

ÅRHUSGADEKVARTERET VEST I NORDHAVN

Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2013 vedtaget forslag til lokalplan
Århusgadekvarteret Vest.

Offentlig høringsperiode fra den xx.xx 2013 til den xx.xx 2013



Indhold

Redegørelse for lokalplanen 3

Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Fremtidens bæredygtige by.....	4
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Bebyggelsesplanen	4
Lokalplanens indhold.....	6
Byudviklingsaftale	7
Udbygningsaftale	7
Miljøforhold	7
Bæredygtighed	8
Kystnærhedszonen.....	8
Skyggediagrammer	9

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 10

Fingerplan 2007	10
Kommuneplan 2011	10
Lokalplaner i kvarteret.....	12
Miljø i byggeri og anlæg	12
Regnvand	12
Skybrudssikring	12
Klimasikring	12

Tilladelser efter anden lovgivning 13

Affald.....	13
Jord- og grundvandsforurening	13
Museumsloven	13
Rotteforebyggelse.....	13

Lokalplan Århusgadekvarteret Vest 14

§ 1. Formål.....	14
§ 2. Område	14
§ 3. Anvendelse.....	14
§ 4. Vej-, sti- og pladsforhold	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 7. Byrum	22
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering	25
§ 9. Tekniske anlæg	28
§ 10. Foranstaltninger mod forureninggener	28
§ 11. Bæredygtighed og regnvand	28
§ 12. Matrikulære forhold.....	28
§ 13. Særlige fællesanlæg.....	28
§ 14. Grundejerforeninger	29
§ 15. Retsvirkninger	29
§ 16. Ophævelse af lokalplaner	29

Tegning nr. 1

- Lokalplanområde, underområder og kanaler

Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan.....

Tegning nr. 3

- Byggefelter, funktioner, stueetager og kantzoner

Tegning nr. 4 - Byrum og beplantning

Tegning nr. 5 - Veje, broer, stier og parkering.....

Tegning nr. 6 - Snit

Hvad er en lokalplan 37

Lokalplan.....

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Lokalplanens endelige retsvirkninger.....

Mindretalsudtalelser 38

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for lokalplanen



COBE, SLETH, Rambøll og Polyforms bebyggelsesplan for Indre Nordhavn med markering af de tre nye lokalplanområder - marts 2013.

Lokalplanens baggrund og formål

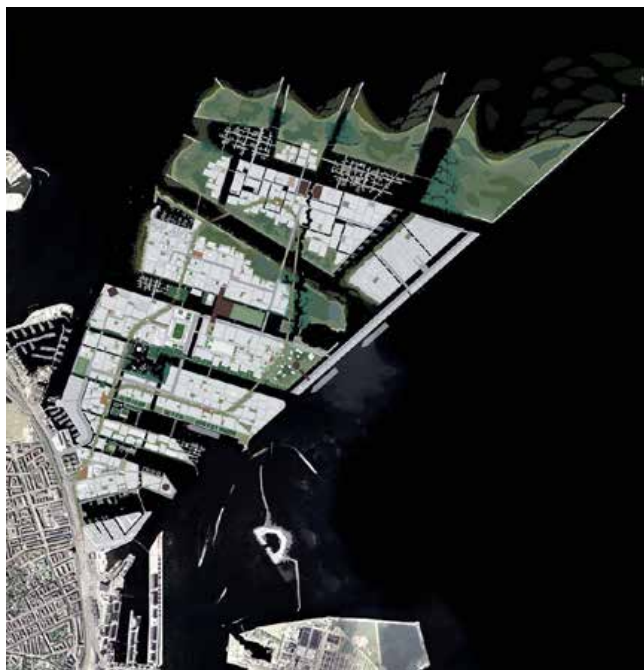
Udgangspunktet for byudviklingen af Nordhavn er en aftale mellem staten og Københavns Kommune fra 2005. Af aftalen fremgår det blandt andet, at værdiskabelsen fra byudviklingen af Nordhavn skal medvirke til at finansiere anlægget af metroens nye Cityring. Aftalen omfatter et geografisk område på ca. 60 ha med mulighed for minimum 600.000 etagemeter bolig og erhverv i Indre Nordhavn og blev gjort til lov i 2007. På denne baggrund besluttede By og Havn at udskrive en åben, international idékonkurrence for hele Nordhavn om "fremtidens bæredygtige by". En bearbejdning af det vindende projekt har siden dannet grundlag for plangrundlag for Århusgadekvarteret som den første etape i udbygningen af Nordhavn med 350.000 etagemeter boliger og erhverv.

Københavns Kommune, Staten og By & Havn indgik i den 20. juni 2012 aftale om en metro til Nordhavn med to stationer i Indre Nordhavn. Med aftalen forpligter Københavns Kommune sig til at tilvejebringe et plangrundlag for 870.000 m² totalt i Nordhavn, herunder et plangrundlag som muliggør nyt byggeri i umiddelbar tilknytning til den nye metrostation ved Århusgade. Lokalplanen for "Århusgadekvarteret Vest i Nordhavn"

indeholder ca. 90.000 etagemeter, primært serviceerhverv. Der udarbejdes kommuneplantillæg og planerne suppleres med udbygningsaftaler og byudviklingsaftaler.

Med udbygningen af den vestlige del af Århusgadekvarteret fortsættes realiseringen af Nordhavn som fremtidens bæredygtige bydel. Samtidigt åbnes endnu et område af havnen for byens borgere, hvorved flere vil få bedre adgang til byens blå herlighedsværdier. Trafikken afvikles primært på de gående og cyklendes præmisser. I Indre Nordhavn vil en tæt og blandet bebyggelse danne grundlaget for et rigt og varieret byliv.

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



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

Fremtidens bæredygtige by

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

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.

Lokalplanområdet og kvarteret

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

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

BÆREDYGTIGHED I ÅRHUSGADEKVARTERET VEST

Transport	Stationsnærhed (metro + S-tog). Det grønne Loop. Centralt parkeringsanlæg.
Certificering	Bygninger miljøcertificeres via DGNB-ordningen.
Energiforsyning	Området kobles sammen med byens kollektive forsyningsystemer.
Affald	CO ₂ -venligt affaldssystem.
Byrum & byliv	Metroplads. Århusgade som handeleggade.
Blå områder	Ingen direkte kontakt til vandet.
Grønne områder	Allébeplantning i Det grønne loop og Århusgade. Træer på Nordhavn Plads.
Vand	Anvendelse af sekundavand eller etablering af grønne tage.
Klimasikring	Lokal rensning og afledning af regnvand. Grønne tage.

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

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

Bebyggelsesplanen

Ankomsten til Århusgadekvarteret

Den nye bebyggelse i "Århusgadekvarteret Vest" styrker selve Århusgades forløb og binder kvarteret sammen med Østerbro. Bebyggelsesplanen indeholder relativt små byggefelter med bygninger i 4 til 6 etager samt tre højere bygninger. De forholdsvis små byggefelter giver det samlede Århusgadekvarter et sammensat og mangfoldigt præg, så det fremstår som en bydel med en 'menneskelig skala'. Udover en koncentration af detailhandel vil bygningerne i "Århusgadekvarteret Vest" fortrinsvis huse kontorerhverv. Blandingen af lave bygninger i mørke rødlige nuancer og de høje, lyse bygninger sikrer en sammenhæng med resten af Århusgadekvarteret og en byprofil, der styrker kvarterets arkitektoniske egenart.



Bebyggelsesplan for Århusgadekvarteret Vest udarbejdet af COBE, SLETH, Rambøll og Polyform. 1. Metrostation ved Århusgade med cykelparkering, adgang til metro og beplantning 2. 'Det grønne Loop' med Metro og cykelsti. 3. Høj bygning. 4. Tilbygning til "PFA".

EKSISTERENDE FORHOLD

Anvendelse	Havneformål og kontorer
Grundareal	ca. 49.000 m ²

Mennesker i bevægelse

Bebyggelsesplanen er udformet med et særligt fokus på byrummene omkring metropladsen ved Århusgade, 'det grønne Loop' og handeleggaden Århusgade. Metropladsen ved Århusgade er en ankomstplads og tilbyder muligheder for ophold, handel og mødesteder for beboere i bydelen og naboområdet. Nedgangen til metrostationen ligger midt på pladsen, som omkranses af en blanding af gamle og nye bygninger. Bygningerne skaber, sammen med pladsens træer, et veldefineret grønt byrum med muligheder for ophold i solen. Publikumsorienterede funktioner placeres ud mod metropladsen ved Århusgade og 'det grønne loop'.

De handlende på pladsen, cyklister i 'det grønne loop' og rejsende til og fra metrostationen medvirker til at byrummet præges af mennesker i bevægelse.

Effektive og miljøvenlige trafikløsninger der tilgodeser de bløde trafikanter

Århusgadekvarteret Vest ligger stationsnært ved Nordhavn Station og den nye metrostation ved Århusgade. Metroinjen er en afgrening af metrocitringen, som kobler Nordhavn på Københavns kollektive trafiksystem. Fra metrostationen vil rejsetiden til for eksempel Hovedbanegården være ca. 9 minutter og til lufthavnen ca. 20 minutter. Trafikstrukturen indrettes så fodgængere, cyklister og den kollektive trafik kommer så hurtigt og let frem som muligt, ved at gøre deres veje kortere end bilernes.

'Det grønne loop' i Nordhavn starter i "Århusgadekvarteret Vest" og er en effektiv og oplevelsesrig rute igennem kvarteret for cyklister og gående. Den brede cykelsti flankeres af bede og træer der giver læ, så loopet fra starten opleves som grønt og komfortabelt at cykle i.

Gode gang- og cykelforbindelser

Undtagen i lokalgaderne og på Sundkrogsgade foregår trafikken på lette trafikanters præmisser efter princip-



Visualisering af 'Nordhavn Plads' set fra Århusgade mod nordvest med Nordhavn Station i baggrunden.

perne for lege og opholdsgader. Der planlægges for at sikre fodgængerne og bevægelseshæmmede optimale forhold, hvad angår sikkerhed, tryghed og tilgængelighed. Når det gælder den overordnede cykeltrafik skal Århusgadekvarteret binde både den indre og ydre del af Nordhavn samme med Østerbro og resten af byen.

Centrale parkeringsanlæg

Parkering vil primært ske i centrale parkeringsanlæg. Der vil være mulighed for at køre tæt på de enkelte ejendomme, men parkering vil kun tillades som korttids-parkering eller handikapparkering, eller til debiler og elbiler. Cykelparkering placeres tæt ved boliger, arbejdspladser og offentlige funktioner.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser for en kompakt og levende bydel, hvor Århusgades forløb styrkes som en attraktiv ankomst til området med ny bebyggelse langs gaden og træerækker. Der fastlægges krav til bebyggelsen i de enkelte byggefelt, til indretningen af gader, metroplads og 'det grønne loop'. Metrostationspladsen indrettes til handel, ophold og med cykelparkering, og der fastlægges krav til indholdet i stueetagerne langs de vigtigste byrum. Lokalplanområdet "Århusgadekvarteret Vest" forøges med 20.000 m² i forhold til det gældende plangrundlag for "Århusgadekvarteret". Der muliggøres en tilbygning til "PFA" på op til 12.000 m². Der kan således i lokalplanområdet realiseres op

til 67.000 m² i form af sluttet bebyggelse mellem 4 og 6 etager, og tre høje bygninger i mellem 35 og 54 m højde. Anvendelsen fastlægges til serviceerhverv, heraf 10.000 m² til detailhandel. Der er mulighed for boliger, hvor støjgrænser og dagslysforhold tillader det. Der fastlægges krav til friarealer og gives mulighed for at medregne opholdsarealer på dæk og større fælles tagterrasser. Der fastlægges krav til træbeplantninger i gader og på pladser, grønne tagflader, facader og metrovæg. Bestemmelserne om særlige fællesanlæg og grundejerforening sikrer etablering og drift af en række væsentlige infrastrukturanlæg og byrum.

PARKERINGSKRAV

Biler	I størrelsesordenen og højest 1 plads pr. 150 m ² maks. 10 %
- terrænparkering	
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	min. 25 %
Pladskrævende cykler	1 plads pr. 1.000 m ²
Cykler til metrostation	250

Byudviklingsaftale

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

- at parkeringspladser på vejarealer benyttes til at dække behov for korttidsparkering og handicapparkering og, at parkeringsanlæg forberedes til el-ladestandere.
- certificering af byggeri, hvilket indebærer, at bygninger i Århusgadekvarteret Vest bliver certificeret samt etablering af byggeherredialog 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 der arbejdes med håndtering af affald i beholdere på hjul eller anden lignende containerløsning samt at By & Havn reserverer areal til genbrugsstation.
- at der forud for udvikling af byggeretter i bestemte eksponerede byggefeltet samt på den kommende metroplads aftales en særlig procedure mellem Københavns Kommune, By & Havn samt eventuel køber/3. part.
- at København Kommunes spildevandsplan og skybrudsplan ligger til grund for og anvendes i udbygningen af området.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom. For at fremme udviklingen i området har By & Havn anmodet om at indgå en udbygningsaftale i overensstemmelse med planlovens § 21 b. Københavns Kommune forventer at indgå en udbygningsaftale med By & Havn om bl.a. anlæg af 'det grønne loop', Sundkrogsgade og forpladserne til metrostationerne. Københavns Kommune forventer at overtage Sundkrogsgade og 'det grønne loop' samt driften af hele eller dele af metroforpladsen.

Miljøforhold

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). Lokalplanen muliggør etablering af parkeringsanlæg som er omfattet af bilag 4 til loven, men planen fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan og vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer af miljøet.

VVM

De 10.000 m² bruttoetageareal til butikksformål som lokalplanen muliggør, vil sammen med de 10.000 m² bruttoetageareal til butikksformål som er indeholdt lokalplanen 'Århusgadekvarteret i Nordhavn' udgøre et butikscenter som vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2. Det konkrete projekt for butikker skal derfor anmeldes til Københavns Kommune efter VVM-bekendtgørelsen. Parkeringsanlæg skal ligeledes anmeldes efter VVM-bekendtgørelsen.

Trafikstøj

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Kalkbrænderihavnsgade og mod nord af Sundkrogsgade, hvor trafikstøjniveauet er Lden 65-70 dB i 1½ meters højde og Lden 70-75 dB i 4 meters højde, hvilket vil kræve støjdæmpende tiltag for at overholde grænseværdierne i boligernes opholds- og soverum. Den indre del af lokalplanområdet vil blive trafikbetjent af Århusgade og Lüdersvej, hvor det forventede antal køretøjer i døgnet vil ligge på 2.000. Her skulle det således ikke være vanskeligt ved disponering og projektering af bygninger og friarealer at overholde grænseværdier for trafikstøj. Den kommende metro forventes ikke at give væsentlige støjgener.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Kommunen er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området.

Forurening

Matr.nr. 2915 UK, Sundkrogsgade 2-12 er kortlagt på Vidensniveau 1 jf. Jordforureningsloven, da der er oplysninger om en samlefabrik af automobiler og motorcykler fra 1930 - ca. 1980. Fra 1935 - ca. 1980 har der været benzinanlæg på ejendommen og der er registreret et samlet oplag af benzin i nedgravede tanke samt en benzinudskiller. Derudover har der været en nedgravet fyringsolietank. Der er ikke dokumentation for kommunalt tilsyn med opgravning eller afblænding af olie- og benzintanke.

Resten af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 som en del af Nordhavnen, 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. Opfyldningen er sket fra ca. 2 meters dybde indtil 6-7 meters dybde. De tilførte materialer omfatter hovedsageligt havbundsmaterialer indtil kote ca. -3.0 m. Herudover er der tilført byfyld, der er opfyldt til kote + 2 m eller + 3 m. Byfyldet stammer generelt fra nedrivninger af og

udgravninger til byggeri i hele Storkøbenhavn. I Nordhavnen har der været flere industrielle aktiviteter som eksempelvis bådepladser, olieoplæg, maskin- og autoværksteder, træindustri og lakkerier. Det er veldokumenteret, at denne type virksomhed ofte giver anledning til jord- og grundvandsforurening.

Bæredygtighed

Regnvand

I Århusgadekvarteret Vest vil der ske en separering af regn- og spildevand så spildevand ledes til renseanlæg, mens regnvand afledes lokalt i området. Regnvand fra tage kan opsamles og genbruges til tøjvask og toiletskyl. Hvor der ikke etableres regnvandsopsamling skal tagene begrønnes. Regnvand fra gårde og byrum afledes direkte til havnen gennem et sandfang. Vejvand, der kræver rensning inden udledning, vil kunne renses lokalt. Områdets placering ved havnen gør det muligt at aflede tunge regnskyl direkte i havnen, ligesom grønne tage sammen med lokal rensning og afledning af overfladevand minimerer presset på kloaksystemet.

Lokalplanen fastlægger krav om begrønning af tage, der har en lang række fordele; bl.a. kan de opsuge en del af den nedbør, der falder på taget, og de bidrage til at gøre byen grønnere og reducere den såkaldte "Urban Heat Island"-effekt.

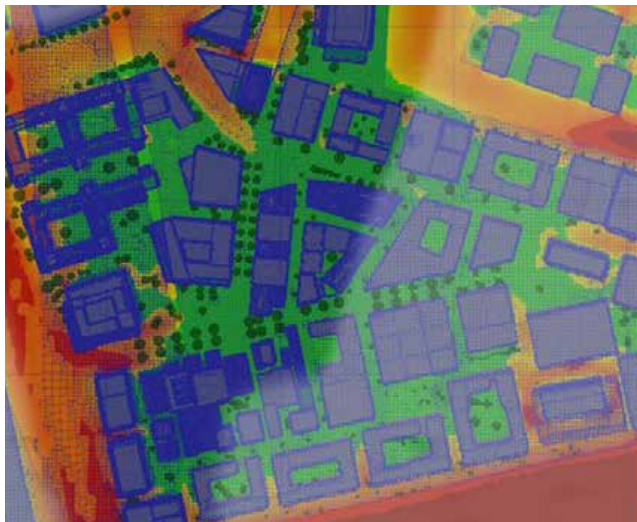
Bæredygtig energiforsyning

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

Århusgadekvarteret forventes at blive tilsluttet fjernvarme, og forventes at få et relativt lavt energiforbrug i kraft af bebyggelsens tæthed og kravene om laveste energiklasse. Energimodellen for hele Nordhavn tager udgangspunkt i en kollektiv udnyttelse af de bæredygtige energikilder, der er naturlig adgang til: En ubenyttet tørdok, koldt havvand til køling, koldt grundvand til køling og geotermisk varme i undergrunden. Idéen bag energisystemet er via de kollektive forsyninger i København at bringe de lokale muligheder i spil, så de udgør et integreret og fleksibelt system, hvor energikilderne udnyttes optimalt i forhold til forsyningsbehovet.

Affald

Affaldsløsningen indebærer blandt andet håndtering af affald i beholdere på hjul eller anden lignende containerløsning, som er CO₂-venlig i forhold til affaldssug. Der reserveres et areal til genbrugsstation udenfor lokalplanområdet.



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, f.eks. hvis det ligger ud til vand, hvor man forventer, at det blæser.

Certificering

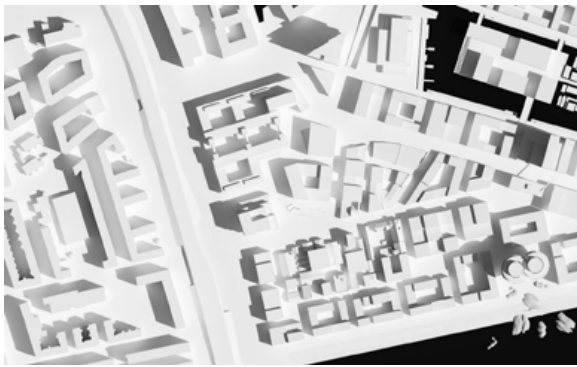
Bygninger miljøcertificeres via DGNB-ordningen, så det dokumenteres at bygningerne lever op til ambitionerne omkring bæredygtighed i Nordhavn. DGNB-ordningen er særlig karakteriseret ved, at systemet ser på alle bæredygtighedsaspekter i analysen - både det sociale, det økonomiske og klimaet. Det betyder, at det ikke blot er f.eks. energiforbruget og materialerne, der analyseres, men også indeklimakomfort, kunst og bygningens rumlige fleksibilitet.

Vindforhold

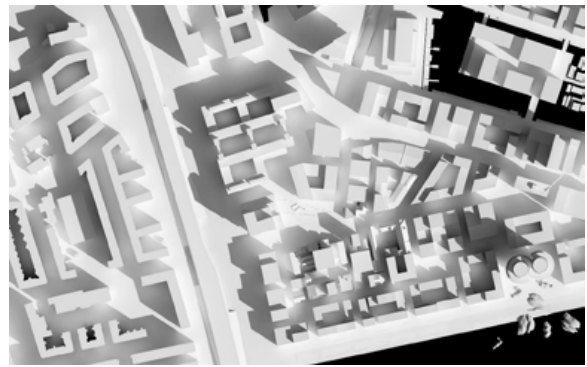
Der er blevet udarbejdet en "Vindkomfortanalyse for Nordhavn", som kortlægger fremtidige vindforhold for lokalplanområdet med fokus på de offentlige byrum. Rapporten anviser generelle anbefalinger for, hvordan vindkomforten kan gøres bedre i udsatte områder, blandt andet ved træplantning og ved forskydninger i bebyggelsen. Generelt er vindforholdene i Århusgadekvarteret Vest gode, men med visse udfordringer på metropladsen, i starten af Århusgade og i 'det grønne loop'. Dette er beskrevet i byrumsbestemmelserne i § 7.

Kystnærhedszonen

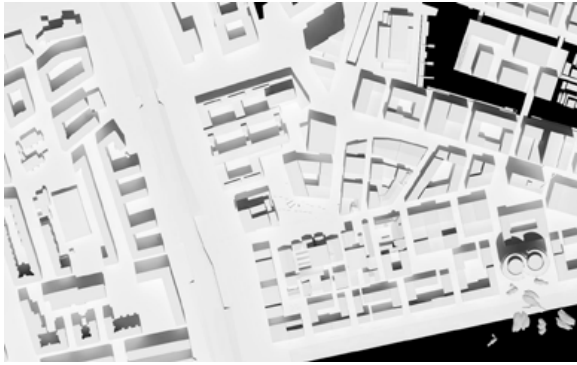
Området ligger inden for kystnærhedszonen. Sidst i 80'erne begyndte omdannelsen af Søndre Frihavn, hvor pakhusarealer gradvist udskiftedes med moderne byrum til erhverv og beboelse. Når Århusgadekvarteret er fuldt udbygget, vil det fremtræde med en skala og profil, der relaterer sig til den øvrige bebyggelse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



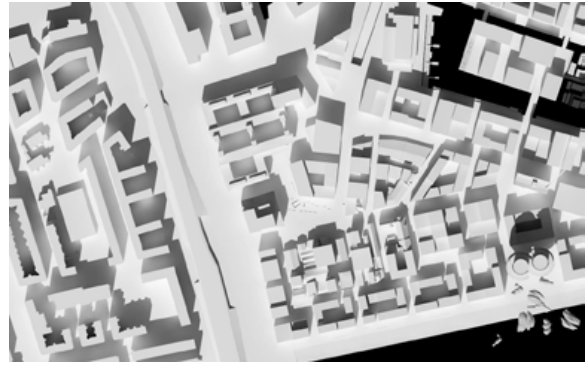
21. JUNI KL. 09.00



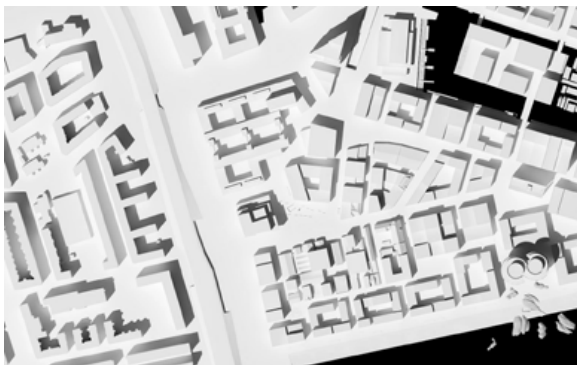
21. MARTS KL. 09.00



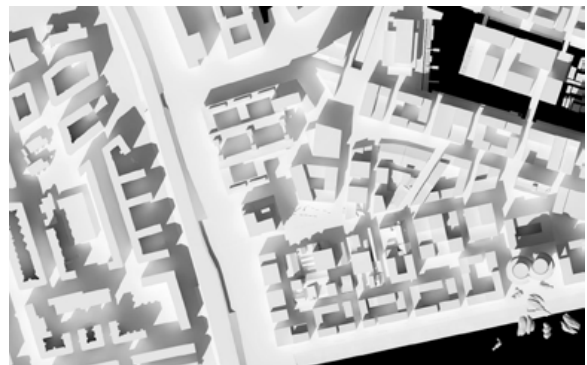
21. JUNI KL. 12.00



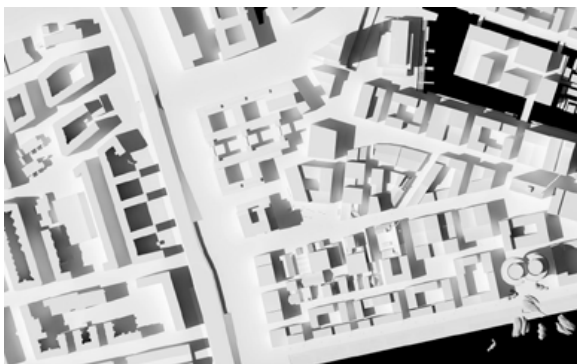
21. MARTS KL. 12.00



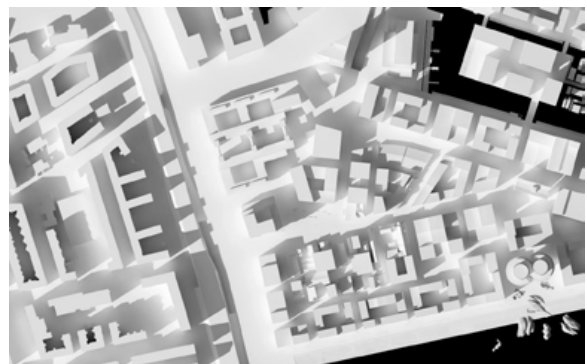
21. JUNI KL. 14.00



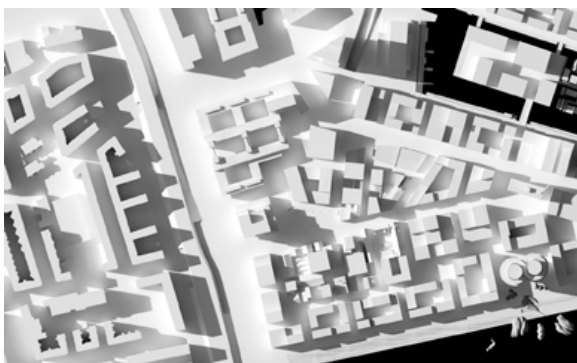
21. MARTS KL. 14.00



21. JUNI KL. 16.00



21. MARTS KL. 16.00



21. JUNI KL. 18.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger i og omkring Århusgadekvarteret Vest. Der er valgt fire tidspunkter i marts og fem i juni for at illustrere skyggevirkning over døgnet og over året. Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold i opholdszonen på metropladsen ved Århusgade og at skygger fra de høje bygninger primært påvirker vejarealer og erhvervsbebyggelse.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Aftale og lov om Cityringen og byudvikling i Nordhavn

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

Lov om ændring af lov om en Cityring (Afgørelse til Nordhavnen) er fremsat i februar 2013 med forventet ikrafttræden juni 2013. Loven er en udmøntning af aftalen af 20. juni 2012 mellem Staten, Københavns Kommune og By & Havn om anlæg af metro til Nordhavn, hvorved de to metrostationer muliggøres. 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. Med loven ændres afgrænsningen af opfyldningen, så den bliver en anelse mere smal i forhold til den afgrænsning, som der var planlagt i Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2009 med VVM-redegørelse om udvidelse af Nordhavn og ny krydstogstterminal, jf. nedenstående. Containerterminalen er en støjende virksomhed, hvis nuværende placering i Indre Nordhavn er i vejen for byudviklingen med boliger og erhverv. Loven giver Udviklingsselskabet By & Havn I/S mulighed for at anlægge en containerterminal på det planlagte opfyld ud for kysten i Ydre Nordhavn. Loven erstatter dermed Kystdirektoratets tilladelse til inddæmning af søterritoriet (jordopfyldt) efter kystbeskyttelseslovens regler. Loven overflødigdgør særlige kommuneplanrammer og lokalplan for containerterminalen.

Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttedes med bebyggelse

sesprocenter, 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 inden for det stationsnære kerneområde. Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde omkring Nordhavn Station og de to kommende metrostationer på Nordhavnslinjen, som åbner i 2019 og er derfor i overensstemmelse med Fingerplan 2007s intentioner.

Kommuneplan 2011

Byomdannelsesområde

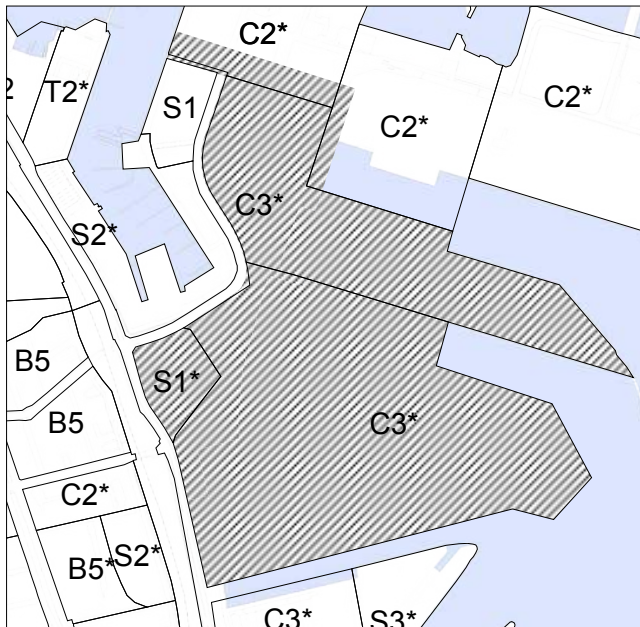
Området for kommuneplantillæg og lokalplan er i Kommuneplan 2011 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2011-16).

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 endelig 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.

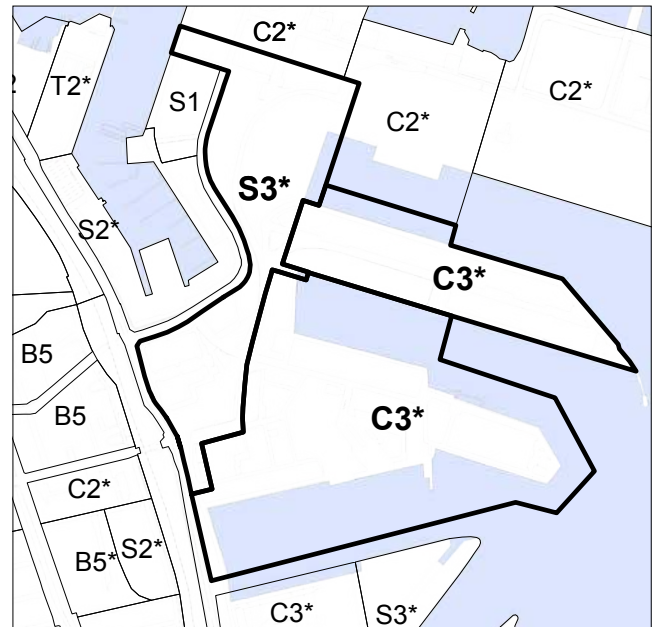
Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2011 er lokalplanområdet fastlagt som områder til bolig og serviceerhverv (C3-ramme) og serviceerhverv (S1-ramme). Der gælder særlige bestemmelser om opførelse af nybyggeri, af høje bygninger, bevaring og parkeringsbestemmelser m.v. Anlægget af Metroen til Nordhavn nødvendiggør en ny planlægning af området. Der udarbejdes et kommuneplantillæg for den vestlige del af Indre Nordhavn, hvor der muliggøres byggeri af 173.000 etagemeter samt opretholdelse af 22.000 etagemeter boliger og erhverv. En del af området ændres fra blandet bolig- og serviceerhverv (C-ramme) til serviceerhverv (S-ramme), da området stationsnærhed egner sig godt til etablering af arbejdspladser.

Den nye ramme muliggøres ved, at der flyttes 40.000 m² byggemulighed fra rammeområdet "Århusgadekvarteret Øst" og 115.000 m² fra rammen på "Sundmolen" og "Trælstholmen" til et nyt S3*-område, som strækker sig fra syd for Århusgade mod nord til og med Trælstholmen (illustrationen til højre viser de fremtidige kommuneplanramme). Endelig inkluderes rammeområdet (S1) på PFA-grunden i den nye S3*-område.



Eksisterende kommuneplan rammer



Fremtidige kommuneplan rammer

Kommuneplantillægget ændrer herudover blandt andet på rammeafgrænsning i de bestående rammer, maksimal bebyggelse, afgrænsning og omfang af detailhandel og fordelingen af parkering i området.

Boligpolitik

København vokser med op til 100.000 nye indbyggere frem mod 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. Boliger i byudviklingsområder skal udvikles med forskellige størrelser, herunder en vis andel små boliger jfr. Kommuneplanens regler herom.

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.

Sammenhæng mellem Nordhavn og Østerbro

Forbindelsen mellem Nordhavn og Østerbro styrkes med moderniseringen af Nordhavn Station, der blandt andet vil skabe en bedre fysisk forbindelse via Århusgade, der bliver den primære forbindelse for gående og cyklende. Der er indgået en aftale mellem Staten, By & Havn og Københavns Kommune om realisering af projektet, der tidsmæssigt vil følge udviklingen af Nordhavn.

Ved realisering af lokalplanen får Århusgade allébeplantning og publikumsorienterede funktioner langs gaden.

Bydelsplan Østerbro

Østerbro Lokaludvalg har udarbejdet en bydelsplan for Østerbro i et samarbejde med Københavns Kommune og på baggrund af input fra Østerbros borgere. Bydelsplanen omfatter den indre del af Nordhavnen og bygger på en vision om 'Livskvalitet og et aktivt byliv'. Bydelsplanen peger blandt andet på Østerbros beliggenhed ved vandet kan udnyttes til rekreative byrum.

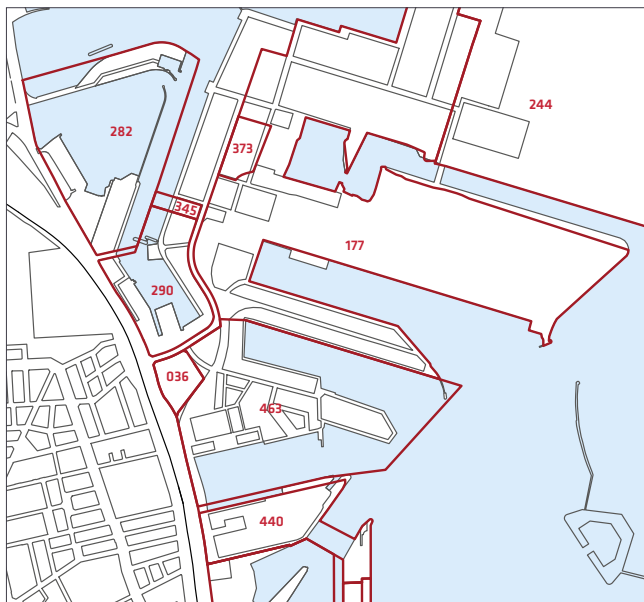
Varmeplanlægning

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. Derfor meddeles ikke dispensation fra tilslutningspligten, selv om bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Kulturmiljø

Nordhavn udpeges i Kommuneplan 2011 som bevaringsværdigt kulturmiljø. I Københavns Kommunes 'Visuelle Bygningsregister' fra 2007 indgår en stor del af områdets bebyggelse som væsentlige dele af områdets kulturhistoriske værdi. 'Det Visuelle Bygningsregister' kan ses på kommunens hjemmeside. Lokalplanen muliggør, at en række bygninger kan fjernes i forbindelse med byomdannelsen, da disse i kraft af deres placering, bygningsmæssige kvaliteter, tilstand eller volumen ikke kan genanvendes og indgå i den fremtidige tætte bystruktur på en hensigtsmæssig måde.

Lokalplanområdet ligger i en del af København, hvor de arkæologiske vidnesbyrd er særdeles sparsomme. De mest sandsynlige arkæologiske levn i området er sænkede skibe og levn fra områdets stenalderboplads.



Lokalplaner i området

Beplantning

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

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 290 "Kalkbrænderihavnen" fastlægger den inderste del af Kalkbrænderihavnen til serviceerhverv samt publikumsorienterede, kulturelle og fritidsprægede funktioner. Lokalplan 36 "Sundkrogsgade" fastlægger arealet på hjørnet af Kalkbrænderihavnsgade og Sundkrogsgade til serviceerhverv. Lokalplan 345 "Stubbeløbgade" fastlægger ejendommen syd for Stubbeløbgade til serviceerhverv. Lokalplan nr. 440 "Marmormolen II" er grundlag for udbygning af Marmormolen og et mindre areal på spidsen af Langelinie til helårsboliger og serviceerhverv. Lokalplan nr. 463 for Århusgadekvarteret er grundlag for udviklingen af et tæt og funktionsblandet kvarter i det eksisterende havnemiljø.

Lokalplan 177 "Københavns Havn", der fastlægger områderne til havneformål, ophæves for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde. Lokalplan 36 "Sundkrogsgade" ophæves i sin helhed. Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørig-

tig 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 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

Lokal håndtering af 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. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar. Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

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. Skybrudsplanen foreslår at lede regnvandet til havet via f.eks. veje, åer, kanaler og byvandløb suppleret med midlertidig opmagasinering af regnvandet på terræn i parker, byrum og søer. I den tætte del af Indre by vil løsningen dog være at lede vandet direkte til havnen via nedgravede rør. Hensynet til skybrudssikring indarbejdes i lokalplanlægningen, så løsninger kan være med til at fremme sammenhængen mellem byens blå og grønne elementer.

Klimasikring

Planlægningen af de nye områder i Nordhavn 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 og storskrald foruden dagrenovation, samt evt. glas. Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik foruden restaffald. Erhverv skal som hovedregel indgå aftale med private affaldsindsamlere. Affaldet kan placeres på ejendommen, enten i affaldsrum eller i gården. I ejendomme, hvor erhverv og boliger bor sammen, skal det tydeligt fremgå, hvilke beholdere, der er erhvervets og hvilke, der er beboernes, hvis der er forskellige affaldsindsamlere. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, supermarkeder, caféer og kantiner skal frasorteres til bioforgasning. Beholderantal og placering for boligerne skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af gårdmiljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk. Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. 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 Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Regler, retningslinjer og anmeldelsesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk.

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra til Center for Miljø.

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.

Rotteforebyggelse

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

Lokalplan Århusgadekvarteret Vest

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Kalkbrænderihavnsvej, Sundkrogsgades vejmidte samt af bebyggelse langs Løfasvej, Århusgade og Glückstadsvej fastlagt i lokalplan nr. 463.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør sammen med lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret' det planmæssige grundlag for udviklingen af Århusgadekvarteret fra industri- og havneområde til et tæt funktionsblandet kvarter i overensstemmelse med den overordnede vision om Nordhavnen som fremtidens bæredygtige by. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodes:

- Et bæredygtigt transportsystem med sammenhæng til de omgivende byområder og nær adgang til det overordnede trafiksystem.
- Adgang til parkeringsanlæg og begrænsning af terrænparkering medvirker til, at byrum prioriteres for bløde trafikanter og fremstår attraktive.
- Indretning af "Det grønne loop" med cykelsti, gangarealer og beplantning sikrer en høj prioritering af cykeltrafikken.
- Ny bebyggelse langs Århusgade styrker gadens forløb og skaber en tydelig forbindelse mellem Indre Nordhavn og Østerbro.
- En varieret bebyggelse sammensat af bygningskroppe med forskelligt etageantal og geometri, skaber veldefinerede byrum.
- Variation i stueetager styrker oplevelsen af byen i øjenhøjde.
- Byrum indrettes til færdsel, ophold og rekreation.
- Oplevelsen af en grøn by understøttes med beplantning i byrum og gader samt med grønne tage.
- Nybyggeri opføres som lavenergibygninger og miljørigtige og bæredygtige principper integreres i arkitekturen.
- Lokalplan nr. 36 'Sundkrogsgade' ophæves i sin helhed.
- Del af lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret' ophæves.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 2915, 5982a, del af 5982b, 5999 og del af 7000s Udenbys Klædebo kvarter, del af matr. nr. 5034 Udenbys Klædebo kvarter; del af matr. nr. 2 Frihavnskvarteret samt alle parceller, der efter 01.04. åååå udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområderne I 'Ved det grønne loop' og II 'Marina Park' som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse af området

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

Indtil 25 procent af etagearealet i lokalplanområdet som helhed kan anvendes til helårsboliger. Placering af erhverv, institutioner og lignende må ikke ske over etager med beboelse. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Funktionerne skal placeres således, at de understøtter brugen af de forskellige byrum. Ved placering af daginstitutioner skal der tages særligt hensyn til orientering i forhold til såvel sollys som opholdsarealer.

Kommentar

Ved 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.

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 dagslysforsyning er bedst. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger, f.eks. lægepraksis eller dagpleje, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen ikke ændrer karakter af bolig.

Stk. 2. Stueetagerens anvendelse

Der fastlægges følgende særlige bestemmelser for anvendelsen af den del af bebyggelsens stueetage, der ligger indenfor de første 6 m fra facadelinjen:

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

De på tegning nr. 3 markerede *udadvendte* stueetager skal indeholde hhv. 75 pct. og 50 pct. publikumsorienterede institutions- og virksomhedsfunktioner. Disse funktioner er f.eks. foyer, reception, kantine og mødelokaler samt udadvendte fællesanlæg og beboerfaciliteter, som klubber, værksteder, beboerlokaler og cykelparkering mv. Stueetagerne må herudover indeholde samme funktioner som de ovenfor beskrevne aktive stueetager. Bestemmelsen gælder for hver enkelt af de markerede facadestræk.

Kommentar

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

Aktive stueetager henvender sig i særlig grad til den brede offentlighed og medvirker til et levende og varieret bymiljø med oplevelsesrige facader og direkte publikumsadgang. Stueetagerne indeholder publikumsorienterede serviceerhverv samt kulturelle og fritidsprægede funktioner. For at understøtte det ønskede byliv, stilles der i § 6, stk. 5 særlige krav til udformningen og detaljeringen af aktive stueetager.

Udadvendte stueetager henvender sig både til offentligheden og de lokale og har kvaliteter som transparente facadepartier, udstillingsvinduer og direkte publikumsadgang. De udadvendte stueetager må indeholde det samme som de aktive stueetager, men herudover også rumme institutions- og virksomhedsfunktioner som foyer, reception og kantine samt beboerfaciliteter. Bestemmelsen følges op med krav til andelen af åbne og gennemsigtige facadepartier i § 6, stk. 5.

Stk. 3. Boligstørrelser

Boliger skal være mindst være 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Bestemmelserne om boligers gennemsnitlige etageareal og mindstestørrelser gælder ikke for kollegie/ungdomsboliger samt boliger og botilbud opført efter lovgivningen om social service.

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. Storskraldsrum er typisk i størrelsesordenen 0,5 m² pr. bolig.

Stk. 8. Virksomheder

Der må etableres virksomheder i forureningsklasse 1. Derudover kan der etableres virksomheder i for-

ureningsklasse 2, når dette ikke er til gene for følsom arealanvendelse så som boliger, institutioner, skoler og udendørs opholdsarealer.

Stk. 7. Fordelingen af butiksareal

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål skal etableres inden for den på tegning nr. 3 viste zone til detailhandel og må ikke overstige 10.000 m². Den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik må ikke overstige et bruttoareal på henholdsvis 2.000 m² og 1.000 m². Butikker må kun placeres i stueetagen og på 1. sal.

Kommentar

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

§ 4. Vej-, sti- og pladsforhold

Stk.1. Trafikbetjening af området

Den interne trafikbetjening fastlægges i princippet som vist på tegning nr. 5 med veje og vendepladser samt øvrige arealer med status af pladser og cykelstier. Foruden Sundkrogsgade, Lüdersvej og Århusgade udlægges og anlægges den interne trafikbetjening som private fællesveje. Århusgade og Sundkrogsgade indrettes i overensstemmelse med snittene angivet på tegning nr. 6.

Stk. 2. Vejanlæg

Mod Kalkbrænderihavnsvej opretholdes de eksisterende vejlinjer. Mod nord opretholdes Sundkrogsgades vejlinie, mod syd udvides Sundkrogsgade ind i lokalplansområdet som vist på tegning 5 med et samlet vejprofil på op til 35 m. Lüdersvej mellem Sundkrogsgade og Glückstadsvej flyttes som vist på tegning nr. 5 og der etableres et nyt vejkryds ved Lüdersvejs tilslutning til Sundkrogsgade. Krydset Lüdersvej/ Glückstadsvej indrettes så det kan signalreguleres. Sundkrogsgade indrettes med fortovej, cykelstier, allébeplantning, begrønnet midterhelle med træer hvor muligt, samt de fornødne kørespor og svingbaner.

Stk. 3. Nedlæggelse af vejanlæg

Eksisterende vejareal markeret på tegning nr. 5 nedlægges.

Stk. 4. Vejadgang

Vejadgang til matrikel nr. 2915 Udenbys Klædebo kv. kan ske med overkørsel som vist på tegning nr. 5.

Kommentar

I forbindelse med udformning af vejarealer, henvises der til byrumsbestemmelser i § 7, herunder bestemmelser for kantzoner samt bestemmelser for beplantning mv. i § 8.

Stk. 5. Metro

Der fastlægges et banetracé for Metro som vist på tegning nr. 5.

Stk. 6. Cykelsti i 'det grønne loop'

Som led i områdets cykelinfrastruktur udlægges en 6 m bred dobbeltrettet cykelsti og langs den et gangareal på minimum 2,5 meter på mindst den ene side, principielt placeret som vist på tegning nr. 5.

Cykelstien skal udføres med en jævn og cykelvenlig belægning, der tilgodeser tryk færdsel. Cykelstien skal integreres i de forskellige byrum jf. § 7 og krydsningspunkter med bevægelseslinjer for fodgængere skal markeres, så der ikke opstår konflikter mellem fodgængere og cyklister. Et principsnit af cykelstien i 'det grønne loop' er vist 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/hensigtsmæssige for at betjene den enkelte ejendom.

Stk. 8. Godkendelse

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Rummelighed

Bruttoetagearealet må ikke overstige 90.000 m² etagemeter for lokalplanområdet som helhed.

Indenfor underområde I må der etableres 55.000 m² nybyggeri.

Indenfor underområde II må det samlede etageareal ikke overstige 35.000 m².

Stk. 2. Bebyggelsesplanen

Bebyggelsesplanen fastlægges som angivet på tegning nr. 2. Planen indeholder 3 slags byggefelter; byggefelter med en bebyggelse i 12-20 m, byggefelter til særlige bebyggelser (a-c) og et byggefelt med en høj bygning (d).

Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på tegning nr. 2 angivne byggefelter, hvor bebyggelsens facader placeres i byggefelternes ydre afgrænsning (facadelinjen). Uden for byggefelterne må der placeres mindre bygninger på indtil 20 m², som understøtter en rekreativ brug af arealet, jf. dog begrænsningerne for byrum i § 7 og for gårdrum jf. § 8, stk. 3.

Kommentar

Bebyggelsesplanen muliggør, at der kan placeres bebyggelse ovenpå metrostation Nordhavn Station samt det underjordiske metrotracé nord for Århusgade.

Stk. 3. Bebyggelsens højde og dybde

For nybyggeri gælder en minimums bygningshøjde på 12 m og en maksimal bygningshøjde på 20 m, eksklusiv eventuel tagopbygning til brug for grønne tage eller tagterrasser samt trappe- og elevatortårn i forbindelse hermed. Bestemmelsen gælder ikke for det på tegning nr. 2 markerede byggefelter til særlige bebyggelser (a-c) og byggefeltet til den høje bygning (d), hvor højden er fastlagt i stk. 9. og 10.

Kommentar

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

Hvor værn på tage består af en reel forlængelse af bygningsfacaden, måles højden fra værnets øvre kant.

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 5.1. Højdegrænsen gælder dog ikke for den høje bygning (d).

Husdybden må for erhverv ikke overstige 16 m inklusive altaner. Ved byggefelter, hvor der udelukkende etableres erhvervsbyggeri, kan husdybden øges, såfremt der kan opnåes tilfredsstillende lysforhold. Husdybden må for boliger ikke overstige 12 m eksklusiv udeliggende altaner. Udeliggende altaner må ikke have en større dybde end 1,5 m.

For den høje bygning (d) og for parkeringsanlæg (c) markeret på tegning nr. 2, stilles der ingen krav til husdybder.

Kommentar

Der vil kunne dispenseres til en større husdybde i forbindelse med erhverv i stueplan, når der etableres grønne opholdsarealer på etagedækket jf. § 8, stk. 1. I tilfælde, hvor brandredning fra gårdsiden er nødvendig, skal gården og adgangen hertil indrettes i overensstemmelse med brandvæsenets krav.

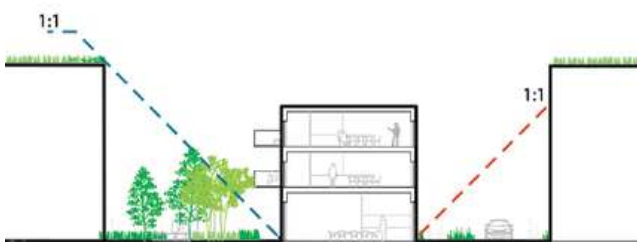


Fig. 5.1 jf. stk. 3. Illustrationen viser at højdegrænseplanen på 1:1 overholdes mod en side i forhold til bygningen i midten

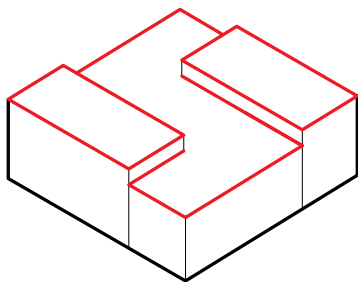


Fig. 5.2 jf. stk. 4. Diagram der viser et eksempel på skiftende bebyggelseshøjder

Stk. 4. Skiftende bebyggelseshøjder

De på tegning nr. 2 markerede byggefeltet skal indeholde spring i bebyggelsens højde som angivet. Springet i bygningshøjden skal være minimum 3 m. For de særlige bebyggelser (a-c) og den høje bygning (d) markeret på tegning nr. 2, stilles der ingen krav til skiftende bebyggelseshøjder. Dog er der særlige bestemmelser til ”Hjørnebygningen”, (a) jf. stk. 10

Kommentar

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

Stk. 5. Stueetagerens placering i forhold til terræn

Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet og stueetagens gulv må som hovedregel ikke ligge mere end 0,5 m over eller under det omgivende terræn. Alle indgange skal dog placeres i samme kote som det omgivende terræn.

Kommentar

Det eksisterende terræn i Nordhavn skal i fremtiden tilpasses de nye funktioner i området. For bl.a. at sikre en god frihøjde under broerne skal de hæves over det omliggende terræn. Derved kan der, omkring brofæsterne, opstå terrænforskelle mellem stueetagens gulv og det omliggende terræn, der overstiger 0,5 m. Terrænet skal desuden udformes så regnvand ledes bort fra bygninger, hvilket også kan medvirke til at skabe terrænforskelle omkring bygningerne.

Stk. 6. Facade- og byggelinjer

Ny bebyggelse skal opføres som en sluttet bebyggelse, idet der dog kan tillades enkelte mindre åbninger, jf. stk.

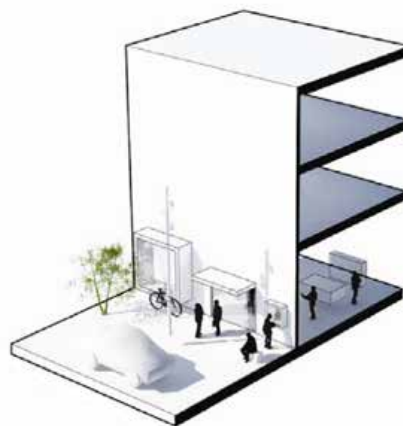


Fig. 5.3. jf. stk. 6. Punktvis frem- og tilbagetrækninger af stueetagen er et af virkemidlerne til at skabe mange oplevelser i øjenhøjde. Skitse: COBE, CCO, NORD, VLA og EFFEKT.

7, der ikke ændrer ved karakteren af en sluttet bebyggelse i gadeforløbet.

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

Kommentar

Indretning af kantzoner er fastlagt i § 7 stk. 5 og udformningen af stueetagens facade er fastlagt i § 6, stk. 5.

Langs de på tegning nr. 2 med gult markerede facader skal de to nederste etager trækkes tilbage fra byggefeltets afgrænsning som angivet på tegningen.

Stk. 7. Åbninger og porte

Inden for hvert byggefelt må der etableres maksimalt to større åbninger, der kan gå op i fuld facadehøjde. Herudover må der etableres mindre porte til gang- og cykelpassager. Den på tegning nr. 2 markerede blå pil angiver en minimum 7 m bred port i bygningens nederste etager.

Stk. 8. Sammenlægning af byggefeltet

På tegning nr. 2 er markeret mulighed for sammenlægning af byggefeltet. Der må opføres een samlet bebyggelse på tværs af de markerede byggefeltet, når mellemrummet mellem de to oprindelige byggefeltet markeres med tilbagetrækninger af facadelinjerne her på 1-3 m.

Stk. 9. Forbindelser mellem byggefeltet

På tegning nr. 2 er markeret facader, hvor der må etableres op til to forbindelser mellem to byggefeltet. Forbindelserne må kun etableres fra anden sals højde og ikke nærmere byggefeltetnes hjørner end 3 m. Hver forbin-



Referencéfoto jf. stk. 9. Eksempel på en forbindelse mellem to bygninger, Sluseholmen, København, ark. Gröning Arkitekter

delse må maksimalt have en dybde på 6 m. Se i øvrigt § 6 stk. 7 vedr. udformning af forbindelserne.

Kommentar

Bestemmelserne skal kunne sikre, at fysiske forbindelser mellem to bygninger adskiller sig fra de tilstødende bygninger. Samtidig skal det sikres, at rumlige kvaliteter samt lys og skyggeforhold i byrum fortsat er acceptable.

Stk. 10. Særlige bebyggelser

'Hjørnebygningen' (a)

Den maksimale bygningshøjde er 36 m. Bygningen må volumenmæssigt markeres mod hjørnet Kalkbrænderihavngade/Århusgade og skal trappes ned mod metrostationspladsen, så bygningshøjden i facadelinjen ud mod metropladsen er maks. 20 m. Nedtrappinger skal ske med spring i minimum én etagehøjde.

Kommentar

Hensigten med at stille krav til en bestemt udformning og nedtrapping for "Hjørnebygningen" er at sikre, at bygningen imødekommer den omkringliggende bygningsskala og, at skygge- og vindpåvirkning omkring bygningen mindskes, så der på pladsen skabes gode mikroklimatiske forhold.

'Marina Park' med mulig tilbygning (b)

Ny bebyggelse skal placeres indenfor det på tegning nr. 2 angivne byggefelt og må ikke overstige et etageareal på 12.000 m². Bebyggelsens facader skal placeres i byggefeltets ydre afgrænsning (facadelinjen) og etableres med samme facadehøjde som den eksisterende 'Marina Park'-bygning. Herudover må opføres mindre til- og påbygninger i en højde af maks 8 m over tagkoten til den eksisterende 'Marina Park' bygning.

Indenfor zonen, der på tegning nr. 2 er markeret med rød stiplede streg kan der etableres bebyggelse med en højde på op til 40 m over terræn.



Visualisering af 'Marina Park' set fra Lüdersvej

Parkeringsanlæg (c)

Den maksimale bygningshøjde for det på tegning nr. 2 med rødt skraverede parkeringshus er 21 m.

Stk. 11. Den høje bygning (d)

Den maksimale bygningshøjde på den på tegning nr. 2 med dobbeltstreg markerede høje bygning er 54 m.

Kommentar

Ved den endelige udformning af "Hjørnebygningen" (a) og den høje bygning (d) bør studier af vind og lys påvise, at der ikke skabes et uacceptabelt mikroklima i gadeniveau. Der vil blive stillet krav om dokumentation for undersøgelse af vindhastigheder og vindhyppigheder i gadeplan. Samtidig skal der redegøres for, hvordan der Mikroklimate i byrummene understøtter det ønskede byliv og hindrer uacceptable forhold i opholdszoner, omkring indgangspartier og ved hjørner.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Egenart og arkitektoniske principper

Bebyggelsens udformning skal tage udgangspunkt i byrummernes identitet, den karakteristiske farveholdning og det tunge udtryk som præger bebyggelsen i Århusgadekvarteret samt områdets bebyggelsestæthed og skala.

Stk. 2. Facadeudtryk, materialer og farver

Facaderne skal behandles så de fremtræder massive og solide i deres udtryk. Tilbagetrækninger og moduleringer af bygningskroppen i form af for eksempel arkader, nicher og indeliggende altaner skal følge facadens arkitektoniske principper. Vindueshuller over stueetagen må ikke bindes sammen til facademotiver med blændpartier. Facaderne skal fremstå i materialer med en karakter, der understreger bygningernes tyngde og soliditet. Hovedfacadematerialet skal være det samme i hele bygningens højde. Det primære facademateriale må ikke være glas og glaspertier må ikke afblændes.



Referencefoto jf. stk. 3. Grøn facade, arkitekt Herzog-de-Meuron

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

Bestemmelsen gælder ikke for to af de særlige bebyggelser (a-b) samt for den høje bygning (d). Der er særskilte bestemmelser for disse i stk. 9. og 10.

Kommentar

Hensigten med bestemmelserne er at skabe en særlig arkitektonisk egenart for Århusgadekvarteret, der lægges sig op af den eksisterende bebyggelse. Farvespektret skal skabe en sammenhængende 'bund', der kan stå i kontrast til havnens store, lyse bygninger. De eksisterende bygningers tunge udtryk er et resultat af blandt andet en sluttet bygningskrop, tunge materialer som mursten, beton og lignende samt et konstruktivt princip med bærende facader, som fremtræder forholdsvis lukkede. Virkemidlerne til at skabe et massivt og solidt bygningsudtryk i ny bebyggelse kan for eksempel være dybt placerede vindues- og døråbninger, frem- og tilbagerykninger, karnapper, nicher, indeliggende altaner og terrasser. Der er særlige bestemmelser for stueetagen i stk. 5.



Referencefoto jf. 6, stk. 4. Eksempel på spring i bygningshøjde samt facadeudtryk



Referencefoto jf.stk. 5. Vertikal opdeling af stueetagens facade

Stk. 3. Grønne facader og vægge

Facader og vægge markeret med grøn streg på tegning nr. 2 skal udformes med grøn beplantning med varieret struktur og farvespil.

Kommentar

Grønne facader kan være vertikale haver, grønne altaner eller beplantning, som vokser op af facaden. Den lange metrovæg, - der også findes nord for lokalplanområdet, på "Trælastholmen" - begrønnes med forskellige arter, så der opleves variation i farve og struktur, når man færdes langs væggen i 'det grønne loop' og i Sundkrogsgade.

Stk. 4. Varierede facadeudtryk

Bebyggelsernes facader skal udføres med stor variation og detaljerigdom med tydelige skift i facaden, hvor flere af følgende elementer indgår: Skift i arkitektonisk udtryk, farve, materialitet eller rytme.

De på tegning nr. 2 med blå prik-signatur markerede facader skal have mindst ét skift pr. facadestrækning. De på tegning nr. 2 med sort prik-signatur markerede facader skal have mindst to skift pr. facadestrækning. Bestemmelsen gælder ikke for de særlige bebyggelser (a-c) og den høje bygning (d).

Kommentar

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

Stk. 5. Stueetagens facade

Bestemmelsen gælder for stueetager inklusiv eventuel høj sokkel, når stueetagens gulv ikke følger det omgivende terræn, jf. § 5, stk. 5.

Stueetagerne facader i nybyggeri skal fremtræde i mindst 4 m højde. Tilbagetrækninger og moduleringer af stueetagen skal følge facadens arkitektoniske principper og ske i samspil med kantzonen jf. § 7, stk. 5.

Alle stueetager skal overvejende fremstå med en vertikal orientering og opdeling af facaden og med stor variation i detaljeringen, dog ikke stueetager indenfor det på tegning nr. 2 markerede byggefelt med høj bygning (d).

Kommentar

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

De på tegning nr. 3 markerede aktive stueetager skal gives en særlig arkitektonisk bearbejdning med en høj grad af variation, detaljering og facadeforskydninger, og stueetagens facader skal udformes med 50-75 % transparente partier. Ved de på tegning nr. 3 markerede udadvendte stueetager skal stueetagerne facade fremtræde med 25-75 % transparente partier. Transparente partier skal være i klart glas og må hverken helt eller delvist afblændes.

Kommentar

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



Referencefoto jf. stk. 8. Grønt tag med regnvandsforsinkelse og opholdsmulighed

visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og den, som færdes i byrummet udenfor.

Stk. 6. Altaner

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

Stk. 7. Forbindelser mellem byggefelter

Forbindelser jf. § 5, stk. 9 skal fremstå som selvstændige arkitektoniske elementer og være lette i deres udtryk, og udformes i samspil med de tilstødende facader. De bygninger, der forbindes, skal fremstå med individuelle arkitektoniske udtryk.

Stk. 8. Tage

Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tagflader skal udformes med mulighed for opsamling af regnvand jf. § 11, stk. 2 og fremtræde med et tydeligt grønt præg.

Værn må ikke fremstå lukkede, og skal af hensyn til lysforhold og højdegrænser udføres i transparente materialer med mindre det ligger tilbagetrukket ift. facadelinjen.

Kommentar

Udgangspunktet for den nye bebyggelse i Århusgadekvarteret er at bygningerne fremstår med flade tage og i varierende højder. Anvendelse af tagflader til grønne terrasser er ikke til hinder for, at der kan opsamles regnvand til tøjvask, vanding og lignende. Tage, hvor der dispenseres fra bestemmelsen om regnvandsopsamling, kan begrønnes med en frodig grøn beplantning af græs, urter eller stenurter. Et beplantet grønt tag absorberer en del af den regnmængde, der falder på tagarealet, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne, optager CO₂ og understøtter biodiversiteten. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen. Læs mere om grønne tage på www.kk.dk/da/borger/byggeri/klimatilpasning/groenne-tage.



Referencefoto jf. stk. 9. Begrønning af facade på parkeringshus

Stk. 9. Særlige bebyggelser

'Hjørnebygningen' (a)

Bygningen skal fremstå som en samlet enhed med et massivt udtryk. Facaderne skal opdeles lodret og vandret i sammenhæng med den etagevise nedtrapning af bygningshøjden, jf. § 5, stk. 10, så der opnås et sammensat udtryk.

Det primære facademateriale må ikke være glas og glaspartier må ikke afblændes.

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

'Marina Park' med mulig tilbygning (b)

Indenfor det med rød streg angivne byggefelt skal stueetagens facade fremtræde i samme højde som på den eksisterende 'Marina Park'. Herudover skal facadebestemmelserne i stk. 1, 2 og 8 følges.

Både mindre og større til- og påbygninger skal væsentligt adskille sig fra den lavere bygning, således at den underliggende bygnings form og karakter kan aflæses. Det kan eksempelvis ske ved at benytte kontrasterende materialer, farver, stoflighed og formsprog.

Parkeringsanlæg (c)

Facadernes materialer skal indgå i en komposition med facadens begrønning jf. stk. 3. Kun begrænsede partier af facaderne må fremstå helt lukkede. Det skal sikres, at nabobebyggelsen ikke generes af lys fra billygter.

Kommentar

Parkeringshuse udgør en særlig bygningstype i kraft af deres funktion og må derfor gerne 'slå fra' i forhold til den øvrige bebyggelse. Da der ikke nødvendigvis er behov



Referencefoto jf. stk. 10. Eksempel på bygning, der nyfortolker siloernes karakter. Foto Dean Kaufmann. Arkitekt SANAA

for isolering eller dagslys i bygningen, men derimod for udluftning, kan facaderne være mere åbne. Man må således gerne fornemme aktiviteten i bygningen. Facaderne kan udformes mere frit end hos andre bygningstyper, hvilket giver mulighed for at skabe et helt særligt udtryk f.eks. ved en fuldt dækkende begrønning af facaderne eller et ensartet facademotiv. Facaderne kan også udformes, så de understøtter bestemte funktioner som f.eks. en klatrevæg eller en kunstnerisk udsmykning.

Stk. 10. 'Den høje bygning' (d)

Indenfor det på tegning nr. 2 med dobbeltstreg markerede byggefelt skal bebyggelsen tilpasse sig stedets egenart, Århusgadekvarterets karakter og historie. Bebyggelsen skal samtidigt fremtræde med en særlig kvalitet. Facaderne skal fremstå med et massivt udtryk og som en samlet enhed fra top til bund. Bygningen skal gives en skulpturel bearbejdning som én bygningskrop, der er nedbrudt i mindre volumener. Det primære facademateriale må ikke være glas og glaspartier må ikke afblændes. Facadens farver skal holdes indenfor et farvespekter af hvide eller lyse gråtoner. Dog må tag, udsparinger og arkitektoniske elementer som vinduer, døre, altaner, karnapper være i andre farver.

Kommentar

Valget af nuancer af hvid eller lys grå tager udgangspunkt i den særlige arkitektoniske egenart for Århusgadekvarteret. Den høje bygningskrop udformes med reference til de eksisterende siloer, hvor de lyse nuancer vil reflektere lyset og vandet og sende mere lys ned i de tilstødende byrum. Bygningen må ikke have karakter af forskelligartede enheder der er stablet ovenpå hinanden.

Stk. 11. Adgangsforhold

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

Stk. 12. Skiltning, belysning mv.

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

Kommentar

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

Stk. 13. Tekniske anlæg

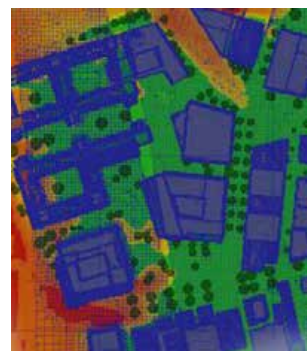
Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes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

Stk. 14. 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.



Visualisering af 'Det grønne loop' på metropladsen ved Århusgade



Mikroklimatiske studier for metropladsen starten af Århusgade og 'Det grønne loop'. Til venstre skygger på 21. juni kl. 9 og 18 samt 21. marts kl. 12. Til højre vises analyse der 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. Pladsens opholdszone har gode solforhold. Starten af Århusgade og 'Det grønne Loop' er udsat for vind og hvirvler især ved vinde fra vestlige retninger. Der er i øvrigt acceptable vindforhold på cykelstien, når den har passeret hjørnet.

§ 7. Byrum

Stk. 1. Byrumsstruktur

Der fastlægges byrum som angivet på tegning nr. 4:

- Et 'grønt loop' med cykelsti markeret med stiptet blå strek.
- En bydelsplads markeret A - Metroplads
- En handelsegade markeret B - 'Århusgade'.

Kommentar

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

Der er i stk. 2-4 fastlagt bestemmelser for disse byrum.

Stk. 2. 'Det grønne loop'

Der lægges vægt på at skabe et markant grønt udtryk i loopet med træplantning og begrønning på terræn og vægge. Loopet er inddelt i sekvenser som illustreret på tegning nr. 4.

Loopets sekvens *a* skal integreres i Århusgade og metropladsen (Byrum A og B).

Omkring loopets sekvens *b* skal etableres træer som alébeplantning.

Kommentar

'Det grønne loop' er den første del af den overordnede forbindelse gennem hele Nordhavn. Loopet udgør et forløb af, og 'en rejse igennem', forskellige byrum og strækninger i Indre Nordhavn. Loopet er et byrum for de bløde trafikanter; et grønt og varieret forløb, hvor den brede cykelsti skaber god fremkommelighed for cyklisterne, og hvor der samtidig er plads til at tage ophold eller bevæge sig ud i de forskellige byrum.

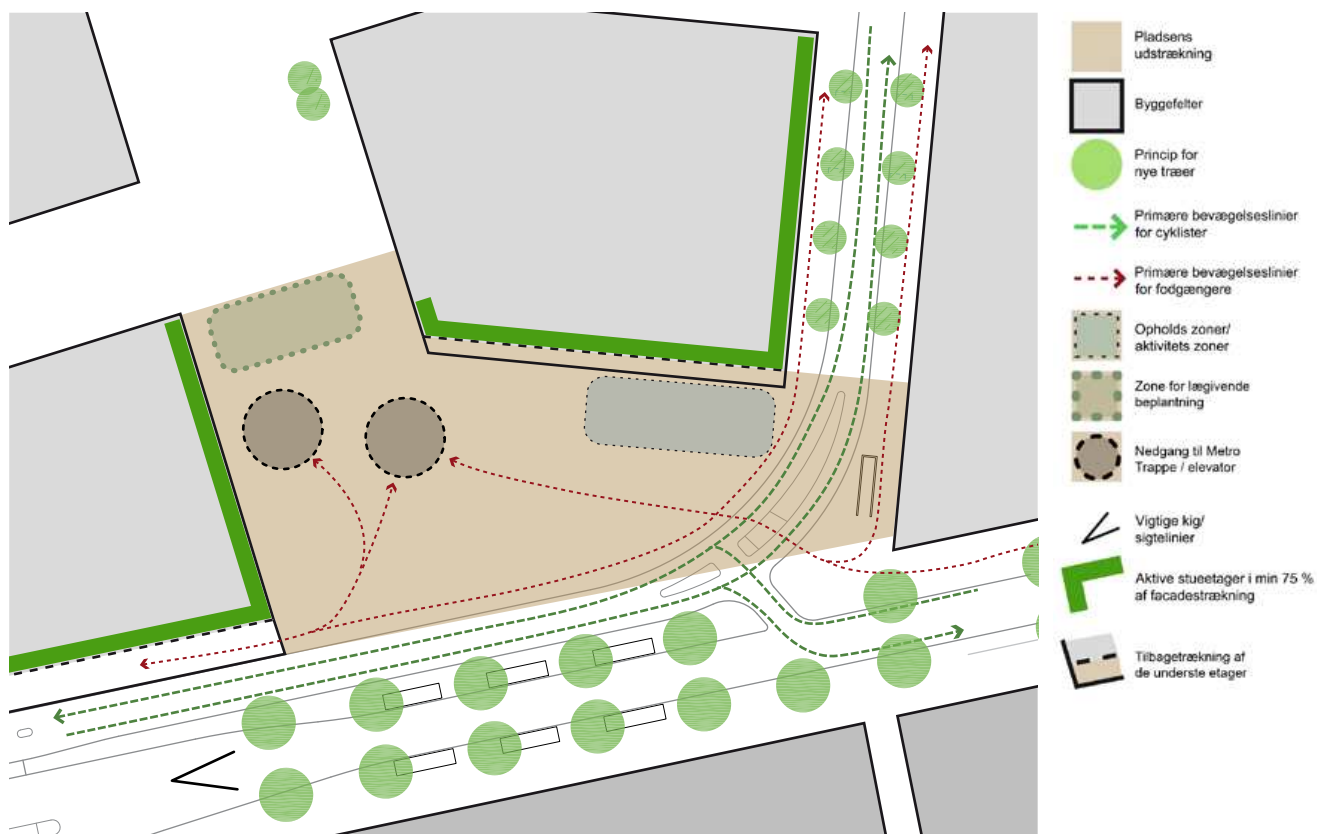


Illustration 7.1. "Nordhavn Plads" - byrum A

Pladsen er en vigtig ankomstplads til Nordhavn. Den ligger i et knudepunkt mellem S-togs-station, busser, 'det grønne loop' og metrostationen, og er det første møde med Nordhavn, når man ankommer via Århusgade. Byrummet er en urban og grøn transitplads. Der vil være mulighed for handel på pladsen som f.eks. markedsdag, grønthandler, en kaffevogn eller pølsevogn m.m. I stueetagerne vil der være god mulighed for udeservering fra caféer og butikker, samt andre publikumsorienterede funktioner.

Stk. 3. Metroplads ved Århusgade – Byrum A

Metropladsen skal indrettes som bydelsplads med gode adgangsforhold til metroen, cykelparkering, mulighed for ophold, handel og aktivitet.

Pladsen skal anlægges med en sammenhængende flade, dog ikke på cykelstien jf. § 4, stk. 6.

De primære bevægelseslinjer er principielt angivet. Bevægelseslinjerne skal friholdes for terrænreguleringer i form af trin. Cykelstien jf. § 4 stk. 6 skal integreres i byrummet og krydsningspunkter for fodgængere skal markeres, så der ikke opstår konflikter mellem fodgængere og cyklister.

Cykelparkering jf. § 9, stk. 6 skal placeres og indordnes i sammenhængende figurer af f.eks. opholdsmøbler, træplantninger eller anden form for begrønning.

Kommentar

Pladsen vil blandt andet blive domineret af cykelparkering. Cykelstativer kan placeres i grupper i sammenhæng med for eksempel opholdsmøbler, træplantninger eller anden form for begrønning.

Der skal etableres offentlige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder.

Pladsen skal gives en grøn karakter. Der skal etableres lægørende beplantning i den nordlige del af byrummet.

Pladsen skal have en grundbelysning, der gør den tryk at færdes på også i de sene aftentimer.

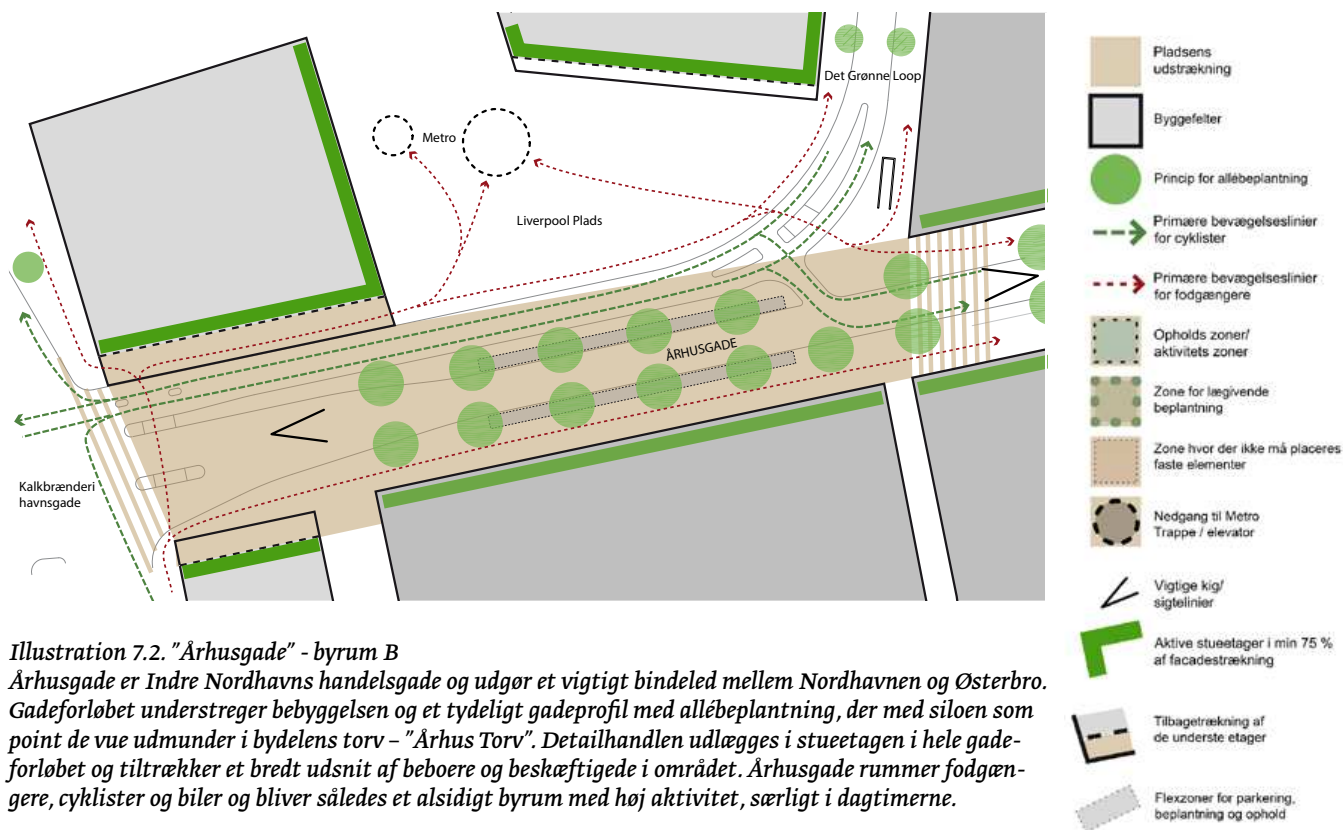


Illustration 7.2. "Århusgade" - byrum B

Århusgade er Indre Nordhavns handelsgade og udgør et vigtigt bindeled mellem Nordhavnen og Østerbro. Gadeforløbet understreger bebyggelsen og et tydeligt gadeprofil med allebeplantning, der med siloen som point de vue udmunder i bydelens torv - "Århus Torv". Detailhandlen udlægges i stueetagen i hele gadeforløbet og tiltrækker et bredt udsnit af beboere og beskæftigede i området. Århusgade rummer fodgængere, cyklister og biler og bliver således et alsidigt byrum med høj aktivitet, særligt i dagtimerne.

Stk. 4. Århusgade - Byrum B

Århusgade skal indrettes som kvarterets handelsgade med detailhandel.

Belægninger skal svare til belægninger i Århusgade øst for lokalplanområdet.

Der skal etableres allé-beplantning med minimum 11 større gadetræer, (udvokset mere end 20 m højt). Træerne skal plantes som store træer med en højde af min. 5 m. Der skal vælges samme træart i hele Århusgade.

Gaden skal have en grundbelysning der gør det trygt at færdes også i de sene aftentimer, og som understøtter strøggadefunktionen i samspil med butikernes oplyste facader.

Kommentar

En 'klassisk' allébeplantning, skal langs Århusgade underbygge et grønt gademiljø med et tydeligt æstetisk udtryk, der er med til at stramme hele Århusgade op og samtidig tydeliggøre forbindelsen til Østerbro.



Visualisering af den fremtidige udformning af Århusgade øst for lokalplanområdet

Stk. 5. Kantzoner

Der skal etableres kantzoner i minimum 0,6 m bredde langs alle facader mod det offentlige rum. Langs facader mod byrum A, jf. stk. 3, skal kantzoner give mulighed for at brugerne i stueetagen kan trække ud på pladsen med boder/ studepladser, løs møblering, vare udstilling, skiltning mv.

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

Kommentar

Kantzonen er overgangen mellem bygning og byrum. Kantzonen bidrager til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets kvalitet, formidler ejerskab og understøtter bylivet ved at skabe plads til ophold og mødesteder langs bygningerne. Kantzonen skabe en distance mellem funktionen i stueetagen og det offentlige byrum. Samtidig kan kantzonen indrettes som en halvprivat zone til ophold og beplantning.

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

Kantzonzens 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.



Kantsone som siddenne i vindue

§ 8. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1. Friarealets størrelse

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



Eksempler på indretning af kantzoner med forskellige markeringer af indgangspartier, grader af åbenhed, siddemuligheder, begrønning og vareudstilling. Skitse: COBE, CCO, NORD, VLA og EFFEKT.

Friarelets størrelse kan fraviges i forbindelse med tekniske anlæg, bil- og cykelparkering og lignende. Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større fælles tagterrasser samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af veje fastlagt som opholds- og legeområder.

Stk. 2. Anlæg af friarealer

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for brugere og beboere.

Friarealer til beboelse skal indeholde områder, der har en særlig udformning rettet mod børns leg og som tilgodeser forskellige aldersgrupper. Områder til mindre børn skal placeres i umiddelbar tilknytning til boligerne. Friarealer til institutioner for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning hertil. Friarealer til institutioner skal indgå i de øvrige friarealer og kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid.

Stk. 3. Indretning af friarealer indenfor byggefelterne

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

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

Stk. 4. Parkering af køretøjer

Bilparkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal. Parkering skal placeres i konstruktion. Parkering i konstruktion skal placeres inden for det på tegning nr. 2 med rødt skraveret felt til parkeringshus samt i underjordisk parkeringsanlæg. Ind til 10 % af pladserne kan placeres på terræn som gadeparkering, der forbeholdes til afsætning, handicap-parkering og korttidsparkering.

Stk. 5. Parkering af cykler

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. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til arealernes indretning og arkitektur og begrønnes, hvor det er muligt. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Stk. 6. Cykelparkering ved metrostation

Der skal på metrostationsforpladsen eller i tilknytning til denne etableres cykelparkeringspladser i størrelsesordenen 250 pladser. Cykelparkeringspladserne skal placeres indenfor en radius af 50 meter fra adgangen til metroen.

Al cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til arealernes indretning og arkitektur og begrønnes, 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. Metrostationen på 'Nordhavn Plads' genererer et samlet behov for 400 cykelparkeringspladser. De resterende 150 pladser, der ikke stilles krav om i denne lokalplan, anlægges ved metroens opgang vest for Kalkbrænderihavnsgade.

Stk. 7. Belysning

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

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. 8. 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, beton eller metal og medvirke til at understøtte byrummets funktion og individuelle karakter. Kantzoner og ledelinjer mv. må markeres ved skift i belægningen.

Kommentar

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

I § 7, stk. 3 er fastlagt yderligere bestemmelser for belægninger på metropladsen ved Århusgade.

Stk. 9. Beplantning

Træbeplantning skal medvirke til at give området en kvalitativ og bymæssig identitet. Der skal etableres rækker af træer, trægrupper og solitærtræer, principielt som markeret på tegning nr. 4. Træernes størrelse skal tilpasses byrummets dimensioner. Artsvalget bør variere og bidrage til mangfoldighed og oplevelse. Beplantningen skal være robust og stemme overens med stedets brug og karakter.

Overkant af bede må ikke placeres højere end 0,8 m over de befæstede arealer.

Kommentar

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



Ophold ved grønne bede

omkring stammen være åbent muldbed. 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 store træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt. Ved plantning af mindre træer og buske bør bedet være mindst 0,8-1 m dybt. 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 byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder.

I § 7, stk. 2-4 er fastlagt særskilte bestemmelser for beplantningen i de særlige byrum. I § 6 stk. 3. er fastlagt grønne facader og vægge.

De på tegning nr. 4 markerede beplantningszoner skal indrettes med begrønning samt med træer i mindre grupper eller som solitære træer.

Kommentar

Beplantningszonerne i Århusgadekvarteret Vest er fortrinsvis 'skæve' arealer mellem bebyggelse og færdselsarealer. De fungerer som semi-offentlige arealer i tilknytning til funktioner i bygningens stueetage eller som offentlige grønne rum med opholdspladser eller legeredskaber. Først og fremmest bidrager de med en grøn frodighed i den kompakte by. Der kan med fordel afviges fra den overordnede plantestrategi om at sorterne skal være hjemmehørende, således at der kan skabes flere unikke steder i byen med farverige blomster og frugttræer.

Stk. 10. Byinventar og andre elementer i byrummene

Byinventar skal udformes i samspil med bebyggelsens ydre fremtræden og områdets særlige karakter, som nærmere beskrevet i § 6, stk. 1.

Stk. 11. Tilgængelighed

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

Stk. 12. Hegning

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

Stk. 13. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal indgå i fællesanlæg.

§ 9. Tekniske anlæg

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

§ 10. Foranstaltninger mod forureninggener

Stk. 1. Støj fra trafik og jernbane

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal, i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik, jf. § 5 stk. 2.

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 legeområder 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

I etageboligområder ved institutioner o.l. skal det sikres, at disse og de tilknyttede udendørs opholdsarealer ikke belastes med et støjniveau fra virksomheder, der er højere end 55/45/40 dB i henholdsvis dag-/aften-/nattetimerne samt på søn- og helligdage. Facader og vinduerne skal udformes således, at støjbelastningen Lr i sove- og opholdsrum indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger grænseværdierne 43/33/28 dB i samme perioder.

Stk. 3. Det indendørs støjniveau

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

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007: Støj fra veje, nr. 1/1997: Støj og vibrationer fra jernbaner med tillæg fra juli 2007, samt nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

§ 11. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1 Lavenergiområde

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. bygningsreglementet.

Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. 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 lavenergi-byggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler i mod dette. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergi-klasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Stk. 3. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved afledning af overfladevand direkte til havnen, således at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn ved matrikelskel mod offentlig vej og plads.

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 forekommer 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.

§ 12. Matrikulære forhold

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

§ 13. Særlige fællesanlæg

Stk. 1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret eller sket tilslutning til det i § 7, stk. 2 fastlagte bydelsplads byrum A, Metroplads ved Århusgade. Bestemmelsen gælder for underområde I.

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.



Tagterrasse med et grønt præg

§ 14. Grundejerforeninger

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

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.

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 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.

§ 15. 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.

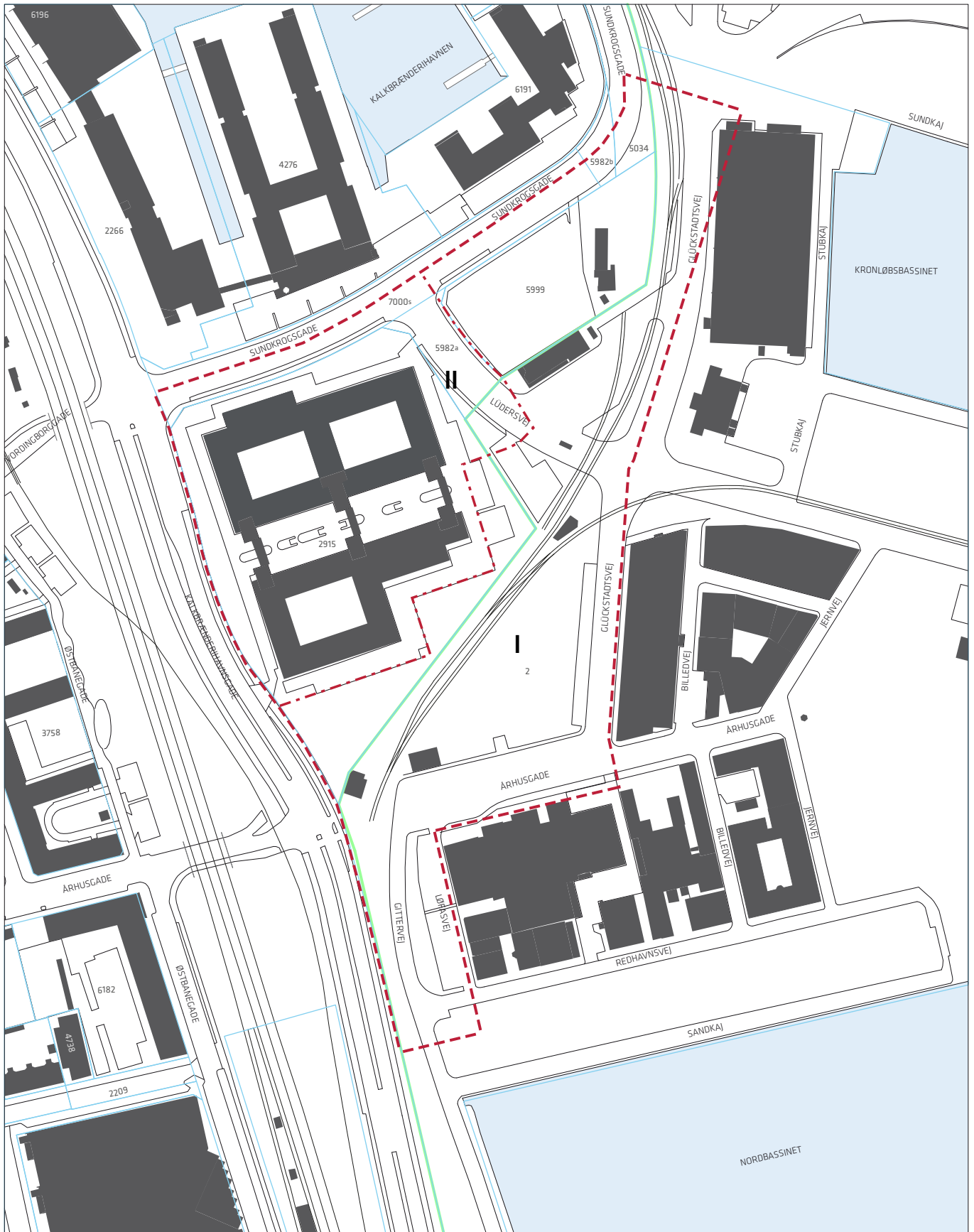
§ 16. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan nr. 177 "Københavns Havn" og lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret" ophæves for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde. Lokalplan nr. 36 "Sundkrogs-gade" ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 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.

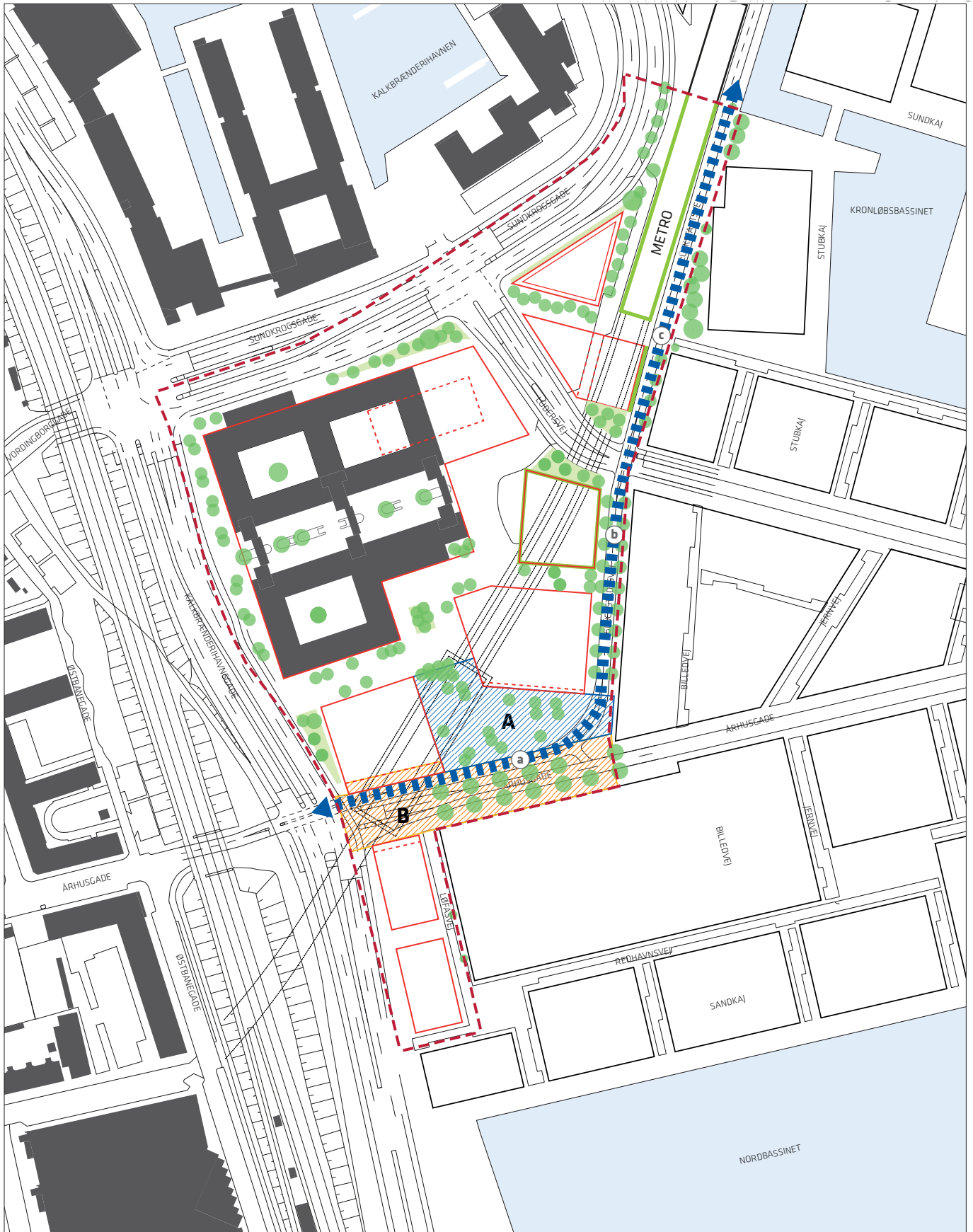
Tegning nr. 1 - Lokalplanområde, underområder og kanaler



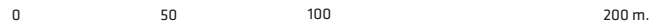
- - - Lokalplanområde
- Matrikelskel
- · - · - Grænse mellem underområder
- Ejerlavsgænse

0 50 100 200 m.

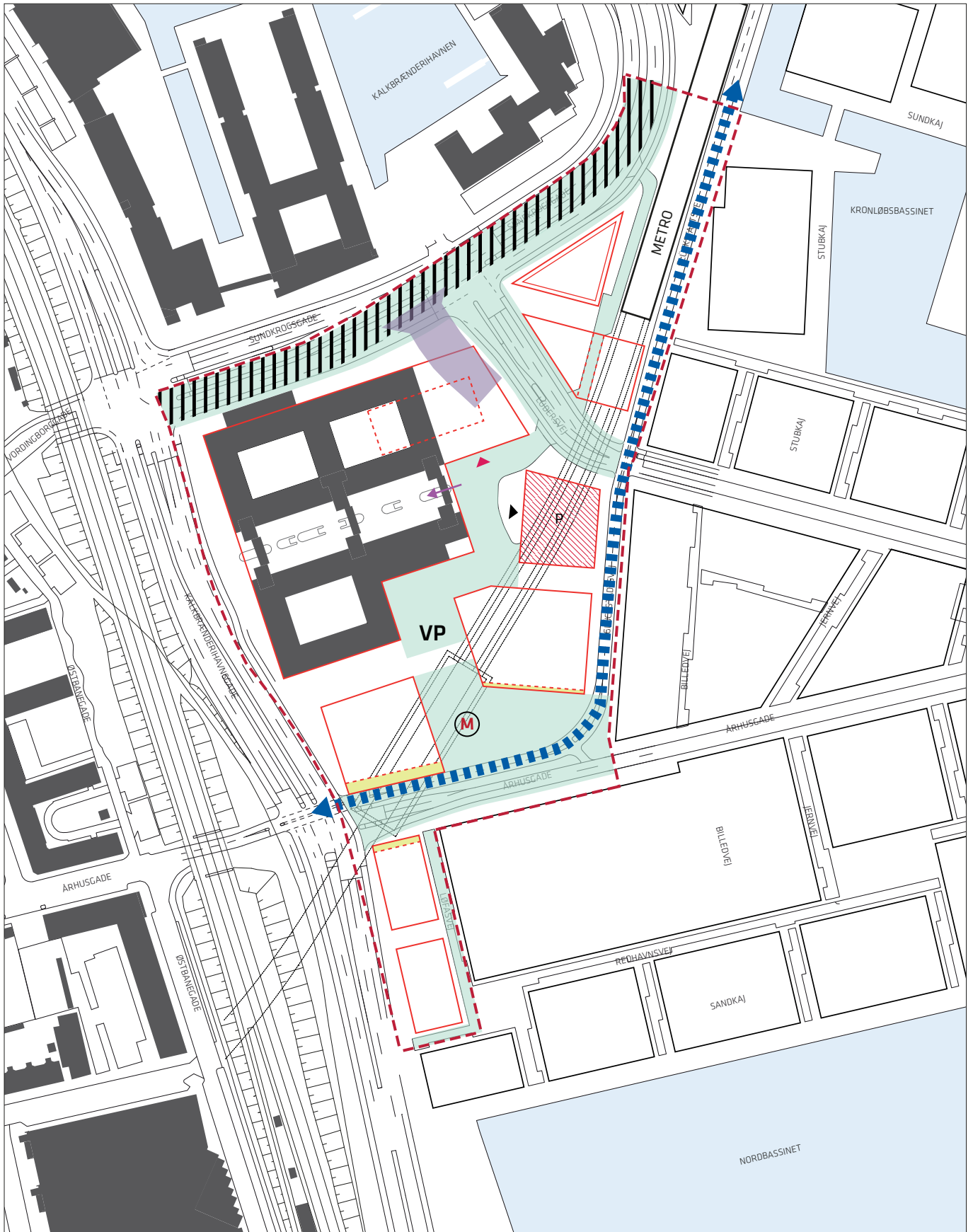
Tegning nr. 4 - Byrum og beplantning



- Lokalplanområde
- Byggefelter
- Byggefelter med høje bygninger
- Grøn væg/facade
- Principper for træbeplantning
- Beplantningszone
- a 'Det Grønne Loop' med angivelse af byrumssekvenser
- METRO Metrograv/-dæmning
- Metro under jorden
- A Afgrænsninger og markering af de forskellige kategorier/typer af byrum. Se den nærmere beskrivelse for hvert område under § X
- B

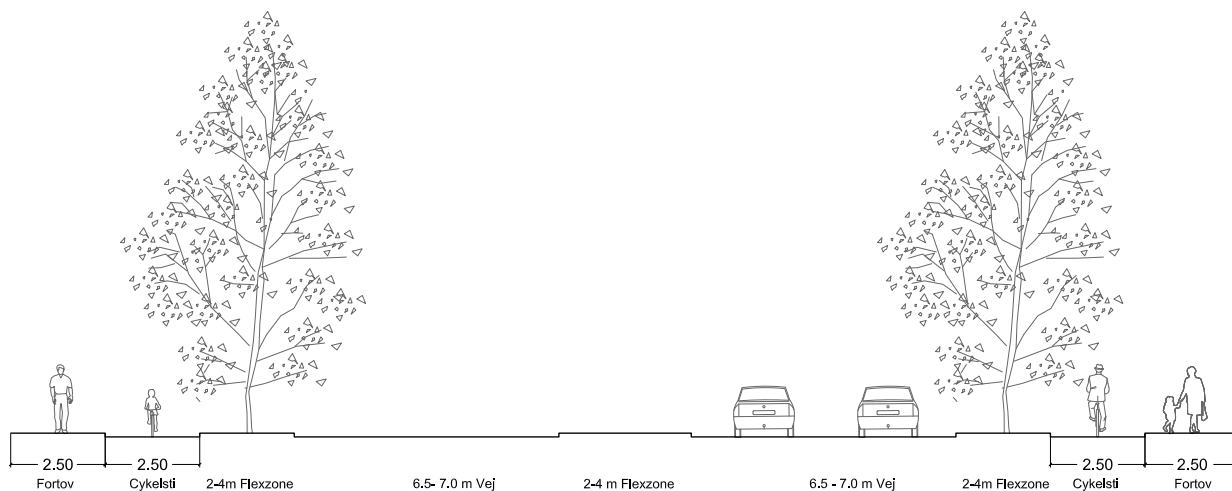


Tegning nr. 5 - Veje, broer, stier og parkering



- Lokalplanområde
- Byggefelter
- Byggefelter med høje bygninger
- Tilbagetrækning af de underste etager
- M Adgang til metro
- Metro under jorden
- Cykelsti i 'Det Grønne Loop'
- Eksisterende vejareal
- Lokalgade
- Vejareal, der nedlægges
- METRO Metrograv/-dæmning
- Parkeringsanlæg
- VP** Vendeplads
- ▶ Indgang til nye p-anlæg
- ▶ Mulig adgang til fremtidigt p-anlæg
- ➔ Vejadgang

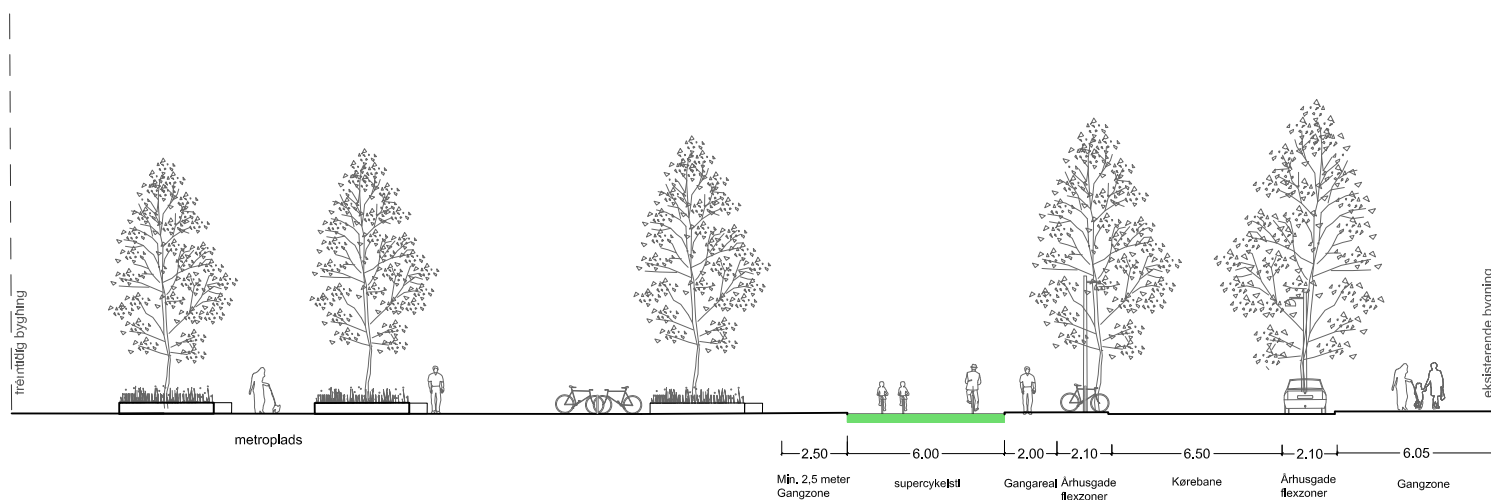
Tegning nr. 6 - Snit



Profil Sundkrogs-gade



Cykelsti i 'det grønne loop'



Profil Århusgade

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 2013 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Århusgadekvarteret Vest. Til forslagene hører en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM) og vurdering i henhold til lov om miljørapport af planer og programmer (SMV).

Høringsperioden løber fra den til den.....

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

Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget/planforslagene i/på Mødet foregår xx dag den xx 2013 kl. 19-21.

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget og miljørapporten.

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V

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

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx 20xx



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen