overskride grænseværdien på 55 dB for støj i dagtimerne, 45 dB om aftenen og 40 dB for støj i nat-

tetimerne, også med en lempelse på 5 dB i overgangsperioden. I det omfang støjgrænsen ikke vil kunne overholdes på facaden skal det indendørs støjniveau i boligerne sikres gennem støjisolering af facaden. Støjniveauet på friarealerne på terræn overholder grænseværdierne, fordi pakhuse fungerer som støjskærm.

Metro

Vest for lokalplanområdet bliver der i forbindelse med metro til Nordhavn etableret byggeplads, der påregnes at være i drift i ca. 2 år. Den for nyligt gennemførte VVM for Nordhavnsafgreningen og de supplerende støjberegninger vedrørende bebyggelsen på Sundmolen - herunder tilsagn fra Metroselskabet om at undlade natarbejde på den del af arbejdspladsen, der berører de nye boligbebyggelser - viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser med et sædvanligt tillæg på 5db i udbygningsområder, vil kunne overholdes.

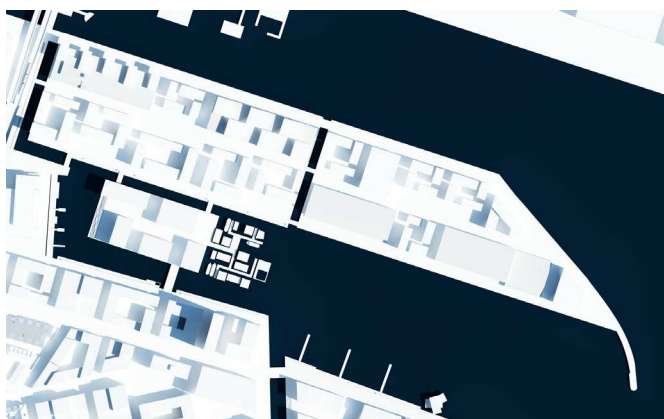
Affald

By & Havn og Københavns Kommune arbejder sammen for at etablere et energirigtigt centralsug-anlæg til affald på Sundmolen. Grundlaget for etableringen, såsom finansiering, organisering, udformning og mulighed for udvidelse til de kommende etaper af Nordhavnen, er under udarbejdelse. I det omfang, at det genanvendelige affald ikke er en del af centralsuget, skal beholdere til boligernes genanvendelige materialer placeres på privat grundareal, og så det er let for Københavns Kommune at hente affaldet. Dette skal sikre en kildesortering af affaldet, der omfatter pap, papir, batterier, hård plast, metal, småt elektronik, samt evt. glas og farligt affald. Københavns Kommune har planer om at udnytte det organiske affald i dagrenovationen via bioforgasning. Glasbeholdere placeres i byrummet. Derudover skal der etableres storskraldsrum i bebyggelserne. Her skal der som udgangspunkt afsættes 0,5 m² pr. bolig.

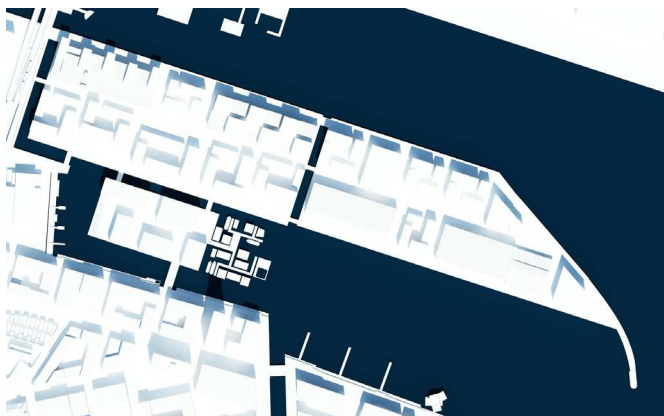
Det skal sikres, at erhverv har mulighed for at kildesortere. Erhverv kan benytte Københavns Kommunes dagrenovationsordning mod betaling, og må samtidig, hvis erhvervet har genanvendeligt affald svarende til en husholdning, benytte Københavns Kommunes beholdere. Erhverv med større mængder genanvendeligt affald skal indgå aftale med en privat affaldsindsamler.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

Området ligger inden for kystnærhedszonen. Sidst i 1980'erne begyndte omdannelsen af Søndre Frihavn, hvor pakhusearealer gradvist udskiftedes med moderne byrum til erhverv og beboelse. Når Sundmolen er fuldt udbygget, vil det fremtræde med en skala og profil, der relaterer sig til den øvrige bebyggelse i havnen og på Østerbro. Byudviklingen på Sundmolen vil ikke ændre byens profil og påvirke det bynære kystlandskab. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



21. JUNI KL. 9.00



21. JUNI KL. 12.00



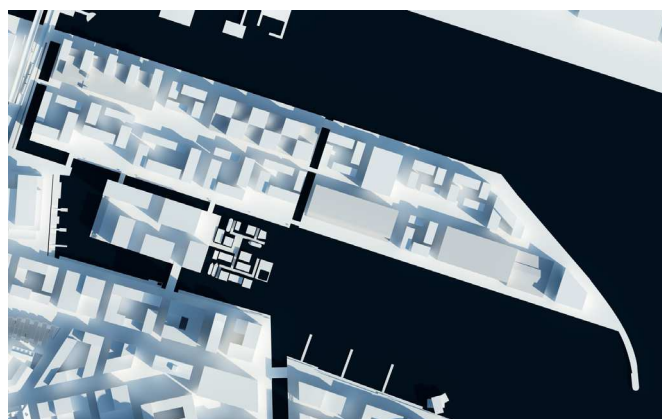
21. JUNI KL. 16.00

Skyggediagrammer

Sundmolens nye bebyggelse er placeret, så der skabes solrige byrum og gode dagslysforhold i bebyggelserne.

De tre sydvendte byrum på Sundkaj har optimale sollysforhold året rundt, fra morgen til aften. Som det fremgår af sollys-diagrammerne vil dele af pladserne ligge i skygge i de tidligste morgentimer og sidst på dagen.

De lokale haver får også gode sollysforhold. Ind mod haverne er bygningerne lavere, så skyggeeffekten mindskes og sollysmængden øges. De lokale haver vil være solrige i sommermånederne, mens de vil ligge delvist i skygge i vinterhalvåret, de tidlige forårsmåneder og sene efterårsmåneder. Der vil dog altid være steder at nyde solen, når den skinner.



21. MARTS KL. 9.00



21. MARTS KL. 12.00



21. MARTS KL. 16.00

Orientkaj vil ligge i skygge en stor del af tiden, særligt langs bebyggelsernes facader. Derfor placeres en stor del af områdets terrænparkering for biler og cykler her.

Bebyggelsesstrukturen disponeres, så der kan skabes gode dagslysforhold i bebyggelserne. På grund af varierede bygningshøjder kommer der dagslys i gårdrummene og ligeledes vil mellemrummene mellem bygningerne medvirke til at få dagslys ind i bebyggelsen og give mulighed for at lave flere vinduesåbninger i facaderne.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2013

Ifølge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station. Kontorbygninger over 1.500 m² kan frit placeres indenfor det stationsnære kerneområde. Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde omkring de to kommende metrostationer på Nordhavnslinjen, som åbner i 2019 og er derfor i overensstemmelse med Fingerplan 2013s intentioner.

Aftale og lov om Cityringen og byudvikling i Nordhavn

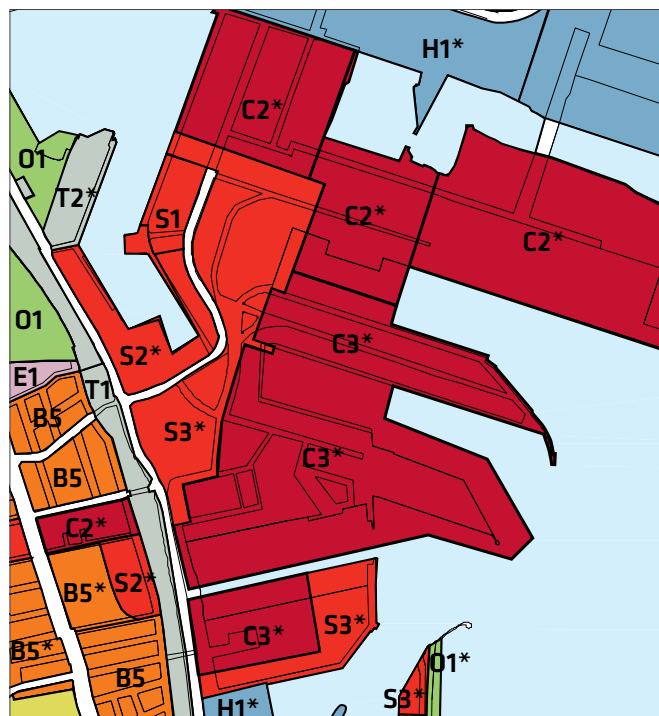
I december 2005 indgik staten og Københavns Kommune en såkaldt principaftale om byudvikling af Nordhavn (til lægsaftale til principaftale om etablering af en Cityring m.v.). Aftalen blev gjort til lov i 2007 (lov nr. 552 af 6. juni 2007 om en Cityring og lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (Arealudviklingsselskabet I/S har den 14. maj 2008 skiftet navn til Udviklingsselskabet By & Havn I/S).

Lov om ændring af lov om en Cityring (Afgrening til Nordhavnen) er en udmøntning af aftalen af 20. juni 2012 mellem Staten, Københavns Kommune og By & Havn om anlæg af metro til Nordhavn, hvorved to metrostationer muliggøres ved Nordhavn station og Orientkaj. Der er vedtaget et kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2011 den 7. februar 2013 med VVM-redegørelse og miljøvurdering om metro til Nordhavn.

Lokalplanen er således en udmøntning af ovenstående aftale og lovgrundlag.

Lov om flytning af containerterminal i Københavns Havn
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.

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 Kystdirektoratets tilladelse til inddæmning af søterritoriet (jordopfyldet) efter kystbe-



Gældende kommuneplanrammer 2011

skyttelseslovens regler. Loven overflødiggør særlige kommuneplanrammer og lokalplan for containerterminalen.

Kommuneplan 2011

Lokalplanområdet 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.

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. Syd for lokalplanområdet, i Århusgadekvarteret er der fastlagt et bydelscenter, og nord for, på Trælsthølm, et lokalcenter.

Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udsalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m². Enkeltstående butikker, der placeres nærmere end 500 meter fra et centerområde, må dog ikke overstige 200 m² bruttoetageareal for alle butikker.

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. Det indgår i byudviklingsaftalen, at By og Havn i forbindelse med grundsalg sikrer, at bebyggelsen tilsluttes fjernvarme, såfremt der findes et godkendt fjernvarmeprojekt for området.

Trafikstøj

Den øgede trafikmængde vil lokalt generere lidt mere trafikstøj. Den væsentligste trafikbelastning ligger på Orientkaj og da denne i øvrigt ikke er særlig stor, (ca. 60 dB) er det begrænset hvor meget det vil påvirke størstedelen af bebyggelsen på Sundmolen.

Bydelsplan

Østerbro lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet Østerbro Bydelsplan 2013, der også omfatter Nordhavn. I bydelsplanen peges der blandt andet på at etablere en aktivitetshal for 12-17 årige, der vil kunne fungere som løftestang for en bredere udnyttelse af Nordhavns særlige by-, vand- og havnemiljø. Samtidigt vil aktivitetshallen kunne underbygge og styrke det særlige miljø i Nordhavn, bl.a. ved at give de unge en mulighed for at engagere sig i vand- og havnerelaterede aktiviteter, foreninger og klubber. Lokaludvalget foreslår også, at Kalkbrænderiløbskaj reserveres til rekreative formål. Hvor der indpasses et mødested for idræt samt midlertidige løsninger for ro- og sejlkлубberne, der skal muliggøre sejlads mellem Svanemøllebugten og Inderhavnen uden at runde de store opfyldninger til havs.

Metro

Servitutpålæg

På ejendomme inden for 30 m målt fra yderkant af rampekonstruktioner og 30 m fra nærmeste spormidte ved Metrostation Orientkaj tinglyses en servitut til sikring af metroanlægget (servitut om metro). Servitutens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

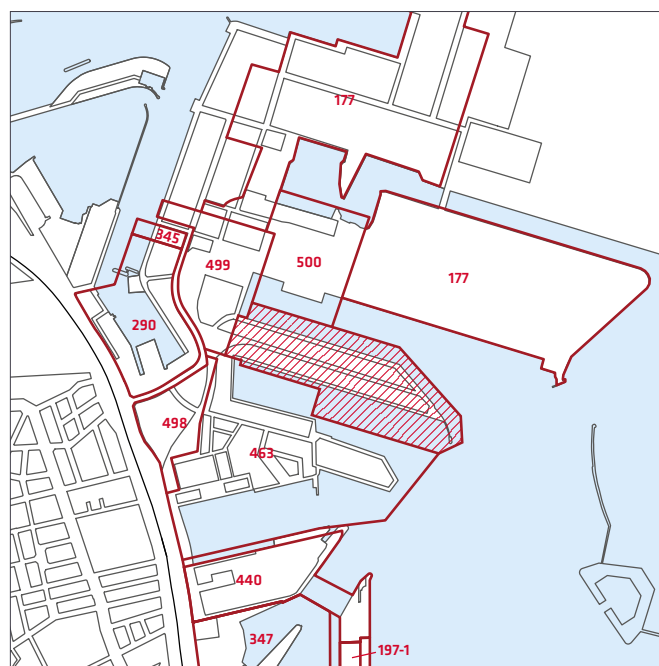
Beskyttelse af metro i offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer

På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der vil i stedet i de tekniske aftaler med Københavns Kommune og By & Havn blive fastsat bestemmelser om, at Københavns Kommune og By & Havn i deres administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med servitutens bestemmelse.

Hvis et offentligt vejareal nedlægges eller hvis de umatrikulerede havnearealer matrikuleres, vil servituten skulle tinglyses på arealerne.

Lokalplaner i kvarteret

Søndre Frihavn er siden slutningen af 1980'erne omdannet fra havneformål til bymæssige formål med boliger 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 serviceerhverv og boliger.



Lokalplaner i kvarteret. Lokalplan Sundmolen er det skraverede område.

Lokalplan 290 'Kalkbrænderihavnen' fastlægger den inderste del af Kalkbrænderihavnen til serviceerhverv samt publikumsorienterede, kulturelle og fritidsprægede funktioner.

Lokalplan 345 'Stubbeløbgade', fastlægger ejendommen syd for Stubbeløbgade til serviceerhverv.

Lokalplan nr. 463 for Århusgadekvarteret er grundlag for udviklingen af et tæt, funktionsblandet og bæredygtigt kvarter integreret i det eksisterende havnemiljø.

Lokalplan nr. 498 for Århusgadekvarteret Vest er grundlag for udviklingen af en kompakt bebyggelse der skal styrke forbindelsen til Østerbro samt muliggøre en bymæssig fortætning omkring den nye metrostation ved Århusgade.

Lokalplan nr. 499 for Trælstholmen er grundlag for udviklingen af et tæt erhvervskvarter med nye byrum og nye kanaler omkring den kommende metrostation og metroplads ved Orientkaj.

Lokalplan nr. 500 for Levantkaj Vest muliggør et større skolebyggeri i form af Copenhagen International School, med tilhørende byrum og den første del af en havnepark langs Levantkajen.

Lokalplan 177 for Københavns Havn, der fastlægger områderne til havneformål, ophæves for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljörigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljörigtig projektering, energi og CO₂, 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.

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 institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til WC-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger. Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilladelse til brug af regnvand til WC-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (fx vuggestuer og børnehaver), hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede).

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på 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.

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.

Klimatilpasning

Planlægningen baserer sig på en forudsætning om, at der kan arbejdes med uændrede terrænkoter, med mindre arbejdet med klimatilpasningsstrategien resulterer i andet.

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. Affaldet skal placeres bolignært for alle, og så det let kan afhentes af Københavns Kommune. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaaffald. 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, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, næringsbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er kortlagt som jordforurenede på vidensniveau 1, da der har været aktiviteter på arealet, der kan have været kilde til jordforurening. Nordhavnen er et område etableret ved opfyldning af vanddækkede områder gennem en lang årrække. De tilførte materialer omfatter hovedsageligt havbundsmaterialer og materiale fra nedrivninger af og udgravninger til byggeri i hele Storkøbenhavn. Herudover udgøres opfyldet bl.a. af tilkørt sod, aske og slagter fra H.C. Ørstedsværket som myremalm fra gasværket på Tuborg Havn. Desuden har der i Nordhavnen været flere industrielle aktiviteter som eksempelvis bådepladser, olieoplag, maskin- og autoværksteder, træindustri og lakkerier. Det er veldokumenteret, at denne type virksomhed ofte giver anledning til jord- og grundvandsforurening. Kortlægningen medfører at byggeri og grave- og anlægsarbejde skal have en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

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/>

publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via 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 m³/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 forurenede vand fra byggegruben.

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

Regler, retningslinjer og anmeldelsesskema kan hentes på hjemmesiden 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.

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.

Rottesikring

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

Lokalplan nr. 524 Sundmolen i Nordhavn

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af lokalplan 463 Århusgade-kvarteret i Nordhavn i syd, lokalplan nr. 499 Trælstholmen i Nordhavn i vest, lokalplan nr. 500 Levantkaj Vest i Nordhavn og Orientbassinet i nord.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Kronløbsbassinet og Orientbassinet til et kompakt, grønt kvarter i overensstemmelse med den overordnede vision om Nordhavn som fremtidens bæredygtige by. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Offentlige promenader langs eksisterende og nye kaj-arealer med let adgang til vandet skaber grundlag for et aktivt og levende byliv ved vandet.
- En varieret bebyggelse i samspil med eksisterende pakhuse danner velafgrænsede byrum.
- Udformningen af bebyggelsen sikrer en særlig karakter for Sundmolen som adskiller sig fra de andre bykvarterer i indre Nordhavn.
- Variation i stueetager og kantzoner styrker en god oplevelse af byen i øjenhøjde.
- Oplevelsen af en grøn by understøttes med etablering af et grønt forløb med rekreative muligheder for lokale beboere og ansatte samt med grønne stræder og begrønning af promenader.
- Adgang til parkeringsanlæg og begrænsning af terrænparkering medvirker til, at byrum prioriteres til fordel for bløde trafikanter.
- Byrum indrettes til færdsel, ophold, leg og rekreation.
- Nybyggeri opføres som lavenergibygninger og miljørigtige og bæredygtige principper integreres i arkitekturen.

§ 2. Område

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter umatrikulerede havnearealer og vandarealer Frihavnskvarteret, København, og alle parceller, der efter 01.05 2014 udstykkes i området.

Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområde I og II som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

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. Der kan indrettes institutioner inden for de på tegning nr. 3 med orange skravering markerede byggefelter.

Parkeringsanlæg må placeres enten som et p-hus indenfor ét af de på tegning nr. 3 med 'P' markerede byggefelter, eller som underjordisk parkering med adgang fra Orientkaj. Den del af p-husets facade der vender ud mod det i § 8 fastlagte grønne forløb må i stueetagen ikke indeholde bilparkering, herunder indkørsel og ramper.

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.

For at skabe en tryk og god oplevelse af det grønne forløb, og livet i de lokale haver stilles der krav til at p-huse indeholder mere udadvendte funktioner i den del der ligger ud til haverne.

Stk. 2. Fordeling mellem erhverv og bolig

Boligandelen skal udgøre mellem 50 og 70 procent af etagearealet i lokalplanområdet som helhed.

Indenfor de på tegning nr. 3 med blå skravering markerede byggefelter skal etagearealet over stueetagen anvendes til boligformål. Bestemmelsen gælder ikke for de på tegning nr. 3 med 'P' markerede byggefelter hvis der her etableres parkeringsanlæg. Påbygninger på det på tegning nr. 3 markerede pakhús 54 må kun indrettes til boligformål.

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

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.

Stk. 3. Boligstørrelser

Boliger skal være mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Inden for hele lokalplanområdet skal der etableres mindst 20% boliger med et bruttoetageareal mellem 50 og 70 m². Derudover kan der etableres indtil 100 kollegie/ungdomsboliger. Kollegie- og ungdomsboliger skal – med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette – have en størrelse på mellem 25 og 50 m² bruttoetageareal.

Dog skal nettoarealet for de enkelte boliger være mindst 15 m². Bestemmelserne om boligers gennemsnitlige etageareal og mindstestørrelser gælder ikke for kollegie/ungdomsboliger samt boliger og botilbud opført efter lovgivningen om social service.

Stk. 4. Stueetagerens anvendelse

De på tegning nr. 4 markerede udadvendte stueetager må kun indeholde publikumsorienterede institutions- og virksomhedsfunktioner som foyer, reception, kantine og mødelokaler samt udadvendte fællesanlæg og beboerfaciliteter, som klubber, værksteder, beboerlokaler og faciliteter til opbevaring af både, kajaker, cykler mv. samt publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner, butikker, restauranter/cafeer, gallerier, frisører og lignende.

Kommentar

Udadvendte stueetager er stueetager med krav om særligt udadvendte og publikumsorienterede funktioner, der henvender sig både til offentligheden og de lokale og har kvaliteter som transparente facadepartier, udstillingsvinduer og direkte publikumsadgang. Bestemmelsen følges op med krav til andelen af åbne og gennemsigtige facadepartier i § 7, stk. 6.

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).

Stk. 7. Butikker

Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 600 m². Bruttoetagearealet til dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m². Butikker vest for den i § 5, stk. 2 fastlagte kanal mellem Orientkaj og Sundkaj må ikke overstige 200 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål. Den inderste halvdel af Sundmolen ligger indenfor 500 meter fra lokalcenter Trælsthølmolen.

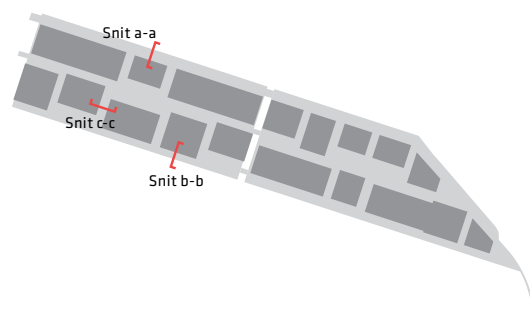


fig.4.2 Diagram som viser angivelse af principsnit igennem vejareal

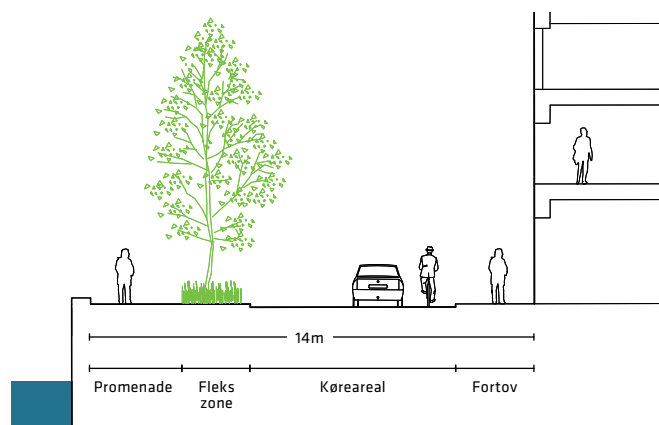


fig.4.2 a) snit a-a igennem Orientkaj

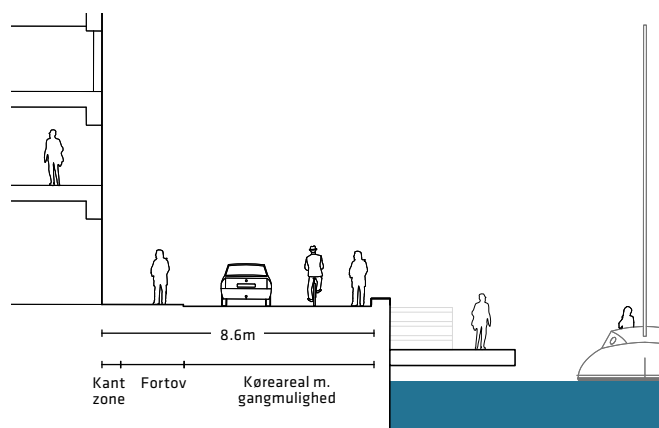


fig.4.2 b) snit b-b igennem Sundkaj

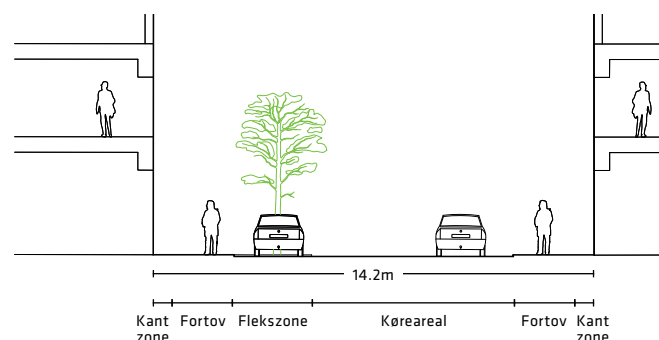


fig.4.2 c) snit c-c igennem lokalgade

§ 4. Vej-, sti- og pladsforhold

Stk. 1. Trafikbetjening af området

Den interne trafikbetjening fastlægges i princippet som vist på tegning nr. 6 med veje og vendepladser samt øvrige arealer med status af pladser, broer og promenader.

Stk. 2. Udformning af vejareal

Adgangsvejen langs Orientkaj, lokalgader samt de dele af Sundkaj hvor bilkørsel er tilladt udlægges og anlægges som private fællesveje i overensstemmelse med figur 4.2.a, 4.2.b og 4.2.c.

Stk.3. Færdsel på Sundkaj

Promenaden langs Sundkaj anlægges, så cykling er mulig langs hele promenadens forløb og således at biltrafikken dæmpes, så færdsel foregår på de gåendes og de cyklernes præmisser.

Kommentar

Vejene indrettes til kørsel med lav hastighed. Dette indebærer maks. 40 km/t for adgangsvejen langs Orientkaj og maks. 20 km/t på lokalgaderne og på promenaden.

Stk. 4. Vendepladser

Blinde veje skal forsynes med vendepladser som markeret på tegning nr.6.

Kommentar

I forbindelse med udformning af vejarealer, henvises der til bestemmelser i § 8 og 9, herunder bestemmelser for kantzoner samt for beplantning.

Stk. 5. Broer

Broer placeres og anlægges som henholdsvis vej- og stibroer som vist på tegningen nr. 6. Vejbro skal have en bredde på minimum 12m og en indretning der afspejler vejens brug. Stibroer skal have en bredde på minimum 5 m, dog skal stibroen i Sundkajs promenade være minimum 7 m. Broernes hældning må ikke overstige 1:20. Gennemsejlingshøjden under broer skal minimum være 2,24 m.

Stk. 6. Stiforbindelse

I det grønne forløb, jf. § 8, stk. 5, udlægges og anlægges en offentlig tilgængelig gangforbindelse i princippet som markeret på tegning nr. 6.

Stk. 7 Yderligere vej- og stiudlæg

Ud over de markerede veje og stier kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse, jf. stk. 8, ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

Stk. 8 Godkendelse

Den nærmere udformning af vej-, plads- og stiarealer, herunder af vejkrøds, vejtilslutninger, afslutning af blinde veje med vendepladser, hjørneafskæringer og broer

hvortil der kan medgå yderligere areal, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

§ 5. Vandarealer

Stk.1. 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.

Stk. 2. Kanaler

På tegning nr. 1 er vist landarealer, der skal udgraves til kanal med en vanddybde på mindst 2,5 m og en bredde på 10 m.

Kommentar

Kanalen der adskiller Sundmolen og Trælastholmen er mellem 13 og 15 m bred.

Stk. 3. Kajsider og bolværker

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 den i stk. 5 fastlagte træbrygge kan afgrænsningen dog ske ved stensætning.

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

Stk. 4. Terrænkote

Terrænet kan sænkes med op til 10 cm langs kajkanter. Terrænet skal udformes med fald mod kajkanten, så regnvand på overfladen afledes til havnen, jf. § 12, stk. 2. Terrænoterne er angivet i kotesystem DVR90.

Stk. 5. Træbrygger og adgang til vandfladen

Langs den på tegning nr. 5 med med orange streg markerede strækning langs Sundkaj skal der etableres træbrygger med siddetrapper og opholdsarealer. Langs de på tegning nr.5 markerede byrum A og B skal bryggerne anlægges i kote 1, hvor der skal være mulighed for mindre både at lægge til. Ved byrum C skal bryggen anlægges i niveau eller under eksisterende kajkant. Nye brygger skal anlægges i min. 4 m bredde.

Kommentar

Vand- og kajarealerne har plads til både aktiviteter og ophold. Arealerne er offentligt tilgængelige og en vigtig del af hele Indre Nordhavns karakter. Derfor er det også vigtigt med gode adgange til vandet i form af trapper, siddetrapper, brygger 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.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Rummelighed

Der må opføres maksimalt 137.000 m² nybyggeri i lokalplanområdet som helhed. Indenfor underområde I må der maksimalt opføres 41.000 m² nybyggeri. Hertil kommer 25.000 m² i eksisterende byggeri. Indenfor underområde II må der maksimalt etableres 55.000 m² nybyggeri, inkl. påbygninger. Hertil kommer 22.000 m² i eksisterende byggeri.

Opførelse af ny bebyggelse og væsentlige ændringer af den eksisterende bebyggelse i underområde II forudsætter, at der vedtages en supplerende lokalplan.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelsesplanen fastlægges som angivet på tegning nr. 2. Planen indeholder byggefeltet til en åben karréstruktur, 2 særlige byggefeltet samt felter med mulighed for placering af pavillonbygninger. Endvidere indeholder bebyggelsesplanen 4 pakhuse, der skal bevares, med nærmere fastlagte zoner til påbygninger.

Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på tegning nr. 2 markerede byggefeltet og indenfor de angivne zoner til påbygninger. Uden for byggefeltet må der kun placeres mindre bygninger på indtil 10 m², som understøtter den rekreative brug af området.

Stk. 3. Passager

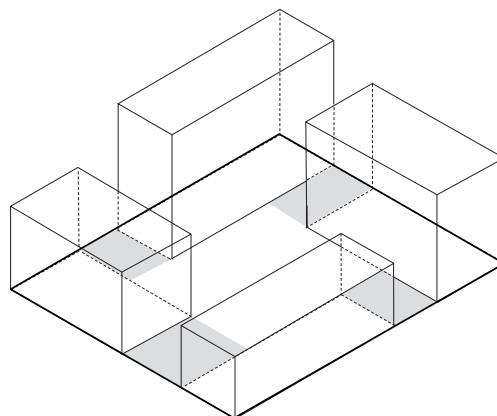
Inden for hvert byggefelt samt i det særlige byggefelt (a) skal bebyggelsen bestå af 3-4 selvstændige bygninger. Disse selvstændige bygninger skal være fysisk adskilt af passager, undtagen i det særlige byggefelt (a). Passager skal være i fuld bygningshøjde og må ikke ligge parvist overfor hinanden. Såfremt der etableres parkeringshus inden for ét af de på tegning nr. 2 med P markerede byggefeltet, er der i dette byggefelt ingen krav om passager.

Ved bygninger i max. 10 m højde skal passager have en bredde på 5 - 6 m. Øvrige passager skal have en bredde på 3-6 m. Passagebredden kan øges fra og med 4. etage.

Fremspring, herunder karnapper og altaner i passagerne, jf. stk. 8, må ikke etableres i eller med et omfang så passagebredden fremstår som værende under 3 m.

En af byggefeltets passager skal pege ud mod det på tegning nr.5 markerede grønne forløb.

Ved udformning af passager skal det sikres, at der ikke skabes uacceptable vindforhold i gårdrum eller de tilstødende offentlige rum.



Figur 6.3. Passager: Nyt byggeri opføres som åbene karreer bestående af selvstændige bygninger, fysisk adskilt af passager i fuld bygningshøjde.

I passagerne mod det grønne forløb og de lokale haver, må der hegnes med hæk eller en begrønnet væg i op til 1,3 m over terræn. I passager mod kanaler, byrum, grønne gyder og øvrige vejarealer må der hegnes med hæk, åbent hegn, halvmur eller lignende i op til 0,8 m over terræn.

Kommentar

Passagerne i bebyggelserne medvirker til at; definere de enkelte bygningsenheder, give bebyggelserne en vertikal orientering, trække lys ind i gårdrum og boliger, skabe udsigt fra gårdrum og boliger samt skabe forbindelser til de omkringliggende byrum og promenader. Der er fastlagt bestemmelser om udformning af passager i § 7. stk. 5.

I forbindelse med opførelse af nybyggeri vil der skulle redegøres for, hvordan uacceptable vindforhold i gårdrum, omkring indgangspartier og i passagerne undgås.

Stk. 4. Pakhuse der skal bevares

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

Kommentar

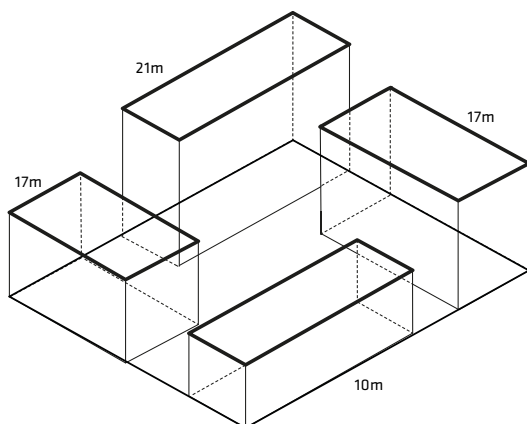
Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden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

Stk. 5. Bebyggelsens højde og dybde

Indenfor hvert byggefelt til nyt byggeri, undtagen påbygninger og byggefelt på spidsen af Sundmolen (b), skal de enkelte bygningsenheder have forskellige højder:

- Bygninger med den lange facade mod det på tegning nr. 5 anviste grønne forløb, og mod kanaler, må ikke være højere end 10 m.
- Bygninger med den lange facade mod de nord-sydgående vejarealer jf. tegning nr. 6, må ikke være højere end 17 m.
- Bygninger med den lange facade mod Sundkaj og Ori-entkaj må ikke være højere end 21 m.

Højderne er inklusive eventuel tagopbygning til brug for grønne tage eller tagterrasser. Trappe- og elevatortårne må etableres ud over de angivne bygningshøjder, når de trækkes min. 3 m tilbage fra facaden.



Figur 6.5 Forskellige højder: Nyt byggeri opføres med forskellige højder - hhv. maksimalt 10, 17 og 21 m.

Husdybden for etageboliger og erhverv må ikke overstige 12 m eksklusive fremrykninger, altaner, karnapper mv.. Husdybden for rækkehusbebyggelser må ikke overstige 10 m. For den på tegning nr. 2 markerede særlige bebyggelse (a) er der bestemmelser om husdybder i stk. 11.

Kommentar

I tilfælde hvor værn om tagterrasser består af en reel forlængelse af bygningsfacaden, vil det være værnets øvre kant der afgrænser bygningens højde. Under hensyntagen til kvaliteten af, og dagslysforholdene i, de forholdsvis små gårdum, gælder bestemmelse om maksimal husdybde både for boliger og eventuelt erhverv.

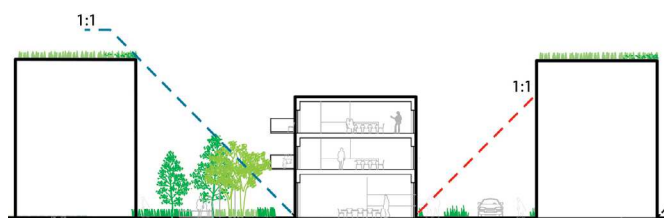
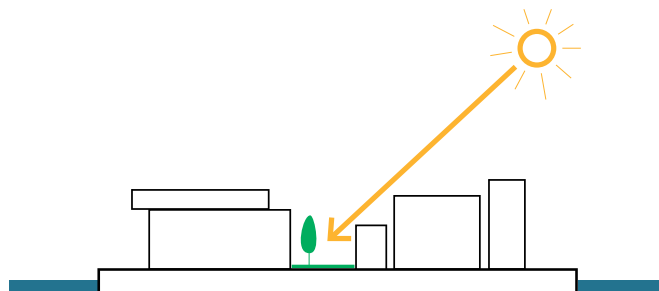


Fig. 6.6.: Skrå højdegrænseplaner: Illustrationen viser at højdegrænseplanet på 1:1 overholdes mod een side i forhold til bygningen i midten



Figur 6.6. Bebyggelsen trapper ned fra kajen mod det grønne forløb og de lokale haver midt på Sundmolen.

Stk. 6. Skrå højdegrænseplaner

For nybyggeri 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 6.6.

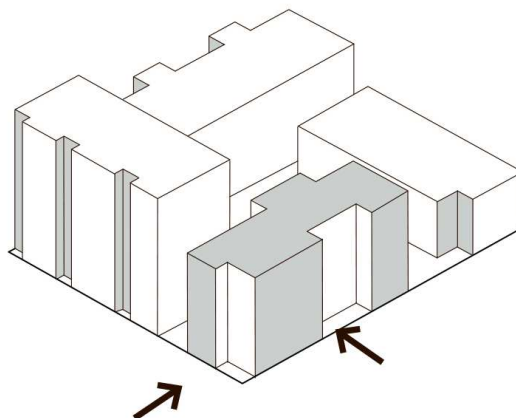
Stk. 7. Stueetagerens placering i forhold til terræn

Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet og stueetagens gulv må ikke ligge højere end 0,8m-1 m over det omgivende terræn, undtagen ved brofæster, hvor der kan tillades en større højdeforskel. Alle indgange skal dog placeres i samme kote som det omgivende terræn. Langs de på tegning nr. 2 med blå streg markerede facader skal stueetagens gulvkote ligge ca. 0,8 m over terræn, dog ikke i tilfælde af, at der indenfor et af de med 'P' markerede byggefelter opføres et parkeringshus.

Stk. 8. Facadelinjer - forskydninger

Ny bebyggelse skal opføres med facader i byggefeltets ydre afgrænsning (facadelinjen), dog skal mindst 20% og maksimalt 50% af facadeplanet forskydes efter disse principper, jf. figur 6.8:

- Den enkelte forskydning må maksimalt udføres i 4 m bredde.
- Forskydninger skal udføres i fuld bygningshøjde.
- Altaner, karnapper og lign. må ikke overskride dybder på hhv. 0,5 og 1,2 m, som angivet på tegning nr. 2.



Figur 6.8 Frem- og tilbagetrækninger: Forskydninger af facadeplanet medvirker til at understrege facadens vertikalitet



Figur 6.9. Skitse der viser påbygninger på pakhus 54

Kommentar

Facadeforskydninger kan i stueetagen skabe plads til f.eks. cykelparkering, barnevogne, møblering omkring indgangen mm.

Stk. 9. Påbygninger på de eksisterende pakhuse

Indenfor de på tegning nr. 2 markerede zoner til påbygninger, må der etableres bygninger på de eksisterende pakhuse, i op til 21 m over terræn.

Kommentar

Der er fastlagt bestemmelser om anvendelsen af påbygninger i § 3, stk. 2 og om udformning af påbygninger i § 7, stk. 12.

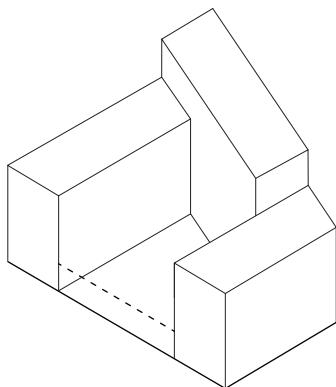
Stk. 10. Pavilloner

Indenfor de på tegning nr. 2 markerede byggefelter til pavilloner må der indpasses pavilloner til kioskfunktioner, café og lignende med tilknytning til det offentlige liv. Pavillonerne må have et grundplan på maksimalt 25 m² og en højde på op til 2,5 m.

Stk. 11. De særlige bebyggelser

Byggefelter med mulighed for parkeringsanlæg (P)

Såfremt der opføres et parkeringshus i ét af byggefelterne med mulighed for parkeringsanlæg, må bebyggelsen opføres som en samlet bygning uden de i stk. 3 fastlagte passager.



Figur 6.11: Byggefelt med spids vinkel

Byggefelt med spids vinkel (a)

Bebyggelsen skal bestå af 3 bygningsenheder i forskellig højde. Bygning med facade mod Orientbassinets må være op til 21 m i højden. Mod de øvrige sider må bygninger være op til 17 m høje. Husdybden, eksklusiv fremrykninger, herunder altaner, karnapper mv. må ikke overstige 12 m, men kan dog øges ved rent erhvervsbyggeri. Hele byggefeltets facadelinje skal rumligt defineres jf. § 7, stk. 13.

Byggefelt på spidsen af Sundmolen (b)

Bygningshøjden må ikke overstige 21 m.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Egenart og arkitektoniske principper

Udformning af ny bebyggelse skal tage udgangspunkt i den bebyggelsestæthed og skala, som bebyggelsesplanen illustrerer, samt byrummenes identitet og brug. Facader på nyt byggeri skal kontrastere de eksisterende pakhuses tunge udtryk, vandrette linjer og karakteristiske teglfacader.

Stk. 2. Facadeudtryk, materialer og farver

For facader på nyt byggeri, undtagen byggefelt på spidsen af Sundmolen (b) gælder: Facader skal fremtræde med en vertikal orientering, jf. § 7, stk. 4, og må ikke fremstå med et facadeudtryk, der minder om pakhusesnes. De nye bebyggelser skal holdes i lyse nuancer, der står i kontrast til pakhusesnes mørkerøde tegl, som f.eks. lyse jord- og sandfarver eller lyse gråtoner.

Tilbagetrækninger og moduleringer af bygningskroppen i form af f.eks. karnapper, nicher og indeliggende altaner skal følge facadens arkitektoniske principper. Vinduer over stueetagen må ikke bindes sammen til facademotiver med blændpartier.

Gavle skal fremtræde med samme bearbejdningsgrad og åbenhed som øvrige facader. Se endvidere særlige bestemmelser for gavle i passager, § 7, stk. 5.

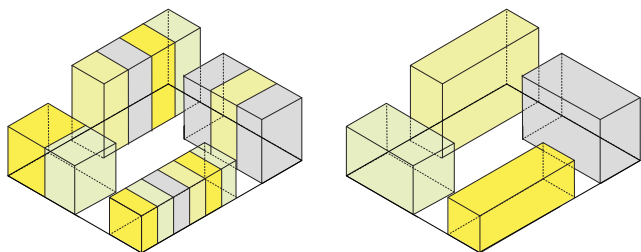
Pavilloner jf. § 6, stk. 10, skal fremstå med et let udtryk.

Kommentar

Baggrunden for at stille krav om en vertikal orientering og til lyse farver er, at facadeudtrykket i den nye bebyggelse skal danne en tydelig kontrast til de store pakhuses røde teglstensfacader.

Stk. 3. Variation i materialer og facadeudtryk

Inden for hvert byggefelt, undtagen byggefelter med zoner til påbygninger og i byggefeltet på spidsen af Sundmolen (b), skal de enkelte bygninger fremtræde med individuelle facadeudformninger. Dette kan f.eks. ske ved at benytte forskellige farver, materialer, komposition og facadeudtryk. Indenfor hvert byggefelt skal bebyggelsen fremstå i 3-4 forskellige farvenuancer, fordelt på hver sin bygning eller sammensat på hver bygning, jf. figur 7.3.



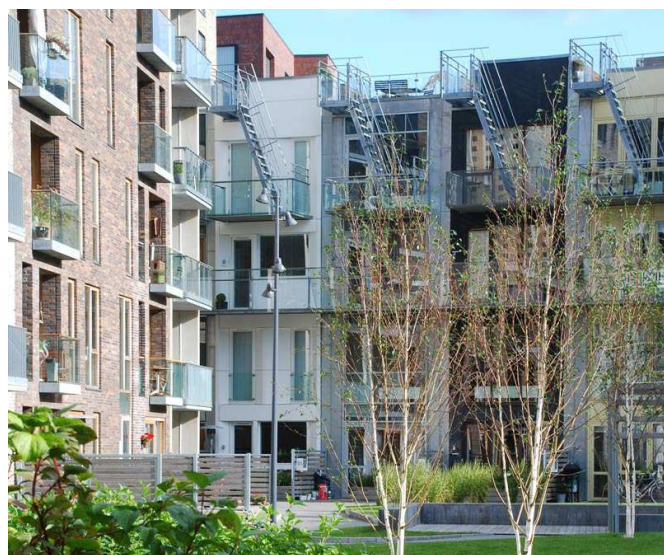
Figur 7.3 Farver: Illustration af nyt byggeri som fremstår i forskellige farvenuancer, fordelt på hver sin bygning eller blandet på hver bygning.

Kommentar

Den nye bebyggelse skal samlet set opleves varieret. Derfor må der indenfor et byggefelt ikke opføres flere bygninger med samme facadearkitektur. Inden for hvert byggefelt kan en enkel bygning skille sig markant ud, f.eks. ved en mørk eller klar farve, så længe det står i klar kontrast til pakhusenes mørkerøde teglsten. Hensigten med bestemmelser om facadeudtryk og variation mellem de enkelte bygninger er at skabe en særlig arkitektonisk egenart for Sundmolen, hvor nye bygningers vertikale og sammensatte udtryk til sammen udgør en helhed og flot kontrast til de lange, 'tunge' og horisontale pakhuse.

Stk. 4. Facadernes vertikalitet

Med undtagelse af facader på pakhuse og byggefelt på spidsen af Sundmolen (b), skal facader fremtræde med en vertikal orientering.



Reference 7.4. Vertikal orientering af facaden.

Kommentar

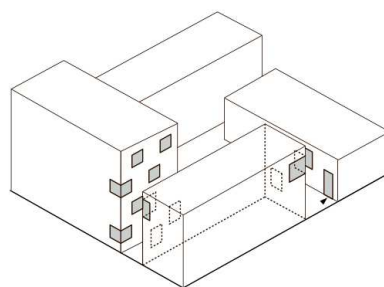
Forskydninger og moduleringer af bygningskroppen, i form af for eksempel arkader, nicher og indeliggende altaner kan, lige som fremspring, karnapper og altaner medvirke til at understrege en vertikalitet i bebyggelsen. Der kan anvendes forskellige virkemidler til at understrege den vertikale orientering herunder forskydninger, jf. § 6 stk.8, skift i facadeudtryk, -materiale -farve eller lignende.

Stk. 5. Passager

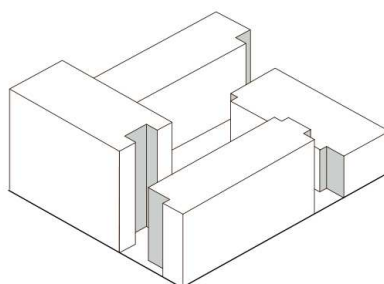
Facader mod passager skal bearbejdes arkitektonisk, så de fremtræder med variation og åbenhed, i sammenhæng med bygningens øvrige facader. Der skal være vinduer på hver etage. Herudover skal facader i passager udformes med mindst ét af følgende arkitektoniske virkemidler:

- indgange
- nicher eller tilbagetrækninger i facadeplanet
- reduktion af bygningshøjden med 1 etage

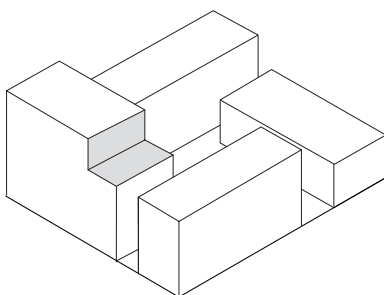
Mod passager, som er bredere end 5 m, skal facaderne udformes med mindst to af de ovenfor nævnte virkemidler.



Figur 7.5.a. Passager: Indgange og vinduesåbninger skaber attraktive passager.



Figur 7.5.b. Passager: Forskydninger i passager leder ind mod gårdrummet og skaber nicher til indgange, altaner og lignende.



Figur 7.5.c. Passager: Reduktion af bygningshøjden med 1 etage

Kommentar

Bestemmelsen skal sikre at husgavle ikke bliver lukkede og afvisende og at passagerne således fremtræder som imødekommende adgange til karreernes gårdrum. Etablering af vinduesåbninger mod passager under 5m skal ske med opmærksomhed på bygningsreglementets bestemmelser vedrørende brandforhold.



Reference 7.7. Grønt tag med regnvandsforsinkelse og opholdsmulighed.

Stk. 6. Stueetagens facade

Ved nybyggeri skal udformningen af stueetagerne ske i samspil med kantzonerne, jf. § 8, stk. 7, og fremstå med en vertikal orientering og opdeling med stor variation i detaljeringen.

Stueetager langs det på tegning nr. 4 markerede byggefelt (b) skal udadvendt stueetager fremtræde i mindst 4 m højde og med 25-75 % transparente partier.

Kommentar

Med begrebet vertikal orientering af stueetagen henvises der til en række forskellige virkemidler til at opdele og bearbejde stueetagens facade. Det er hensigten, at den arkitektoniske bearbejdning af stueetager gør at de opleves varierede og interessante, f. eks. med recesser, særlige udformninger af indgangspartier, siddemuligheder, særlige detaljer, begrønning, facadeelementer eller andre former for skift i facaden. Krav til gennemsigtighed understøtter en visuel kontakt mellem livet i stueetagen og den, som færdes i rummet udenfor.

Stk. 7. Tage

Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Taghældningen må ikke overstige 15 grader. Tagflader, der ikke udnyttes til tagterrasse, skal fremtræde med et grønt præg.

Kommentar

Anvendelse af tagflader til grønne terrasser er ikke til hinder for, at der kan opsamles regnvand til vanding og lignende. Tage, hvor der dispenseres fra bestemmelsen om regnvandsopsamling, kan begrønnes med en frodig grøn beplantning af græs, urter eller stenerter. Et beplantet grønt tag absorberer en del af den regnmængde, der falder på tagarealet, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO₂ og understøtter biodiversiteten. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtagskonstruktion over tagfladen.

Stk. 8. Altaner, karnapper og andre fremspring

Boliger i etagebyggeri skal forsynes med opholdsaltaner, terrasser eller opholdsarealer på større fælles tagterrasser. Se i øvrigt § 6 stk. 8.

Stk. 9. Adgangsforhold

Boliger skal forsynes med direkte adgang via trappeopgang eller lignende til opholdsarealer i f.eks. gårdrum eller på fælles tagterrasser.

Stk. 10. Bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Kommentar

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

Stk. 11. Pakhuse

De på tegning nr. 2 markerede pakhuse, der skal bevares, må ombygges og renoveres, når deres arkitektoniske særpræg og fremtoning bevares, herunder det horisontale og tunge/massive udtryk samt når facadematerialernes oprindelige karakter opretholdes. Der skal endvidere sikres gode helhedsløsninger, hvor arkitektur, facaderytme, dagslysforhold, placering og udformning indgår. Til nye vinduer, døre, porte, rækværk m.v. anvendes farver og materialer, som adskiller sig fra det oprindelige udtryk. Facader må til enhver tid føres tilbage til deres oprindelige udformning.

Stk. 12. Påbygninger på de eksisterende pakhuse

Indenfor hver af de på tegning nr. 2 markerede zoner til påbygninger skal påbygningerne fremstå med et gennemgående udtryk, materiale og en ensartet farveholdning. Påbygningernes arkitektoniske udtryk skal udgøre en tydelig kontrast til pakhuse.

Stk. 13. De særlige bebyggelser jf. tegning nr. 2

Byggefelter med mulighed for parkeringsanlæg (P)

Hvor et byggefelt indrettes til parkeringsanlæg, skal facaderne udformes med begrønning, eller en anden kunstnerisk udsmykning, som minimum mod det på tegning nr. 5 fastlagte grønne forløb. Det skal sikres, at nabobebyggelsen ikke generes af lys fra billygter.

Kommentar

Da der ikke nødvendigvis er behov for isolering eller dagslys i parkeringsanlæg, men derimod for udluftning, kan facaderne være mere åbne. Man må således gerne fornemme aktiviteten i bygningen. Facaderne kan i øvrigt udformes med begrønning, klatrevæg eller en kunstnerisk udsmykning.



Reference 7.12. Påbygninger. Eksempel på påbygninger, London.

Byggefelt med spids vinkel (a)

Hvor bygningerne ikke er placeret ud til byggefeltets facadelinje, skal der være en rumlig og fysisk afgrænsning i stueetagens højde. Afgrænsningen skal udformes som en integreret del af bebyggelsen i byggefeltet.

Byggefelt på spidsen af Sundmolen (b)

Facadens proportionering skal tage udgangspunkt i pakhusens horisontalitet. Materiale karakteren skal afspejle Sundmolens havne karakter og må gerne afvige fra den i § 7, stk. 1 - 4 beskrevne egenart, materiale karakter og farveholdning.

Stk. 14. 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. Lysviser eller skilte 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 skilte og facadeudstyr generelt. De kan hentes på kommunens hjemmeside, eller udleveres ved henvendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 15. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Solceller og lignende skal integreres i facadens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer.

Stk. 16. 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.

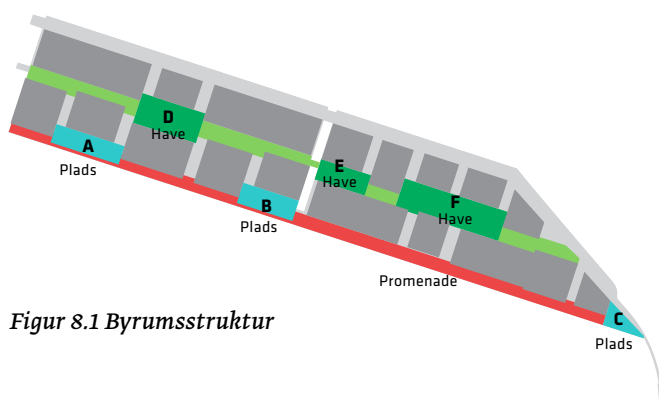
§ 8. Byrum

Stk. 1. Byrumsstruktur

Der fastlægges en byrumsstruktur med byrum i forskellige kategorier, som angivet på tegning nr. 5:

- A: En kvarterplads 'Ved lommevandrummet'
- B og C: To lokale pladser 'Kanalpladsen' og 'Udsigtspladsen'
- D - F: Et grønt forløb med tre lokale haver, 'Legehaven', 'Kanalhaven' og 'Pakhushaven'
- Et promenadeforløb

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



Figur 8.1 Byrumsstruktur

Stk. 2. Plads A 'Ved Lommevandrummet'

- Pladsens materialer, udformning og grønne beplantning skal understøtte en mangfoldig og aktiv brug af rummet og kontakten til vandet. Der skal tages særligt højde for at sikre udsigten fra pladsen og ud mod 'Lommevandrummet'.
- Belægningen skal bestå af en sammenhængende hård flade i hele byrummets udstrækning. Kantzoner fremtræder med deres egen karakter.
- Indenfor den på figur 8.2.a markerede zone til beplantning skal der være felter med beplantning som understøtter ophold og aktivitet i rummet og bidrager til et godt mikroklima. Felterne må have skrå flader i en hældning, der muliggør ophold. Beplantning må ikke være højere end 1,5m, dog må enkeltstående træer være højere. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.
- Byrummet skal indeholde siddepladser til længere ophold placeret i nicher mellem - eller i kanten af - de beplantede felter. Herudover kan der etableres uformelle siddepladser på skrå, græsbeklædte flader eller lignende.
- I byrummet skal der være mulighed for udeservering fra pavillon eller bod placeret indenfor den på figur 8.2.a angivne zone.
- Cykelparkering skal indpasses på nordsiden af den markerede opholdszone og i umiddelbart tilknytning til cykel forbindelsen.
- De primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister samt kørespor er principielt angivet. Areal til fodgængere skal fremgå tydeligt. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med de øvrige hensyn.

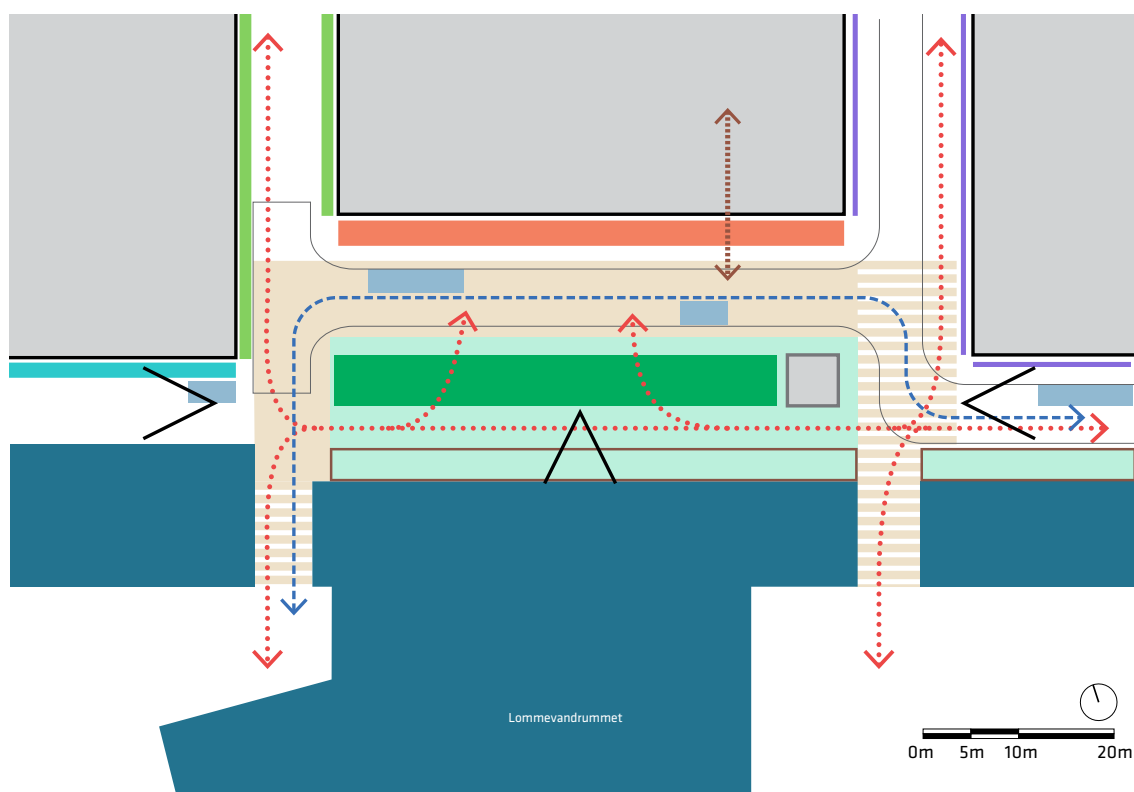


Fig. 8.2.a: Plandiagram: 'Ved Lommevandrummet'



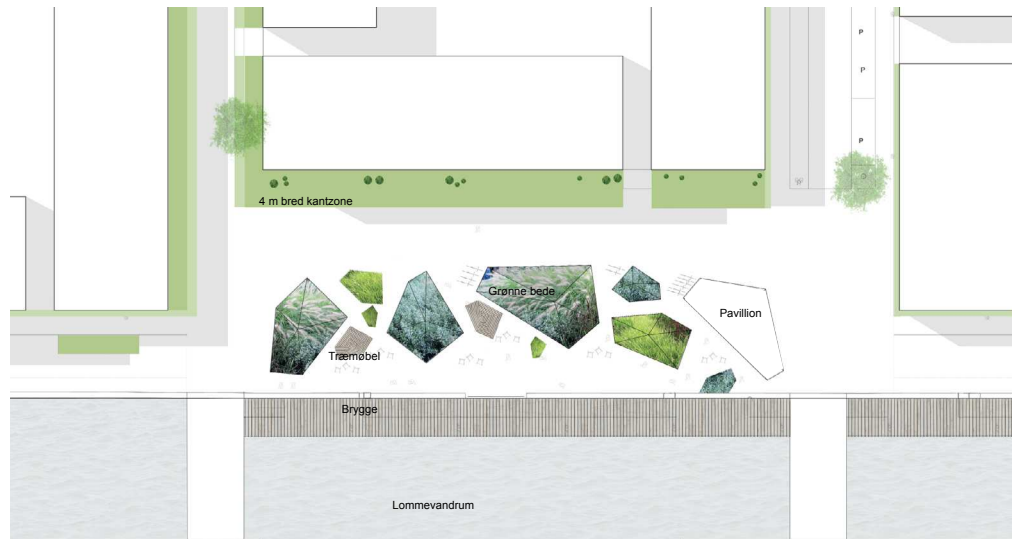


Fig. 8.2.b: Eksempel på indretning af byrummet med begrønnede zoner, der har tilknyttede opholds- muligheder og adgang til vandet.

Pladsen 'Ved Lommevandrummet' forventes at blive Sundkajs mest besøgte byrum, både i kraft af beliggenheden inderst på Sundmolen og beliggenheden ved 'Lommevandrummet'. Pladsen skal først og fremmest sikre, at Sundmolen og Sundkaj knyttes til 'Lommevandrummet' på den bedst tænkelige måde - rumligt, visuelt og anvendelsesmæssigt.

I 'Lommevandrummet' er brugen af vandet i centrum, og pladsen henvender sig til vandfladen og sikrer en god adgang hertil. Pladsen skal sikre, at man kan opholde sig ved vandet, overskue hele rummet samt opleve bylivet og aktiviteterne på vandet. Derfor placeres den primære opholdszone ved kanten af vandet. Dels oppe på land og dels på en brygge.

Pladsen skal medvirke til at give 'Lommevandrummet' og Sundkaj et grønt præg. Derfor er der beplantning på pladsens forreste del, som er synlig fra både 'Lommevandrummet' og fra Sundkaj. Beplantningen placeres så den markerer grænsen mellem opholdszonen og færdselsarealet.



Reference 8.2.c: Græsklædt flade - København



Reference 8.2.d: Græsklædte flader som overgang mellem offentlig og privat zone - København

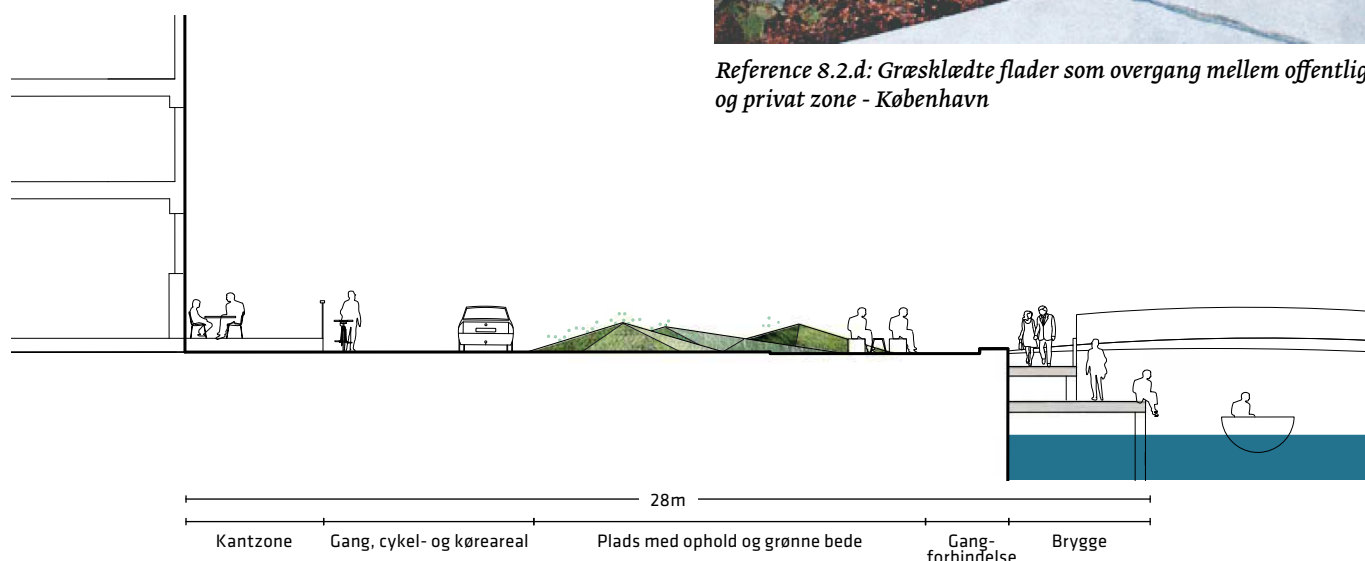


Fig. 8.2.e: Snit som viser pladsen, brygge, græsklædte flader, trafikzone og kantzone. Skala 1:200

Stk. 3. Plads B 'Kanalpladsen'

- Pladsens udformning skal understrege udsigten ud over Øresund og Redmolekanalen.
- I de på figur 8.3.a markerede zoner til beplantning skal der være lave bede med grønne vækster eller græsklædte flader, som ikke forringer udsigten. Beplantning må ikke være højere end 1,5m højde, dog må enkeltstående træer være højere. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.
- Belægningen skal bestå af en sammenhængende hård flade i hele byrummets udstrækning, hvor kantzoner fremtræder med deres egen karakter.
- Byrummet skal indeholde opholdsmuligheder som f.eks. bænke, som placeres så de er orienteret ud mod vandet og så de understøtte bevægelsen nord om opholdszonen.
- Cykelparkering skal indpasses på nordsiden af de markerede opholdszoner og i umiddelbart tilknytning til cykelforbindelsen.
- De primære bevægelseslinier for fodgængere og cyklister samt kørespor er principielt angivet. Fodgængerarealet skal fremgå tydeligt. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med de øvrige hensyn.

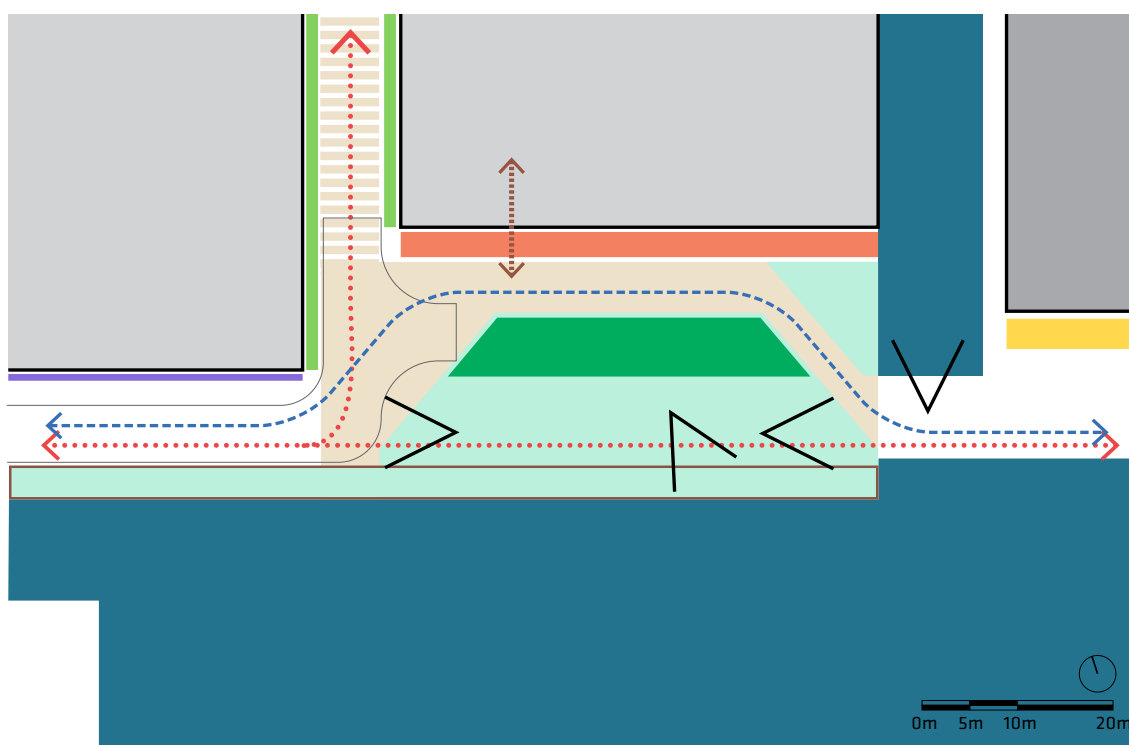
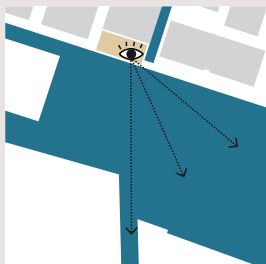


Fig. 8.3.a: Plandiagram: 'Kanalpladsen'

	Byrummets udstrækning		Kantzone, 4 meter		Principiel markering af kørevej
	Byggefelt		Kantzone, 2 meter		Vigtige kig
	Vigtig byrumsovergang (byrumsforløb)		Kantzone, 0,6 meter		Primære bevægelseslinier for fodgængere
	Zone velegnet til ophold		Kantzone ved eksisterende pakhus		Primære bevægelseslinier for cyklister
	Brygge		Principiel zone for beplantning		Principiel placering af passage i byggefelt



Princip
'Kanalpladsen' er et ophold på Sundkajens sydvendte promenadeforløb. Her er der udsigt over Øresund og Redmolen.

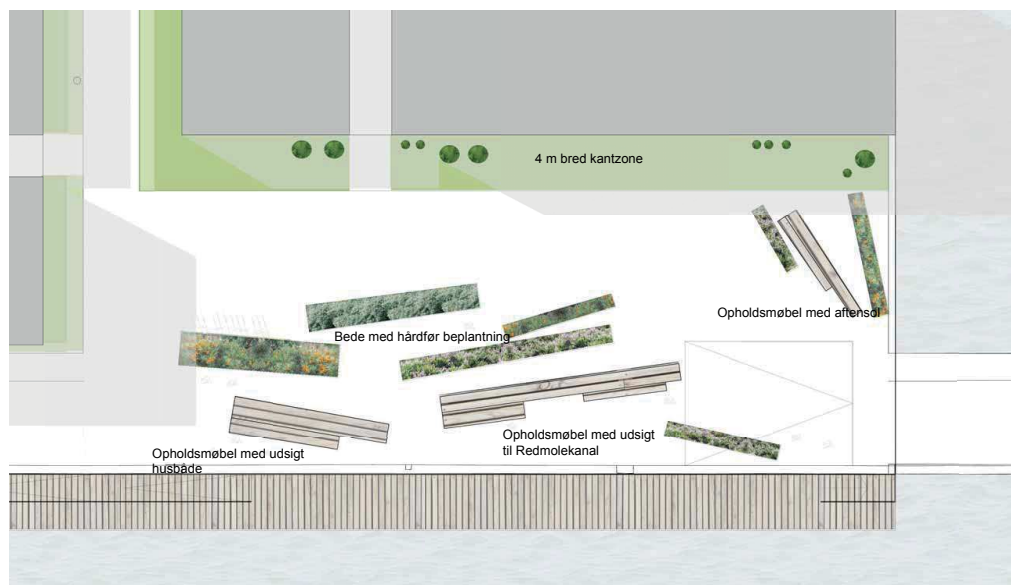


Fig. 8.3.b: Eksempel på indretning af byrummet med begrønnede felter og opholdsområder.

Pladsen ved kanalen skal først og fremmest sikre, at Sundmolen og Sundkaj får et byrum, hvorfra havnens miljø kan opleves på forskellige måder: Udsigten over Øresund, de store skibe ved Sundkajs østlige del, Redmolenkanalen, husbåde og den smalle kanal, der skærer igennem Sundmolen. Fra pladsen er der udsigt til Kronløbsøen, Fortkaj, Redmolen og ned igennem Redmolekanalen til Marmormolen. Tillige er der mulighed for at opleve de mange aktiviteter på vandet i området; de store skibe, husbåde, småbåde, rorere mv.

Pladsen skal medvirke til at give Sundkaj et grønt præg uden at det slører udsigten. Langs kajen placeres en brygge, der skaber mulighed for anløb af både og mindre sejlskibe. Pladsen har både karakter som transitrum og som en uformel ramme om lokalområdets aktiviteter. Pladsen indrettes med gode forhold for både cyklister og gående.



Reference 8.3.c: Grønne elementer med ophold



Fig. 8.3.e: Snit som viser byrummet med brygge, opholdszone, trafikzone og kantzone. Skala 1:200

Stk. 4. Plads C 'Udsigtspladsen'

- Pladsens udformning skal understrege udsigten ud over bassinerne og kajarealernes rå karakter.
- Eventuel beplantning må være op til 1,5 m, dog må enkeltstående træer være højere.
- Belægningen skal være en sammenhængende hård og robust flade i hele byrummets udstrækning.
- Pladsen skal indeholde opholdsmuligheder som f.eks. bænke, egnet til længere ophold.
- Cykelparkering skal indpasses på ved opholdszoner og i tilknytning til de primære bevægelseslinjer for cyklister.
- De primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister samt kørespor er principielt angivet. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med de øvrige hensyn.

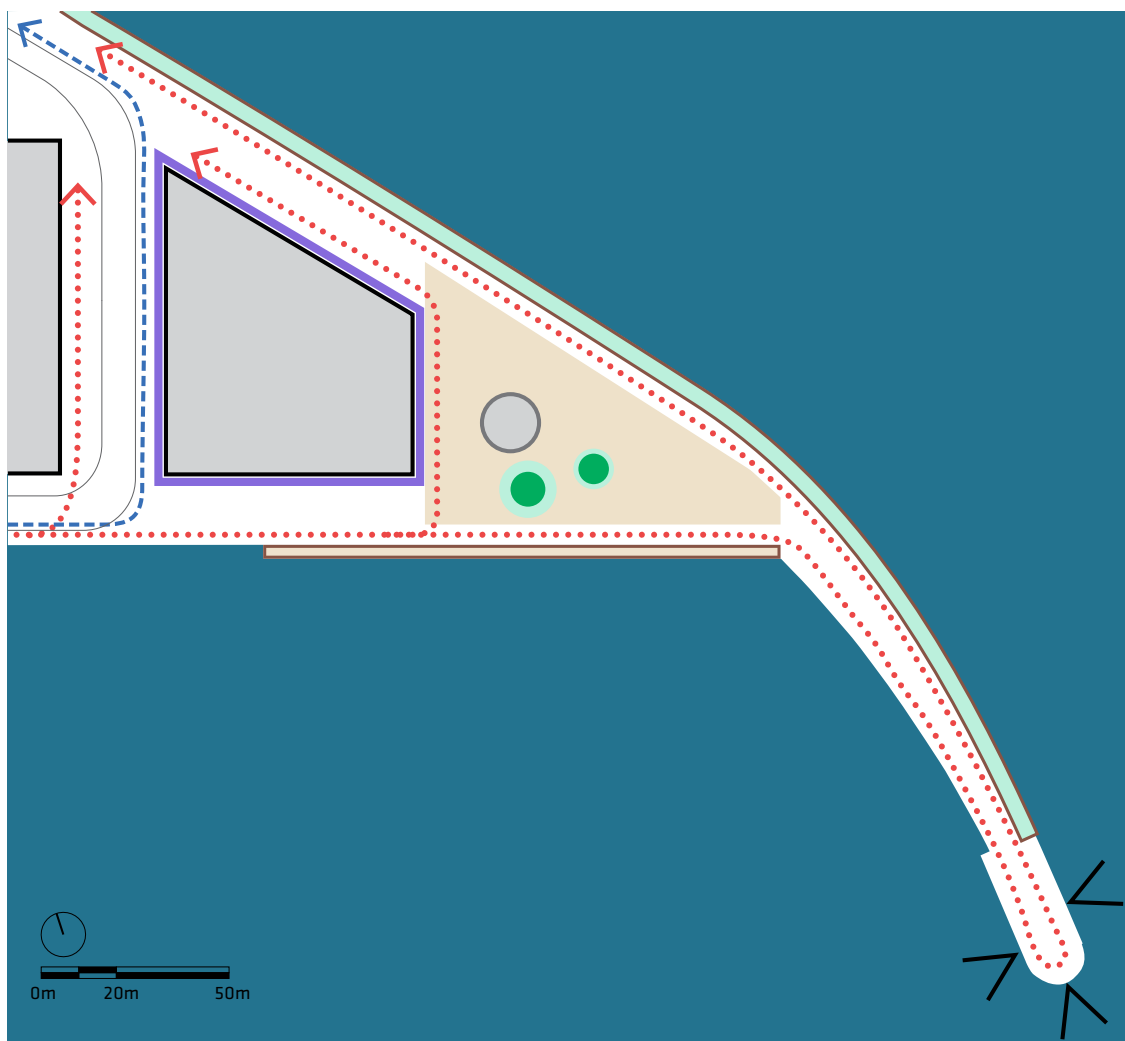
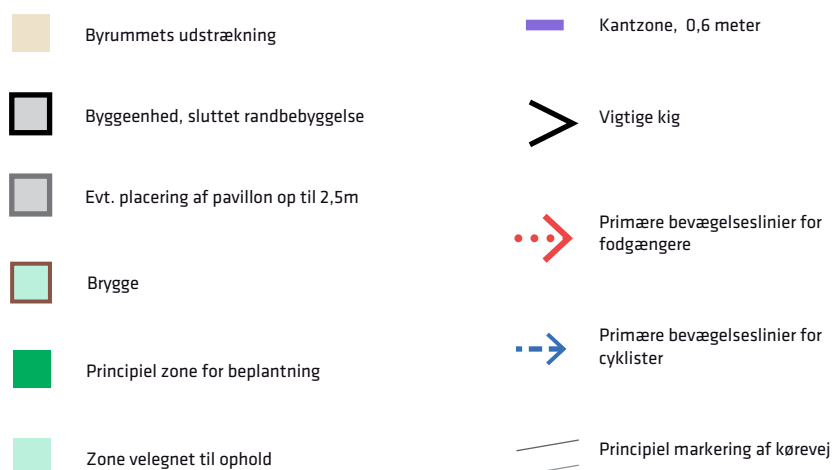


Fig. 8.4.a: Plandiagram: 'Udsigtspladsen'



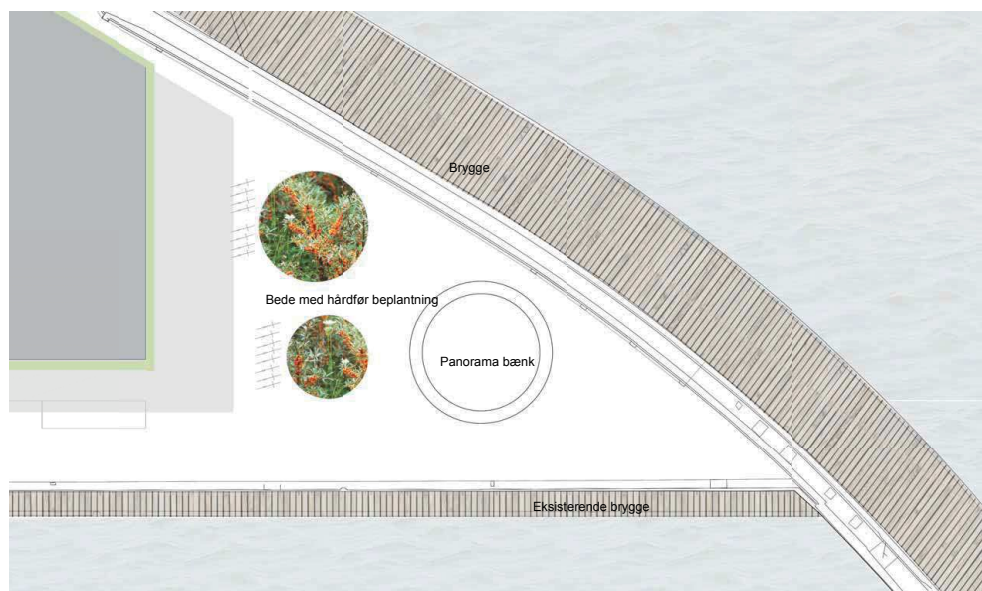


Fig. 8.4.b: Eksempel på indretning af byrummet med begrønnede felter og opholdsområder.

Pladsen ved spidsen ligger yderst på Sundmolen, hvor Sundkaj og Orientkaj mødes og på pynten af molen er man omgivet af vand på alle sider.

Som Sundmolens spids vil pladsen - i kraft af den unikke placering - være en destination i sig selv. Pladsen skal først og fremmest indrettes så den fantastiske udsigt kan opleves ubrudt hele vejen rundt fra nord til sydøst så man kan færdes frit langs kajkanterne.

Pladsens indretning skal endvidere sikre at der skabes gode adgangsforhold og områder til ophold. Der reserveres et areal til opsætning af midlertidige salgssteder; kaffevogn, isbod eller lign. På denne del af pladsen placeres også cykelstativer og enkelte plantebede med lave og robuste plantearter.



Reference 8.4.c: 360° bæk



Reference 8.4.d: Pavillon på brygge.

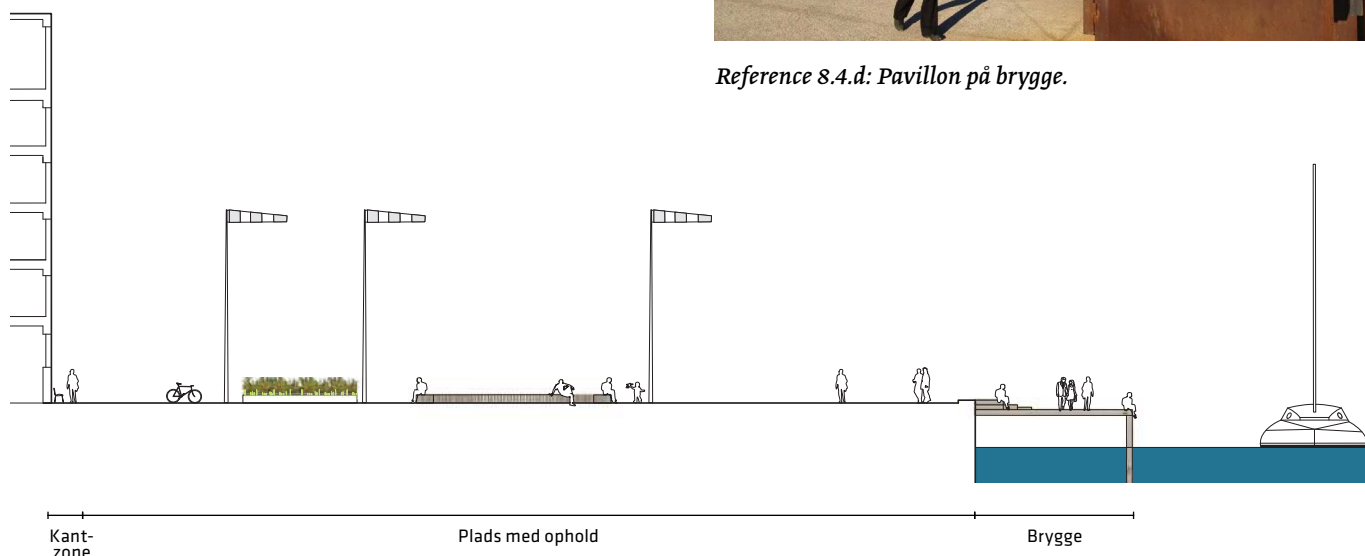


Fig. 8.4.e: Snit som viser byrummet med brygge, græsklædte flader, trafikzone og kantzone. Skala 1:400

Stk. 5. Grønt forløb med lokale haver

Der fastlægges et grønt forløb med tre lokale haver, D-F, som vist på tegning nr. 5 og illustreret på fig 8.5.a. Fælles for det grønne forløb og de lokale haver gælder:

- Arealerne skal indrettes som grønne åndehuller med plads til leg, aktiviteter og ophold ud fra lokalområdets behov.
- Belægninger, beplantning og inventar skal udformes så de medvirker til at give arealerne værdi som grønne opholds- og legearealer.
- Der må kun etableres befæstelser i forbindelse med adgangsveje, stier samt aktivitets- og opholdsområder. Supplerende brandvejsarealer og lignende skal anlægges, således at haverne opretholder et overvejende grønt præg.
- Cykelparkering skal indpasses på en hensigtsmæssig måde med hensyn til placering, udformning og integration i byrummenes design.
- Arealerne må ikke afbrydes med hegn eller gives en privat karakter med afskærmende beplantning eller lignende. Boldbaner, legepladser og lignende må dog hegnes med begrønnet, transparent trådhegn. Friarealer til daginstitutioner må hegnes på en sådan måde, at de kan anvendes af beboerne uden for åbningstiden.
- Stiforbindelser skal udformes med særlig belysningskvalitet, der skaber en tryk og attraktiv færdsel også om natten.
- Der må etableres mindre bebyggelser i form af legehuse, overdækkede siddepladser, pavilloner og lignende, som indgår i den landskabelige udformning og som understøtter arealernes rekreative brug.
- Der skal være en poppelrække i princippet som markeret på tegning nr. 5. Træerne skal have en omkreds på minimum 18-20 cm om stammen, når de plantes, og skal stå med mellemrum på 8-10 m.

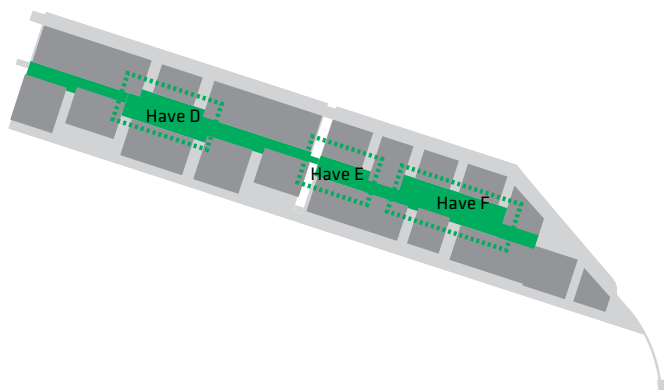


Fig. 8.5.a: Det grønne forløb med tre lokale haver

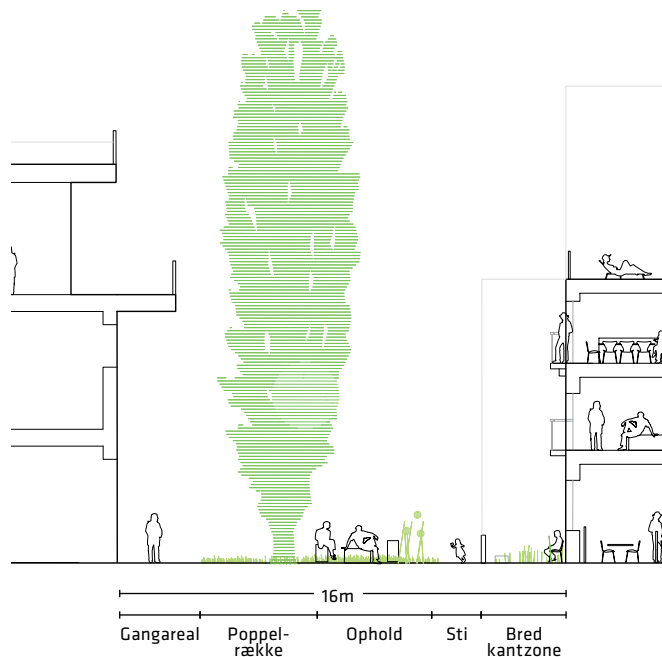


Fig. 8.5.b: Snit gennem det grønne forløb. Snittet viser gangareal ved facade, grønt område i midten med poppelrække og kantzone

For de lokale haver, D-F, gælder særligt:

- Haverne skal indrettes med opholdsmuligheder til solbadning, picnic, småspil, sociale møder og anden rekreation, som principielt angivet på figur: 8.5.1, 8.5.4, og 8.5.8.
- Der skal etableres skyggegivende træbeplantning i mindre grupper eller som solitære træer.
- De primære bevægelseslinier for fodgængere og cyklister er principielt angivet. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med øvrige hensyn.

Kommentar

Indre Nordhavn skal være en grøn by. Der er derfor brug for byrum, der giver plads til fælles ophold og aktiviteter i grønne omgivelser. De grønne haver henvender sig primært til nærområdet, og rummer, udover træer og anden beplantning, også faciliteter der dækker hverdagens behov; det lokale mødested, legeplads, opholdspladser, bevægelse, uformel idræt mv. De enkelte haver har deres egen identitet, som beplantningen er med til at understrege. Således skabes der flere unikke steder i byen, som pladser med farverige blomster og frugttræer.

Have D 'Legehaven'

- 'Legehaven' skal være et grønt parkrum til leg og ophold.
- Haven skal fremstå med begrønning, som angivet på fig. 8.5.1.
- Der skal være mulighed for at anlægge en legeplads for mindre børn i den nordlige del af haven.
- Der skal indrettes med opholdsmuligheder i den sydlige del af haven.

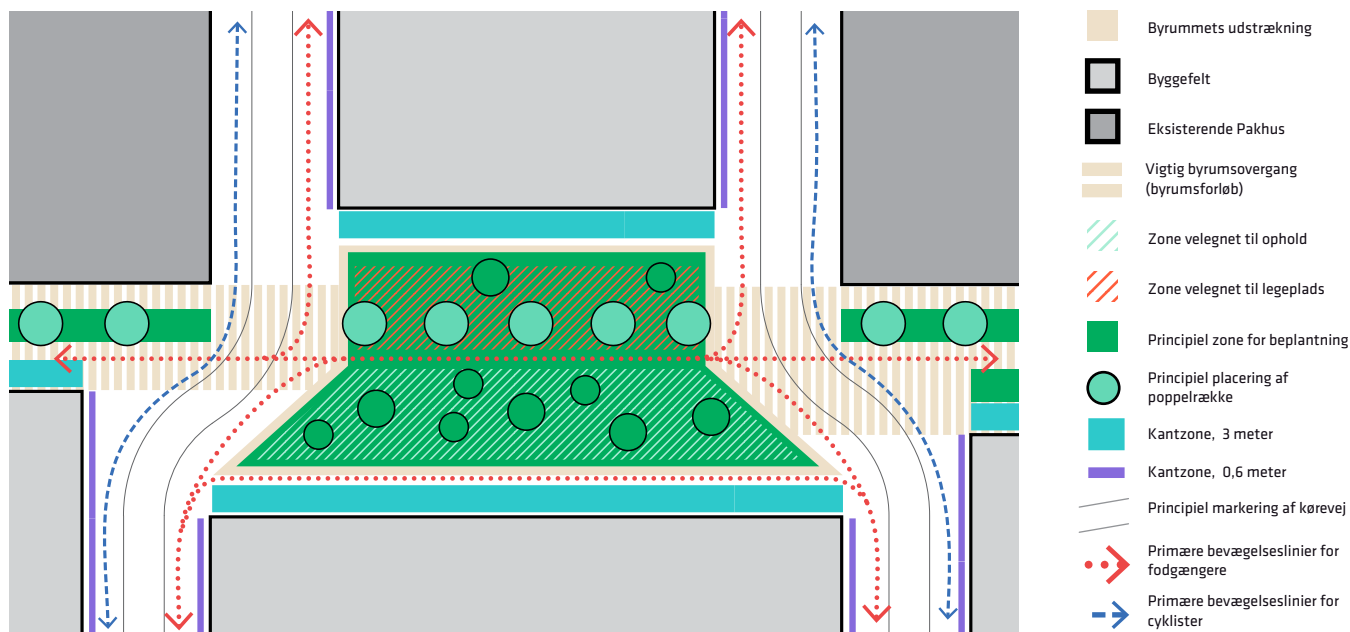


Fig. 8.5.1: Plandiagram: 'Legehaven'

'Legehaven' ligger i Sundmolens vestlige del og er omkranset af bygninger på alle sider. Haven skal være et fælles grønt rum, hvor de lokale kan leve dagligdagens udeliv i et byrum, som har en mere privat, grøn og rolig karakter end pladserne ved Sundkaj. I haven placeres der faciliteter, der understøtter hverdagens rekreative behov: ophold i solen, leg, bevægelse og mødesteder.

Boliger omkring vil henvende sig ud mod haven og sikre at der er liv - ikke mindst om eftermiddagen og aftenen. Der er brede

kantzoner ved boligerne. Således kan beboerne opholde sig i kanten af haven samtidigt med at der skabes en overgang mellem de private boliger og den offentlige have.

Haven får en rolig atmosfære. Dels ligger haven lidt gemt inde bag bygningerne, dels holdes den centrale del fri for biler og gennemkørende cykler. Til begge sider af haven er der gader som forbinder Orientkaj og Sundkaj. Disse gader vil have meget lidt færdsel.

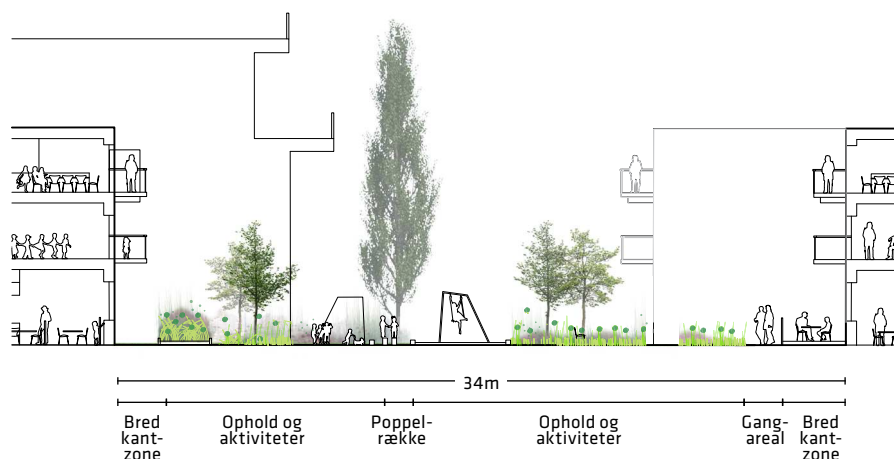


Fig. 8.5.2: Snit som viser haven med ophold, kantzoner og poppelrække.



Reference 8.5.3: Aktivitet legeområder og ophold.

Have E 'Kanalhaven'

a) 'Kanalhaven' skal være et grønt parkrum til ophold.

b) Haven skal indrettes med opholdsmuligheder som angivet på fig. 8.5.4.

c) Der skal skabes en klar forbindelse på tværs af haven som angivet figur 8.5.4.

d) Haven skal begrønnes som angivet på illustration fig. 8.5.4.

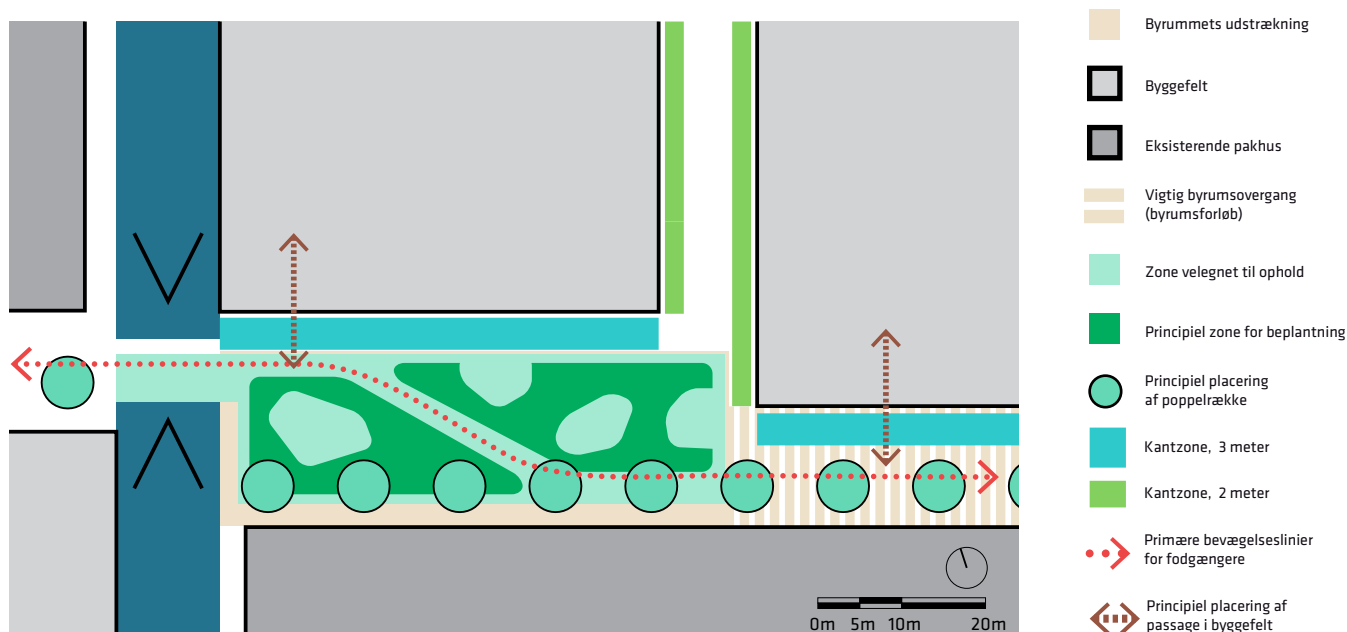


Fig. 8.5.4: Plandiagram: 'Kanalhaven'

Broen over kanalen er et vigtigt omdrejningspunkt på Sundmøllen. Herfra kan man se i alle fire retninger; langs kanalen mod nord og syd, poppelrækker og pakhuse mod øst og vest. Dette punkt rummer derfor en særlig oplevelse og derfor lægges der op til, at broen skal have en særlig udformning, og at der skal være plads til ophold på selve broen. I selve haven er det grønne i fokus.

Haven omkranses af boliger mod nord, erhverv i pakhuset mod syd og mod øst vil der kunne ligge et P-hus. Både boligerne og pakhuset vil bidrage til liv i haven i løbet af dagen. Der er brede kantzoner ved boligerne. Således kan beboerne opholde sig i kanten af haven samtidigt som der skabes en overgang mellem de private boliger og den offentlige have.

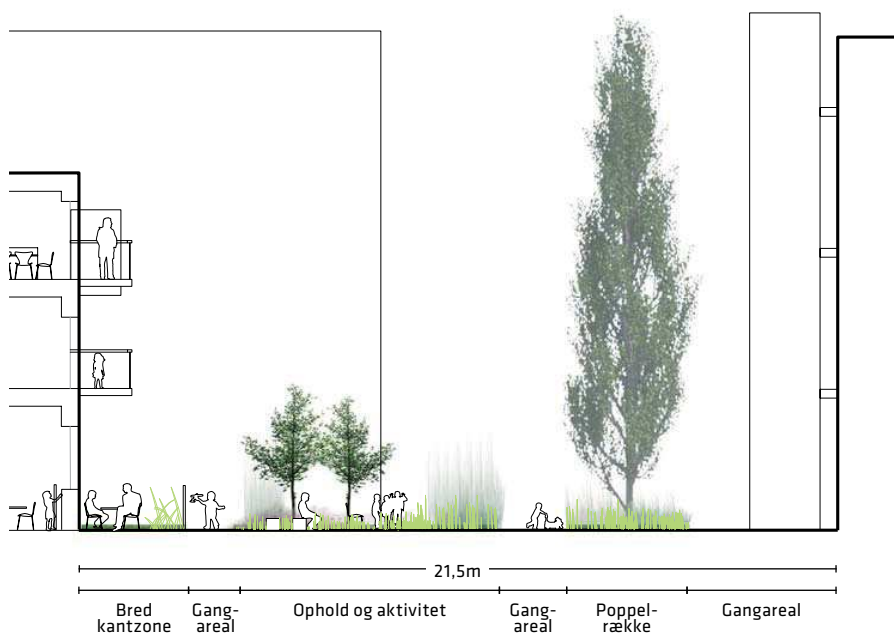


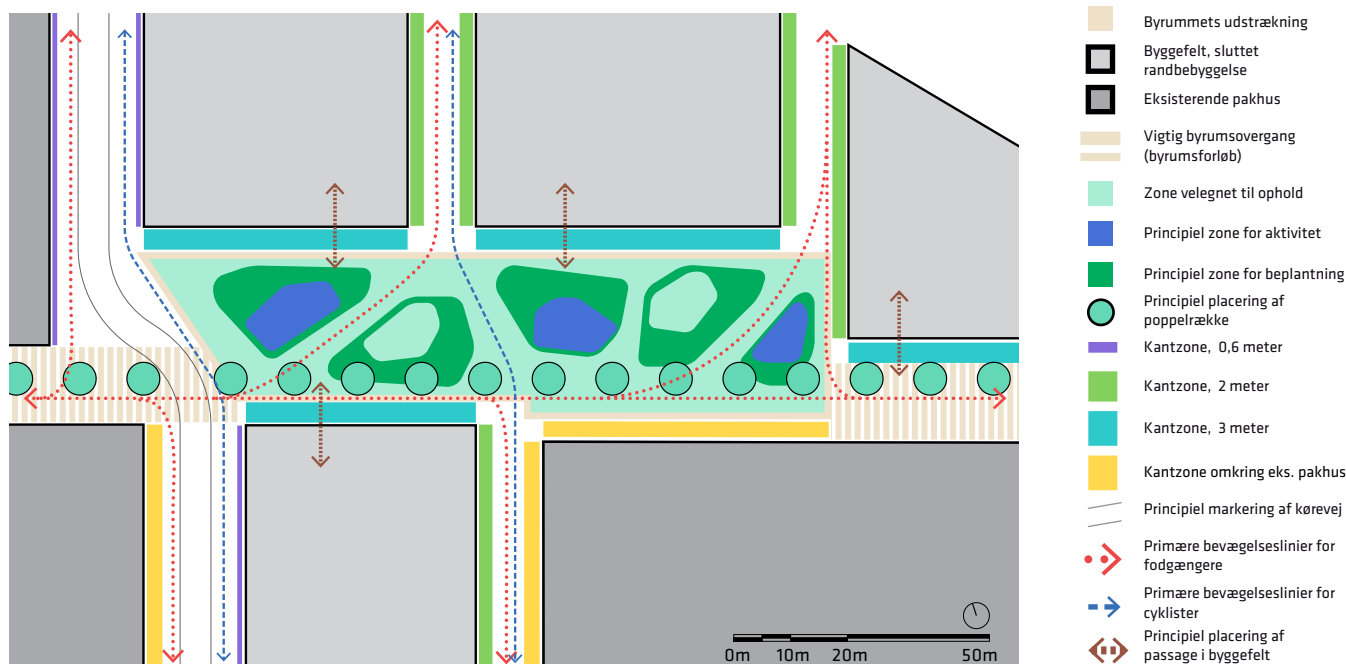
Fig. 8.5.5: Snit som viser haven med ophold, kantzoner og poppelrække.



Reference: 8.5.6 og 8.5.7: Grønt fællesområde med lommer til ophold og aktivitet.

Have F 'Pakhushaven'

- 'Pakhushaven' skal være et grønt parkrum med aktiviteter.
- Byrummet skal indrettes med opholdsmuligheder som angivet på figur 8.5.8
- Aktiviteter og beplantning skal foregå og etableres i afgrænsede områder, så forbindelser mellem byggefelternes passager og stræder understøttes.



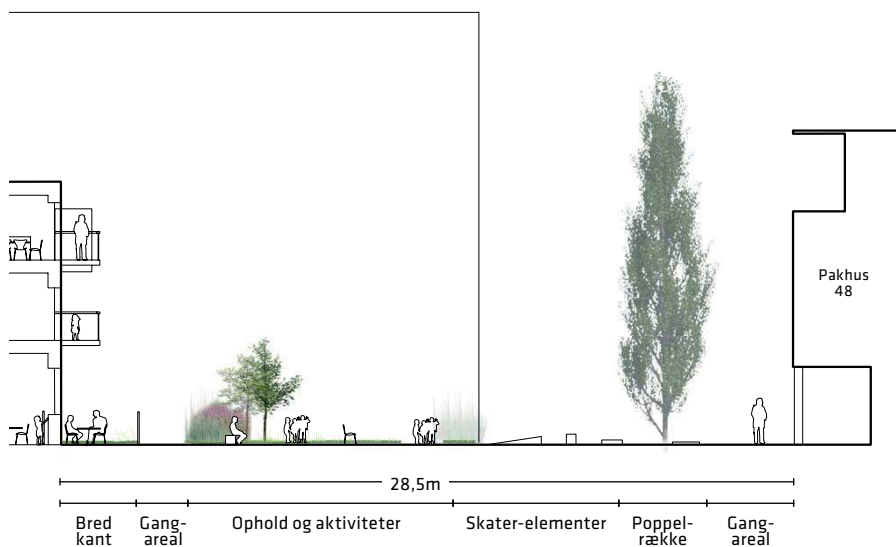
Figur 8.5.8: 'Plandiagram: Pakhushaven'

I 'Pakhushaven' samles aktiviteterne i små øer, og der skabes et miljø med bevægelse i centrum, både for store og små. Haven kan inddeles i en række mindre zoner med hver deres funktion; ophold, boldspil, leg, aktivitet.

Den markante række af popler trækkes med ind i haven, så haven knyttes til det langsgående grønne forløb, der løber hele vejen ned igennem Sundmolen. Haven beplantes med træer, græsser og lavere beplantninger, så den får en grøn karakter.

Haven omkranses af boliger mod nord og erhverv i pakhuset mod syd der vil bidrage til liv i haven hele dagen. Der er brede kantzoner ved boligerne. Således kan beboerne opholde sig i kanten af haven samtidigt som der skabes en overgang mellem de private boliger og den offentlige have.

Haven får en forholdsvis lokal atmosfære. Dels ligger haven lidt gemt inde bag bygningerne, dels er den friholdt for biler, og der vil ikke være gennemkørende cyklister. Alt i alt bliver 'kanalhaven' et grønt byrum der tilbyder forskellige aktiviteter og inviterer til fysisk udfoldelse.



Figur 8.5.9: Snit som viser haven med ophold, kantzoner og poppelrække.



Reference 8.5.10: Opholds- og aktivitetssøer i fællesområde.

Stk. 7. Kantzoner

Kantzoner skal udformes i samspil med stueetagen, så den understøtter oplevelsen af byrummet og brugen af udearealet i tilknytning til stueetagens funktion.

Der fastlægges kantzoner langs facader som angivet på tegning nr. 4:

- Smalle kantzoner på 0,6m mod veje og promenade,
- 2 m brede kantzoner mod gyder
- 3 m brede kantzoner mod det grønne forløb
- 4 m brede kantzoner mod byrum ved Sundkaj
- 0-3 m brede kantzoner ved eksisterende pakhuse.

Ved kantzoner i en bredde over 2 m eller over må der hegnes med stakit eller lignende i op til 0,8 m højde, og der må foretages terrænændringer ved at hæve kantzonsens niveau med op til 0,4 m.

Kantzoner ved boliger samt kantzoner som vender mod Sundmolens pladser skal fremtræde med en tydelig privat eller halvprivat karakter. Ved indgangspartier til boliger skal brede kantzoner udformes med en høj detaljeringsgrad og indeholde hverdagsfunktioner som cykelparkering, postkasser og siddepladser. Se figur 8.7 a).

Langs de på tegning nr. 5 markerede grønne gyder skal kantzonerne have en grøn karakter og indrettes med plantehuller som giver mulighed for begrønning i form af blomsterbede, regnvandsbede eller træer.

Eventuel cykelparkering i kantzoner skal deles i sektioner af maksimalt 4 meters bredde og integreres i stueetagens arkitektur eller indrammes med begrønning. Cykelparkering må ikke optage mere end 25 pct. af kantzonen langs hver side af byggefeltet.

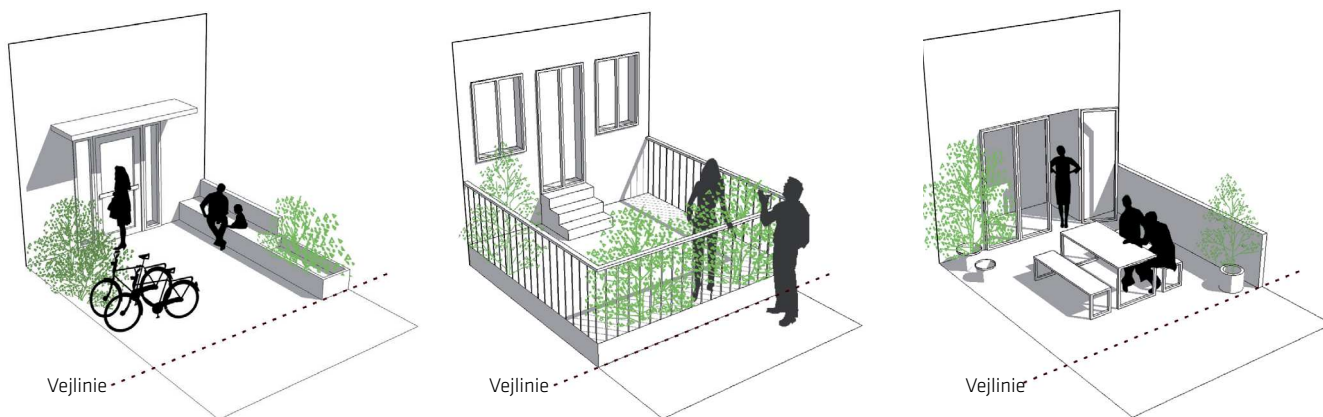


Fig. 8.7.a: Eksempler på indretning af brede kantzoner. Til venstre er indgangspartiets markeret i både facade og kantzone. I midten vises en hævet kantzone, der indrammet med gitterhegn, afgrænser privatrumsrummet uden at være en barriere for samspil med offentligheden. Til højre vises en inviterende kantzone, der ligger i forbindelse med aktive eller udadvendte funktioner. Den stiplede linje angiver skellet mellem vej- og privat areal.

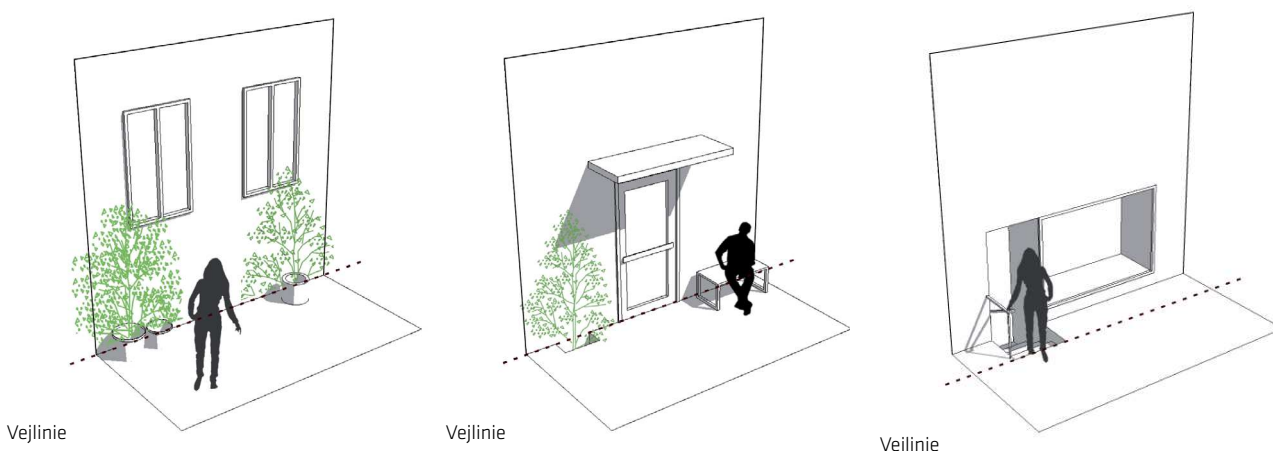


Fig. 8.7.b: Eksempler på indretning af små kantzoner med markering af indgangspartier, siddemuligheder og begrønning. Kantzoner, som ligger indenfor vejarealet, må kun være 60 cm brede og må kun indrettes med løst inventar som f.eks. bænke og plantebede. Dette er vist på illustrationen til venstre og 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.

Kommentar

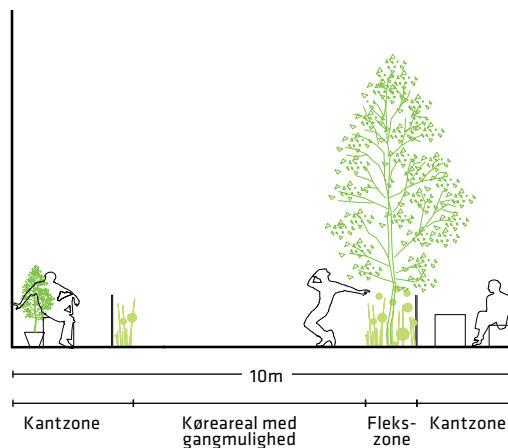
Kantzonen er overgangen mellem bygning og byrum og er en integreret del af stueetagens brug og udformning. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og kan sikre en klar afgrænsning mellem det private og det offentlige byrum. Kantzonen bidrager til oplevelsen af variation i øjenhøjde, højner byrummets grønne kvaliteter, formidler ejerskab og understøtter livet langs byrummets kanter.

Planen fastlægger kantzoner med forskellige bredder og karakteristika, i forhold til orienteringen mod hhv. byrum, gyder, veje eller det grønne forløb. De eksisterende pakhuse har særlige kantzoner i forskellige bredder og udtryk.

Ved boliger i stueetagen kan udformningen af kantzonen formidle overgangen mellem den private sfære og det offentlige byrum og hindre indblik til stueetagens opholds- og arbejdsrum. I de brede kantzoner (over 2 m) kan dette blandt andet ske ved at hæve kantzonen eller hegne den med lavt hegn. For at sikre visuelle forbindelser og indbydende, åbne uderum, tillades dog kun lavt hegn og kun en lille hævnings af kantzonen niveau.

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 figur 8.7.b

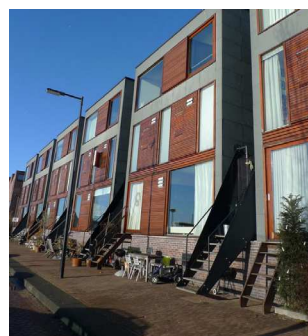
Fra boliger i stueetagen er der mulighed for at etablere trappenedgange til kantzonerne. Dette motiv aktiverer byrummets kanter og skaber ekstra boligkvalitet, som illustreret på figur 8.7.e - referencefoto.



Figur 8.7.c: principsnit gennem gyde som viser 2 m kantzoner langs facader samt befæstet areal og grøn flekszone, beskrevet i stk. 8



Reference 8.7.d: Gyde med grøn flekszone. Kartoffelrækkerne København.



Reference 8.7.e, f, g og h: Boliger i stueetagen. Eksempler på overgange mellem bolig og kantzone.

Stk. 8. Flekszoner

I de på tegning nr. 5 markerede grønne gyder skal der etableres smalle flekszoner på 1-2 m. Smalle flekszoner skal indrettes med plantehuller som giver mulighed for begrønning i form af blomsterbede, bede til opsamling af regnvand og til træer. Flekszonen må herudover indrettes til ophold og cykelparkering i sammenhæng med kantzonen.

Der må etableres almindelige flekszoner på 2-2,5 m i øvrige vejarealer, dog maksimalt i 75 % af en gades længde. Flekszonerne må anvendes til placering af grønne elementer, til cykel- og bilparkering samt ophold.

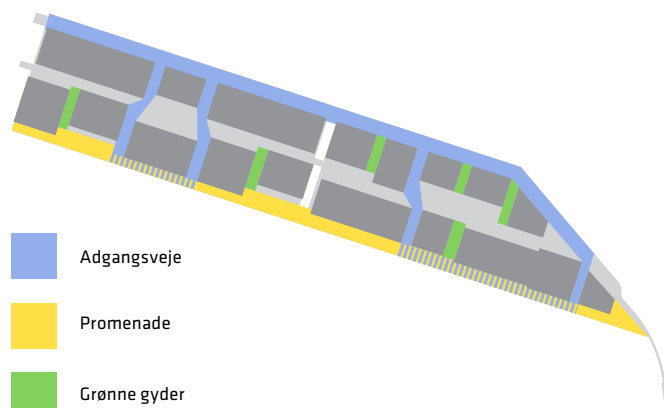
Cykelparkering må ikke optage mere end 25 pct. af flekszonerne i den enkelte gade eller gyde.



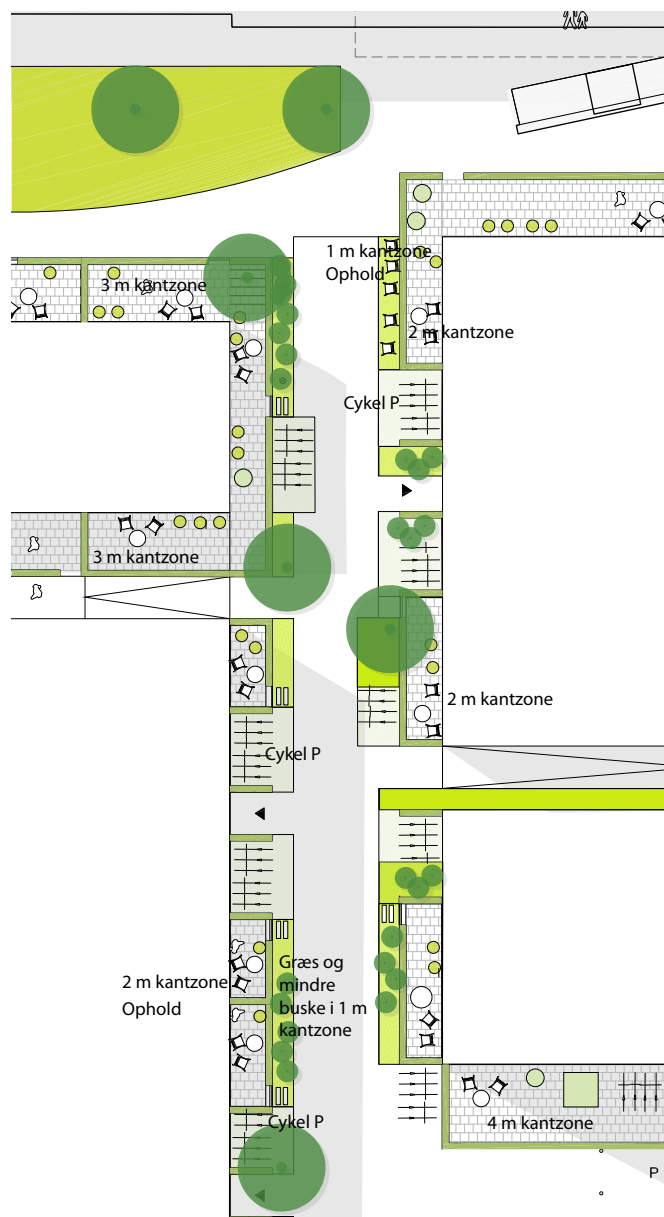
Reference 8.7.b: Flekszone langs Orientkaj.



Reference 8.7.c: Flekszone langs promenadeforløb.



Figur 8.8.a: Oversigt over de forskellige typer af færdselsarealer på Sundmolen. Se også tegning nr. 6.



Figur 8.8.d: Plandiagram. Princip for placering af flekszoner i grønne gyder.

§ 9. Ubebyggede arealer, parkering

Stk. 1. Friareals størrelse

Friarealet skal være af størrelsesordenen 30 procent af arealet til boliger, 100 procent af etagearealet til børneinstitutioner samt 10 procent af arealet til erhverv og øvrige anvendelser og kan beregnes for flere bebyggelser under ét. Krav til friareal kan fraviges i forbindelse med tekniske anlæg, bil- og cykelparkering og lignende. Friareals 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 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.

Stk. 3. Friarealer til institutioner

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

Stk. 4. Grønne gårdrum og tagterrasser

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

Gårdrum 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 legehus, 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. 5. Belysning

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

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

Kommentar

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

Stk. 6. Belægninger

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

Belægningerne skal udføres i robuste materialer som eksempelvis asfalt eller beton og medvirke til at understøtte byrummets funktion og individuelle karakter. Flexzoner, kantzoner, ledelinjer mv. skal markeres i belægningen - f.eks. ved belægningsskift, opstregning, kanter eller markeringssøm.

I § 8 stk. 2-4 er der fastlagt yderligere bestemmelser for belægninger på pladser.

Kommentar

Belægningerne skal understrege Sundmolens 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. Belægningerne skal endvidere understøtte byrummenes forskellige funktioner og skabe variation i oplevelsen af en by ved vandet.

Stk. 7. Beplantning

Træbeplantning skal ske som principielt vist på tegning nr. 5 og medvirke til at give området en bymæssig identitet. Artsvalget bør variere og bidrage til mangfoldighed og oplevelse.

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

Kommentar

I § 8, stk. 2-7 er fastlagt yderligere bestemmelser for beplantning i byrum bla. for træække i det grønne forløb.

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

Kommentar

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

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

Stk. 9. Byinventar og andre elementer i byrummene

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

Stk. 10. Tilgængelighed

Byrummene skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelses- og synshæmmedes færdsel.

Byrum med status som gågader med kørsel tilladt indrettes med placering af enkelte parkeringspladser, beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes, og at færdsel foregår på de gåendes og de cyklendes præmisser.

Stk. 11. Hegning

Ubebyggede arealer må ikke hegnes og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Dog må arealer til kantzoner og institutioner hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende i henholdsvis op til 0,8 og 1,3 m over terrænet på det omgivende areal.

Stk. 12. Bilparkering

Bilparkeringsdækningen skal mindst være 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Parkering skal placeres i konstruktion indenfor de på tegning nr. 6 med P markerede byggefeltet med mulighed for etablering af parkeringsanlæg. Ind til 10 % af pladserne kan placeres på terræn som gadeparkering, der forbeholdes til afsætning, handicap-parkering, korttidsparkering samt delebiler og elbiler.

Stk. 13. Cykelparkering

Der skal etableres mindst 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal erhverv og mindst 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal bolig. Der skal etableres mindst 4 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal butik. I forhold til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 pr. 1.000 m². Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne til erhverv og bolig skal etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet. Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Op til 20 pct. af cykelparkeringen må placeres på vejareal i flexzoner samt i private kantzoner., jf. § 8, stk. 8 og 9. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til arealernes indretning og arkitektur og beplantes, hvor det er muligt. 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. 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. Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 14. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

§ 10. Ledningsforhold og tekniske anlæg

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

§ 11. 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.

I områder med boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem og lignende, tillades en støjbelastning på op til Lden 68 dB. Det skal sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik og Lden 52 dB fra jernbanetrafik i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

For udendørs opholdsarealer herunder skolegård og lege-områder gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik. Grænseværdien for vibrationer fra jernbane er 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

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.

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 Lden dB (A). Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB (A).

Kommentar

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

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

§ 12. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1. Energiklasse

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibyggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler mod dette.

Stk. 2. Afledning af regnvand

Bebyggelse, veje og ubebyggede arealer skal udformes med løsninger, så regnvand ledes uhindret til havnen. Herunder skal det sikres, at der under en 100-års regnhændelse (skybrud) maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Kommentar

Københavns Kommune har vedtaget at København højst må opleve skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. Definitionen på en 100-års hændelse er den nedbør, som man kan forvente forekomme én gang hvert 100 år og kan angives som f.eks. når der falder mere end: 20 millimeter på 10 minutter, 34 millimeter på 30 minutter eller 43 millimeter på 60 minutter.

Det forventes, at et terrænfald på ca. 5-10 promille mod kajkant, vil lede regnvand fra Sundmolen til havnen.

§ 13. Matrikulære forhold

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

§ 14. Særlige fællesanlæg

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

- de i § 4 stk. 5 fastlagt vej- og stibroer.
- den i § 5, stk. 2 fastlagte kanal.
- de i § 8, stk. 2-4 fastlagte pladser A 'Ved lommevandrummet', B 'Kanalpladsen' og C 'Udsigtspladsen'.
- det i § 8, stk. 5 fastlagte grønne forløb med 3 lokale haver D 'Legehaven', E 'Kanalhaven' og F Pakhushaven'.
- det i § 4, stk. 1 og på tegning nr. 6 fastlagte promenadeforløb med de i § 5, stk. 6 fastlagte træbrygger.

Kommentar

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

§ 15. Grundejerforening

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 etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 14 nævnte særlige 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.

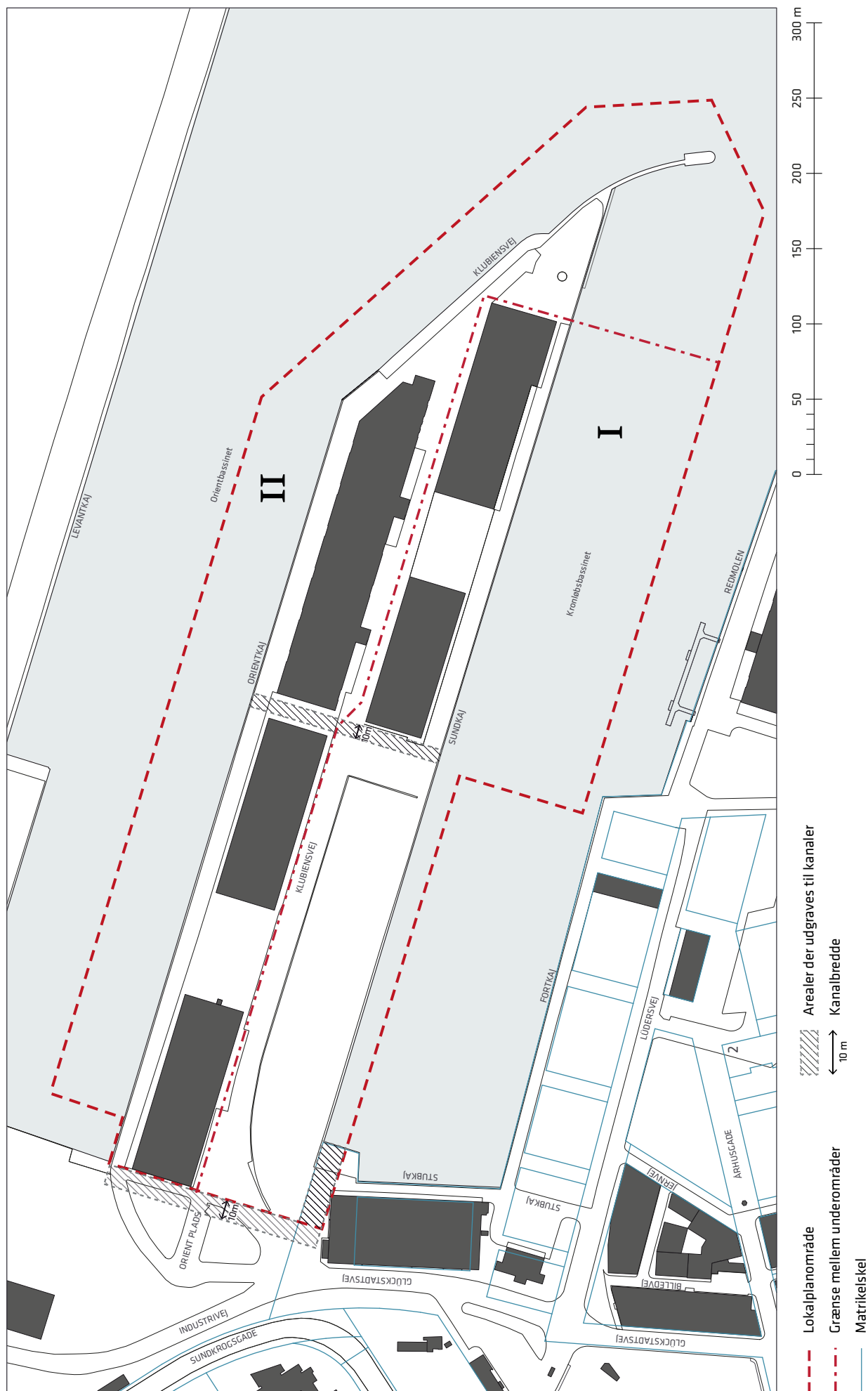
§ 17. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 177 Københavns Havn og lokalplan nr. 499 Trælastholmen i Nordhavn ophæves i sin helhed for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde.

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.

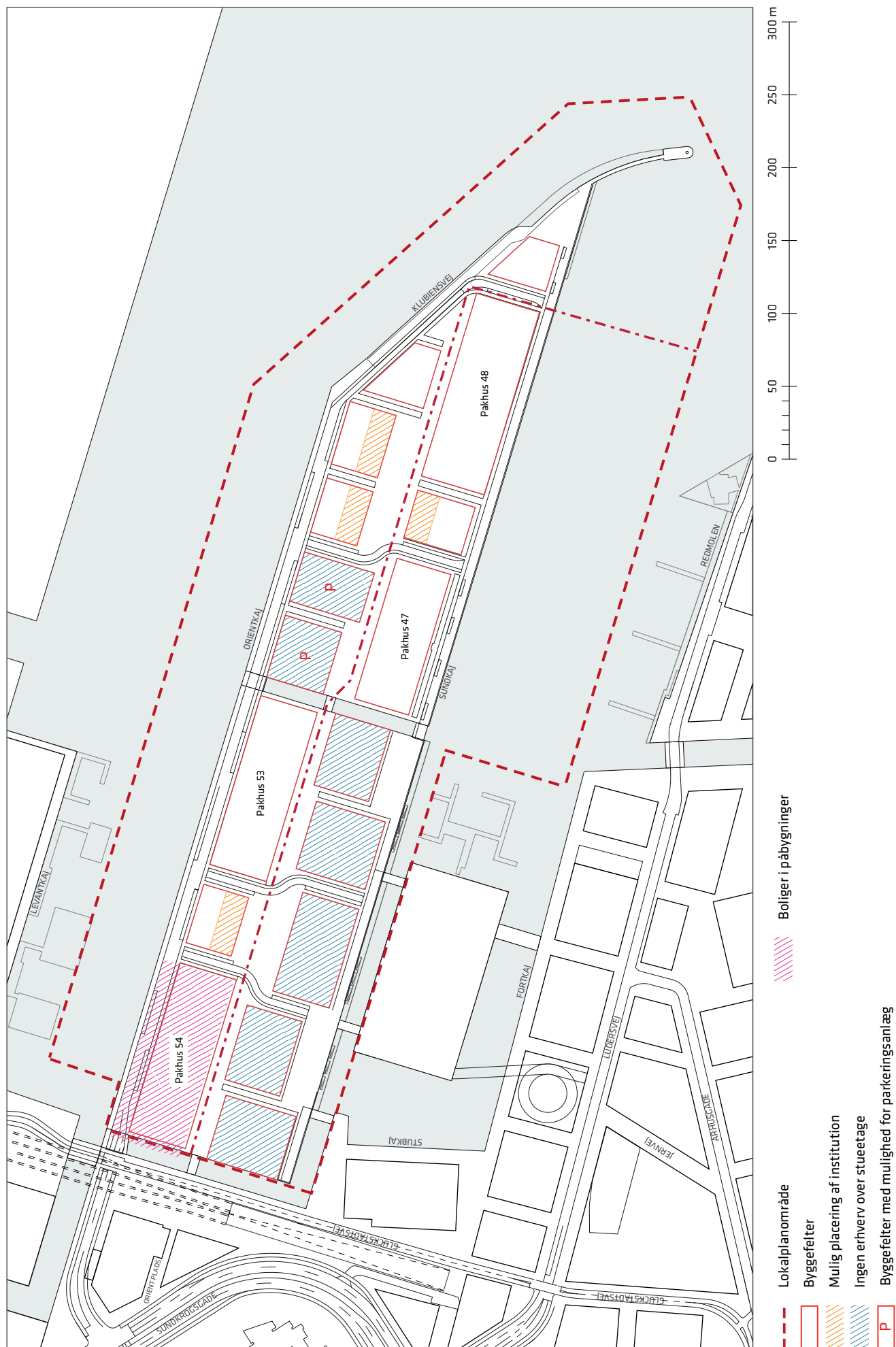
Tegning nr. 1 - Lokalplanens afgrænsning og underområder



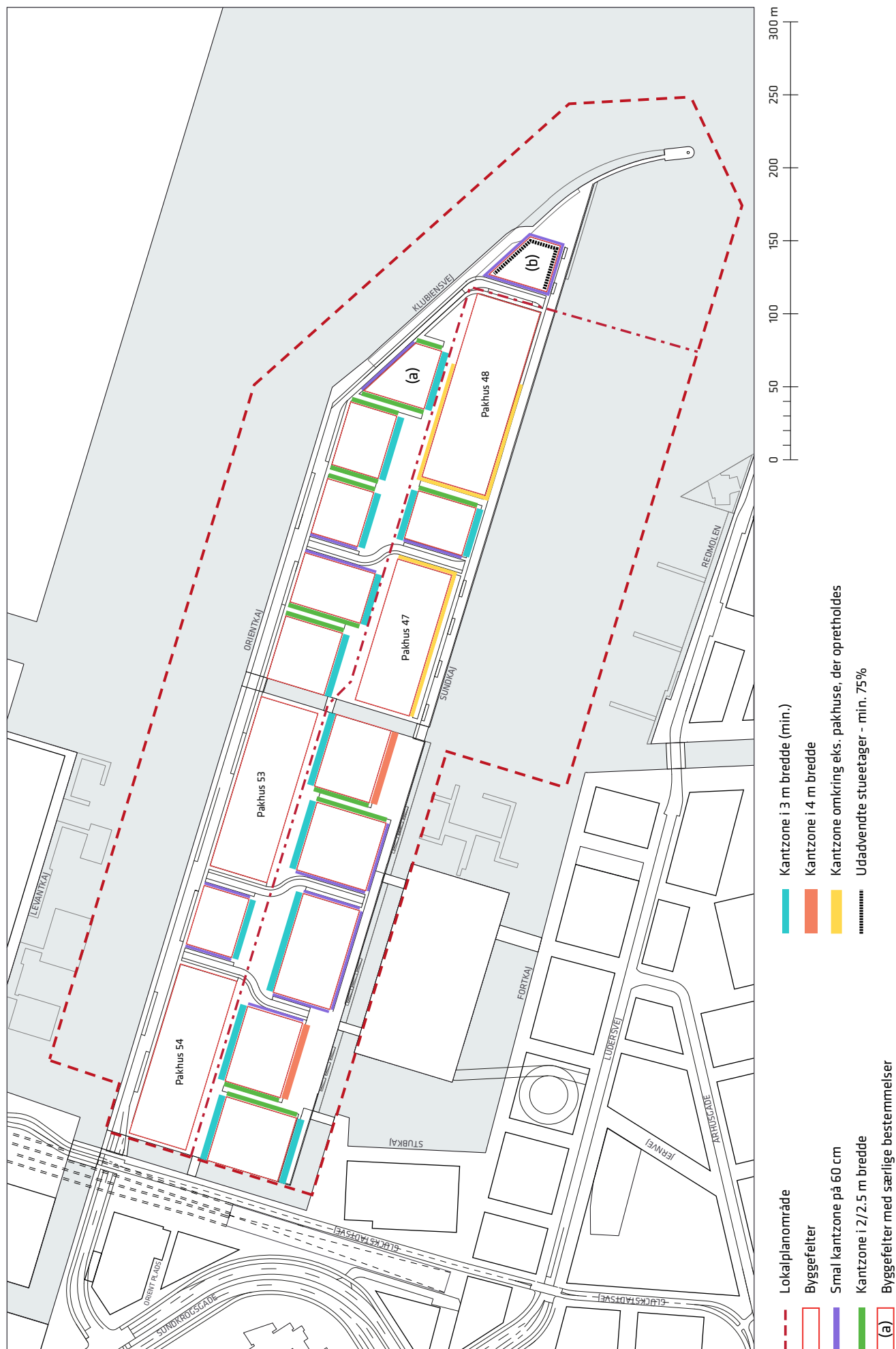
Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan



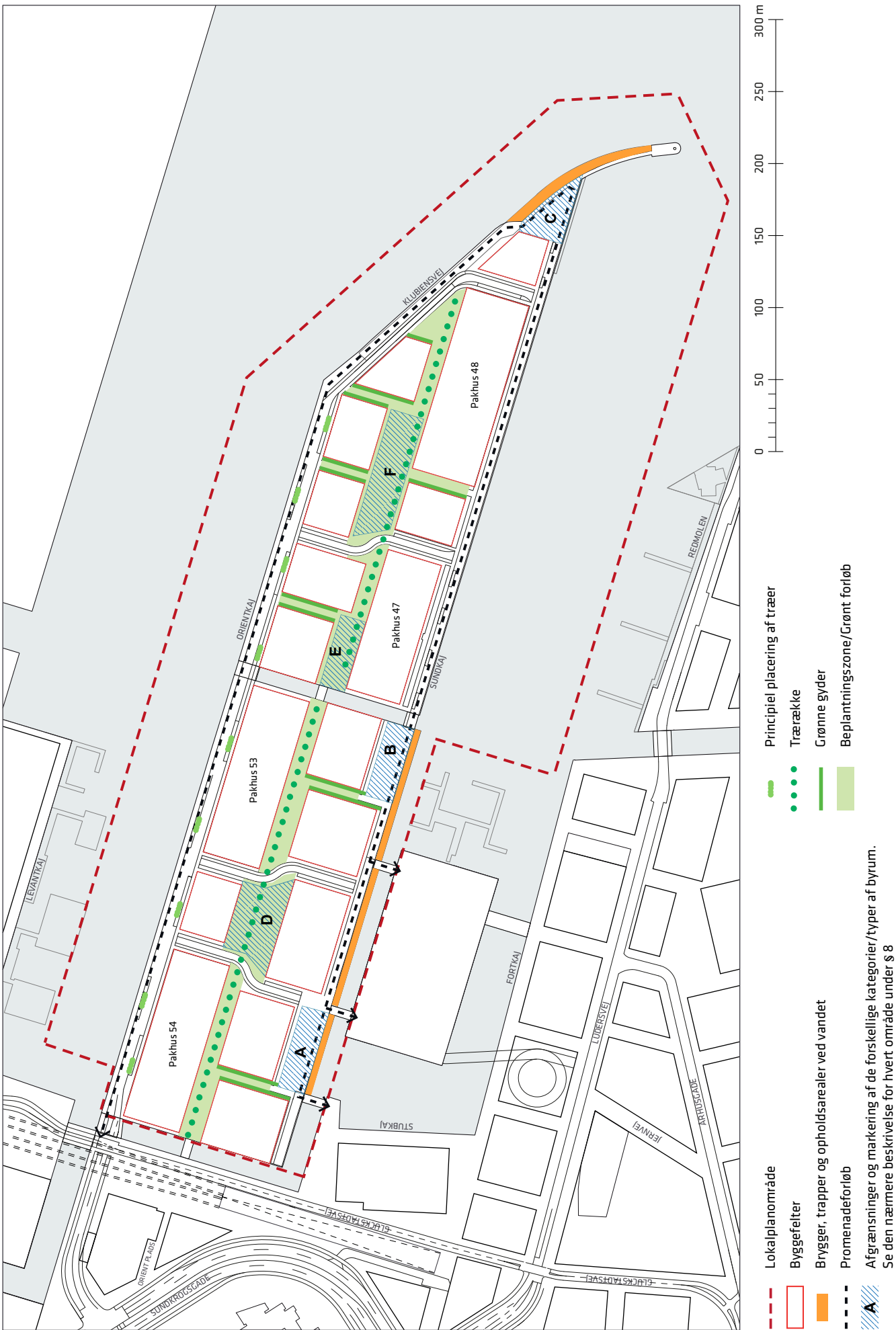
Tegning nr. 3 - Anvendelse



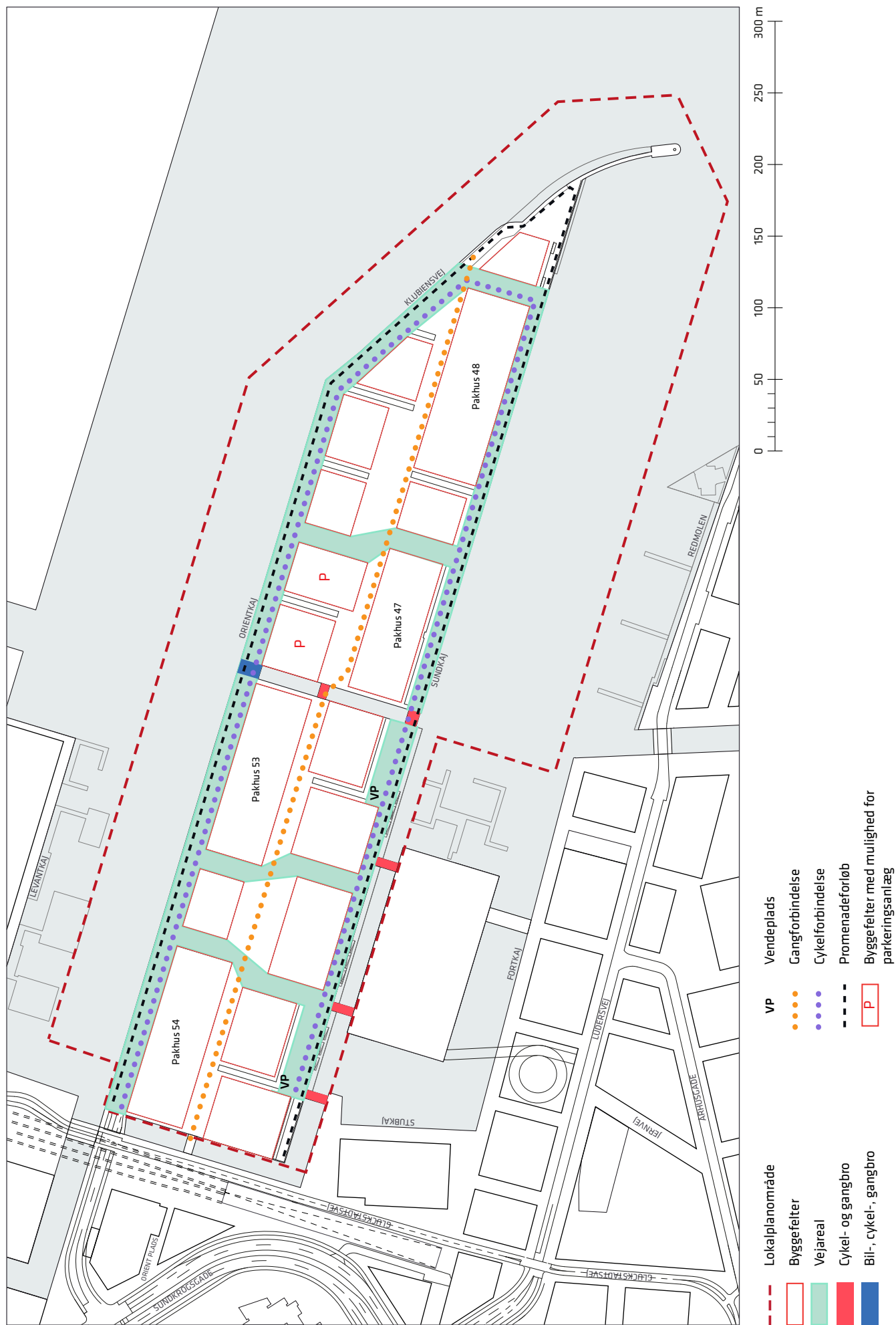
Tegning nr. 4 - Byggefelter, stueetager og kantzoner



Tegning nr. 5 - Byrum og beplantning



Tegning nr. 6 - Veje, broer, stier og parkering



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

tlf.: 33 66 33 66
e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
www.tmf.kk.dk



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen