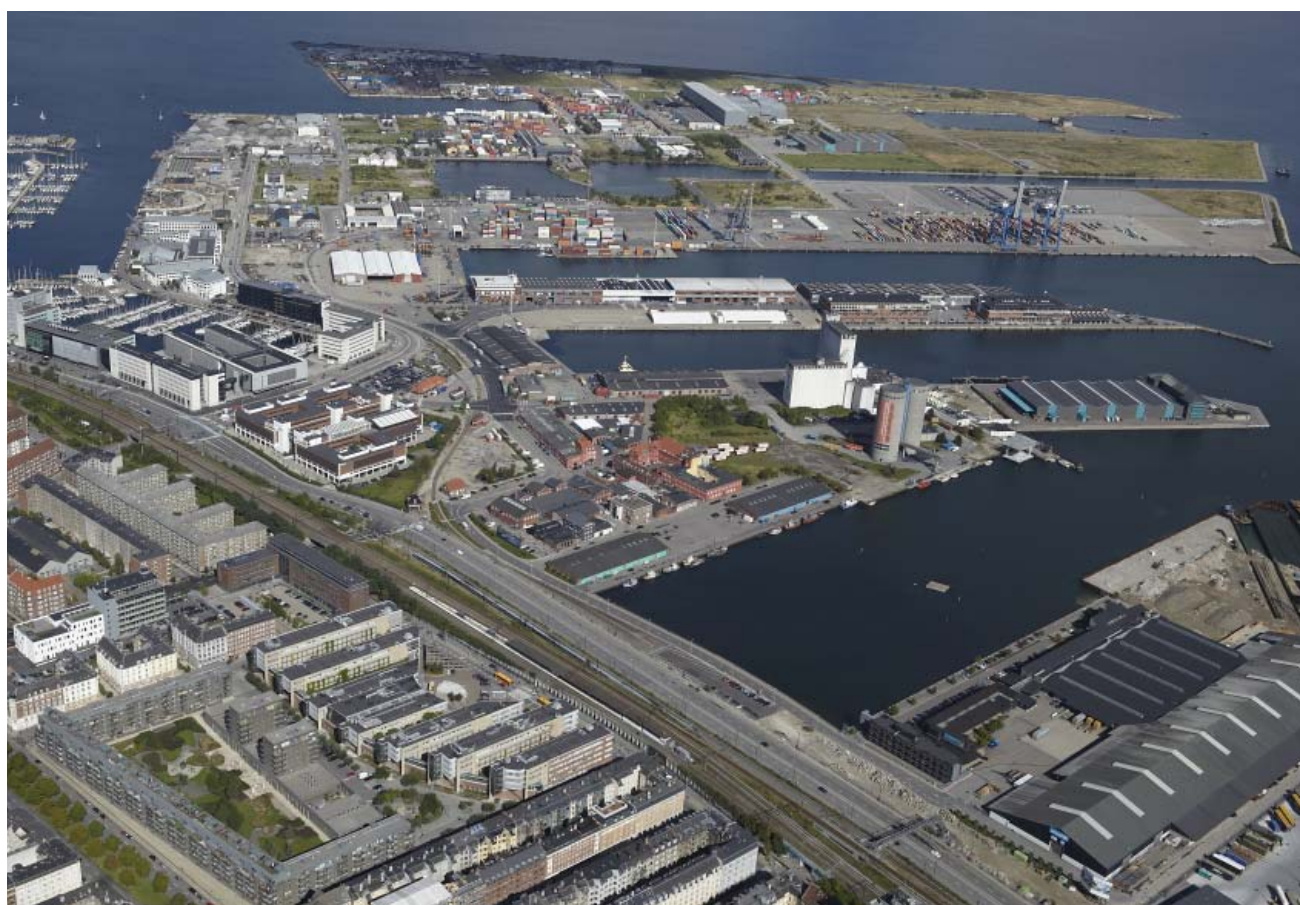


# FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG FOR

# INDRE NORDHAVN



Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxx 2013 besluttet at sende forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 i offentlig høring i 2 måneder.

Offentlig høring fra den den x. xxx 2013 til den xx. xxx 2013.

### **Kommuneplantillæg**

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen, herunder for placering og udbygning af større bebyggelse. Kommuneplanen fastlægger desuden rammer for, hvad lokalplaner for de enkelte områder i byen kan indeholde. Rammerne fastlægger retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om områders anvendelse, samt udnyttelse, bebyggelsens art, højde, mv.

Kommuneplanen revideres normalt hvert fjerde år, men kan ændres i den mellemliggende periode, f.eks. hvis kommunen ønsker at fremme et større anlæg, som ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. Dette kan ske med et kommuneplantillæg.

### **Hvad er miljøvurdering af planen?**

Efter LBK 936 af 24/09/2009 om miljøvurdering af planer og programmer skal kommunen gennemføre en miljøvurdering af en plan, hvis planen antages at få væsentlig indflydelse på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for anlægsprojekter omfattet af krav om miljøvurdering.

### **Et kommuneplantillægs retsvirkninger Planlovens § 12, stk. 2 og 3**

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen indenfor byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelse. Kommunen kan endvidere indenfor byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel kan endvidere ikke nedlægges, hvor området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

### **Offentlighedsperiode**

I offentlighedsperioden, som fremgår af bagsiden, kan alle komme med ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger til forslaget. Alle skriftlige henvendelser med angivelse af afsender vil indgå i den videre behandling.

### **Baggrund**

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 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 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 m<sup>2</sup> totalt i Nordhavn.

Dette kommuneplantillæg indfrier en del af Københavns Kommune forpligtelse i henhold til aftalen med staten og udmøntes i en lokalplan for "Århusgadekvarteret Vest i Nordhavn" med 90.000 etagemeter og en lokalplan for Trælstholmen med 105.000 etagemeter primært serviceerhverv. Planerne suppleres med udbygningsaftaler og byudviklingsaftaler.

Med udbygningen af kvarteret fortsættes realiseringen af Nordhavn som fremtidens bæredygtige bydel. Samtidigt åbnes endnu et område af havnen for byens borgere, hvorved flere vil kunne få glæde af byens blå herlighedsværdier. Trafikken afvikles på de gående og cyklendes betingelser. 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. Herudover er en række energiprojekter i gang med eksterne parter.

Kommuneplantillægget indeholder blandt andet ændringer af anvendelsen, rammeafgrænsning i de bestående rammer, maksimal bebyggelse, afgrænsning af detailhandel og fordelingen af parkering i området.

København arbejder i medfør af Kommuneplan 2011 for at udvikle Nordhavn til fremtidens bæredygtige bydel, der kan medvirke til at København når sit mål om at blive CO<sub>2</sub>-neutral i 2025. Nordhavn skal tage højde for og aktivt modvirke konsekvenserne af de klimaforandringer, København står over for. Med Nordhavn bliver København sat på landkortet som international rollemodel for miljømæssig bæredygtig byudvikling med bæredygtige systemløsninger.

### **Forhold til anden planlægning og lovgivning** **Lov om Miljøvurdering af planer og programmer**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK936 af 24/09/2009) har Københavns Kommune i forbindelse med udarbejdelsen af startredegerørelsen for lokalplanerne for Århusgadekvarteret Vest og Trælstholmen med tilhørende kommuneplantillæg vurderet, at de ikke medfører en miljøvurdering.

## Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station. Kontorbygninger over 1.500 m<sup>2</sup> 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 om stationsnær placering af kontorer.

## Indhold

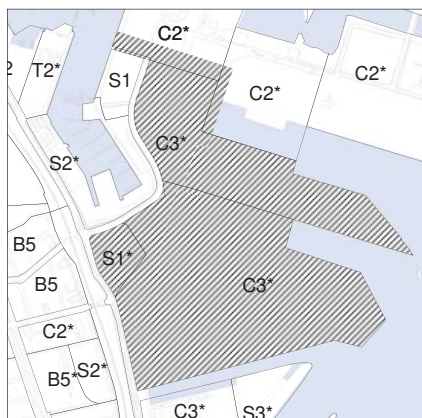
Dette kommuneplantillæg berører tre rammeområder i den sydlige del af Indre Nordhavn. Der muliggøres 195.000 etagemeter boliger og erhverv hvoraf 23.000 m<sup>2</sup> er eksisterende byggeri i en ny serviceerhvervsramme (S3\*). Området er med etableringen af metroen til Nordhavn og de to metrostationer stationsnært og egner sig godt til etablering af arbejdspladser.

De fleste af de særlige bestemmelser fra Århusgadekvarteret Øst føres videre i det nye rammeområde, da de er i tråd med de grundlæggende principper for udbygningen af Nordhavn. Herudover udvides bydelscenteret i Århusgade med 10.000 m<sup>2</sup> for at styrke forbindelsen mellem det eksisterende Østerbro og Indre Nordhavn med en handeldsgade omkring Århusgade, der på sigt også vil betjene de næste faser af Nordhavn. Dette er i overensstemmelse med aftalen om metro til Nordhavn.

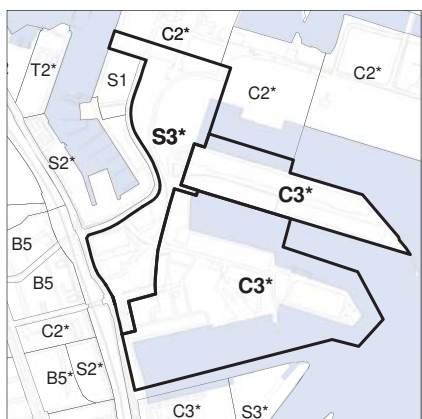
Kommuneplantillægget muliggør en tæt by i maksimalt 24 m højde, med mulighed for enkelte høje bygninger. Der fastlægges krav om udgravning af 23.100 m<sup>2</sup> kanaler i den nye serviceerhvervsramme for at understøtte holmestrukturen i området.

De to øvrige rammeområder, Århusgadekvarteret Øst og Sundmolen, bevares som områder for bolig og erhverv (C3\*-ramme). Den nye ramme muliggøres ved, at der flyttes 40.000 m<sup>2</sup> byggemulighed fra Århusgadekvarteret Øst og 100.000 m<sup>2</sup> fra rammen på Sundmolen og Trælasholmen til en ny serviceerhvervsramme (S3\*), som forøges med 20.000 m<sup>2</sup> fra syd for Århusgade mod nord til og med Trælasholmen. Endelig slås serviceerhvervsrammen (S1) på PFA-grunden sammen med den nye serviceerhvervsramme, samtidig med at der muliggøres 12.000 m<sup>2</sup> nybygget erhverv udover de eksisterende 23.000 m<sup>2</sup> på PFA-grunden. Bebyggelsesprocenten for såvel den nye serviceerhvervsramme som de to eksisterende rammer ligger omkring 185.

Der angives det maksimale antal parkeringspladser for alle tre rammeområder under et, da der i hele projektet arbejdes med en central parkeringsløsning i form af P-huse, som dækker på tværs af rammeområderne. Antallet af parkeringspladser er beregnet med udgangspunkt i kommuneplanens rammer i de enkelte lokalplanområder. For Sundmolen og Århusgadekvarteret er det en plads pr. 200 m<sup>2</sup> og for rammeområdet Århusgadekvarteret Vest og Trælasholmen er det en plads pr. 150 m<sup>2</sup>.



Før



Efter

Der videreføres en bestemmelse for Århusgadekvarteret Øst om at minimum 40% og maksimum 60% af bebyggelsen skal udgøres af boligbyggeri for at følge visionen om Nordhavn som en blandet dynamisk by. Sammen med erhvervsbyggeriet i rammen for Århusgadekvarteret Vest og Trælsthølen og den blandede bolig- og erhvervsramme på Sundmølen vil det understøtte den levende by.

På grund af de begrænsede muligheder for at opføre boliger i henhold til bebyggelsesplanen, fraviges kravet om minimum 20% små boliger i rammeområde xx. Andelen af små boliger skal i givet fald, i henhold til den tilhørende byudviklingsaftale mellem København Kommune og By og Havn, opføres i rammeområde 4024 (Sundmølen).

Området er udpeget til lavenergiområde for at understøtte visionen om Nordhavn som fremtidens bæredygtige bydel.

## Bestemmelser

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. September 2009) ændres følgende rammer:

### C3\* Århusgadekvarteret.

C3\*-området i den østlige del af Århusgadekvarteret (ramme id nr. 4023) afgrænses som vist på kortet.

#### SÆRLIGE BESTEMMELSER:

Området indgår i byomdannelsesområdet omkring Århusgade i Nordhavnen. Der kan nyopføres op til 290.000 m<sup>2</sup> etageareal samt opretholdes yderligere 20.000 m<sup>2</sup> etageareal eksisterende byggeri. I lokalplaner kan der fastsættes bestemmelser om bibeholdelse og anvendelse af tre eksisterende siloer ved den østlige ende af Århusgade med mulighed for indretning af op til 35.000 m<sup>2</sup> etageareal. Etagearealet af siloerne indgår ikke i ovennævnte maksimale etageareal eller ved beregning af friarealernes omfang. Der kan tilbygges med op til 8 m på siloerne. Der kan i lokalplan tillades to enkeltstående nybyggerier med en bygningshøjde på op til 62 m.

Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves minimum 2.100 m<sup>2</sup> kanaler og der kan udføres op til 12.000 m<sup>2</sup> opfyldninger.

Der kan i rammeområderne 4023, 4024 og XX samlet set indrettes op til 3.510 parkeringspladser. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning i rammeområdet nr. 4024 og XX.

Minimum 40% og maksimum 60% af bebyggelsen skal udgøres af boligbyggeri.

### C3\* Sundmolen

C3\*-området i den østlige del af Sundmolen (ramme id nr. 4024) afgrænses som vist på kortet.

#### SÆRLIGE BESTEMMELSER:

Området indgår i byomdannelsesområdet omkring Århusgade i Nordhavnen. Der kan nyopføres op til 92.000 m<sup>2</sup> etageareal, samt opretholdes yderligere 45.000 etagemeter eksisterende byggeri.

Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves minimum 2.200 m<sup>2</sup> kanaler.

Der kan i rammeområderne 4023, 4024 og XX samlet set indrettes op til 3.510 parkeringspladser. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning i rammeområdet nr. 4023 og XX.

**S3\* Århusgadekvarteret Vest og Trælastholm.**

Den vestlige del af Århusgadekvarteret og Sundmolen udgør et S3\*-rammeområde (ramme id nr. XX) som vist på kortet med følgende særlige bestemmelse:

## SÆRLIGE BESTEMMELSER:

Der kan nyopføres 172.000 m<sup>2</sup> etageareal samt opretholdes 23.000 m<sup>2</sup> etageareal eksisterende byggeri.

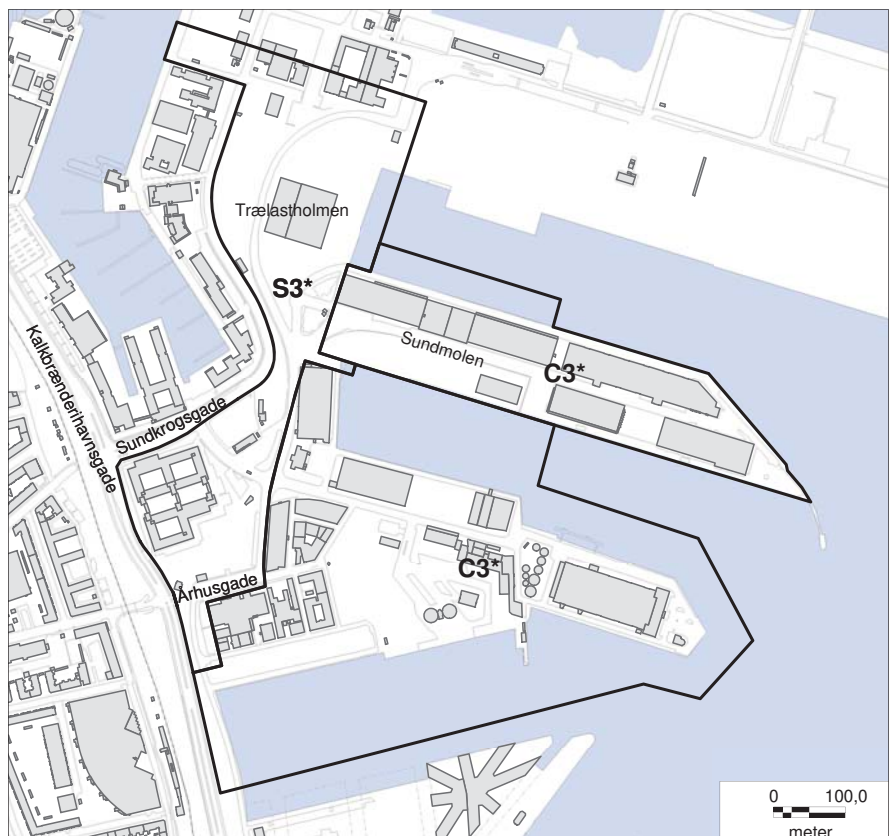
Bygningshøjden er maksimalt 24 meter. Der kan i lokalplan tillades fire enkeltstående byggerier med en bygningshøjde på op til 62 meter:

Der skal efter bestemmelser i lokalplan udgraves minimum 23.100 m<sup>2</sup> kanaler:

Der kan i rammeområderne 4023, 4024 og XX samlet set indrettes op til 3.510 parkeringspladser. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning i rammeområdet nr. 4023 og 4024.

Der kan inden for området anlægges en underjordisk station og en station på højbane for metro til Nordhavn med dertil hørende funktioner, i overensstemmelse med VVM-redegørelsen herfor:

Nye boliger skal være 95 m<sup>2</sup> bruttoareal i gennemsnit.



Fremtidige forhold.

**Detailhandel**  
**Bydelscenter Århusgade**

Afgrænsningen af detailhandelsrammen for Bydelscenter Århusgade (ramme id nr. 4249) afgrænses som vist på kortet. Den maksimale udvidelse af bruttoetagearealet til butiksmål må ikke overstige 20.000 m<sup>2</sup> og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.











#### OFFENTLIGHEDSPERIODE

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxx 2013 vedtaget forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2011 med tilhørende VVM-redegørelse og miljøvurdering for xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Offentlighedsperioden varer fra den x. xxxxxx 2013 til den xx. xxx 2013.

Alle har ret til at komme med ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger til forslaget. Alle skriftlige henvendelser om forslaget vil indgå i den videre behandling.

#### INFORMATIONSMØDE OM xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxdag den xx. xxxr 2013 kl. 19-21 i

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

#### HØRING

Læs mere om planforslaget på [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) hvor du også kan indsende dine bemærkninger eller indsigelser.

Bemærkninger kan også sendes til:

Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen,  
Center for Byudvikling  
Rådhuset  
1559 København V

Mærk kuverten "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx".

Dine bemærkninger eller indsigelser skal være os i hænde senest den xx. xxxx 2013.

#### YDERLIGERE OPLYSNINGER

Henvendelse om planforslaget kan ske til:  
Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling  
på telefon 33 66 28 00.

#### FREMLÆGGELSE

I offentlighedsperioden fremlægges eksemplarer af forslag til kommuneplantillæg hos:

Borgerservice Indre By, Nyropsgade 1  
Hovedbiblioteket, Krystalgade 15  
Øbro Bibliotek, Jagtvej 227  
Østerbro Bibliotek, Dag Hammarskjölds Allé 19

Se Borgerrepræsentationens seneste beslutning om projektet på [www.kk.dk](http://www.kk.dk) – klik på "Politik" og "Borgerrepræsentationen" og find beslutningsreferatet fra mødet den xx. xxxxx 2013.