

INTERESSETILKENDEGIVELSE

BY&HAVN

Til: Køber

Fra: By & Havn

Emne: Proces for salg af byggeret til almene boliger på byggefelt 5.07 Sundmolen

Interessetilkendegivelse for salg af byggeret til almene boliger på byggefelt 5.07 på Sundmolen

30. oktober 2025
S-20250625-1288
D-20250731-236909

BAGGRUND FOR UDBUD

By og Havn udbyder nu Byggefelt 5.07 ("BF 5.07") med en central beliggenhed på Sundmolen. Mod nord vender byggefeltet ud mod den primære vej på Sundmolen, Orientkaj, samt havnebassinet bagved. Mod syd vender byggefeltet ud mod et grønt byrum med en cykel- og gangsti, der grænser op til eksisterende boligbebyggelse. Mod øst og vest er der opført ældre pakhuse, der er ombygget og lejet ud til bl.a. kontorfaciliteter.

Byggefeltet udbydes med dertilhørende byggeret på ca. 5.000 em² almene boliger.

Byggemuligheden er omfattet af den kommende lokalplan for Sundmolen Øst (Lokalplanen). Lokalplanen forventes endeligt vedtaget ultimo 2025.

By & Havn ønsker en transparent proces og anmoder derfor om interessetilkendegivelser, således at der kan indgås en betinget salgsaftale med den part, som efter By & Havns vurdering bedst opfylder de samlede ønsker til byggefeltet.

Til udbuddet indgår følgende dokumenter med dertilhørende bilag, hvis indhold Køber skal gøre sig og tage stilling til, for at blive taget i betragtning som køber af Byggefelt 5.07:

- Hovedvilkår for salgsaftalen for byggefelt 5.07 ("Hovedvilkårene")
- Forudsætningsnotat for byggefelt 5.07, som bilag til Hovedvilkårene ("Forudsætningsnotatet")

PROCES FOR INTERESSETILKENDEGIVELSE

Processen er inddelt i to faser, og beskrives nærmere nedenfor.

Fase 1 bedømmes på et skriftligt grundlag, på baggrund af det materiale som Køber fremsender under Fase 1, og på baggrund af evt. præsentation og uddybning af interessetilkendegivelsen.

By & Havn udvælger herefter de(n) Køber(e), som går videre til Fase 2. I Fase 2 stilles der krav til, at Køber fremsender de beskrevne dele af et dispositionsforslag, jf. nedenfor, som forventes at være en udfoldelse og afspejling af det materiale, som Køber har indsendt i Fase 1.

Efter Fase 2 vil By & Havn, på baggrund af vurderingsparametrene som er beskrevet nedenfor, vælge den Køber, som er kommet med det bedste samlede projekt.

By & Havn vil i begge faser lægge vægt på følgende **arkitektoniske vurderingskriterier**:

- At projektet ved sin formgivning og facademodulering bidrager til Sundmøllens egenart med boligbebyggelser med et vertikalt og varieret facadeudtryk, i kontrast til de eksisterende pakhuse
- At projektet ved disponering af bebyggelse, gårdrum og kantzoner i sammenhæng fremstår helstøbt, venligt og imødekommende

By & Havn stiller krav om, at projektet skal opnå en DGNB 'Som-Bygget'-certificering på minimum GULD-niveau efter nyeste version af DGNB-manualen for nybyggeri. Det er endvidere et krav, at byggeriet opføres med et CO₂-aftryk svarende til den frivillige lav-emissionsklasse eller lavere, jf. det gældende bygningsreglement på tidspunktet for indlevering af byggeandragende til Københavns Kommune.

TIDSPLAN

Fristerne er som følge:

Fristen for at indsende interessetilkendegivelse og materiale til Fase 1 er den 14. januar 2026 kl. 12.00.

Tilkendegivelsen skal indsendes skriftligt, enten med fysisk post til By & Havn, eller med digital post til projektkoordinator, Rikke Lind Ostenfeldt, på mail: rlo@byoghavn.dk.

Vurderer By & Havn det hensigtsmæssigt vil en eller flere bydende blive indkaldt til en nærmere præsentation og uddybning af interessetilkendegivelsen forventeligt i uge 5, 2026.

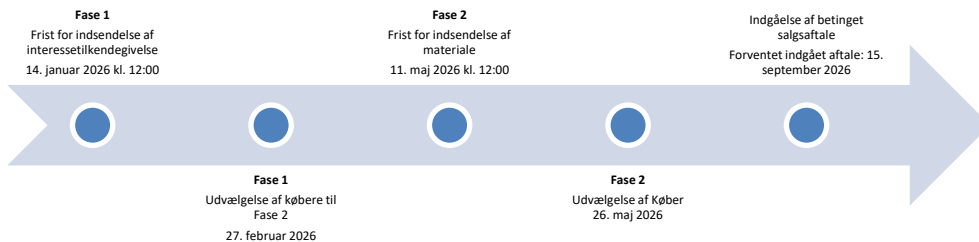
By & Havn forventer at have besluttet hvilke 2-3 bydere fra fase 1, som går videre til fase 2 den 27. februar 2026.

Fristen for at indsende de nedenfor beskrevne dele af et dispositionsforslag og materiale til Fase 2 forventes at være den 11. maj 2026 kl. 12.00.

By & Havn forventer at have valgt køberen til byggefeltet den 26. maj 2026.

Herefter forventes fristen for indgåelse af salgsaftale at være den 15. september 2026, hvorefter aftalen alene vil være betinget af Købers tekniske due diligence til undersøgelse af forhold vedr. forurening og fundering (3 måneder), Københavns Kommunes godkendelse af Skema B samt By & Havns bestyrelses godkendelse af salgsaftalen.

Salgsaftalen udarbejdes med By & Havns standardvilkår ved grundsalg.



Fase 1 – Interessetilkendegivelse og vision

Alle interesserede boligselskaber bedes i Fase 1 fremsende materialet, som er beskrevet nedenfor. Der udvælges forventeligt 2 - 3 Købere til Fase 2.

Følgende skal leveres i Fase 1:

- Visionsbeskrivelse – et dokument der forholder sig til de nedenfor nævnte vurderingsparametre:
 - Arkitektur – en beskrivelse af projektets idé ift. arkitektur og landskab, herunder ift. karakter, kvalitet, og materialer. Teksten kan suppleres med illustrationer og diagrammer, men dette er ikke et krav. Der vil blive lagt vægt på hvordan projektet relaterer sig til egenarten jf. Forslag til Lokalplan, illustrationsplan samt arkitektonisk inspirationskatalog for Sundmolen Øst, der er vedlagt som **Bilag A** samt sammenhængen ml. bæredygtighed, arkitektur og realiserbarhed.
 - Bæredygtighed – en beskrivelse af hvordan projektet understøtter social bæredygtighed, hvilket gælder landskab og byggeri, mhp. at fremme livskvalitet og sundhed.

ift. at efterleve kravet om et CO2-aftryk svarende til den frivillige lavemissionsklasse eller lavere, skal der redegøres for, hvordan kravet vil overholdes, samt en beskrivelse af byggesystem og overordnet tilgang til reduktion af CO2. Såfremt Køber vurderer, at ovenstående beskrevne standarder ikke kan opnås, skal Køber redegøre herfor.
 - Realisering – By & Havn ønsker vished for, at Købers projekt kan realiseres. Der skal derfor redegøres for, enten via et strategisk partnerskab eller via boligselskabets egen byggetekniske afdeling, hvorledes 1 til 2 sammenlignelige byggesager er blevet gennemført. Desuden skal der medsendes en foreløbig tidsplan/procesplan.
- Referencer – Udviklers/bygherres track record, ift. byggerier med høj arkitektonisk kvalitet og fokus på bæredygtighed. Bydere skal indsende maksimalt 2 referencer ift. sammenlignelige projekter, der hver maksimalt skal

være på 2 til 4 sider. Dokumentet skal både indeholde selve referenceprojekterne og en beskrivelse af, hvorfor netop de er fremhævet.

- Underskrevne Hovedvilkår – sammen med interessetilkendegivelsen i Fase 1 fremsendes underskreven accept af Hovedvilkår for køb af byggefeltet. Evt. forbehold for Hovedvilkår bedes angivet i særskilt brev, som sendes sammen med den underskrevne accept af Hovedvilkår og Købsaftale.

Såfremt Køber tager forbehold fra hovedvilkårene, vil dette indgå i den samlede vurdering.

Det samlede materiale i Fase 1 forventes at udgøre mellem 8 og 15 A4 normalsider. Materialet kan opsættes i A4 eller A3-format og stående/liggende efter eget ønske.

Vurderer By og Havn det hensigtsmæssigt vil en eller flere bydende blive indkaldt for nærmere præsentation og uddybning af interessetilkendegivelsen. Der er afsat mødetider til dette i 5, 2026.

På baggrund af de indkomne interessetilkendegivelser udvælges 2-3 boligselskaber til at byde ind med et gennemarbejdet dispositionsforslag.

Fase 2 – dispositionsforslag

Bydere som er udvalgt til Fase 2, skal indsende de dele af et dispositionsforslag, der er beskrevet nedenfor, og som detaljeret forholder sig til By & Havns vurderingsparametre.

Følgende skal leveres i Fase 2:

- Dispositionsforslag for Ejendommen:

Dispositionsforslaget skal udfolde det i visionsbeskrivelsen beskrevne projekt i en konkret formgivning og design, der dokumenterer projektets evne til at opfylde de arkitektoniske vurderingskriterier, og omsætte den forventede kommende lokalplans bebyggelsesmæssige og landskabelige intentioner på karakterfuld vis. Køber skal indarbejde By & Havns eventuelle afgivne bemærkninger til visionsbeskrivelsen fra fase 1.

Det er alene følgende dele af et dispositionsforslag, som byderne skal indsende:

- Et rumligt illustreret bud på et hovedgreb, der dokumenterer projektets evne til at omsætte lokalplanens bebyggelsesmæssige og landskabelige intentioner på karakterfuld vis.
- Et konkret dispositionsforslag vist i plan, snit og opstalter i 1:200, samt rumlige visualiseringer med fokus på formgivning, facademodulering, vinduesprofiler, altanværn og indgangspartier, facadematerialer og farvenuancer.

Forslaget skal ift. "plan, snit og opstalter" indeholde:

- Oversigtstegning af stueplan, herunder cykleparkering i konstruktion og opgangspartier.
- Tagplan med angivelse af evt. teknik og tagterrasser.
- Opstalter af alle facader, både mod gade og gårdrum

- Repræsentative snit med angivelse af gulvkoter i stueplan, altaner, rumhøjder og tagform. Se nærmere herom i Lokalplanens § 7.
 - Der skal desuden redegøres for projektets valg af løsninger i en beskrivende tekst, evt. underbygget af diagrammer mv.
 - Situationsplan, der viser indretning af det tilhørende landskab med kantzoner og beplantning mv – i sammenhæng med omgivelserne. Situationsplanen skal ligeledes illustrere forslag til indretning af friarealers udnyttelse indenfor byggefeltet med fokus på et samspil mellem inde og ude. Desuden skal situationsplanen også vise hvor på ejendommen der påtænkes at være indkast til centralsug.
 - En opgørelse over etageareal, friarealer på egen grund samt brandredning, og affaldshåndtering på terræn. For så vidt angår krav til cykelparkering henvises til Forudsætningsnotatet.
 - Ovenstående indebærer, at dispositionsforslaget IKKE skal anvise konstruktions- og installationsprincipper, såsom etageadskillelser, søjler, bjælker og vægge, vvs- og elinstallationer
 - Det er i øvrigt en naturlig forudsætning, at dispositionsforslaget overholder den kommende lokalplan, der forventes at foreligge ultimo 2025. Det endelige projekt skal naturligvis også overholde lokalplanen.
- Strategi for DGNB og Lavemissionsklasse:
- By & Havn stiller krav om, at projektet certificeres efter nyeste version af DGNB-manualen for nybyggeri for at opnå en "Som Bygget"-certificering på minimum GULD-niveau. Det er endvidere et krav, at byggeriet opføres med et CO2-aftryk svarende til den frivillige lav-emissionsklasse eller lavere, jf. det gældende bygningsreglement på tidspunktet for indlevering af byggeandragende til Københavns Kommune. Strategien for opfyldelse heraf, skal som minimum indeholde følgende:
- Matrix, som viser hvilken målscore, der søges opnået i hver af DGNB systemets overordnede kategorier.
 - Med hvilke greb/valg den frivillige lavemissionsklasse søges opnået.
- Realisering:
- Der skal redegøres for hvorledes forslaget kan realiseres indenfor maksimumbeløbet i forhold til anvendte materiale, tekniske løsninger mv., herunder en tidsplan for realiseringen.

Vurderer By og Havn det hensigtsmæssigt vil en eller flere bydende blive indkaldt for nærmere præsentation og uddybning af interessetilkendegivelsen.

INDGÅELSE AF SALGSAFTALEN

Efter Fase 2 udvælges en Køber på baggrund af en vurdering af det samlede projekt i Fase 2

Fristen for indgåelse af salgsaftalen er fastsat til den 1. juli 2026, hvorefter aftalen alene vil være betinget af Købers tekniske due diligence til undersøgelse af forhold vedr. forurening og fundering (3 måneder), Københavns Kommunes godkendelse af Skema B samt By & Havns bestyrelses godkendelse af salgsaftalen.

Salgsaftalen udarbejdes med By & Havns standardvilkår ved grundsalg.

BILAG

Bilag A Forslag til Lokalplan, samt arkitektonisk inspirationskatalog for Sundmolen Øst



SUNDMOLEN ØST

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Sundmolen Øst.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

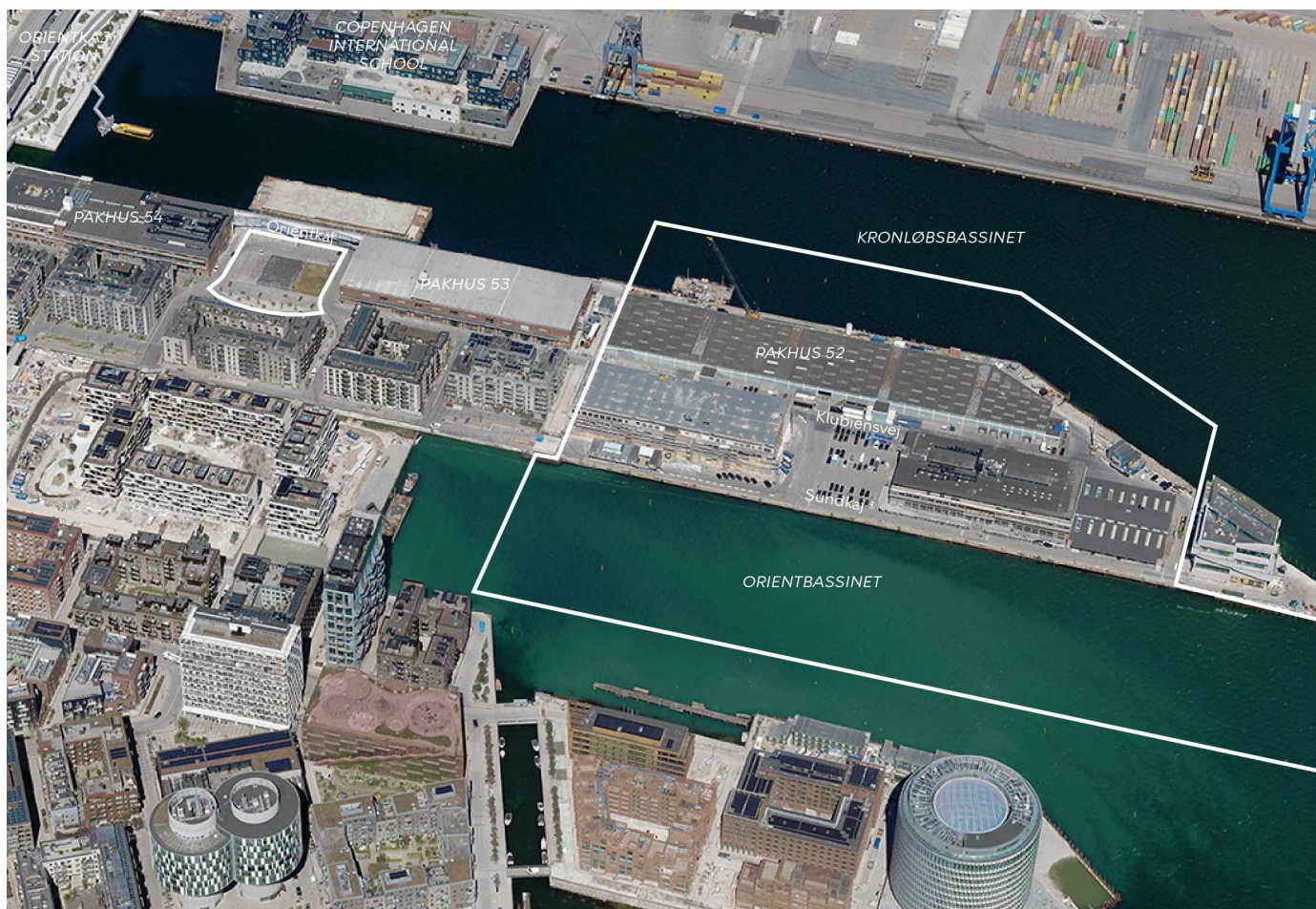
Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato].



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	21
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål	21
Lokalplanområdet og kvarteret	3	§ 2. Område	21
Lokalplanens indhold	4	§ 3. Anvendelse.....	21
Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet.....	6	§ 4. Veje	24
Miljøforhold.....	9	§ 5. Bil- og cykelparkering.....	25
Den kystnære del af byzonen	10	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	27
Bevaringsværdige bygninger.....	10	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	30
Kulturmiljø.....	10	§ 8. Ubebyggede arealer.....	33
Skyggediagrammer	11	§ 9. Støj og anden forurening	39
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	13	§ 10. Vandarealer og zonestatus.....	40
Overordnet planlægning.....	13	§ 11. Matrikulære forhold	40
Kommuneplan 2024	13	§ 12. Særlige fællesanlæg	40
Lokalplaner i kvarteret.....	14	§ 13. Grundejerforening.....	41
Københavns Kommunes overordnede strategier	15	§ 14. Retsvirkninger	41
Miljøkrav til byggeri og anlæg	15	§ 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	41
Spildevandsplan	15	Kommentarer af generel karakter	41
Sikring mod oversvømmelse.....	16	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	43
Vandforsyningsplan	17	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	44
Varmeplanlægning	17	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	45
Tilladelser efter anden lovgivning	18	Tegning 3a · Veje.....	46
Affald	18	Tegning 3c · Vejsnit	48
Jord- og grundvandsforurening	18	Tegning 4 · Bil - og cykelparkering	49
Museumsloven.....	19	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	50
Anlæg på søterritoriet.....	19	Tegning 5b · Porte	51
Rottesikring	19	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	52
Bilag IV-arter, herunder flagermus	19	Tegning 6b · Altaner.....	53
		Tegning 6c · Gulvkoter i stueetagen (1. etage)	54
		Tegning 6d · Tilbagetrækninger.....	55
		Tegning 7a · Byrum.....	56
		Tegning 7b · Kantzoner	57
		Tegning 7c · Beplantning	58
		Hvad er en lokalplan	59
		Praktiske oplysninger	60

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

Lokalplanens baggrund og formål

By & Havn ønsker at udvikle dele af Sundmolen med ny bebyggelse på op til 31.400 m² med boliger og evt. serviceerhverv. Endvidere ønsker Københavns Kommunes Børne- og Ungdomsforvaltning at muliggøre en daginstitution på ca. 1.600 m². Ny bebyggelse ønskes opført i op til 24 m højde. Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter ny lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Sundmolen er placeret i Nordhavn mellem Orientbassinnet og Kronløbsbassinnet. Fra Orientkaj er der udsigt til Levantkaj med de store kraner, Copenhagen International School og en containerterminal. Containerterminalen flytter i 2025, hvorefter Levantkaj byudvikles. Fra Sundkaj er der udsigt til Redmolen og Århusgadekvarteret, hvor byudviklingen næsten er fuldstændt.

Sundmolen er tidligere udbygget med nyopførte etageboliger i op til seks etager. Der ligger endvidere flere bevaringsværdige pakhuse, som indeholder erhverv. På



Områdets placering i bydelen.

spidsen af Sundmolen er opført et domicil og yderst på molen ligger BIGs grønne område.

Egenart

Udviklingen af Nordhavn tager afsæt i havnearealernes oprindelige struktur og inddeler den nye bydel i selvstændige holme. De kommende kanaler trækker vandet ind i kvarteret og forstærker oplevelsen af en by på vandet. På Sundmolen er der langs de eksisterende kajkanter, Sundkaj og Orientkaj, offentligt tilgængelige promenader suppleret med bådebroer. I midten af molen er der et langsgående offentligt tilgængeligt, grønt byrum. Sundmolens arkitektoniske egenart udspringer i mødet mellem de eksisterende pakhuse og en nyere boligbebyggelse. Sundmolens bevaringsværdige pakhuse er karakteriseret ved deres tunge udtryk, vandrette linjer og røde teglfacader. I tillæg 2 til lokalplan 524 Sundmolen blev der muliggjort nybyggeri i form af indskudte etagedæk i eksisterende Pakhus 53 samt en påbygning på det eksisterende pakhuse. Der blev fastsat bestemmelser for bevaring af det eksisterende pakhuse samt for udformning af påbygningen. Som modspil til pakhuserne er det nyere boligbyggeri opført som mindre, åbne karréer i 3-7 etager og fremtræder med en vertikalorientering og med lyse nuancer på facaderne. Domicilet på spidsen er opført som en markant, solitær betonbygning i 7 etager. På spidsen af molen er der et mindre fyrtårn.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sundkrogsgade. Der er cykelstier langs Sundkrogsgade, og der er en grøn cykelrute, del af det grønne loop, langs Glückstadtsvej.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved lav hastighed og lav trafikintensitet, hvor Sundkrogsgade, som bydelsgade, fordeler den primære trafik i Nordhavn.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 164 fra Sundkrogsgade samt af havnebus 991 fra Orientkaj St.

Området ligger mellem 200 m og 600 m fra metrostationen Orientkaj St. og er dermed stationsnært beliggende.

Almene boliger

I henhold til tidligere indgået partnerskabsaftale, der er indgået om udviklingen af Sundmolen, er By & Havn forpligtet til at sikre 20 % almene boliger på hele Sundmolen og Levantkaj Vest. Der er endnu ikke opført almene boliger på Sundmolen, men der udlægges mindst 25 % (7.450 m²) i lokalplanen. By & Havn vil imidlertid bestræbe sig på at opføre i alt ca. 11.920 m² almene boliger inden for lokalplanens afgrænsning.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanen muliggør udviklingen af den østlige del af Sundmolen og et byggefelt på den vestlige del med samlet 29.800 m² byggeri til boliger og serviceerhverv og herudover en daginstitution på 1.600 m².

Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter og erhvervs- og fritidsundervisning og kommunale funktioner i form af institutioner og mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv samt håndværk.

Langs Sundkaj må der etableres 4 husbåde, hvor 50 % kan anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, mens 50 % kan anvendes til boliger.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til 7.450 m².

Der stilles krav om, at højst 25 % af boligarealet må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.



Orientkaj - Pakhus 52 erstattes med nybyggeri med boliger og serviceerhverv. Gadeforløbet vil ud over vejbane have promenade og flexzone.



Klubiensvej - Vejen erstattes med et grønt byrum med adgang fra gårdrum. Byrummet er en forlængelse byrum i den vestlige del af Sundmolen.



Sundkaj - Det lange stræk langs kajkanten som kendetegner Sundmolen.



Pakhus 48 - Pakhus 48 er et af de to pakhuse som bliver bevaret i lokalplanen. Her ses bagsiden mod Klubiensvej.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Med lokalplanen muliggøres små, enkeltstående butikker i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i kommuneplanens generelle bestemmelser. Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 500 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m². Grundet butiksstørrelse på maksimalt 200 m² forventes dette ikke at medføre en mærkbar stigning af trafikken i området, da den primære trafik vil være trafik fra lokalområdet.

Fremtidige trafikforhold

Der vil i mindre grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje, men den øgede trafik vil ikke påvirke fremkommeligheden i det omkringliggende vejnet mærkbart.

Der vil komme en stigning af cykeltrafik på de omkringliggende cykelstier, og særligt det grønne loop forventes at få flere cyklister.

Der bliver vejadgang til området via Sundkrogsgade og Orientkaj.

I lokalplanområdet skal der være veje, der kan afvikle den lokale trafik. De indrettes, så biltrafikken afvikles med lav hastighed, og fodgængerne har deres eget færdselsareal med fortovej og promenade

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

Bil- og cykelparkeringspladser for lokalplanområdet er svarende til kommuneplanens faste normer.

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bilparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer reduceret med 20 %.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Det vil sige i parkeringskældre/parkeringshus, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang, op til 10 %, herunder til handicapparkering. Størstedelen af det udløste bilparkeringskrav håndteres i eksisterende parkeringsanlæg på Kronløbsøen.

Der er i lokalplanområdet placeret 14 pladser til bilparkering på terræn til eksisterende byggeri (byggelospladser). De 14 byggelospladser bliver placeret indenfor lokalplanområdet jf. tegning 4 for bil- og cykelparkering.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure eller inde i bygninger. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanen Sundmolen Øst muliggør op til 31.400 m² bolig- og institutionsbyggeri. Ved etagebyggeri på 7 etager kan bygningerne have en højde på op til 24 m. Bebyggelsesplanen er udformet, så bebyggelsen er lukket mod Orientkaj og åbner sig op mod syd, ind mod et grønt byrum, som forløber gennem Sundmolen. De store bebyggelser langs Orientkaj bliver brudt af portåbninger, så disse fremstår mindre massive.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Byrum

Lokalplanen indeholder bestemmelser om etablering af et grønt byrum, grønne gårdrum og promenade langs Orientkaj. Det grønne byrum i midten er en fortsættelse af det allerede anlagte byrum på den vestlige del af Sundmolen. Her etableres forskellige opholdsrum og stiforbindelse. Gårdrummene er af forskellig størrelse og er mere private end det grønnes byrum. Promenaden er et offentligt byrum med adgang til træbyggen på nordsiden af Sundmolen.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Der er i dag ingen bevaringsværdige træer indenfor lokalplanområdet.

Der skal plantes mindst 112 nye træer, og mindst 30 % af de nye træer skal være hjemmehørende arter.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Området indgår i byomdannelsesområdet Nordhavn. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Der kan opføres op til 92.000 etagemeter nybyggeri samt opretholdes yderligere 45.000 etagemeter i eksisterende byggeri.



Illustrationsplan: Sleth og COBE.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med til lokalplan Sundmolen Øst. Illustration: Sleth og COBE.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplan Sundmolen Øst. Illustration: Sleth og COBE.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplan Sundmolen Øst. Illustration: Sleth og COBE.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplan Sundmolen Øst. Illustration: Sleth og COBE.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre boligbebyggelse i et i forvejen tæt bebygget område.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Ca. 600 m fra lokalplanområdet ligger Svanemølleværket, som er en virksomhed af national interesse. Lokalplanforslaget vurderes ikke at påvirke virksomhedens udviklingsmuligheder.

I forhold til Svanemølleværket ejer By & Havn grunden, hvorpå Svanemølleværket ligger. I forbindelse med drøftelserne om at omdanne Svanemølleværket bl.a. til teknisk museum, har der været drøftelser med HOFOR om, at de fortsat skal være i området men med et nyt spidsbelastningsanlæg, som kan indpasses i området. Der er på nuværende tidspunkt ikke kendskab til et konkret projekt for anlægget, og eventuelle fremtidige kumulative miljøpåvirkninger kan derfor ikke vurderes nærmere.

Ca. 250 m fra lokalplanområdet ligger den miljøtilsynspligtige virksomhed, Copenhagen Malmø Port AB, Værkstedscenter. By & Havn har som grundejer indgået aftale om, at virksomheden fraflytter 2025, hvorfor denne virksomhed ikke indgår i vurderingen.

Københavns Kommune vurderer

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker Svanemølleværkets drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

Bæredygtighed

- Det er indarbejdet i lokalplanen, at der langs Orientkaj etableres en promenade langs kajkanten. Der skal i området være mulighed for ophold og træbrygger. Området skal begrønnes bl.a. med træer.
- Intentionerne fra lokalplan 524 Sundmolen om et grønt byrum gennem Sundmolen fortsættes, og dette etableres med træække og muligheder for aktiviteter og ophold.

Derudover har bygherre til hensigt at DGNB-certificere Sundmolen, hvor ambitionen er at certificere byområdet til platinniveau. Desuden stiller bygherre krav om, at bygninger på Sundmolen skal DGNB certificeres til minimum guldniveau.

Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Det fremgår af lokalplan 524 Sundmolen, at når Sundmolen er fuldt udbygget, vil det fremtræde med en skala og profil, der relaterer sig til den øvrige bebyggelse i havnen og på Østerbro. Byudviklingen på Sundmolen vil ikke ændre byens profil og påvirke det bynære kystlandskab. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke nødvendig.

Bevaringsværdige bygninger

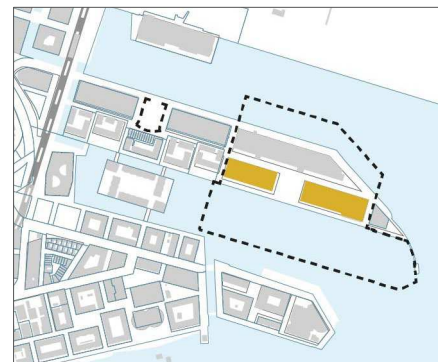
De to pakhuse på ejendommen matr.nr. 3a, Frihavns kvarteret, København, Klubiensvej 16 og Klubiensvej 22 er udpeget som bevaringsværdige i lokalplan Sundmolen Øst. Denne status bevares i denne lokalplan. Begrundelsen for, at bygningerne er fastlagt som bevaringsværdige er at understøtter fortællingen om København som havneby. Pakhusene er karakteriseret ved deres tunge udtryk, vandrette linjer og røde teglfacader. Sundmolens pakhuse er med til at definere Sundmolens egenart og skaber et møde mellem det historiske Nordhavn og den nye bebyggelse.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På tegningen er vist de bygninger, som foreslås gjort bevaringsværdige med lokalplanen.

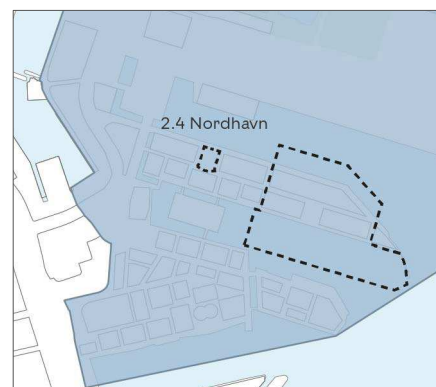
Kulturmiljø

Lokalplanområdet er en del af kulturmiljø Nordhavn udpeget i Kommuneplan 2024. Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lagt på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø kan bevares. De indre dele af Nordhavn, Århusgadekvarteret og Sundmolen, er karakteriseret ved en blanding af forholdsvis lave bygninger i tegl samt enkelte silobygninger. Området rummede forskellige virksomheder, fx har de ældste bevarede bygninger huset Nordisk Films laboratorier, som her klippede og kopierede filmruller, samt Riffelsyndikatet, som her producerede våben og ammunition og af den grund blev udsat for flere sabotageaktioner under 2. verdenskrig. Områdets store siloer, som blev opført i 1959, 1961 og 1979, blev anvendt af DLG og Aalborg Portland til opbevaring af henholdsvis korn og cement. Her er historiske spor, siloer, bygninger og strukturer blevet inddraget som vigtige identitetsskabende elementer i byudviklingen. På Sundmolen er der en blanding af erhverv og boligbyggeri, hvor de store ældre pakhuse understøtter fortællingen om København som havneby. De nye byggerier er placeret med lange facader mod kajerne i forlængelse af de gamle pakhuse.



- Bevaringsværdig bygning
- Matrikelskel
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

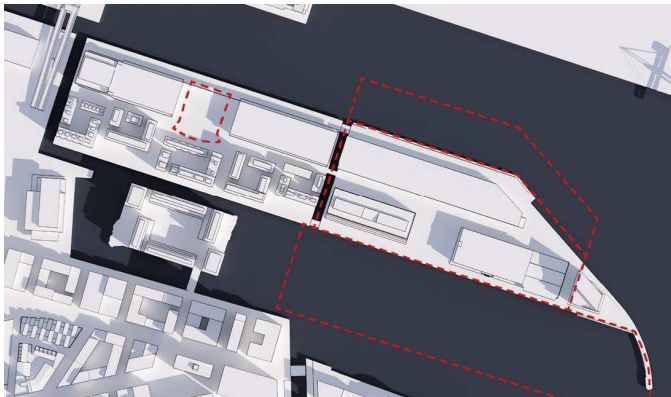
Kort, der viser bevaringsværdige bygninger i lokalplanen.



- Kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2024
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

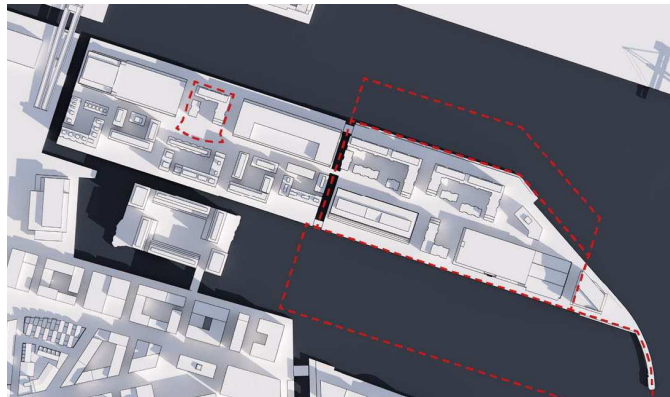
Kulturmiljø kort.

Eksisterende forhold

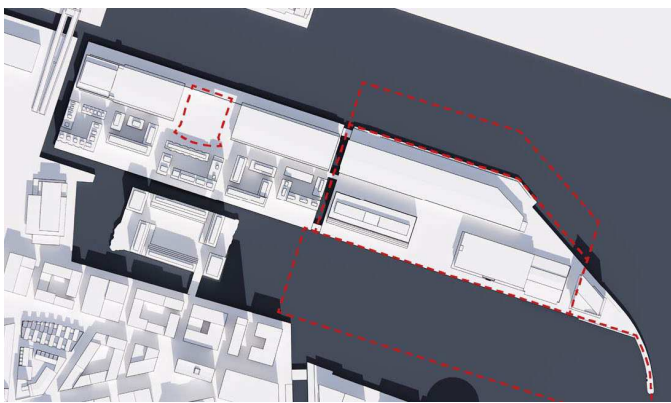


21. marts kl. 9.00.

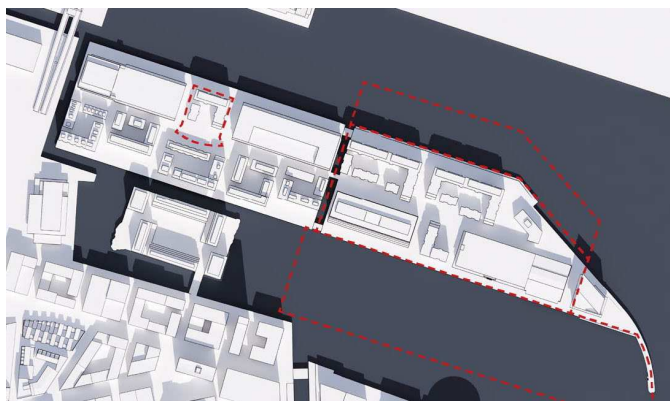
Muliggjort med lokalplanen



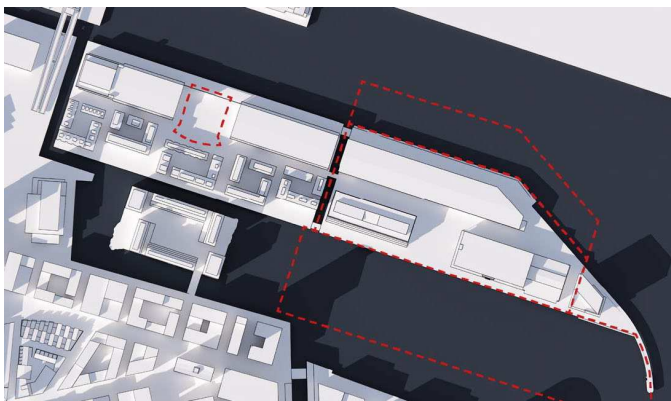
21. marts kl. 9.00.



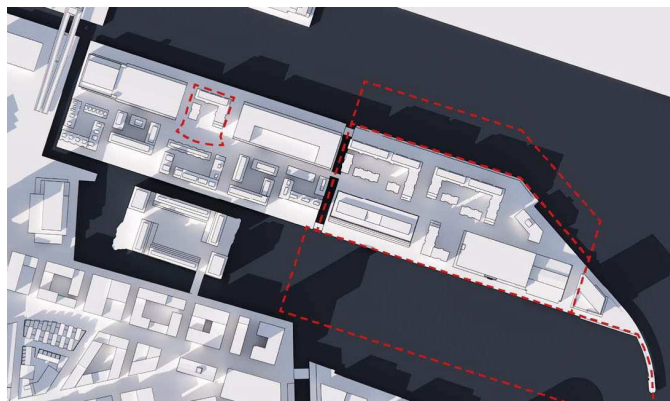
21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 16.00.



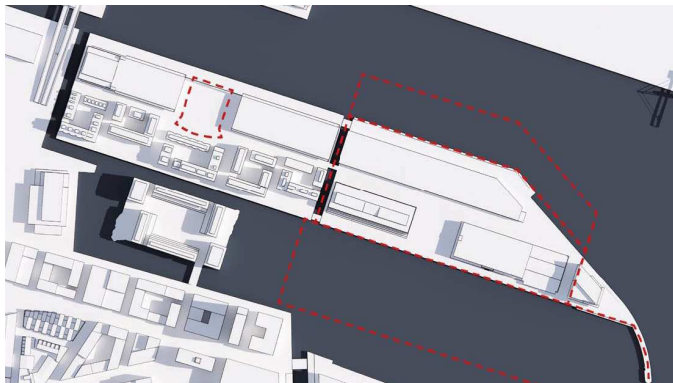
21. marts kl. 16.00.

Skyggediagrammer

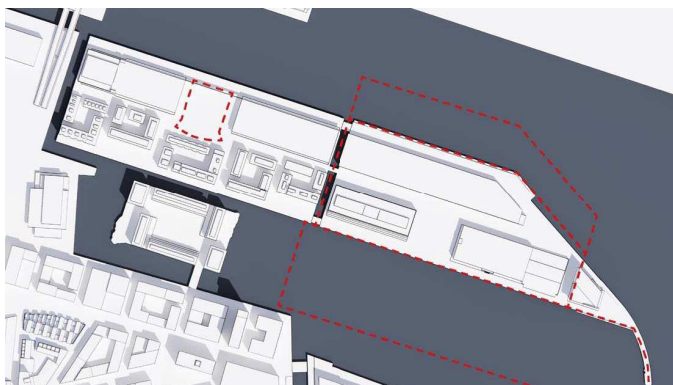
Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger i og omkring lokalplanområdet. Der er valgt tre tidspunkter i marts og tre i juni for at illustrere skyggevirkning over døgnet og over året. Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold i de fleste byrum og i gårdrummene. Den nordlige promenade på Orientkaj vil ligge i skygge meget af tiden, hvilket også er tilfældet i dag.

Illustrationer: SLETH og Cobe.

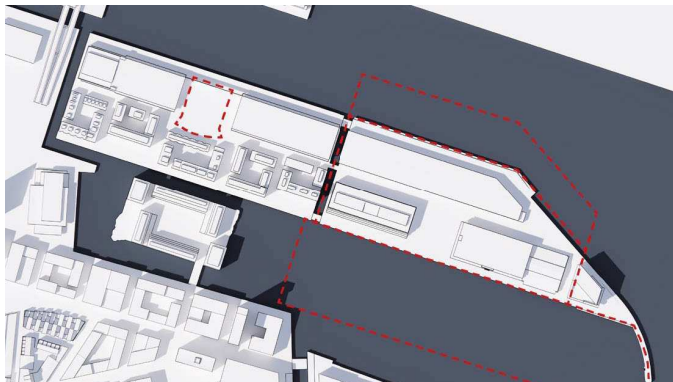
Eksisterende forhold



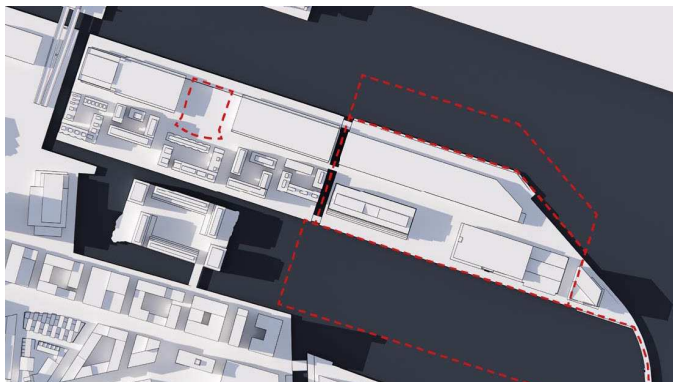
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.

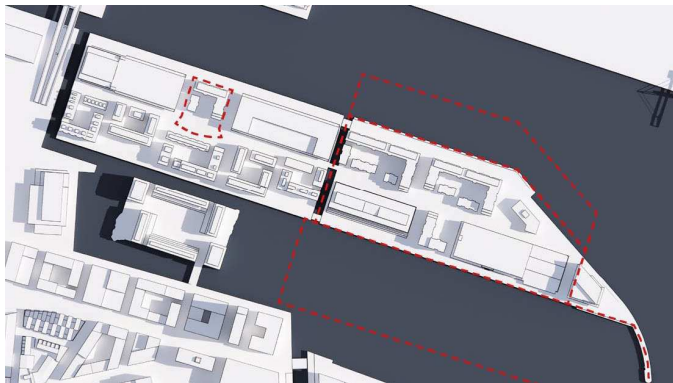


21. juni kl. 16.00.

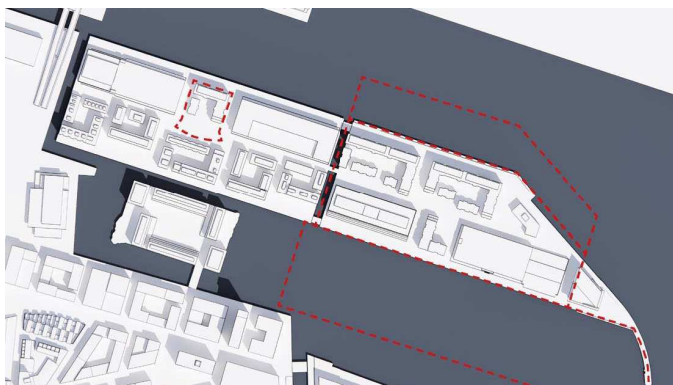


21. juni kl. 19.00.

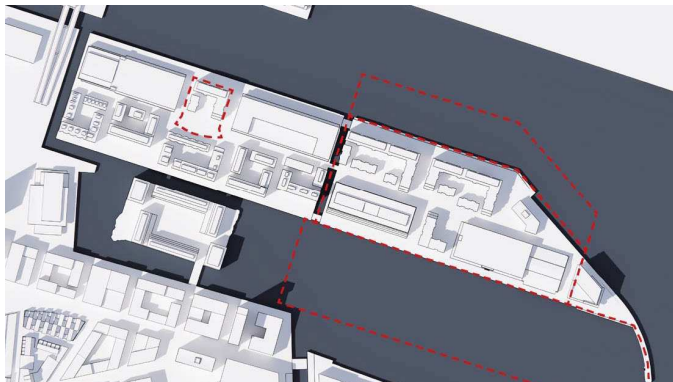
Muliggjort med lokalplanen



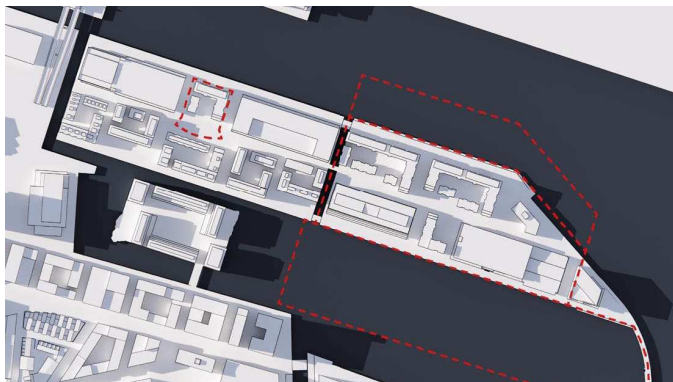
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2024

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2024 er dele området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Området indgår i byomdannelsesområdet Nordhavn, der er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Der kan nyopføres op til 92.000 m² samt opretholdes yderligere 45.000 etagemeter eksisterende byggeri. Der skal efter bestemmelser i lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn udgraves minimum 2.200 m² kanaler.

Vandområde

I Kommuneplan 2024 er dele af området fastlagt til vandområde. Anvendelse af området skal tage højde for erhvervsmæssig sejlads. Der kan placeres husbåde med en maksimal højde på 7 m. Der kan placeres op til 6 større fartøjer med publikumsrettede funktioner. Indenfor området kan der etableres faste og flydende anlæg til havne- og besejlingsformål, rekreative formål, til fritids-, kultur- og lignende faciliteter, til ophold og færdsel såsom gang- og cykelbroer mv.

Detailhandel

I området kan der etableres samlet, højst 500 m² enkeltstående butikker, som betjener nærområdet. Butikker til dagligvarer må højst have en størrelse på 500 m², og butikker til udvalgsvarer må højst have en størrelse på 200 m².

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2024 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden fra 2024 til 2029.

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

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

Bydelsplan

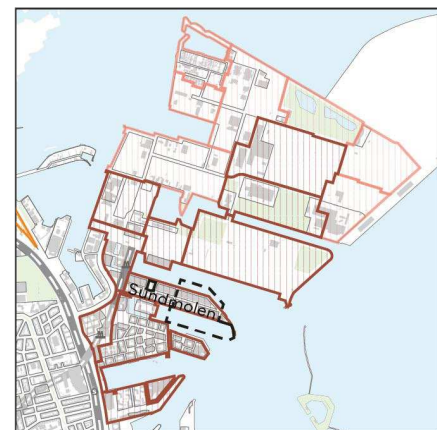
Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

I Østerbros Lokaludvalgs bydelsplan fra 2023 nævnes i forhold til udviklingen af Nordhavn bl.a., at lokaludvalget ønsker, at der skal bygges på de gode erfaringer



- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- V Vandområder
- * Områder med særlige bestemmelser
- Lokalplanområdets afgrænsning

Rammer i Kommuneplan 2024.



- Byudviklingsområde, 1. del af planperioden
- Byudviklingsområde, 2. del af planperioden
- Byudviklingsområde, perspektivområde
- Lokalplanområdets afgrænsning

Byudviklingskort.

fra første del og rettes op på de åbenlyse fejl og mangler. Fx for tæt bebyggelse, for lidt grønt og manglende reel borgerindflydelse.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af Århusgadekvarteret til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

Tillæg 1 til lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn

Formålet med tillægget er at muliggøre omdannelsen af de tidligere siloer til boliger og serviceerhverv.

Tillæg 2 til lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn

Formålet med tillægget er at muliggøre opførsel af en bygning til serviceerhverv med en højde på op til 62 m.

Tillæg 3 til lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn

Formålet med tillægget er at muliggøre opførsel af op til 300 ungdoms- og kollegieboliger.

Lokalplan 498 Århusgadekvarteret i Nordhavn vest

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af Århusgadekvarteret til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

Lokalplan 499 Trælastholmen i Nordhavn

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Sundkrogsgade og Orientbassinets til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

Lokalplan 500 Levantkaj Vest

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af det eksisterende industri- og havneområde mellem Sundkrogsgade og Orientbassinets til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv.

Lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for udviklingen af området mellem Kronløbsbassinets og Orientbassinets til boliger og serviceerhverv.

Tillæg 1 til lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn

Formålet med tillægget er at muliggøre opførsel af en ny bygning til serviceerhverv på spidsen af Sundmolen, i det særlige byggefelt b som er fastsat i lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn.

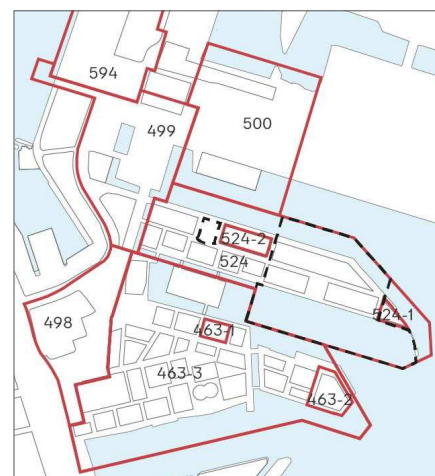
Tillæg 2 til lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn

Formålet med tillægget er at muliggøre etablering af indskudte etagedæk i eksisterende bygning samt nybyggeri i form af en påbygning på det eksisterende pakhús.

Lokalplan 594 Svanemølleholm

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for omdannelsen af det gamle havneområde til et moderne byområde med serviceerhverv.

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



— Gældende lokalplaner

- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside
www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)

Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisensummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en byggherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside
www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside
www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Spildevandsplan

Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Hvis alle projekterne blev gennemført, ville det betyde, at der under et 100-års skybrud i hele kommunen højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne var planlagt til at blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

For det aktuelle lokalplanområde er der ikke planlagt skybrudsprojekter.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

Den overordnede plan for Nordhavn er fastlagt i Strukturplanen, seneste version 2023. En af hovedstrukturplanerne i planen er, at Nordhavn vil blive opdelt i holme ved hjælp af kanaler og/eller grønne forbindelser. Med de planlagte kanaler i denne del af Nordhavn og de eksisterende havneløb, der bevares, betyder det, at der bliver kort afstand til vandet i Nordhavn.

Der er p.t. ikke udarbejdet en helhedsplan for skybrudssikring i Nordhavn, idet der fortsat går en årrække, inden det er muligt at igangsætte yderligere (og størstedelen) af byudviklingen i Nordhavn, og da forudsætningerne for byudviklingen fortsat ændrer sig.

Stormflodssikring

Lokalplanområdet skal sikres i forhold til en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,5 m.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at bygninger skal opføres i mindst kote 2,5 m.

Herved vil det sikres, at væsentlige samfundsværdier ikke går tabt i forbindelse med en stormflod.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.](http://www.kk.dk/publikationer)

Varmeplanlægning

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 1 (V1), da de tidligere aktiviteter kan have medført forurening af arealet. Arealet er et tidligere opfyldt areal bestående af både indpumpede havmaterialer og deponeret byfyld fra nedrivninger mm. fra hele Storkøbenhavn. I Nordhavn har der helt generelt været mange former for aktiviteter med værksteder, industri og oplag af forskellige materialer. Dette kan have medført forurening af jord og grundvand med kulbrinter, tjærestoffer, tungmetaller og opløsningsmidler herunder chlorerede opløsningsmidler.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: grundvand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@kk.dk

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

[Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelse.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelse)

Museumsloven

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

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklings-selskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er mulig-gjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan Sundmolen Øst er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige veje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at udpege bevaringsværdig bebyggelse samt at muliggøre at Teknik- og Miljøudvalget ved dispensation kan tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så det passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter del af ejendommen matr.nr. 3a, Frihavnskvarteret, København samt dele af umatrikulerede vandarealer Frihavnskvarteret, København og alle parceller, der efter den 11. oktober 2024 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde Ia og Ib, II og III, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i område Ia og Ib

Boliger og serviceerhverv

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

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner

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.

Stk. 2. Anvendelse i område II (Sundkaj)

Området fastlægges til vandområde. Der kan etableres husbåde, badeanlæg og flydende anlæg til kultur- og fritidsformål som vist på tegning 5a.

50 % af husbåde må anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, caféer, restauranter, hoteller mv. og 50 % af husbåde må anvendes til boliger.

Der kan etableres faste anlæg til havne- og besejlingsformål og rekreative formål, jf. § 10, stk. 3.

Stk. 3. Anvendelse i område III (Orientkaj)

Området fastlægges til vandområde.

Stk. 4. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Husbåde er undtaget fra bestemmelser om boligandel herunder kollegie og ungdomsboligandel.

Boligandelen er fastsat til og fordelt, som vist på tegning 2a og 2b.

Højst 25 % af boligarealet må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 5. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen eller kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes.

Stk. 5. Boliger til studerende

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk. 7, om boligstørrelser, i § 5, stk. 1, om krav til bilparkeringspladser og i § 8, stk. 1, om friarealers størrelse, er omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a. Ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Boligerne kan endvidere anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunalbestyrelsen, jf. lov om boligforhold § 12 b, stk. 4.

Stk. 6. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være mindst 25 % af det samlede boligareal.

Andelen af almene boliger beregnes for område Ia og Ib under ét.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

De almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

Stk. 7. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Boligstørrelser skal beregnes for område Ia og Ib under ét.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et boligareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af det samlede boligareal kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Mindst 20 % af det samlede boligareal skal indrettes til boliger med et areal på mindst 110 m² pr. bolig, undtaget herfra er dog boliger opført i henhold til lov om almene boliger mv.
- b) Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må have et boligareal på mindre end 50 m².
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige socialt betingede behov.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofælleskaber. Disse boliger skal have et boligareal på mindst 55 m² i gennemsnit.
- e) Ingen boliger må være mindre end 40 m². Fællesboligarealer skal udgøre mindst 10 % af boligarealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesboligarealer indgår i opgørelsen af de enkelte boligares boligareal.
- f) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, Disse boliger skal have et boligareal på mellem 25 og 50.
- g) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Kommentar

Fællesboligarealer skal forstås i overensstemmelse med definitionen på fælles boligarealer i den gældende BBR-instruks og er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter, som normalvis vil kunne foregå i den enkelte bolig. Dette kan være spise- stue, opholds- og TV-stue, bad/toilet, fælles køkken og lignende.

Stk. 8. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

Kommentar

Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundheds- fremmende funktioner og lignende.

Stk. 9. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Stk. 10. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 2 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 11. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 500 m².

Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m² etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m² etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m² pr. den 10. oktober 2024.

Stk. 12. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

§ 4. Veje

Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af veje i form af lokalgader og stier, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b og 3c.

Vejtype a, Orientkaj, som vist på tegning 3a og snit A-A på tegning 3b, fastlægges i en bredde af mindst 14,75 m med fortov på 2,5 m, kørespor på 5,5 m, promenade på 9,25 m.

Vejtype b, Orientkaj, som vist på tegning 3a og snit B-B på tegning 3b fastlægges i en bredde på mindst 14,75 m med fortov på 2,5 m, kørespor på 4,5 m og promenade på 10,75 m.

Vejtype c, tværvej, som vist på tegning 3a og snit C-C på tegning 3b fastlægges i en bredde på mindst 12 m med kørespor på 4,5 m, flexzone på 2,5 m og fortov på 2,5 m på hver side af køresporet.

Vejtype d, Sundkaj, som vist på tegning 3a, snit D-D på tegning 3b og snit E-E og F-F på tegning 3c fastlægges med kørespor på mindst

4,5 m og promenade på mindst 1,2 m. Hvis der etableres træbrygge, skal promenaden have en bredde på mindst 3,7 m.

Vejtype e Sundkaj, som vist på tegning 3a og snit G-G på tegning 3c, fastlægges i en bredde på mindst 11,5 m med fortov på 2,5 m, kørespor på 5,5 m og promenade på 3,5 m. Hvis der etableres træbrygge, skal promenaden have en bredde på mindst 6 m.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 2. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1 må der ved vejkryds, broer og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 3. Andre udlæg og anlæg af veje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

Kommentar

Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.

Den nærmere udformning af de i stk. 2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Husbåde er ikke omfattet af krav om bilparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående.

I parentes er angivet hvor mange pladser, der mindst skal være reserveret til delebiler, som alle skal være elbiler.

Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler.

Der skal være mindst 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.

Mindstekravene i den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse kan være ændret efter lokalplanens vedtagelse. Disse krav skal altid være overholdt.

- Boliger: 1 plads pr. 313 m² (heraf delebiler 20 %)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 1.071 m² (heraf delebiler 20 %)
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 358 m²
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m²
- Erhverv: 1 plads pr. 268 m²
- Butikker: 1 plads pr. 179 m²

Der skal være 1 plads til handicapparkering og 1 plads til handicapbus. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Husbåde er ikke omfattet af krav om cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Plejecentre- og plejeboliger: 0,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m²
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m²

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne.

Cykelparkering på terræn og i konstruktion skal placeres som vist på tegning 4.

Ved promenaden lang Orientkaj skal cykelparkering være i grupper på højst 50 cykler i hver gruppe. Grupperne skal adskilles af stiforbindelser vinkelret på promenaden med en bredde på mindst 3,25 m. Der skal være mindst 4 stiforbindelser jævnt fordelt på promenaden.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Etageareal i område Ia og Ib

Det samlede etageareal må ikke overstige 58.038 m² heraf 26.638 m² i eksisterende bebyggelse og 31.400 m² i nybyggeri.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres selvom det samlede etageareal ikke kan overholdes. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes. Endvidere kan husbåde etableres, selvom det samlede etageareal ikke kan overholdes, jf. stk. 7.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej/offentlig plads, kan det samlede etageareal overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5a.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a, dog ikke for så vidt angår de tilbagetrækninger, der er fastlagt i § 7, stk. 1 a) og b).
- c) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 3.
- d) Porte skal placeres, som vist på tegning 5b. Porte skal have en højde på mindst 4 m og en bredde på mindst 3 m. Der kan, som vist på tegning 5b, etableres en passage i hele bygningshøjden på mindst 5 m og højst 6 m.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5a viste etageantal.

Bygninger i 1 etage skal opføres i højst	4 m
Bygninger i 2 etager skal opføres i højst	8 m
Bygninger i 3 etager skal opføres i højst	12 m
Bygninger i 4 etager skal opføres i højst	16 m
Bygninger i 5 etager skal opføres i højst	20 m
Bygninger i 6 etager skal opføres i højst	22 m
Bygninger i 7 etager skal opføres i højst	24 m
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel. Undtaget herfor er stueetager i rækkehuse og institution.
- c) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 2 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 3,5 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.
- d) Solenergianlæg med en højde på indtil 0,5 m kan placeres frit på tagfladen.

- e) For elevator- og trappetårne kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 4 m alt inklusiv, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag. Højden måles fra overkant tag.
- f) Der må ikke etableres teknik på taget af 7. etage udover mindre nødvendige afkast og indtag til ventilation.
- g) Der må ikke etableres teknik på taget af 5. etage og 6. etage, hvis det overskrider højden på 7. etage.
- h) Der må ikke etableres teknik på tag på institution.
- i) Transformerstationer skal placeres i konstruktion indenfor byggefelt A og byggefelt B, vist på tegning 5a.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 10 m for rækkehuse, 12 m for boliger og øvrige anvendelser.
- b) Undtaget er bygninger til institution vist på tegning 2a.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage som anført nedenfor.

Der må etableres to småbygninger på tagterrasse på institution til toilet, drivhus, opbevaring af legeredskaber o. lign på i alt op til 15 m².

Bygninger og overdækninger til affaldssortering og storskrald i gårdrum 1 og gårdrum 2, vist på tegning 7a, skal placeres inden for zone for affaldssortering og storskrald vist på tegning 7a.

Gårdrum 1

Bestemmelsen gælder pr. gårdrum.

Der må i gårdrum 1, vist på tegning 7a, opføres to bygninger eller to overdækninger eller en bygning og en overdækning til affaldssortering og storskrald. En bygning til affaldssortering må højst være 45 m². En bygning til storskrald må højst være 10 m².

Der må derudover opføres 2 mindre bygninger til legehuse og lignende på højst 6 m² i alt.

Hvis der opføres rækkehuse, skal der for hvert rækkehus opføres et skur i én etage på mindst 6 m² og højst 8 m². Skure skal være placeret i kantzone d vist på tegning 7b. Der må derudover ikke opføres bygninger eller overdækninger.

Gårdrum 2

Bestemmelsen gælder pr. gårdrum.

Der må i gårdrum 2, vist på tegning 7a, opføres en bygning eller en overdækning til affaldssortering og en bygning eller en overdækning til storskrald. Bygning eller overdækning til affaldssortering må højst være 45 m². Bygning eller overdækning til storskrald må højst være 10 m².

Der må i gårdrum 2 placeret mod Sundkaj, vist på tegning 7a, opføres 1 mindre bygning til leghus mv. på højst 6 m². Der kan også opføres 1 bygning eller overdækning til cykler på højst 25 m².

Der må i gårdrum 2 placeret mod Orientkaj, vist på tegning 7a, opføres en mindre bygning til legehuse mv. på højst 6 m².

Der skal opføres et offentligt toilet i byrum B. Toiletet skal placeres inden for den på tegning 5a fastlagte zone for placering af mindre bygning.

Der må i byrum C, vist på tegning 7a, opføres mindre bygninger/overdækninger på i alt 130 m². Heraf 1 mindre bygning/overdækning på højst 35 m² til affaldssortering og der kan også opføres 1 bygning/overdækning til cykler på højst 40 m².

Der må derudover opføres 2 mindre bygninger til legehuse og lignende på højst 10 m².

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.

Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

- a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 5a må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

Kommentar

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

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

Kommentar

For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

Stk. 7. Husbåde

Område II (Sundkaj)

Der kan placeres 4 husbåde langs Sundkaj, hvis der etableres træbrygge jf. § 10, stk. 3. En husbåd må have et samlet areal på 150 m², en

maksimal højde på 5,4 m målt fra vandoverfladen, og en maksimal længde på 30 m. Husbåde skal placeres som vist på tegning 5a.

Område II (Sundkaj ved BIG)

Der kan placeres et offentligt, tilgængeligt badeanlæg, flydende anlæg til kultur- og fritidsformål, herunder maritime og vandsportsorienterede formål som vist på tegning 5a.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Facaderne a, som vist på tegning 6a, skal have tilbagetrækninger langs mindst 20 % og højst 50 % af facadelængden.
- b) Facaderne b, som vist på tegning 6a, skal have tilbagetrækninger langs mindst 15 % og højst 30 % af facadelængden. Den enkelte tilbagetrækning skal have en facadelængde på mindst 0,4 m og højst 4 m.
- c) Tilbagetrækninger skal være i fuld bygningshøjde. Byggefelterne, som vist på tegning 5a, kan mod gården overskrides med en fremrykning svarende til tilbagetrækningen mod gaden.
- d) Facade c, som vist på tegning 6a, skal indeholde mindst 2 tilbagetrækninger/fremrykninger og markeres med søjler, opholdsmuligheder, karnapper eller nicher. Bestemmelsen gælder ikke for stueetagen (1. etage).
- e) De øverste etager skal tilbagerykkes, som vist på tegning 6b.
- f) Materialerne skal være glatpudset tegl, blank mur, klinker, træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hampeler. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- g) Der skal være et skift i materialer, farver og/eller detaljering fx med relief mellem stueetagen (1. etage) og de øvrige etager. Sokler må være i synlig beton.
- h) Mindre bygningsdele som fx karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.
- i) Gulvkoter i boliger i stueetagen (1. etage), skal have en højde målt fra terræn, som vist på tegning 6c.
- j) Facader i porte skal være i samme materiale som facaden i øvrigt. Lofter i porte skal være træ, metal eller være pudset i samme farve som facaden.
- k) Portlåger skal være i træ, metal eller glas, og man skal kunne se igennem lågen.
- l) Farverne skal være lyse og i farverne i brun, gul, sand eller hvid. Facadefarverne skal variere indenfor hver facadeenhed jf. stk. a og b. Facader i træ skal være i træets naturlige farve.
- m) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel. På facader, der vender mod de på tegning 5b viste passager, må der ikke være karnapper og altaner.
- n) Mindre bygninger til affaldssortering, storskrald, cykler, legehuse og skure til rækkehuse skal være i træ. Bygninger til affaldssortering kan udformes som overdækninger eller pergolaer.

- o) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Byrum A, vist på tegning 7a, skal belyses med lamper med en højde på højst 5 m evt. suppleret med pullertbelysning og/eller belysning i belægning. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduer og døre skal placeres lodret over hinanden.
- b) I de på tegning 5b viste passager skal vinduer på modstående facader placeres forskudt med en afstand på mindst 3 m målt vinkelret på facaden. I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- c) Vinduer skal have individuelle murhuller.
- d) Vinduer i boliger i stueetagen (1. etage) skal, langs facaderne a og b, vist på tegning 6a, have en underkant på mellem 1,5-1,8 m målt fra terræn. Ved rækkehuse skal vinduer i stueetagen (1. etage) have en underkant på mellem 1,2-1,5 m målt fra terræn.
- e) Vinduer må ikke være i plastik.
- f) Døre må ikke være i plastik.
- g) Udvendig solafskærmning skal være markiser eller markisoletter.
- h) Etageboligbebyggelser skal have adgang til gaden og gården fra opgange. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades. Primære indgangspartier må ikke placeres mod gårdrum. Dog må rækkehuse have indgang via gårdrum. Der må maksimalt være 15 m mellem hver indgang.
- i) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering. Hvor der er terrasser i kantzonen, jf. § 8, stk. 7, skal der være udgang fra 1. etage (stueetagen) til terrassen.
- j) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op.

Stk. 3. Altaner og karnapper

- a) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner.
- b) Mindst én altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m, dog undtaget ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 4.
- c) Der skal være altaner til ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 4, med dybde på mellem 0,2 og 0,4 m målt fra facaden.
- d) Altaner skal placeres, som vist på tegning 6d, og med de viste fremspring. Altaner må ikke placeres på fremrykninger af facaden mod gård, jf. § 7, stk. 1. Altaner i tagetager må ikke have fremspring fra facaden.
- e) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre eller være i klart glas.
- f) Altaner og karnapper skal placeres i lodrette bånd over hinanden evt. i sammenhængende partier.
- g) Altaner skal have en bredde på højst 2,5 m.
- h) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.

- i) Altaner skal have en frihøjde på mindst 2,8 m og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- j) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæringer.
- k) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre eller være i klart glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- l) Karnapper skal have en frihøjde på mindst 2,8 m og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- m) Karnapper må højst have et fremspring på 0,5 m målt fra facaden. Alle sider på karnapper skal have gennemsigtigt (klart) vinduesglas i mindst 70 % af længden, hver side af karnappen for sig. Karnapper skal have en bredde på højst 2,5 m.

Stk. 4. Tage

- a) Tage skal være flade og have en taghældning på højst 10 grader. Tage på rækkehuse kan også være sadeltage med en hældning på højst 45 grader. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.
- b) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Flade tage og sadeltage med en hældning på op til 30 grader, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.
- d) På sadeltage må der være kviste og ovenlys med en tilbagerykning på mindst 0,5 m i forhold til facadelinjen og med en samlet længde, der ikke må overstige 30 % af taglængden. Kviste og ovenlys må højst have en bredde på 3 m. Afstanden mellem kviste/ovenlys skal være mindst lige så stor som bredden på kviste/ovenlys.
- e) Materialer på sadeltage og tage på kviste skal være træ, tagsten (som ikke er glaserede tegl), skærmtegl, tagpap, skifer eller træfibre. Materialer skal være lyse i farverne gul, brun, grå eller træets naturlige farve. Inddækninger på kviste skal være i metal eller træ.
- f) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- g) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i træ eller metal eller være gennemsigtige med klart glas. Værn skal være tilbagerykket 0,3 m fra facadelinjen. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- h) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.

Stk. 5. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage, terræn og husbåde.
- b) Skiltning og reklamer på husbåde må ikke være oplyst.
- c) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 6. Stormflodssikring

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,5 m over dagligt vande.

Stk. 7. **Husbåde**

Husbåde må ikke være udformet som bygninger, der ligger på en platform med pontoner. De skal være udformet som fartøjer, der er bygget til sejlads. De skal have en køl samt et maritimt præg med elementer som ræling, mast, styrhus, køjer og lignende.

Husbåde skal placeres langs med faste broer. Den indbyrdes afstand mellem husbåde (inkl. eventuelle fast etablerede pontoner) må ikke være under 5 m.

Udvendige materialer på overbygningen af husbåde skal være træ, glas og metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

§ 8. **Ubebyggede arealer**

Stk. 1. **Friarealers størrelse**

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Husbåde er ikke omfattet af krav om friareal.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20%

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne, for andre anvendelser end institution, kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. **Afvigelser fra friarealers størrelse**

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 6.

Stk. 3. **Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 4. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Undtaget herfor er brofæster. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Stk. 5. Generelt om ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner og beplantning skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b og 7c.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser og promenader.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Stk. 6. Byrum

Der skal være byrum og gårdrum, som vist på tegning 7a.

Byrum A

Byrummet skal udformes som en promenade i en bredde på mindst 9,25 m inklusiv træbrygge på 2,5 m og stiforbindelse a med en bredde på 4,25 m, som vist på tegning 3b. Hvor der etableres bilparkeringspladser, kan promenaden have en bredde på mindst 6,75 m.

Der skal være et kantstensopspring mellem promenaden og vejarealet. Arealer til bilparkering skal være i asfalt eller natursten. Kantsten skal være i natursten.

Mod vejarealet skal promenaden have bede med beplantning i 75 % af promenadens længde. Bede skal have en bredde på 1 m langs vej a vist på tegning 3a og 2 m langs vej b vist på tegning 3a. 50 % af bedarealet skal være buske eller stauder.

Befæstede arealer skal være i natursten, træ og/eller beton. Træer skal stå i bede eller grus.

På landsiden af bolværkshammeren skal der være en trappe ned til træbryggen. Trappen skal være i natursten i form af granit eller beton. Trappen skal have en længde på mindst 5 m og højst 10 m. Trappen skal placeres inden for zone for trappe som vist på tegning 7a.

Langs promenadens forløb skal der være mindst 5 områder på hver mindst 70 m², hvor der skal være et skift i promenadebelægningen. I områderne skal der være mindst 7 faste bænke eller bord-bænkesæt.

Byrum B

Mindst 40 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. 50 % af bedarealet skal være buske eller stauder.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, grus eller asfalt.

I ét af byrummene skal der være mindst ét legeareal på mindst 100 m² med siddemulighed.

Der skal være mindst 7 faste bænke.

Der skal være en stiforbindelse b, som vist på tegning 7a med en bredde på mindst 2,5 m.

Byrum C

Mindst 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Byrummet må hegnes i en højde op til 1,8 m målt fra terræn. Hegn skal være åbent metalgitter, galvaniseret eller i farven sort, grøn eller grå. Der skal være bede med facadebeplantning langs hegnet i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på hegnet. Bede med facadebeplantning skal udgøre mindst 50 % af hegnets længde, hver strækning for sig.

Gårdrum 1

Mindst 40 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten, tegl, natursten, asfalt eller grus.

Der skal være et legeareal på mindst 50 m² med siddemulighed.

Der må ikke være cykelparkering i gårdrummet.

Affaldshåndtering skal placeres indenfor zoner for affaldssortering og storskrald, som vist på tegning 7a.

Gårdrum 2 (lille)

Mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten, tegl, natursten, asfalt eller grus.

Der må ikke være cykelparkering i gårdrummet.

Affaldshåndtering skal placeres indenfor zoner for affaldssortering og storskrald, som vist på tegning 7a.

Stk. 7. Kantzoner

Der skal være kantzoner, som vist på tegning 7b.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Ved hver opgang skal der være et bed med beplantning på mindst 3 m² og en siddemulighed.

Kantzone a

Der må ikke etableres terrasse i kantzonen.

Kantzone b

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5-2 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på højst 7 m².

Der må afskærmes med beplantning, plantekasser (bede), hæk eller hegn.

Beplantning til afskærmning må være mellem 1 - 1,2 m højt målt fra terræn. Plantekasser (bede) til afskærmning må højst være 0,4m højt målt fra terræn og beplantning i plantekasser må højst være mellem 1-1,2 m målt fra terræn. Hæk eller hegn må højst være 1,2m målt fra terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,5 m høje målt fra terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Befæstede arealer skal være i betonsten, træ, natursten, tegl eller grus.

Kantzone c

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5-2 m.

Der må afskærmes med beplantning, plantekasser (bede), hæk eller hegn i op til 1,2 m målt fra terræn.

Beplantning til afskærmning skal være mellem 1-1,2 m højde målt fra terræn. Plantekasser (bede) til afskærmning må maksimalt være 0,4 m høje målt fra terræn og beplantning i plantekasser må højst være mellem 1-1,2 m målt fra terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Befæstede arealer skal være i betonsten, træ, natursten, tegl eller grus.

Op til 4 m² af kantzonen areal må indrettes til overdækning, jf. § 6, stk.5, og § 7, stk. 1 n).

Der må placeres cykler i kantzonen.

Kantzone d

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5-3 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på højst 7 m².

Der må hegnes med hæk, åbent gitter / hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,5 m høje målt fra terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Befæstede arealer skal være i betonsten, træ, natursten, tegl eller grus.

Kantzonzens areal må indrettes til overdækning eller skur, jf. § 6, stk. 5, og § 7, stk. 1 n).

Kantzone e

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret fra facaden på mindst 1,5 m.

Befæstede arealer skal være i beton, rektangulære betonsten, natursten, tegl eller grus.

Der skal være plantebede langs mindst 50 % af de lukkede dele af facaden.

Kantzone f

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 3,5 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et hævet areal til terrasse/trappe, med en højde på mellem 0,6-0,8 m målt fra terræn og en dybde på højst 1,5 m målt vinkelret på facaden. Terrassen må hegnes. Hegn må være højst 1 m over terrassens niveau.

Kantzonen må hegnes med hæk eller anden beplantning. Beplantningen må højst være 1,2 m højt målt i forhold til det omgivende terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 50 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten, grus eller tegl.

Stk. 8. Træer og buske

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Facadebeplantning

Der skal være bede i terræn med beplantning langs facader, som vist som begrønnet facade/hegn på tegning 7c. Beplantningen skal være klatreplanter. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden og være på mindst 20 % af de lukkede dele af facadens længde.

Der skal være bede i terræn med beplantning langs facader på mindre bygninger til affaldssortering, storskrald og cykler. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden. Bedene skal for hver bygning, overdækning og pergola være på mindst 60 % af facadernes samlede længde.

Træbeplantning

Der skal i alt plantes mindst 112 nye træer, som ikke må fældes. Det fremgår af beplantningszonerne på tegning 7c.

Mindst 30 % af nye træer i alle beplantningszoner i område 1A, 2A-2F og 2H-2I skal være af følgende arter. Der er ikke noget krav til arter for beplantningszone 1B og 2G:

Ahorn (Acer pseudoplatanus), Ask (Fraxinus excelsior), Avnbøg (Carpinus betulus), Benved (Euonymus europaeus), Birk- dunbirk (Betula pubescens), Birk- vortebirk (Betula pendula), Blomme (Prunus domestica og underarter), Bævreasp (Populus tremula), Bøg (Fagus sylvatica), Eg- stilkeg (Quercus robur), Eg- vintereg (Quercus

petraea), Elm- småbladet (*Ulmus minor*), Elm- storbladet (*Ulmus glabra*), Ene (*Juniperus communis*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn- almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn- engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn- koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hyld (*Sambucus nigra*), Hæg- almindelig (*Prunus padus*), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Lind- småbladet (*Tilia cordata*), Lind- storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn- spidsløn (*Acer platanoides*), Løn- natur (*Acer campestre*), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pil- femhannet (*Salix pentandra*), Pil- grå (*Salix cinerea*), Pil- selje (*Salix caprea*), Pære (*Pyrus communis* og underarter), Rød-el (*Alnus glutinosa*), Røn- almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn- selje (*Sorbus intermedia*), Skovfyr (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vriertorn (*Rhamnus cathartica*), Æble (*Malus* og arter/underarter).

For beplantningszoner 1A, 2A-2E og 2H-2I gælder, at nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm. For beplantningszone 1B, 2F og 2G gælder, at nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

For beplantningszonerne 1B og 2G gælder, at alle nye træer på det konkrete sted skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

For beplantningszonerne 1A og 2A-2F og 2H-2I gælder, at mindst 25 % af de nye træer på det konkrete sted skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Generelt

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,8 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,2 m, så den samlede beddybde er mindst 1 m.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

Nye træer buske og klatreplanter på konstruktion skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,6 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,8 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,5 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

Nye buske og klatreplanter, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,5 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes.

Stk. 9. Regnbede

Der kan være render og kanaler til håndtering af regnvand langs veje. Hvis der langs veje laves render eller kanaler til håndtering af regnvand, skal de udføres med asfalt, beton, tegl, granit eller tilsvarende.

Der kan være anlæg i form af render, kanaler, regnbede og bassiner til afledning, tilbageholdelse og/eller nedsivning af overfladevand i byrum, parker og på opholdsarealer.

Hvis der i byrum, parker eller på opholdsarealer laves anlæg i form af render, kanaler, regnbede eller bassiner til afledning, tilbageholdelse og/eller nedsivning af overfladevand skal mindst 75 % af kanterne på render/ kanaler/regnbede/bassiner være i jord, være beplantet, være blødt afrundede og have en hældning på højst 20 %.

Stk. 10. Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer blandt andet af hensyn til mulighed for brandredning.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger og daginstitutioner: 58
 - Udendørs opholdsarealer i forbindelse med kontorer mv.: 63
- Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):*
- Boligers opholdsrum, undervisningsrum og daginstitutioners opholdsrum: 46
- Indendørs med lukkede vinduer:*
- Boligers og daginstitutioners opholdsrum: 33
 - Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.

Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

§ 10. Vandarealer og zonestatus

Stk. 1. Bolværker

Afgrænsningen mod havnen og kanaler skal udføres med lodrette kaj-sider (bolværk) afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Den synlige del af kajsiderne skal beklædes med granit, anden form for sten, bearbejdet beton eller træ. Eksisterende bolværker i granit skal bevares.

Stk. 2. Terrænkote

Ud til havnen og kanaler skal terrænkoten være mindst 2,2 m og højst 3,65 m.

Stk. 3. Træbrygger

Langs Orientkaj skal der være en 2,5 m bred træbrygge, som vist på tegning 3b.

Hvis der etableres husbåde ved Sundkaj, skal der etableres en 2,5 m bred træbrygge, som vist på tegning 3b.

Stk. 4. Husbåde

Indenfor zoner for placering af husbåd vist på tegning 5a kan der placeres husbåde.

Kommentar

Om husbådernes størrelse, udseende og placering henvises til § 7 ydre fremtræden stk.7.

§ 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 12. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 6, fastlagte byrum A og B.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne.

Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 13 Grundejerforening, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggenes med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 13. Grundejerforening

Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagnings-tilladelse gives til bebyggelse i området.

Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4 fastlagte veje og stier samt de i § 8 fastlagte fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.

Stk. 5. Godkendelse af vedtægter

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

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

§ 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn, bekendtgjort den 3. juli 2015, ophæves i sin helhed for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Kommentarer af generel karakter

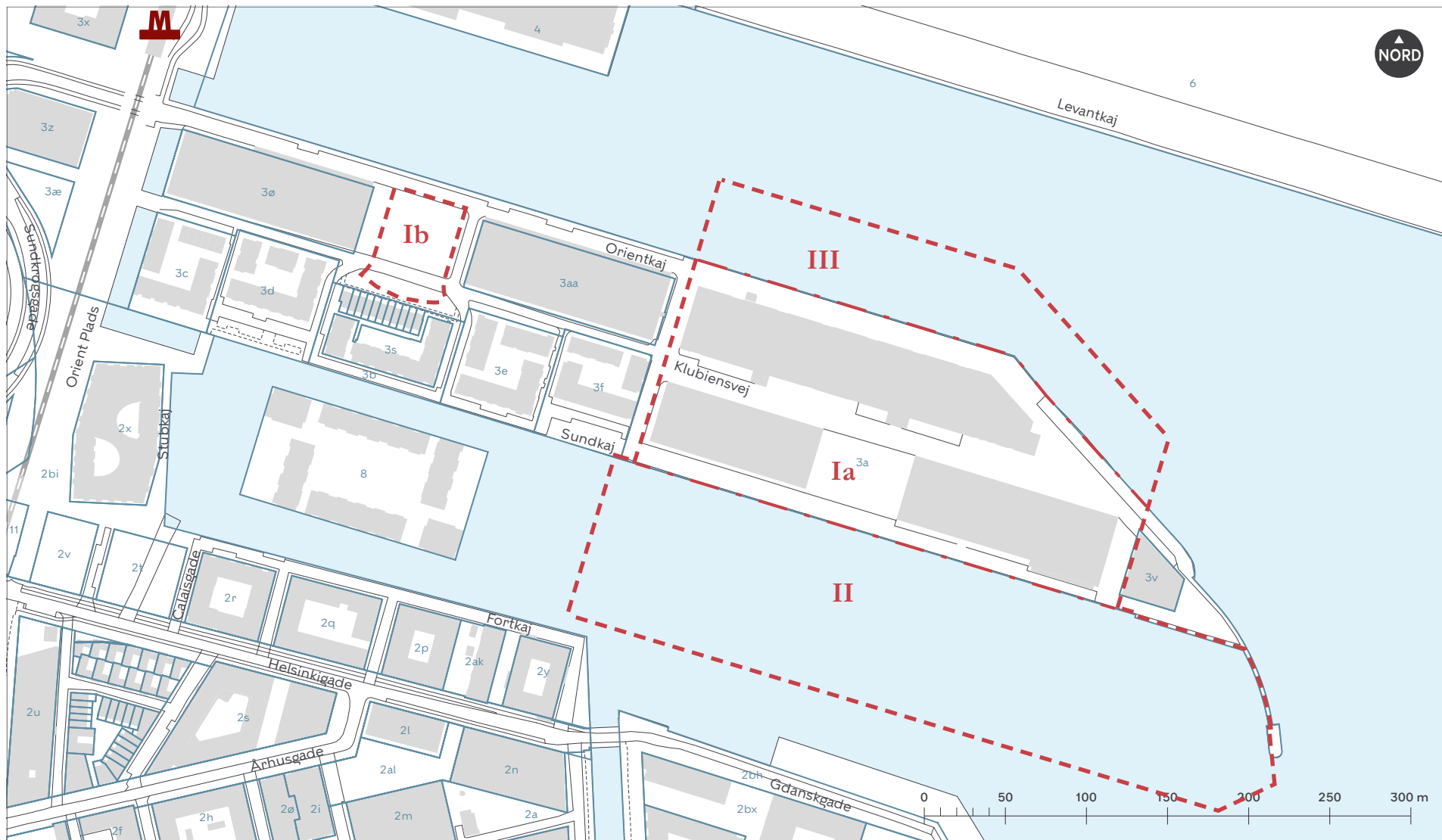
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune

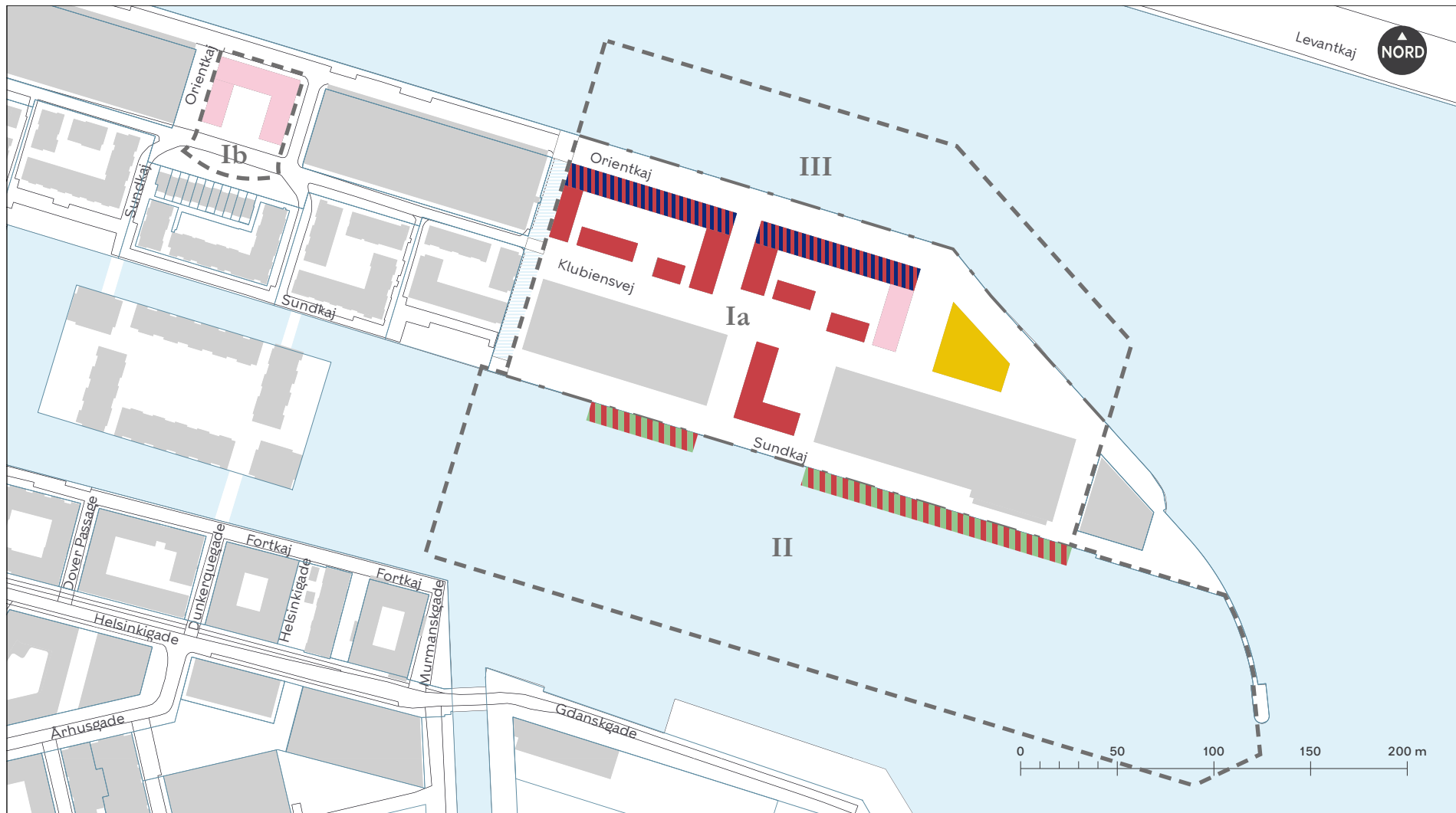
Tegning 1 · Områdeafgrænsning



- - - - Lokalplanrådets afgrænsning
- · - · - Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- XX Matrikel
- Eksisterende bygning

Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)

Forslag til Sundmøllen Øst



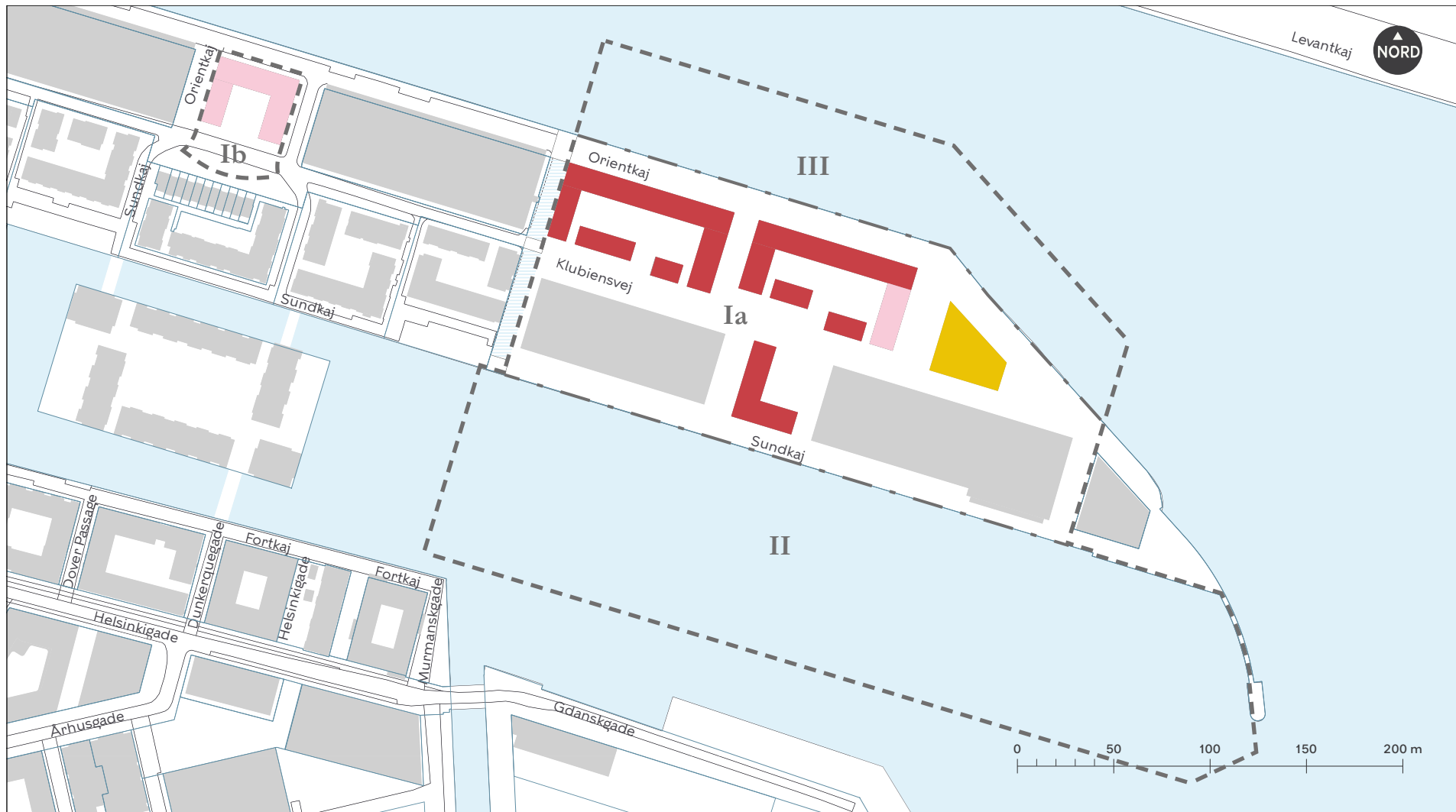
- Bolig eller serviceerhverv
- Bolig
- Almen bolig
- Institution
- Bolig eller publikumsorienteret serviceerhverv

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

Bestemmelser

4/4

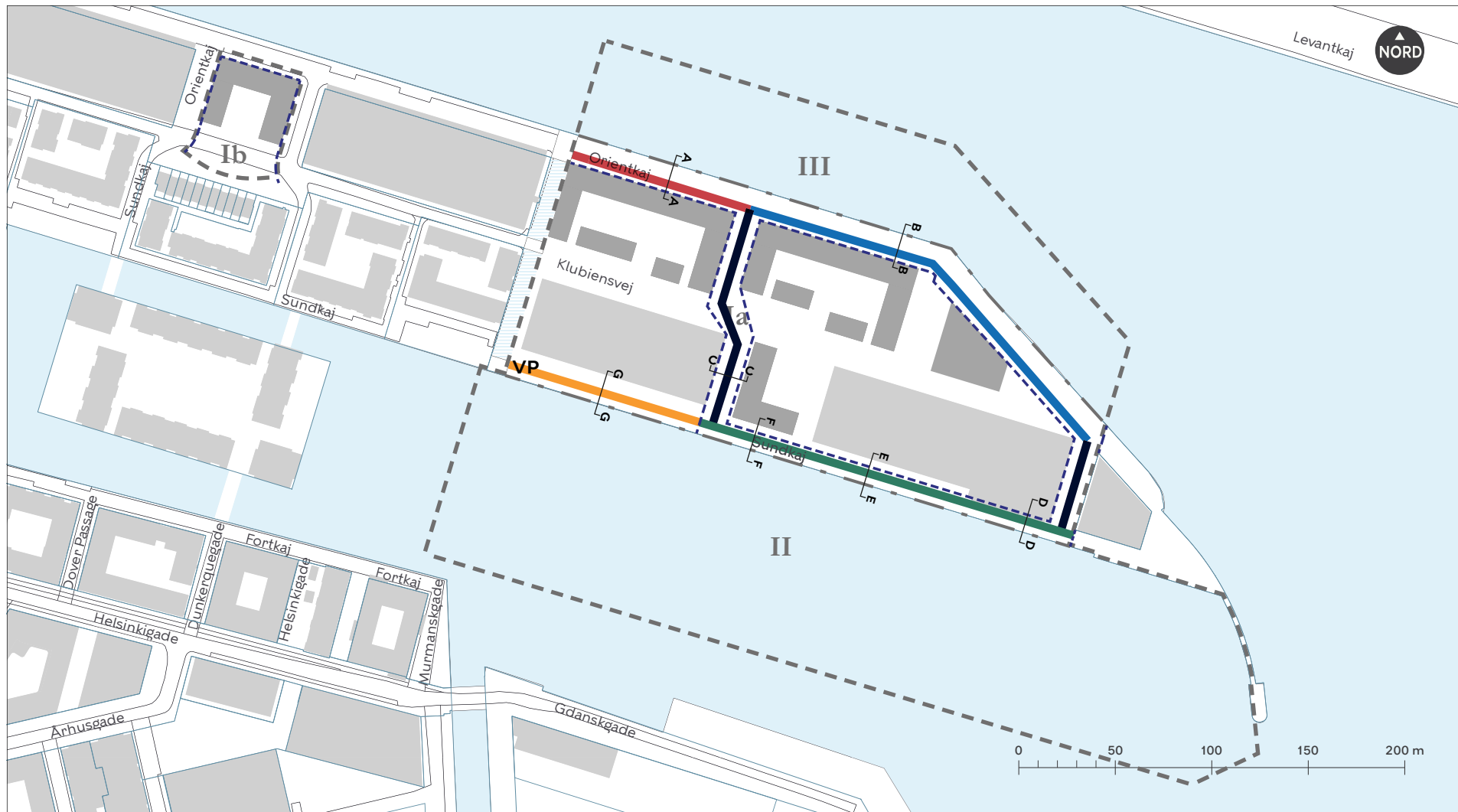
Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



- Bolig
- Almen bolig
- Institution

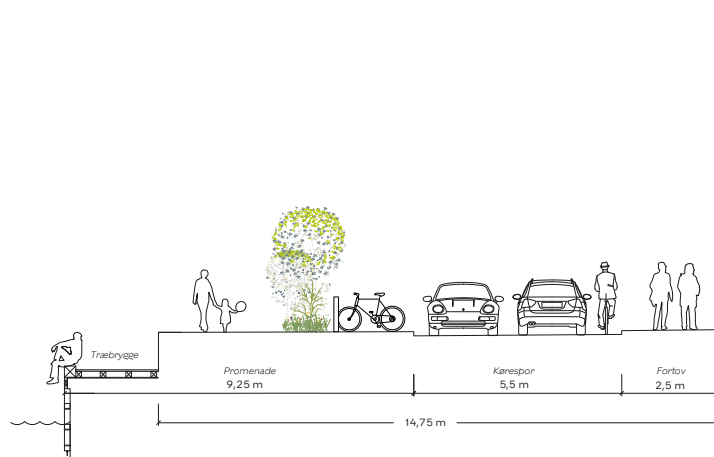
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

Tegning 3a · Veje

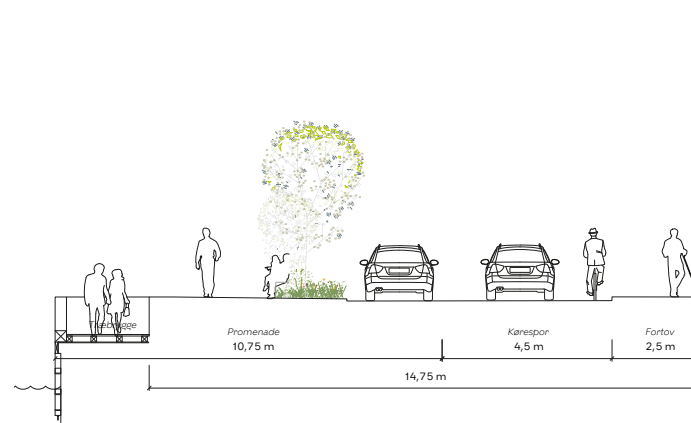


- | | | | | | |
|--|-------------------|--------------|--------------------------------|--|-------------------------------|
| | Vejtype a | | Vejbyggelinje | | Lokalplanområdets afgrænsning |
| | Vejtype b | VP | Vendeplads | | Grænse mellem delområder |
| | Vejtype c | I-III | Delområde | | Eksisterende bygning |
| | Vejtype d | | Byggefelt | | Matrikelskel |
| | Vejtype e | | Kanal fastlagt i lokalplan 524 | | |
| | Angivelse af snit | | | | |

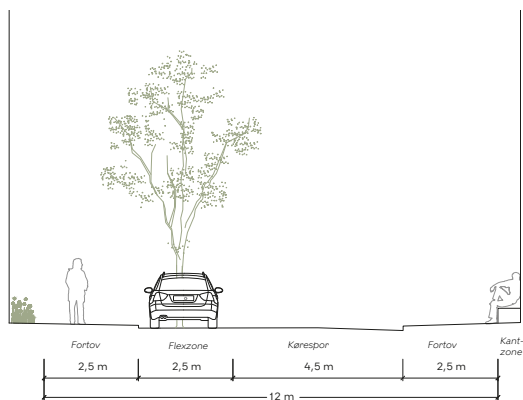
Tegning 3b • Vejsnit



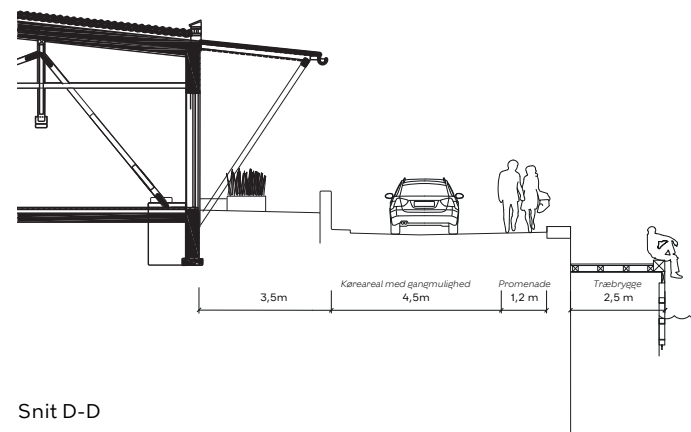
Snit A-A



Snit B-B

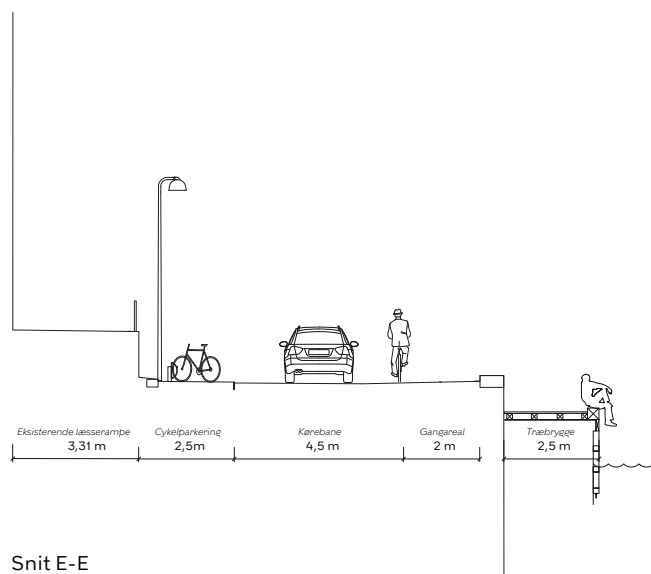


Snit C-C

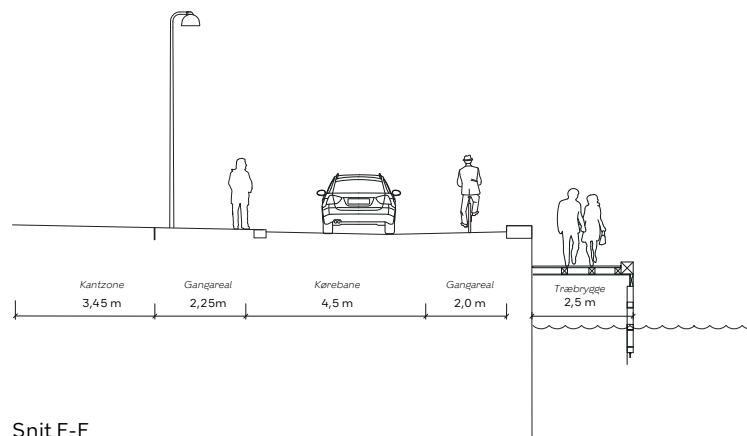


Snit D-D

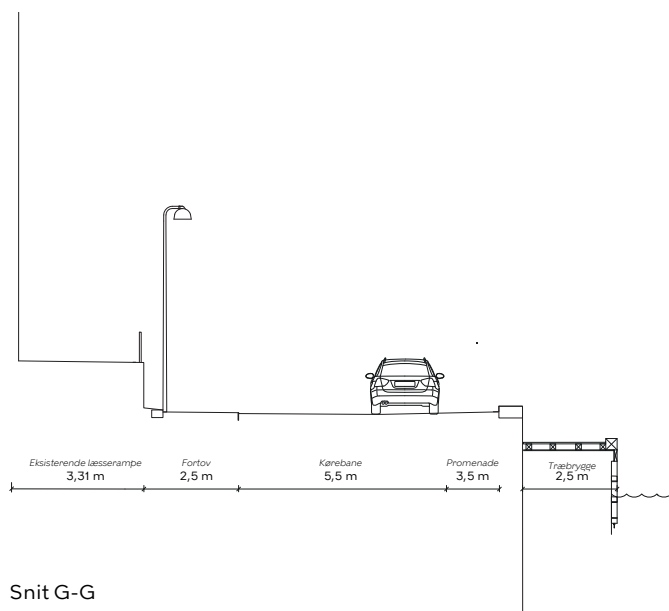
Tegning 3c · Vejsnit



Snit E-E

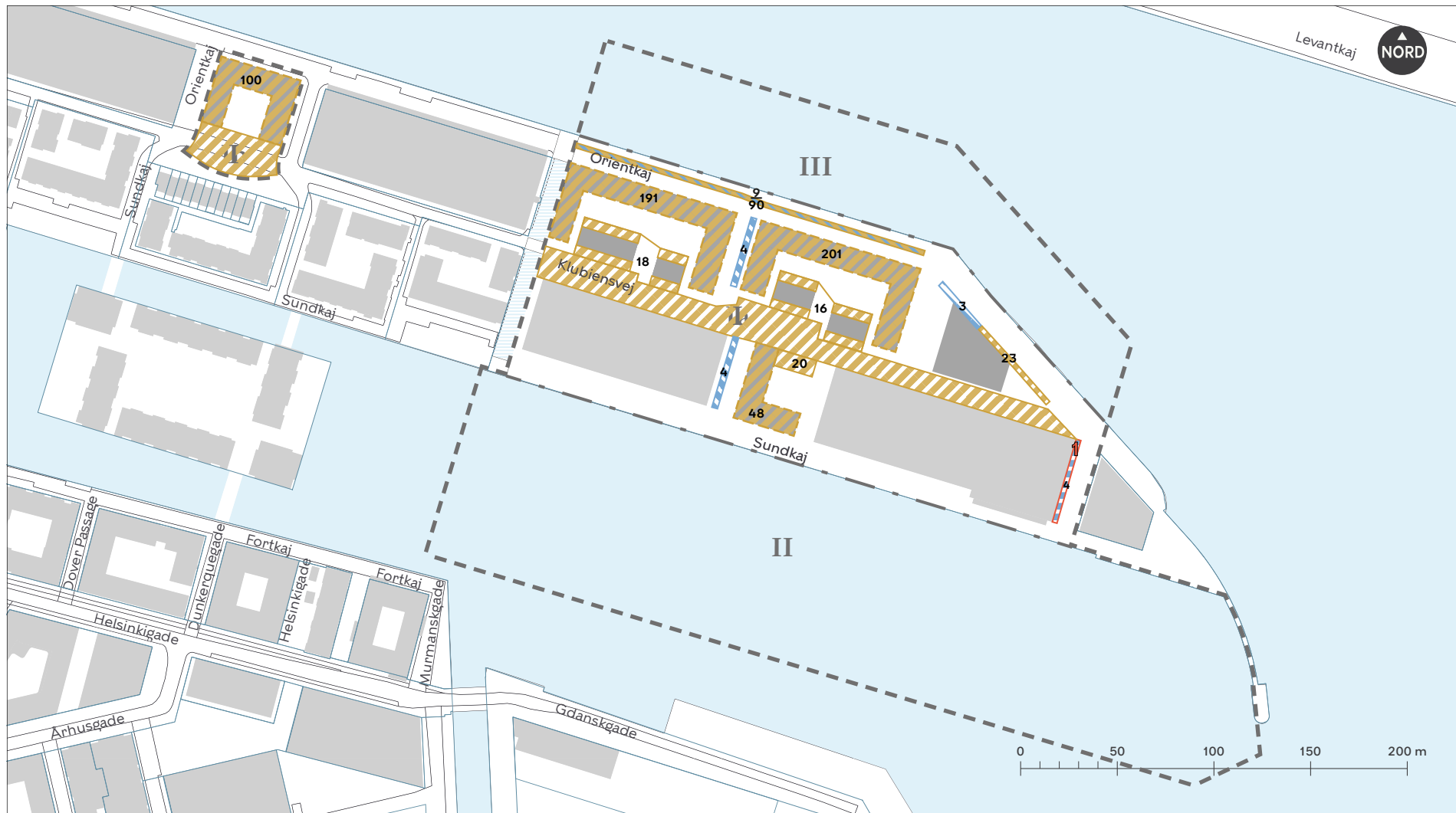


Snit F-F



Snit G-G

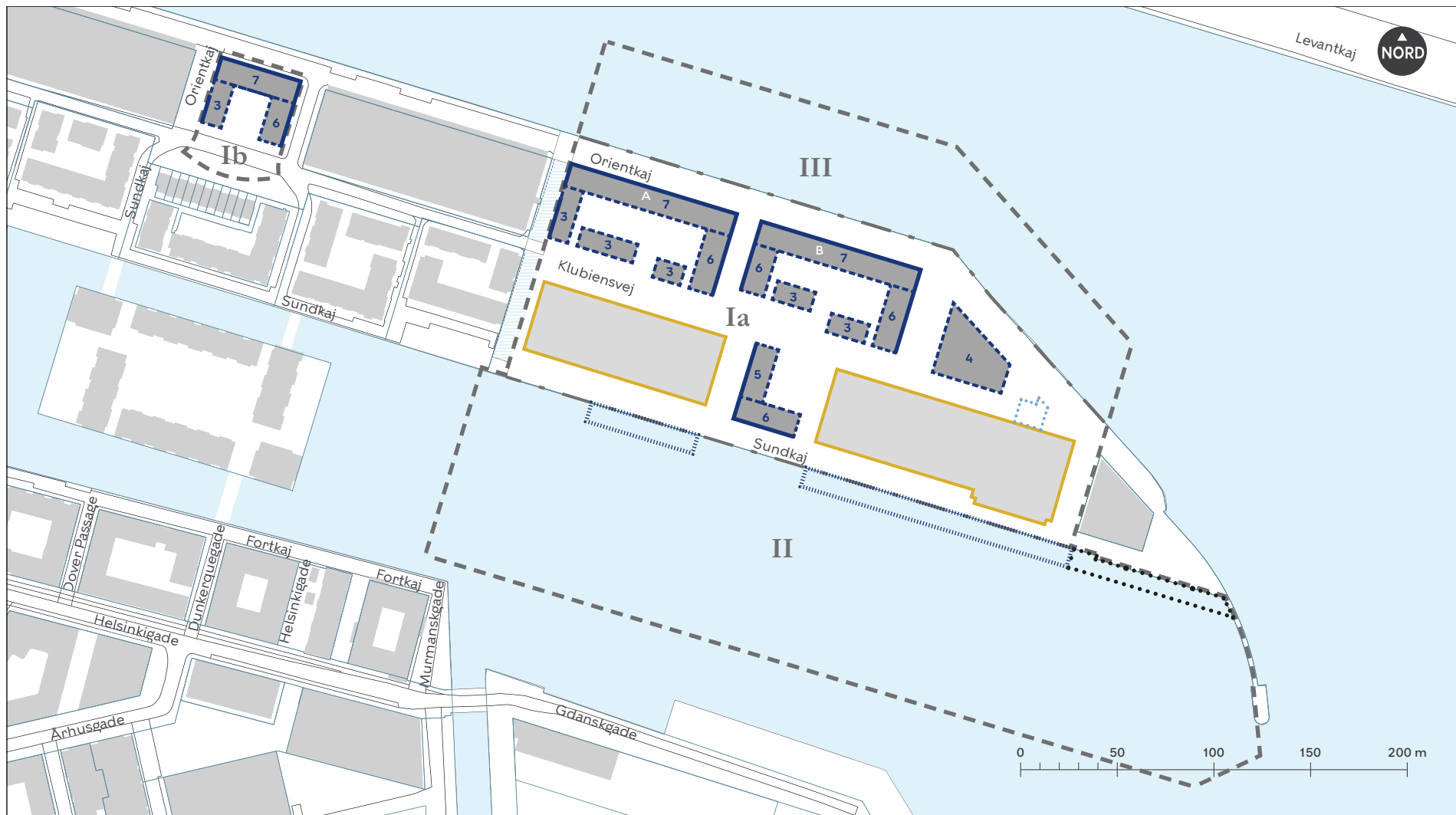
Tegning 4 • Bil- og cykelparkering



- Bilparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser
- Handicapparkering med angivelse af antal pladser
- Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser
- Cykelparkering i stueetage med angivelse af min. antal pladser
- Bilparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser (angivet øverst) og cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser (angivet nederst)

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering

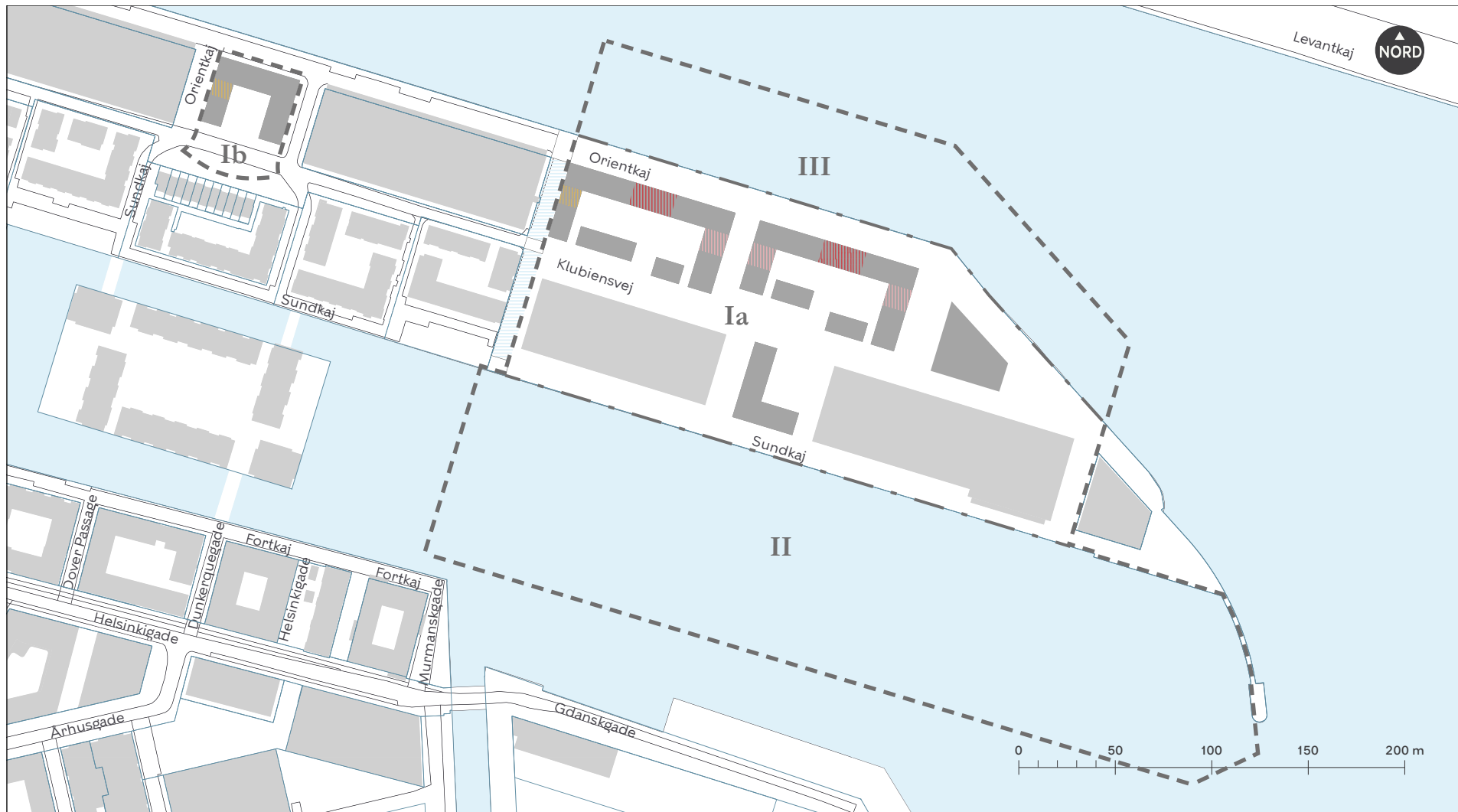


- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- A-B Byggefelt
- x Maksimalt etageantal
- Bevaringsværdig bygning

- Zone for placering af husbåd
- Zone for placering af badeanlæg og flydende anlæg
- Område, hvor der kan placeres mindre bygninger

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

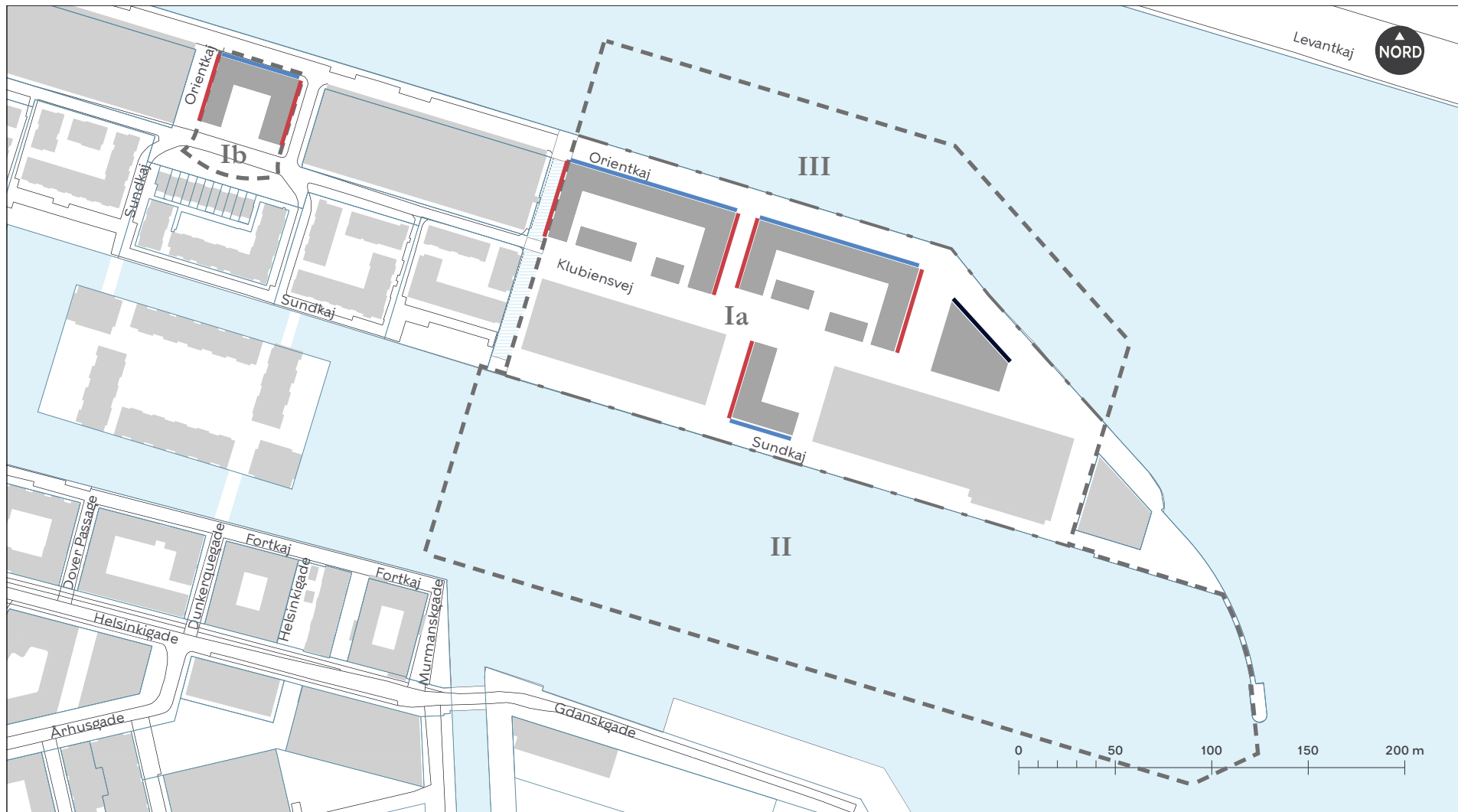
Tegning 5b · Porte



- Krav om placering af port
- Mulighed for placering af port
- Mulighed for passage

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

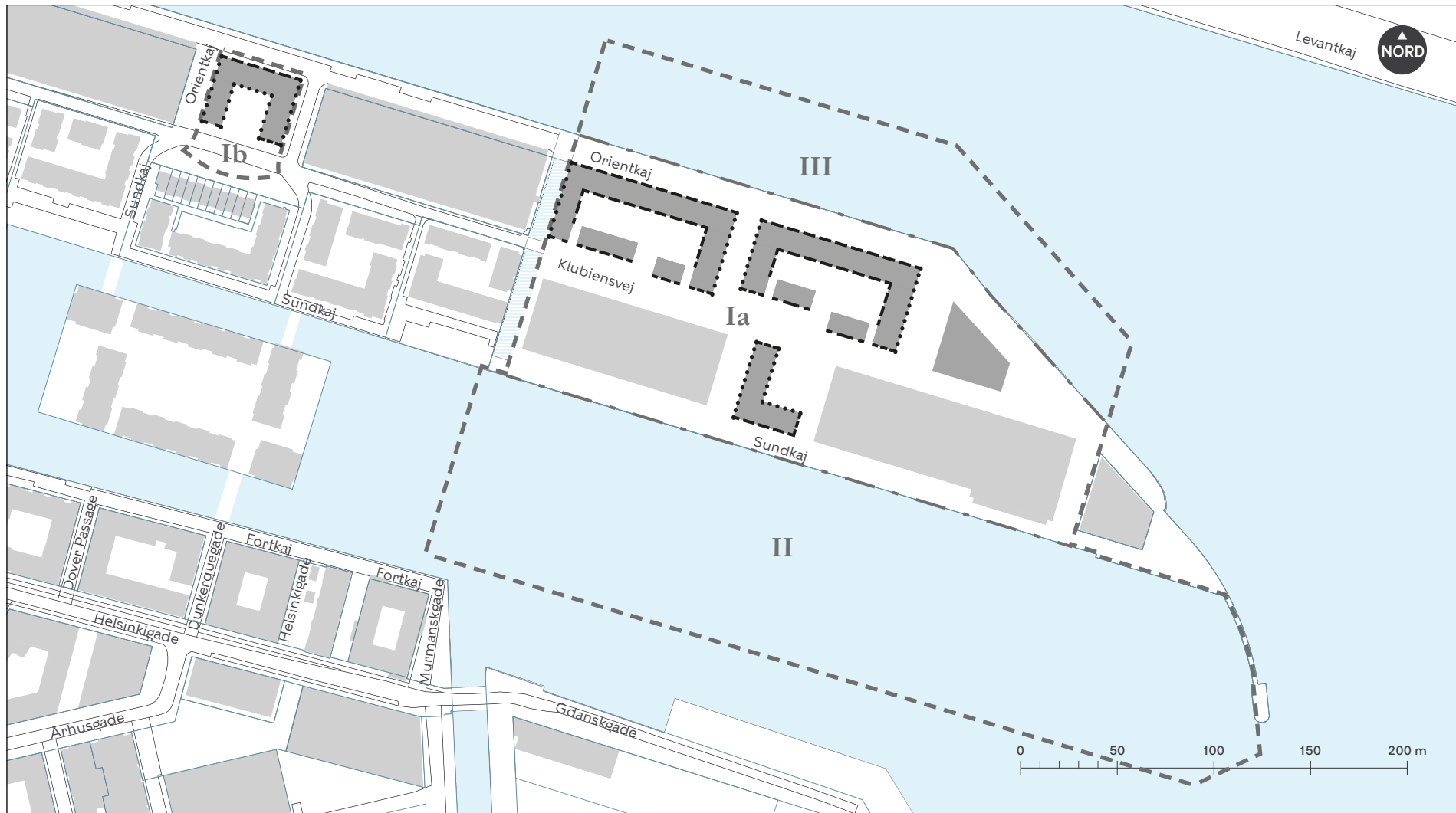
Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

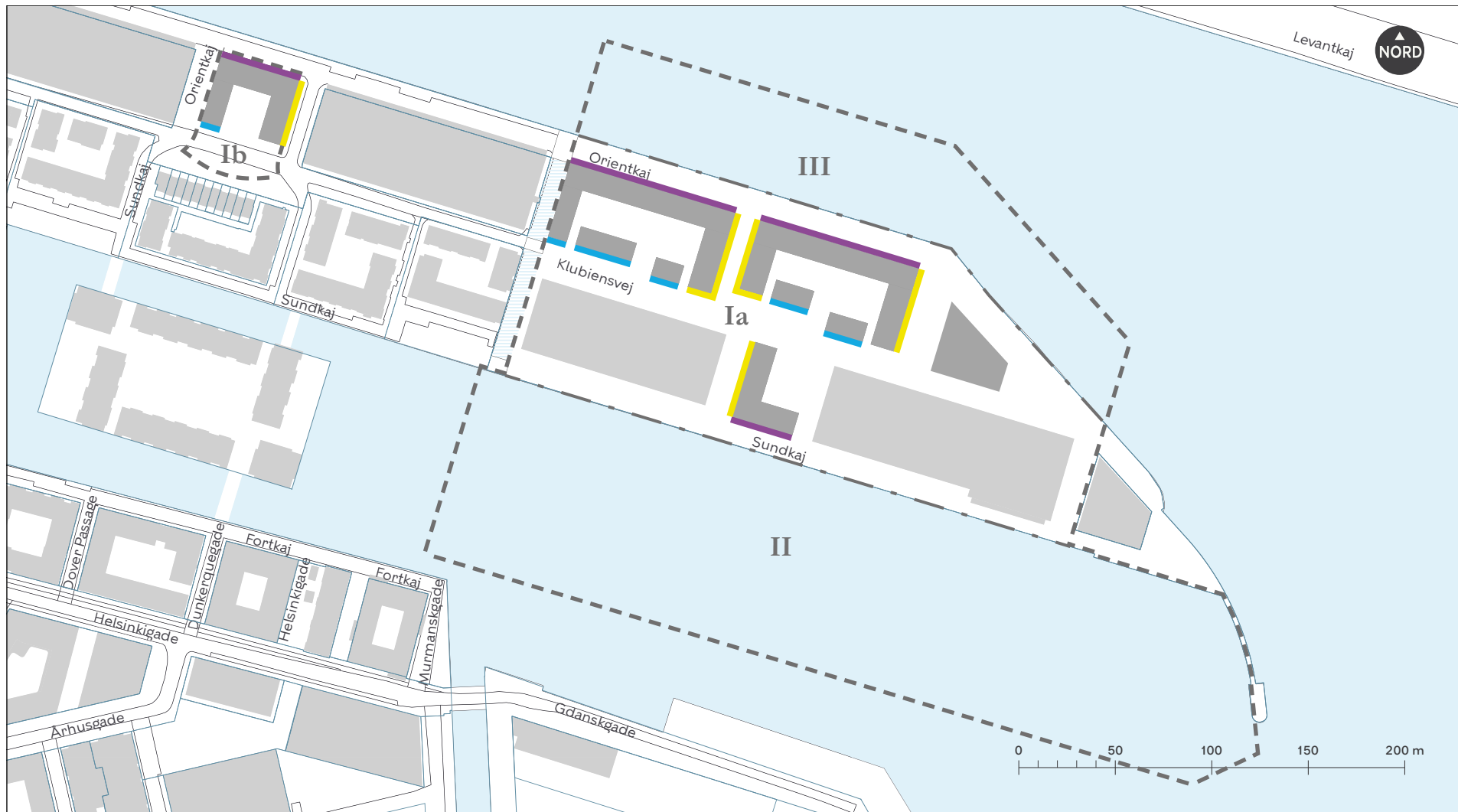
Tegning 6b • Altaner



- Altan a - maks. fremspring 1,1 m
- Altan b - maks. fremspring 0,4 m

- Lokalplanområdets afgrænsning
- . - Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Matrikelskel
- ▬ Kanal fastlagt i lokalplan 524

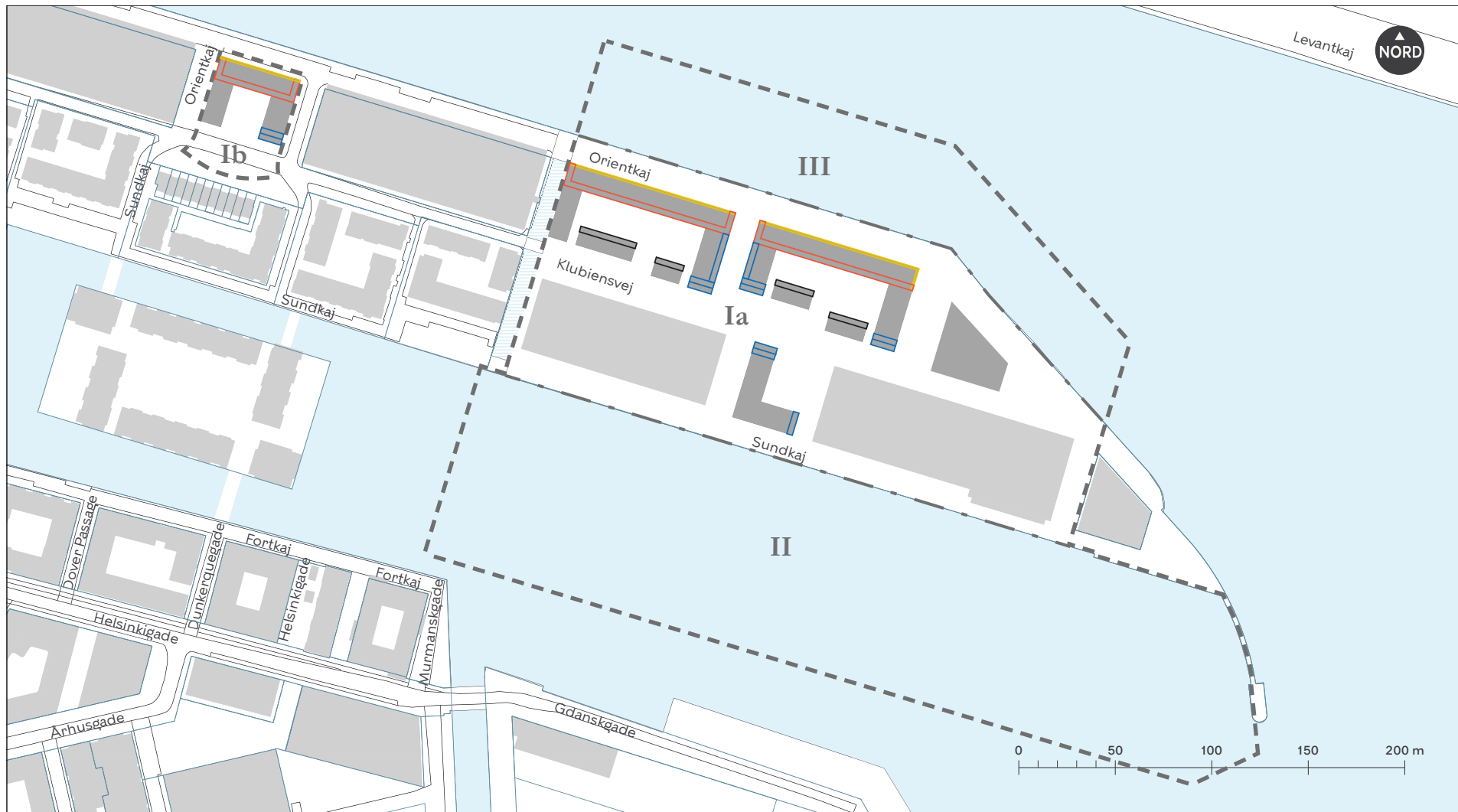
Tegning 6c · Gulvkoter i stuetagen (1. etage)



- Gulvkote 0,6-0,8 m for boliger
- Gulvkote 0,4-0,8 m for boliger
- Gulvkote 0-0,4 m for boliger

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

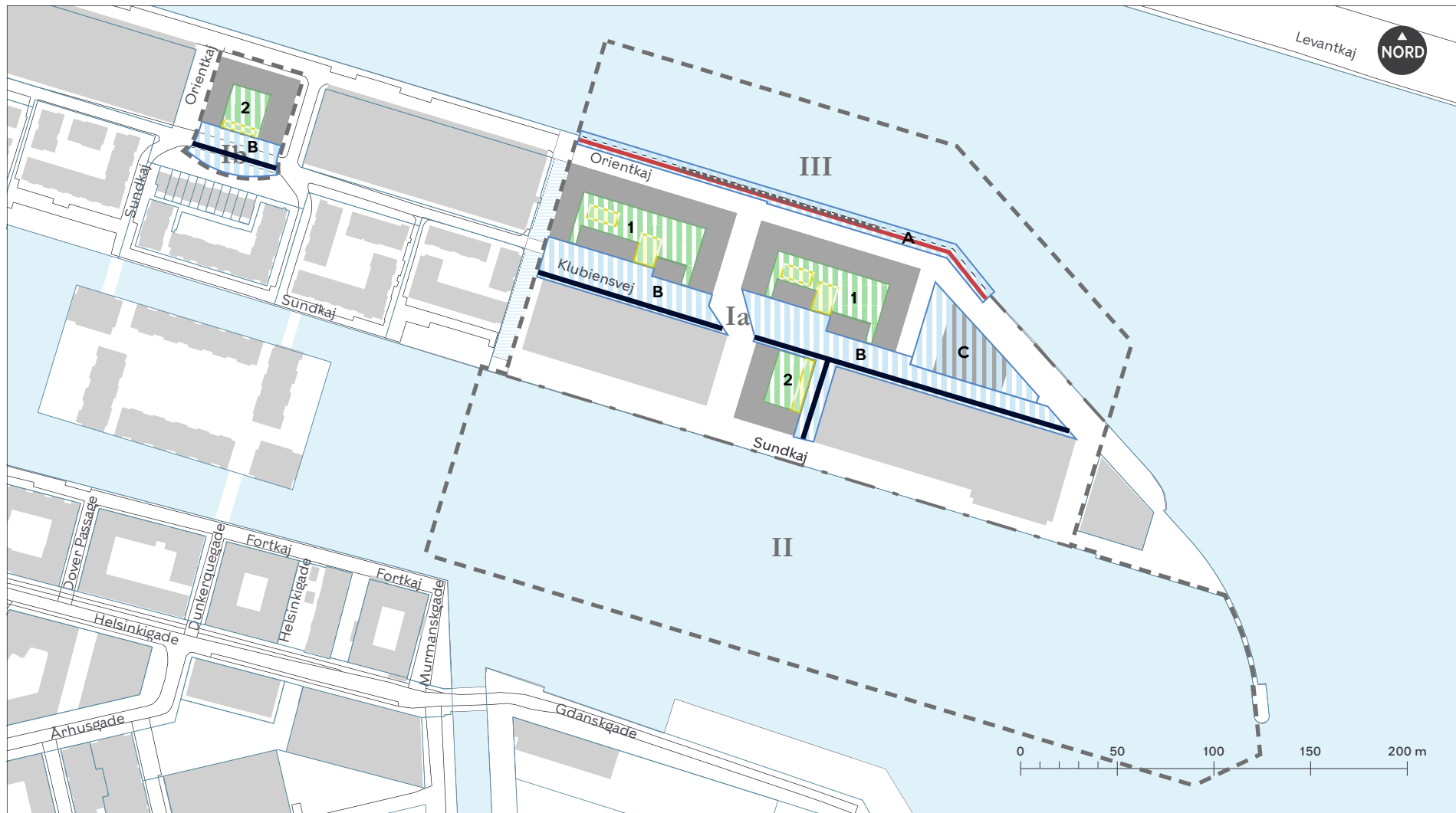
Tegning 6d · Tilbagetrækninger



- Over 21 m - tilbagetrækning på 1 m fra byggefeltets kant
- Over 21 m - tilbagetrækning på 3 m fra byggefeltets kant
- Over 16 m - tilbagetrækning på 3 m fra byggefeltets kant
- Over 13 m - tilbagetrækning på 3 m fra byggefeltets kant
Over 16 m - tilbagetrækning på 6 m fra byggefeltets kant
- Over 8 m - tilbagetrækning på 3 m fra byggefeltets kant

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

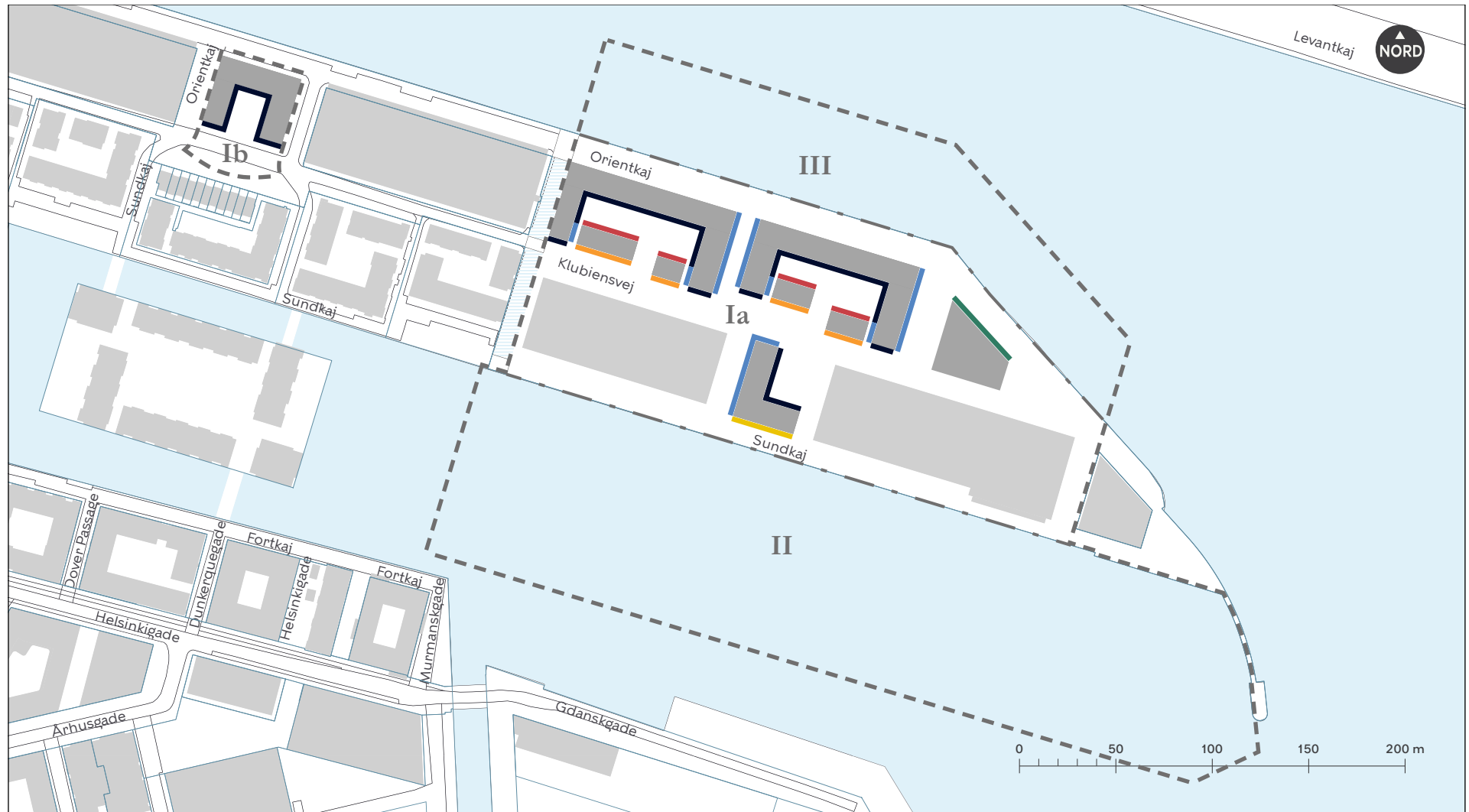
Tegning 7a · Byrum



- A-C Byrum
- 1-2 Gårdrum
- Stiforbindelse a
- Stiforbindelse b
- Zone for trappe
- Zone for affaldssortering og storskrald

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

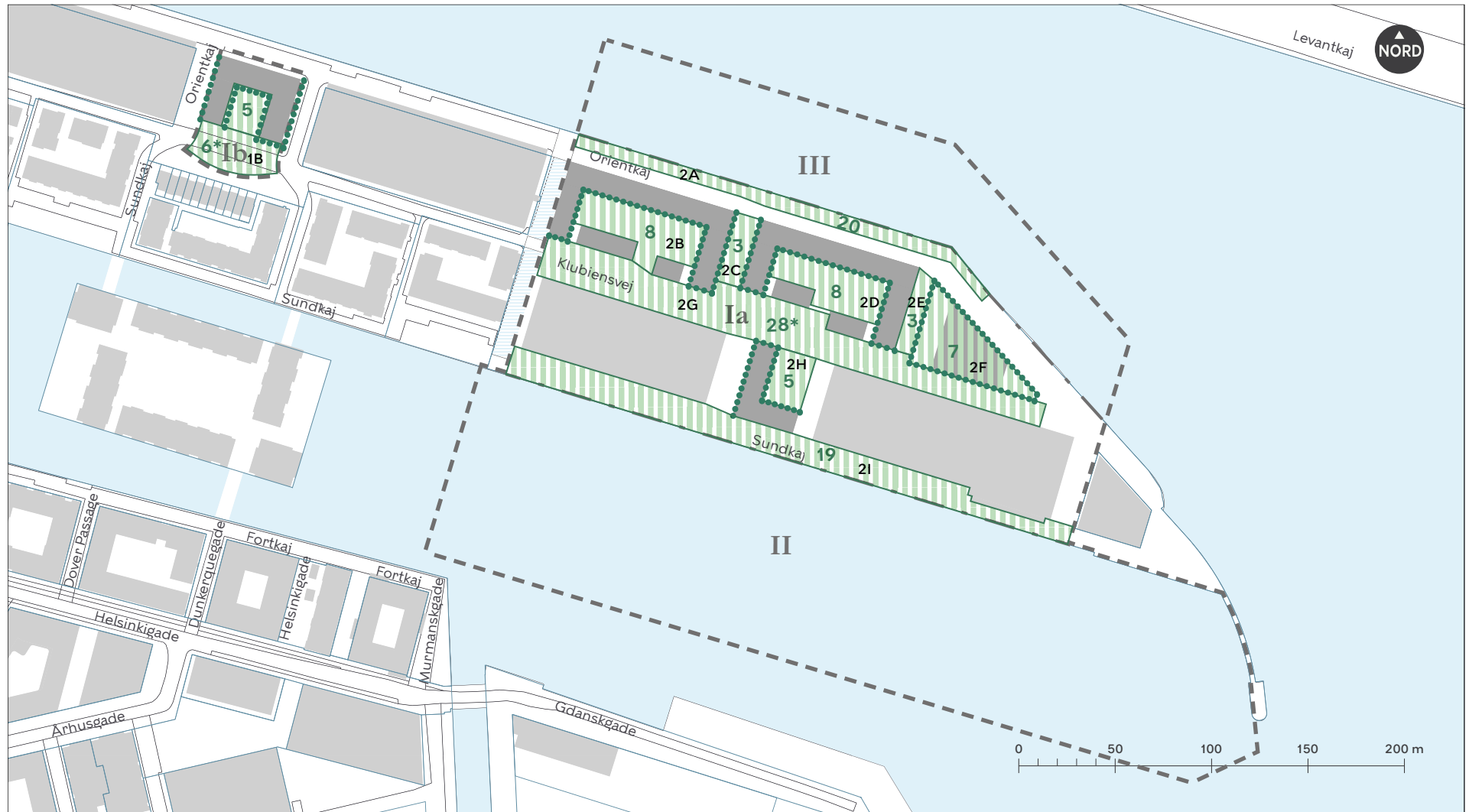
Tegning 7b • Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Kantzone f

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Matrikelskel
- Kanal fastlagt i lokalplan 524

Tegning 7c · Beplantning



- Begrønnet facade/hegn
- X ■ Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer
- X* ■ Beplantningszone, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt
- XX Beplantningszone

- - - - Lokalanplanrådets afgrænsning
- · - · Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Matrikelskel
- ▬▬▬ Kanal fastlagt i lokalplan 524

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.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Sundmolen Øst.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Borgermøde

Københavns Kommune og Østerbro Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19.00-21.00

Mødet afholdes [sted og adresse].

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]

SUNDMOLEN INSPIRATIONSKATALOG

OKTOBER 2025

FORELØBIG
AFVENTER ENDELIG VEDTAGELSE AF LOKALPLAN

INDHOLD

INTRODUKTION.....03

LÆSEVEJLEDNING OG FORMÅL

VISION.....04

STRUKTURPLANEN
DGNB OG FRIVILLIG LAVEMISSIONSKLASSE
BIODIVERSITET OG BEPLANTNING

SUNDMOLEN.....12

OVERSIGTSPLAN
MASTERPLAN OG HOVEDGREB
KONTEKST OG EGENART

DEL 1: Retningslinjer for bebyggelse.....18

FACADEUDTRYK
 Vertikalt udtryk
 Farver og materialer
TILBAGETRÆKNINGER OG TAGFORMER
STUEETAGERNES MØDE MED GADEN
FACADEBEPLANTNING
SÆRLIGE BYGNINGSTYOLOGIER
 Daginstitution
 Byhusene
 Øvrig bebyggelse

DEL 2: Retningslinjer for kantzoner og gårdrum.....30

SAMMENHÆNGENDE UDEAREALER
DET GRØNNE FORLØB
 Aktivitet og beplantning
 Beplantningskarakter
KANTZONER
 Typologier
 Opholdsværdi og særlige steder
GÅRDRUM OG SPALTER
 Forbindelser, ankomst og afskærmning
DAGINSTITUTION
SAMMENHÆNG MED OMGIVELSERNE
 Legearealer
 Belægning

INTRODUKTION

SUNDMOLEN INSPIRATIONSKATALOG

Dette inspirationskatalog har til formål at inspirere bygherrer og arkitekter, på fremtidige byggefelter på Sundmolen, til at skabe smukke og velfungerende byggerier, der styrker områdets egenart. Inspirationskataloget skal ses som en ressource i det fælles arbejde med udviklingen af bygningsprojekter mellem bygherrer, arkitekter og By & Havn. Inspirationskataloget skal ikke stå alene, men ses i sammenhæng med lokalplanen for Sundmolen Øst. Ved uoverensstemmelse i mellem de to vil det altid være lokalplanen, som er gældende.

Variation og mangfoldighed

Sundmolen er delvist udbygget, og har derfor allerede en særlig karakter i form af eksisterende byggeri og byrum, som skal tages i betragtning. Inspirationskataloget rummer fotos af eksisterende byggerier i Danmark og udlandet, og er organiseret under en række udvalgte temaer, der er særligt relevante i forhold til Sund-

molens særlige karakter. Hensigten er, at give eksempler på hvad By & Havn, som grundejer og grundsælger, har lagt vægt på ved udarbejdelse af masterplanen, og som har dannet grundlag for lokalplanen og allerede udførte byggeri og byrum. Det er således også et bud på, hvordan bestemmelser kan udmøntes i konkrete arkitektoniske greb og detaljer.

Dette er ikke ensbetydende med, at lokalplanens bestemmelser ikke kan udfoldes på anden vis, og at der ikke kan findes andre arkitektoniske løsninger end de viste. Tværtimod er det ønsket, at områdets bygninger på sigt vil optræde med stor variation i udtryk, mange forskellige materialer og en høj detaljerigdom.

Sammenhæng

Inspirationskataloget fokuserer særligt på de dele af bygningerne, som henvender sig til byrum og gader. Dog skal de øvrige bygningsdele bearbej-

des på samme niveau, da en bygning skal fremstå som en helhed. Typisk i samme materiale og farvenuance.

Inspirationskataloget berører også de udearealer, som ligger inden for matriklen. Med ønsket om at skabe sammenhæng på tværs af Sundmolen, skal inspirationskataloget give kommende bygherrer og arkitekter et indgående kendskab til områdets egenart og de fysiske forudsætninger, som de private matrikler grænser op til, så disse kan tages i betragtning i den videre udvikling.

Et redskab til udvikling i samarbejde

Forventningen er, at inspirationskataloget kan være med til at sikre en høj kvalitet i både de enkelte bygningsprojekter, såvel som i det samlede bykvarter.

Vi ser frem til at bruge og drøfte inspirationskataloget i samarbejde med alle, der skal være med til at udvikle Sundmolen.



Det grønne forløb, Sundmolen Øst

VISION

STRUKTURPLAN

DGNB OG FRIVILLIG LAVEMISSIONSKLASSE

BIODIVERSITET OG BEPLANTING

STRUKTURPLAN

6 TEMAER

Nordhavns strukturplan danner de overordnede rammer for udviklingen af Nordhavn – og dermed også for Sundmolen.

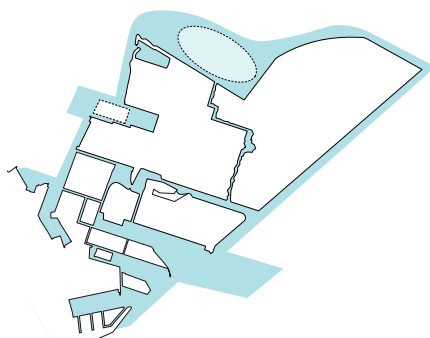
Strukturplanen er bygget op omkring seks temaer, der tager udgangspunkt i den vision, som blev formuleret for Nordhavn i 2008 i forbindelse med konkurrencen. Temaerne beskriver forskellige elementer i en samlet

strategi for udviklingen af Nordhavn, herunder bebyggelsestæthed, bygningshøjder, inddeling i kvarterer, placering af kanaler og grønne områder samt den overordnede trafikstruktur.

Strukturplanen har vist sig som et effektivt styringsredskab for byudviklingsprojekterne i Nordhavn, da den er robust over tid og fleksibel nok til at kunne tilpasses nye forhold.

Dette gælder både i forbindelse med den detaljerede planlægning gennem lokalplaner og i realiseringen af konkrete bygge- og anlægsprojekter.

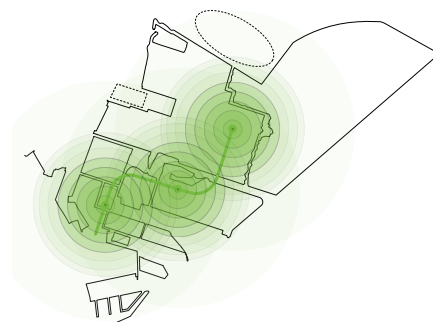
Derfor er alle byudviklingsprojekter i Nordhavn forankret i visionen og de seks temaer.



HOLME OG KANALER



DEN CO₂-VENLIGE BY



FEM-MINUTTERS-BYEN



IDENTITET OG KULTURSPOR

6 THEMES 6 TEMAER



DEN DYNAMISKE BY



BLÅ OG GRØN BY





Sundmolen i Nordhavn

Sundmolen er centralt placeret i Indre Nordhavn, mellem Århusgadekvarteret og Levantkaj, og omkranset af vand. Nord/øst for Sundmolen, på Trælastholm, ligger Orientkaj St., hvorfra der er forbindelse til resten af byen via både metro og havnebus.

Øst for Sundmolen løber det Grønne Loop, som er Nordhavns supercykelsti. Loopet forbindes til Sundmolen via stibroer over kanalerne langs Sundkaj og Orientkaj.

*Illustration af strukturplan 2023
Sundmolens bebyggelsesplan er opdateret Maj 2025 og
Levantkajs bebyggelsesplan er under udarbejdelse*

SUNDMOLEN

DGNB OG LAVEMISSIONSKLASSEN

DGNB

Sundmolen skal udvikles ud fra fremtidens krav om CO₂ reduktion, og med øget fokus på at højne kvaliteten for byggeri, beplantning, by- og gaderum. I By & Havns forretningsstrategi (2024-2027) stilles der krav om, at nybyggeri skal DGNB-certificeres til guld-niveau. Dette gør sig også gældende på Sundmolen.

Derudover gennemføres aktuelt en DGNB-byområde midtvejscertificering af hele Sundmolen.

Bæredygtighedsstrategi for Sundmolen

DGNB anvendes som et metodisk værktøj, der sikrer bevidste til- og fravalg i alle planstadier, og er med til at sætte ambitionen om bæredygtighed på formel og gøre det målbart.

En screening af Sundmolens oprindelige masterplan, som er udarbejdet i

forbindelse med den første lokalplan, har været grundlag for en skærpet opmærksomhed på CO₂-reducerende tiltag.

DGNB Byområde certificering

For at sikre, at Sundmolen udvikles til et byområde, efter målsætningen om at opnå det højeste mulige DGNB-niveau, er det afgørende, at DGNB anvendes som et værktøj i alle stadier af planlægningen, og at de valg, der træffes på et tidligt tidspunkt, fastholdes.

Aaen Engineering har, for By & Havn, udarbejdet en anbefaling til hvilke DGNB-kriterier fra DGNB Byområde placertificering, som kan understøtte DGNB certificering af nybyggeri på Sundmolen og omvendt.

De kriterier, hvor DGNB-certificering

for den enkelte bygning, særligt har en positiv effekt på DGNB-certificering af byområdet er følgende*:

Biodiversitet on-site

Biodiversitetstiltag på den enkelte matrikel, har betydning for områdets samlede muligheder for at skabe levesteder for dyr og planter på Sundmolen. Derudover har de enkelte tiltag en betydning for den samlede bioscore for området.

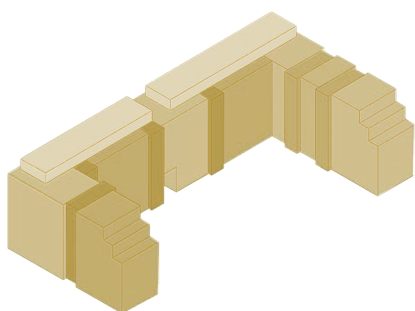
Byggeplads og byggeproces

Minimering og sortering af affald. Minimering af støj, støv og vibrationer, samt fokus på miljøbeskyttelsestiltag på byggepladsen.

Drift af området

Monitorering og fastholdelse af områdets bæredygtige elementer i planlægning og driftsfasen.

LAVEMISSIONSKLASSE



Etagebolig/kontor

2025

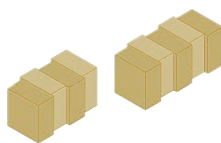
6,1 kg CO₂/m²/år
I tillæg til A4 + A5 (1,1 kg CO₂/m²/år)

2027

5,3 kg CO₂/m²/år
I tillæg til A4 + A5 (1,0 kg CO₂/m²/år)

2029

4,6 kg CO₂/m²/år
I tillæg til A4 + A5 (0,9 kg CO₂/m²/år)



Rækkehus

2025

5,4 kg CO₂/m²/år
I tillæg til A4 + A5 (1,1 kg CO₂/m²/år)

2027

4,7 kg CO₂/m²/år
I tillæg til A4 + A5 (1,0 kg CO₂/m²/år)

2029

4,1 kg CO₂/m²/år
I tillæg til A4 + A5 (0,9 kg CO₂/m²/år)



Institution / Andet

2025

6,4 kg CO₂/m²/år
I tillæg til A4 + A5 (1,1 kg CO₂/m²/år)

2027

5,5 kg CO₂/m²/år
I tillæg til A4 + A5 (1,0 kg CO₂/m²/år)

2029

4,9 kg CO₂/m²/år
I tillæg til A4 + A5 (0,9 kg CO₂/m²/år)

*Bemærk at dette kan ændre sig i de senere faser af udvikling af området.

SUNDMOLEN

CO₂-OPMÆRKSOMHED

Klimabevidste valg

Valget af materialer og konstruktionsprincipper er centrale og målbare faktorer i et byggeris samlede CO₂-aftryk. Allerede i de tidlige faser træffes dog beslutninger om bygningens højde og omfang, som ligeledes kan have en direkte eller indirekte indvirkning på klimabelastningen. Disse beslutninger kan skabe unødige benspænd for ambitioner om at opnå DGNB Guld,

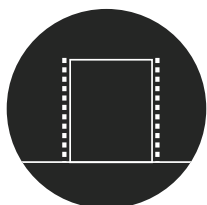
men også i forhold til bygningsreglementets krav til lavemissionsklasse.

En helhedsorienteret tilgang tidligt i processen er afgørende. Her bliver det tydeligt, hvordan beslutninger på ét område kan få konsekvenser på et andet – og hvor funktionalitet, æstetik og bæredygtighed bringes i balance.

Udvalgte fokusområder

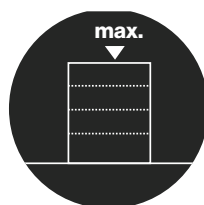
I forbindelse med lokalplanarbejdet på Sundmolen, har der været fokus på fleksibilitet i forhold til at kunne imødekomme fremtidige CO₂-krav. Nedenfor fremhæves udvalgte opmærksomhedspunkter, hvor det er muligt at afsøge mere klimabevidste løsninger.

FACADEUDTRYK



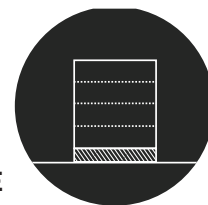
Selve facadematerialet, og herunder opbygningen, har meget stor indflydelse på byggeriets CO₂-aftryk og kan være afgørende for hvorvidt lavemissionsklassen kan overholdes. I lokalplanen er der givet tilladelse til en række nye biogene materialer, og derudover opfordres der til at anvende genbrugsmaterialer.

HØJDE



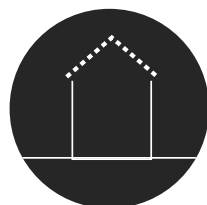
Den maksimale bygningshøjde er sat med henblik på at kunne imødekomme krav om hævede gulvkoter samt et generelt fokus på øget etagehøjde (DGNB-krav om 3m rumhøjde for at opnå maks. point), og samtidig kunne bygge med biobaserede etagedæk med øget konstruktionstykkelse.

HÆVET STUEETAGE



Den hævede stueetage har i sig selv ikke betydelig påvirkning, men der er en række afledte effekter, som har betydning for klimapåvirkningen. En hævet stueetage kan give incitament til at bygge kælder hvilket betyder terrænbearbejdning i forhold til universel tilgængelighed i gårdum og kantzoner og derudover påvirker fundamenttype, belagte arealer, rampeanlæg og trapper m.m.

TAGFORMER



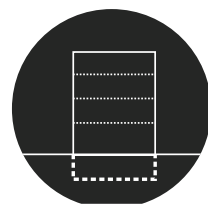
Taghældning kan være fordelagtig i forbindelse med trækonstruktioner, og til trods for et større tagareal ved saddeltage, kan det samlet set betyde reduceret CO₂-udledning grundet opbygningen (trykimpregneret isolering kan udelades). Særligt for mindre bygninger, f.eks. rækkehuse udgør taget en stor del af den samlede CO₂-udledning.

BRAND



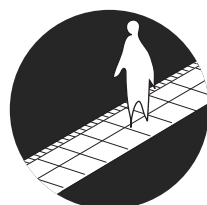
Brandstrategi har mange mulige afledte effekter, fx på mulige valg af facademateriale, placering og antal af kerner, tekniske krav (sprinkling mv.), altangange, omfanget af belagte arealer, indretning af kantzoner, veje, stier og gårdum.

KÆLDER



Kælder udgør i gennemsnit 12-20% af bygningens samlede CO₂-udledning. Kælderarealer er vanskelige at omdanne til andre funktioner i fremtiden, og dermed fremmer det ikke fleksibiliteten af bygningen. Det skal dog bemærkes, at unkladelse af kælder medfører en række afledte effekter, f.eks. placering af overdækket cykelparkering og depotrum, som skal håndteres på anden måde.

BELAGTE AREALER



Befæstelsesgraden skal så vidt muligt reduceres og der skal arbejdes med øget bevidsthed om materialevalg. Særligt opbygningen af belagte arealer har en stor påvirkning på CO₂. Det er essentielt, at der kigges på den samlede opbygning og ikke kun på overfladematerialet.

SUNDMOLEN

BIODIVERSITET OG BEPLANTNING

Sundmolen skal blive så grøn som muligt, og derfor skal der befæstes så lidt som muligt og beplantes så meget som muligt.

Beplantningen på Sundmolen er karakteriseret ved gradueringen fra det urbane til det vilde og uformelle - en graduering fra vest til øst.

By & Havn har fokus på at arbejde med naturbaseret design og multifunktionel bynatur, hvor der er plads til både bynatur, klimasikring og re-kreative områder.

På Sundmolen arbejdes der med følgende dogmer:

1. Bevar og styrk lokale naturkvaliteter, og understøt eksisterende fauna.
2. Prioriter hjemmehørende arter højt.
3. Skab sammenhæng mellem områderne.
4. Planlæg for variation af habitater ifm. byggeri, på tage, facader, grønne områder og i vandet, med henblik på at skabe variation i levesteder, skjulesteder og fødegrundlag.

5. Udnyt potentiale for biodiversitet i overgang mellem land og vand.
6. Sikre ejerskab for fremtidige brugere og beboere/grundejere.

For at efterleve de ovenstående dogmer, er der sat to fokuspunkter: øg vegetationsvariation og skab flere levesteder. Nedenfor og på næste side foldes det ud med eksempler på konkrete tiltag, der arbejdes med på Sundmolen.

ØG VEGETATIONS-VARIATION:



Flere beplantningslag

Beplantning i flere lag skaber en varieret beplantningsstruktur og øger diversiteten.



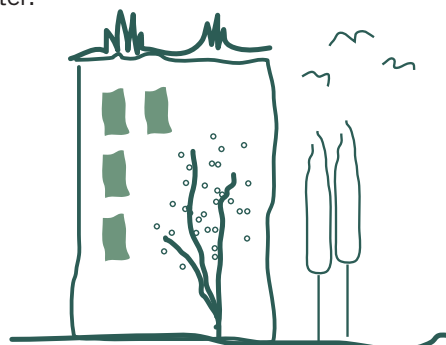
Robust beplantning

Beplantningen skal tilpasses de stedlige forhold på Sundmolen, som bl.a. er udsat for vind og skygge.



Årstidsvariation

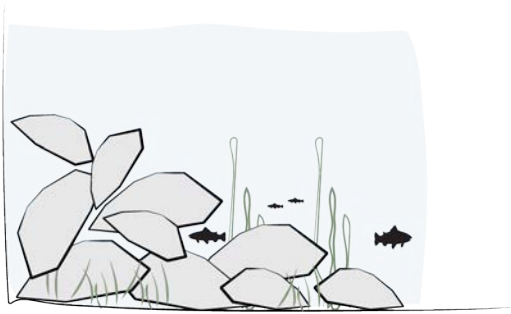
Beplantningen skal have stor variation og tilbyde forskellige oplevelser året igennem. Dette gælder både træer, buske og stauder. Blomstrende forår og sommer, frugt bærende efterår, samt grå og brunlig vinter.



Begrønning af bebyggelse

Bebyggelsen begrønnes med klatreplanter på facader og gavle, samt ved at begrønne tagene.

SKAB FLERE LEVESTEDER:



Blå biodiversitet

Generelt er det By & Havns mål, at arbejde for at bevare og øge biodiversitet i de permanente marine områder. Det er tidligere blevet vurderet, at livet i havnen generelt har det godt, så nye initiativer skal vurderes i forhold til det eksisterende liv.

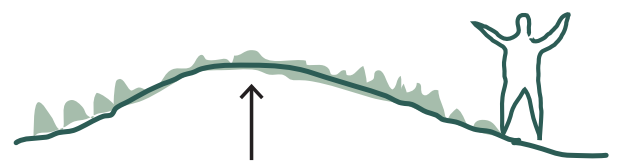
På Sundmolen har By & Havn i samarbejde med WWF installeret forskellige moduler på spunsvæggen, som er designet til at give skjul for smådyr.

WWF og By & Havn har skabt nye levesteder for fisk i området. Specialdesignede rev er allerede etableret på kajstrækningen langs Sundmolen, som skaber både skjulesteder og fødegrundlag for smådyr og fisk.



Inventar

Ved at skabe en "bolig", et ynglested eller et sted til at slukke tørsten for forskellige insekter og dyr, kan man øge biodiversiteten. Det kan være et bihotel, en fuglekasse til mursejleren eller et vandfad, hvor bier og fugle kan slukke tørsten.



Terræn

Variationer i terræn og overfladetyper skaber forskellige levesteder. Bakker, små forhøjninger og varierende jordmaterialer (sand, ler mm.) kan skabe en gradient af forskellige levesteder.



Tætte buske

Stedsegrønne, tætte buske skaber ly og læ for mindre fugle over hele året.



Stenbunker

Store sten og stenbunker med forskellige størrelser af sten er skulpturelle elementer, samtidig med at de tjener som levested for eksempelvis varmeelskende insekter.

SUNDMOLEN

OVERSIGTSPLAN

MASTERPLAN OG HOVEDGREB

KONTEKST OG EGENART

SUNDMOLEN

OVERSIGTSPLAN

Et grønt og mangfoldigt kvarter

Målet med Sundmolen er, at udvikle et varieret bykvarter med et klart grønt præg og en særlig arkitektonisk gennemgående karakter. Her skal beboere og virksomheder drage fordel af nærheden til byen, metroen og vandet samtidig med, at kvarteret får sin egen atmosfære og dagligliv.

Pakhusene

De store pakhus på Sundmolen udgør en del af havnens historie og skaber en særlig atmosfære med deres imponerende skala og arkitektoniske udtryk. Pakhusene har også betydelig funktionel værdi og bruges i dag primært til kontorfunktioner. De fire pakhus bevares og suppleres af nye bygninger, der skal stå i arkitektonisk kontrast til pakhusene.

Grønt forløb

Pakhusene og de nye bygninger mødes omkring et sammenhængende

grønt område kaldet "det grønne forløb", der strækker sig gennem Sundmolen. Langs forløbet er placeret mindre "haver", som er fælles grønne områder, hvor lokale kan mødes udendørs. Det fungerer som en lang fælles baggård, godt beskyttet mod vinden, og udgør rammen om daglig rekreation, på Sundmolen, med plads til ophold, leg og aktiviteter.

Kanaler og promenader

Langs kajkanterne skaber de nye promenader varierede oplevelser og indbyder til gå- og løbeture langs vandet. Tre små pladser og promenader langs Sundkaj på Sundmolens sydside, samt en træbrygge langs Orientkaj skaber attraktive steder at opholde sig ved vandet. Midt på Sundmolen etableres en ny kanal, der forbinder Kronløbsbassinet med Orientbassinet og skaber et nyt kanalområde, krydset af tre broer.

Et varieret kvarter

Sundmolen vil indeholde en bred vifte af oplevelser og rum; fra tætte og aktive byrum og det grønne forløbs opholdsrum til panoramisk udsigt over Øresund og Havnsløbet på Sundmolens spids.

Status

Sundmolen er delvist udbygget. På Sundmolen vest er alle byggefeltene langs Sundkaj færdigbygget med boliger som er ibrugtaget. Pakhus 54 er transformeret til erhverv og Pakhus 53 er undervejs. Mellem Pakhus 53 og 54 er der udlagt et byggefelt til boliger (almen bolig). På Sundmolen Øst er Pakhus 47 og 48 transformeret til erhverv. På spidsen er et færdigbygget erhvervsbyggeri. Nord for Pakhus 48 er udlagt et byggefelt til daginstitution og ved siden af to større byggefelt til bolig.



Illustrationsplan, Sundmolen Øst

SUNDMOLEN

HOVEDGREB FOR BEBYGGELSE

Gældende principper

De overordnede principper i lokalplanarbejdet for Sundmolen tager afsæt i områdets egenart. Principperne har dannet ramme for den nye bebyggelse på Sundmolen Vest og de byrum, som allerede er etableret. For at skabe et sammenhængende område med en særlig og tydelig egenart er det intentionen at videreføre disse principper når Sundmolen videreudbygges.

Fastholdelse af egenarten

Sundmolens særegne karakter udspringer af en maritim kulturarv og mødet mellem de gamle pakhuse og den nye bebyggelse. Den kontrast, der opstår mellem det gamle og det nye, medvirker til at fremhæve pakhusene som noget særligt på Sundmolen.

De røde pakhuse

De røde pakhuse skiller sig ud med deres røde tegl, store skala og solide, horisontale udtryk. De lange, lige facader bidrager til deres markante og genkendelige arkitektoniske identitet.

Ny bebyggelse

Den nye bebyggelse består af volumener, som bearbejdes med et detaljeret, vertikalt og sammensat udtryk, og dermed skaber en nedskaleret og varieret struktur, der vil stå i kontrast til pakhusenes horisontale og kompakte karakter.

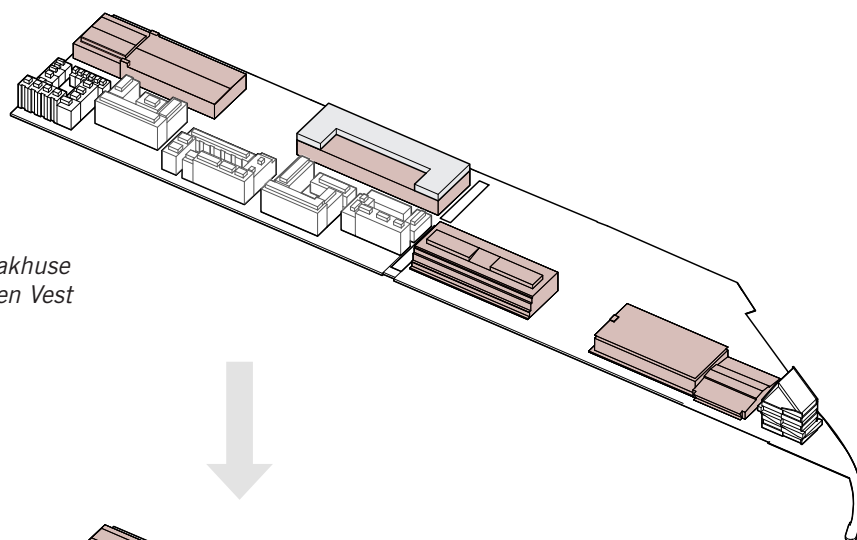
De mindre volumener skal tilføre kvarteret en mere intim, menneskelig skala, og spalter og porte kan sikre luftighed og variation. Passagerne

skal åbne for kig til vandet, og de vertikale forskydninger kan tilføre dynamik. Variation i farver og materialer skal give bygningerne en levende fremtoning.

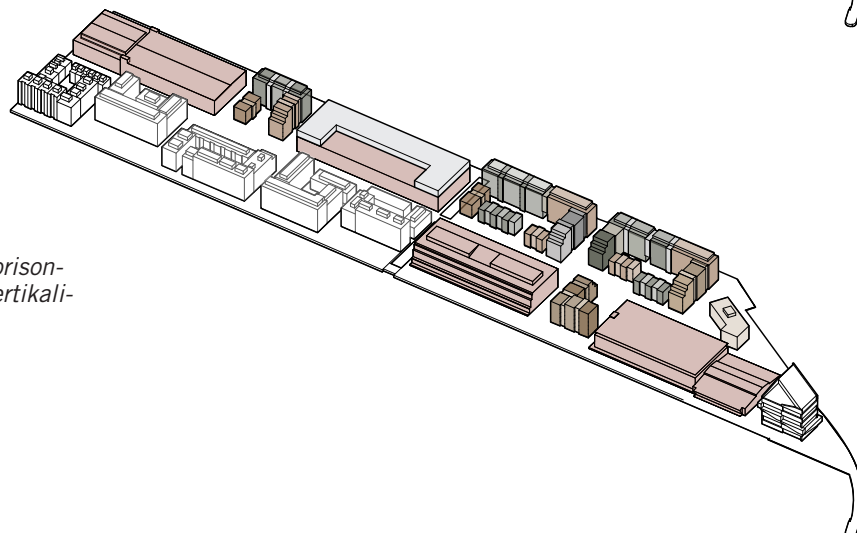
Nyt møder gammelt, stort møder småt

Tilsammen skaber pakhusene og boligerne en bebyggelse med en stor arkitektonisk variation, hvor de gamle pakhuse står tydeligt frem, mens de nye boliger indpasser sig, rummer forskellige boligtyper og skaber rammen om attraktive udearealer.

Eksisterende forhold med røde pakhuse og nyopførte boliger på Sundmolen Vest



Nybyggeri står i kontrast til de horisontale pakhuse, og nybyggeri har vertikaltitet og forudskydninger



SUNDMOLEN

HOVEDGREB FOR LANDSKAB OG BYRUM

Det grønne forløb

Pakhusenes horisontalitet sættes i kontrast af en gennemgående vertikal beplantning af træer, som strækker sig fra Øst til Vest og forbinder en række grønne byrum. Igennem hele forløbet etableres bede, som danner ramme om leg og ophold.

Haverne og de blå pladser

Der er 9 små byrum på Sundmolen: fire 'blå' pladser langs Sundkaj, én på det østlige hjørne langs Orientkaj og fire 'grønne haver', som kopler sig på det grønne forløb. Tre af de fire blå pladser, langs Sundkaj, er udført og indrettet til ophold med vandet som omdrejningspunkt. Her er etableret træbrygger med tæt kontakt til vandet og integreret plads til ophold

samt beplantningen. De to sidste pladser samt haverummene afventer udbygningen af Sundmolen Øst og infrastrukturprojektet. Den endelige udformning af haverummene skal kvalificeres i dialog med en følgegruppe, bestående af beboere fra området. Parallelt med lokalplanarbejdet er der gennemført en proces omkring haverummet foran BF5.07, i tæt dialog med de nuværende beboere. Udfaldet af den dialog, har dannet grundlag for det videre arbejde med indretning af byrummet.

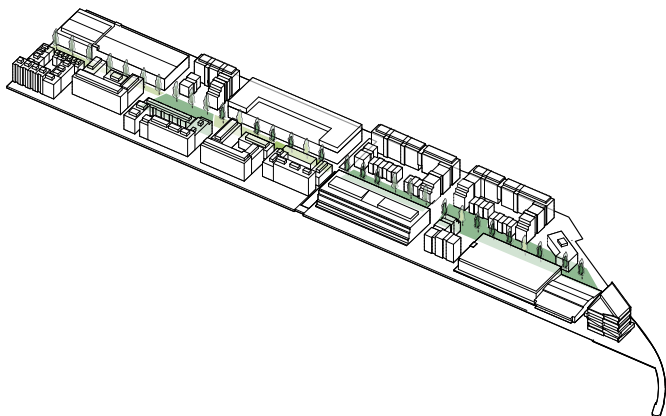
Promenader og træbrygger

Langs Orientkaj og Sundkaj etableres promenader, og på dele af strækningerne træbrygger. Promenadernes arkitektoniske udtryk tager afsæt i

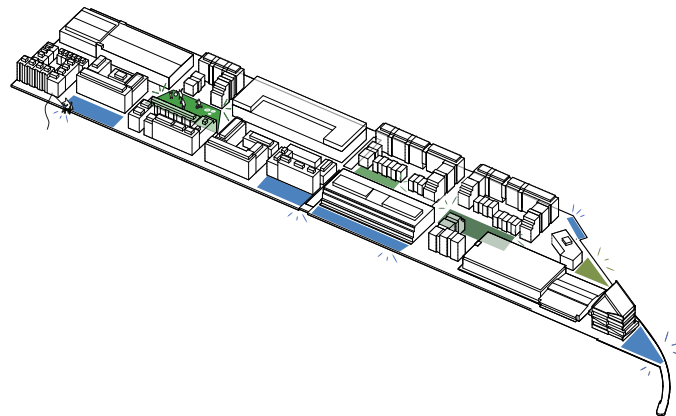
Sundmolens eksisterende havnekarakter, og danner et roligt gulv omkring den varierede bebyggelse og de grønne rum.

Gader og stræder

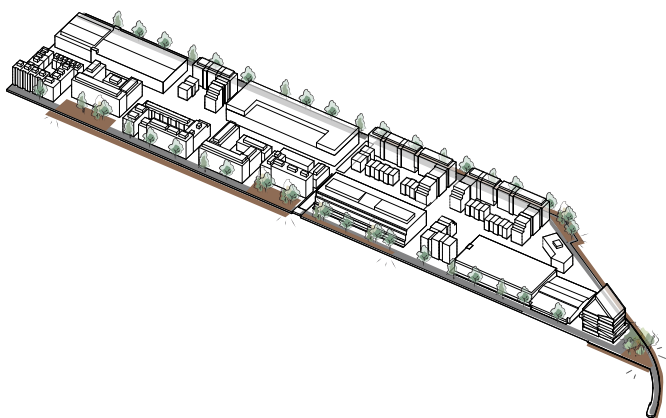
Det gennemgående materiale, i alle belagte arealer på Sundmolen, er asfalt med lys granitkantning. I flexzonerne er der lyse brosten, i forbindelse med bil- og cykelparkering eller plads til beplantning. Imellem byggefeltene er der stræder, som er fritholdt trafik, og kun skal fungere som brandveje med stier. Strædet øst for BF13/14 er udlagt som byrum, og får mere karakter af det grønne forløb end de øvrige stræder på Sundmolen. Dette udvikles yderligere i infrastrukturprojektet.



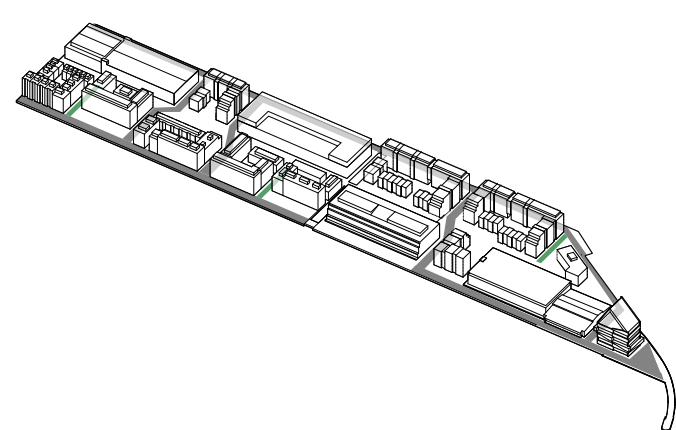
Det grønne forløb



Haverne og de blå pladser



Promenader og træbrygger



Gader og stræder

SUNDMOLEN

KONTEKST OG EGENART

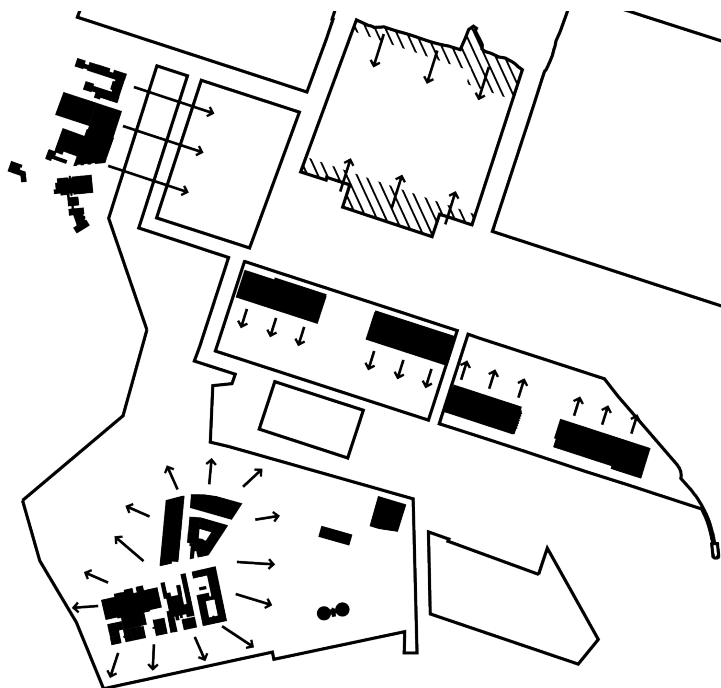
Egenarten stammer fra omgivelserne

Hvert kvarter i Indre Nordhavn har en særlig arkitektonisk egenart, der udspringer af kvarterets eksisterende karakteristika. Samlet set bliver Indre Nordhavn et varieret byområde, hvor de enkelte kvarterer bliver tydelige i kraft af deres arkitektoniske egenart.

Inddelingen i holme og kanaler, og fokus på identitet og kulturspor, stammer fra de overordnede strategiske temaer for udvikling af Nordhavn.

Sundmolens egenart

På Sundmolen bevares de fire røde pakhuse, der sammen med Sundmolens langstrakte form danner udgangspunkt for et blandet bykvarter.



Nordhavns forskellige egenarter

OMGIVELSER

Nordhavn



Aktive byrum i Århusgadekvarteret. Ophold og badning på Sandkaj



Århusgadekvarteret med røde bygninger og transformerede siloer



Trælstholt med "Den hvide by" og Orientkaj Station

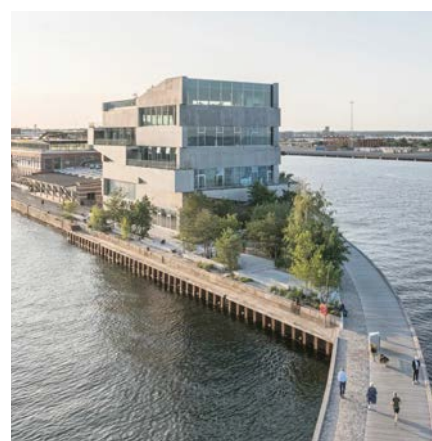
Sundmolen



Pakhusene overfor boligene og det grønne forløb på Sundmolen Vest



Det nyopførte byggeri står i skarp kontrast til de eksisterende pakhuse

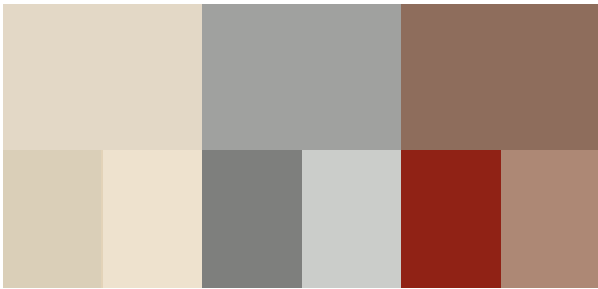


Kontorbyggeri på Sundmolens spids

SUNDMOLEN

MATERIALER, FARVER OG KARAKTER

EKSISTERENDE FARVETONER



Nybyggeri

Belægning

Pakhuse

Pakhusene

Pakhusene har, udover en karakteristisk arkitektonisk værdi, også en stor brugsmæssig værdi. De er renoveret og transformeret til at kunne rumme forskellige typer erhverv. Transformationen er sket med respekt for pakhuses kulturhistorie og deres oprindelige udtryk. De er kendetegnet ved røde mursten, synlige betondetaljer samt vinduer og døre i mørke farver. Pakhus 53 har fået en ekstra etage, og her har det været intentionen, at fremhæve det nye i kontrast til det gamle.

Nyopførte boliger

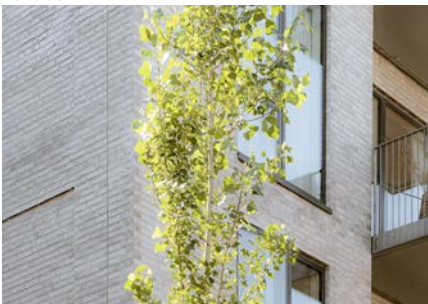
De fire pakhuse suppleres af en række nye bebyggelser, der i udtryk og skala skal stå i kontrast til pakhuse. Med højder på 3-7 etager bryder de pakhuses lange, lige facader, og tilføjer dynamik til områdets udtryk.

Spidsen af Sundmolen (BIG)

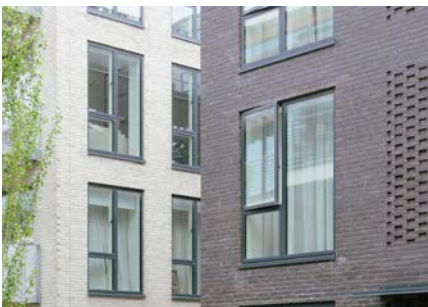
På Sundmolens spids står en beton- og glasbygning, der genfortolker områdets industrielle arv med referencer til siloer. Bygningen skiller sig ud fra både pakhuse og boligbyggerier i typologi og arkitektur, og tilføjer et mere monolitisk og skulpturelt element.

EKSISTERENDE MATERIALEKATALOG

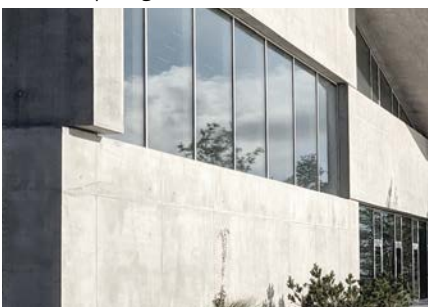
Nybyggeri



Grå tegl på etageboliger



Jordtoner på teglfacader



Betonefacade på erhvervsbyggeri

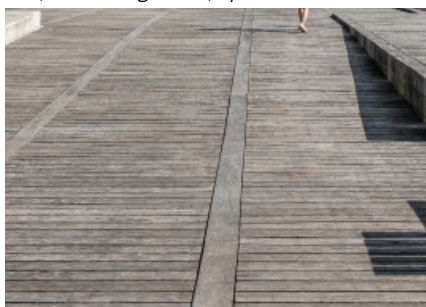
Belægning



Granithammer langs Orientkaj



Træ, brosten og beton, spidsen af Sundmolen



Træbelægning på Sundkaj

Pakhuse



Pakhus 54



Røde tegl, metalvinduer og -døre



Add-on Pakhus 53

DEL 1: BYGNINGER

FACADEUDTRYK

Vertikalt udtryk

Farver og materialer

TILBAGETRÆKNINGEN OG TAGFORMER

STUEETAGERNES MØDE MED GADEN

FACADEBEPLANTNING

SÆRLIGE BYGNINGSTYPOLOGIER

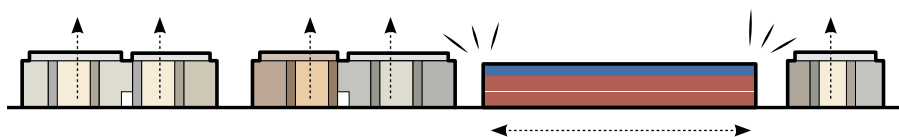
Daginstitution

Byhusene

Øvrig bebyggelse

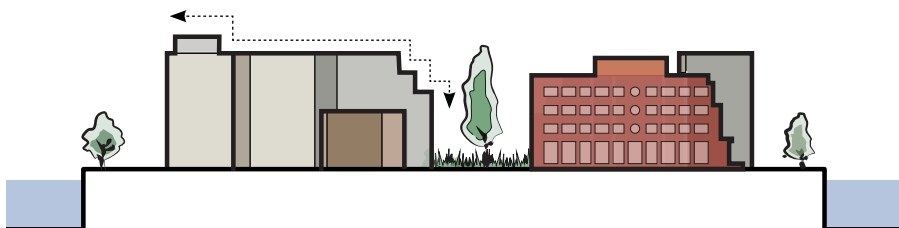
Nyt byggeri i kontrast til pakhusene

De nye bygninger på Sundmolen skal danne kontrast til de eksisterende pakhusene. Hvor pakhusene er store, ensfarvede og horisontale, er det intentionen at de nye bygninger opføres med en tydelig vertikalitet i facadeudtrykket, og i forskellige farver i en lys palette.



Pakhuse, byhuse og etageboliger

Det er intentionen at de nye bebyggelser, sammen med pakhusene, skal opleves som kompositioner af forskellige typologier, der understøtter oplevelsen af nedskalering mod det grønne forløb, der løber centralt gennem hele Sundmolen.



VERTIKALT UDTRYK

HORISONTALE PAKHUSE OG VERTIKALE BOLIGBEBYGGELSER

INTENTION:

De vertikale facadeudtryk, i de nye bygninger, skal være med til at skabe en visuel rytme og differentiering i facadeforløbene på Sundmolen.

METODE / VÆRKTØJER:

Forskydninger i facadeplanet

Forskydninger i facadeplanet er et stærkt værktøj til at skabe den efterspurgte visuelle differentiering. Derudover kan forskydninger danne små opholdsniche, og forbedre mikroklima på facade og på terræn.

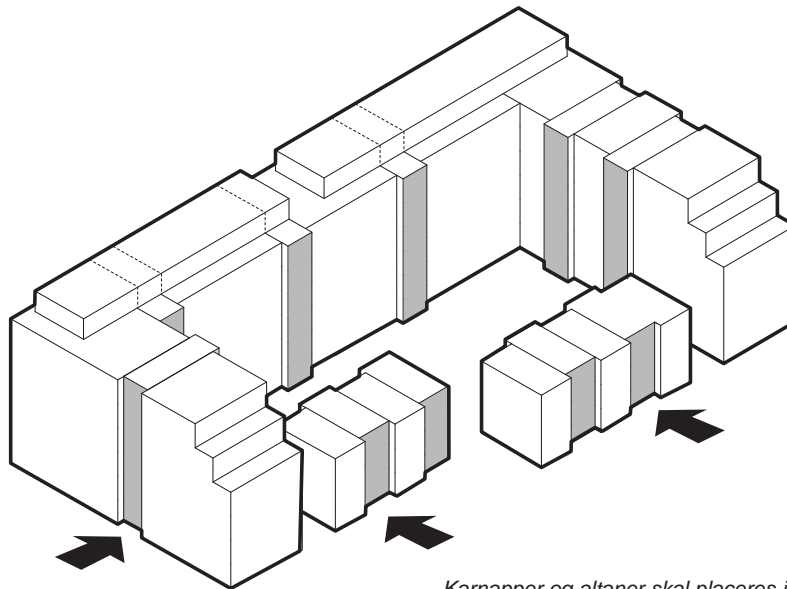
Høje porte eller spalter

Porte med øget højde eller spalter i bygningskroppen kan tydeligt opdele facaderne, skabe forbindelser, kig på tværs af bebyggelserne og kontakt til vandet.

Udformning af altaner eller karnapper

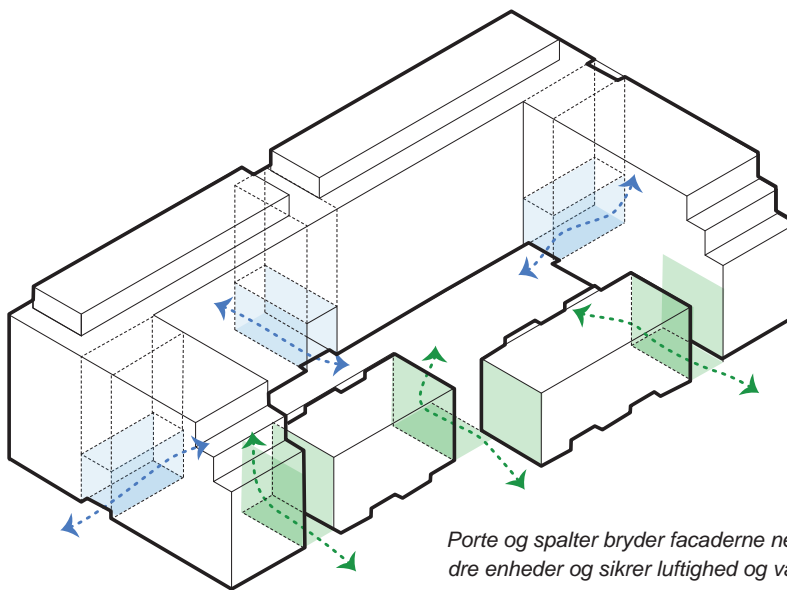
Karnapper, franske altaner og opholdsaltaners udformning og rytme kan bidrage til at give facaden variation og relief, der differentierer bebyggelsen.

FACAEFORSKYDNINGER:

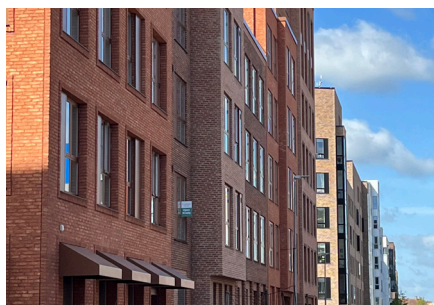


Karnapper og altaner skal placeres i lodrette serier og i samspil med forskydningerne og dermed understøtte det vertikale motiv

PORTE OG SPALTER:



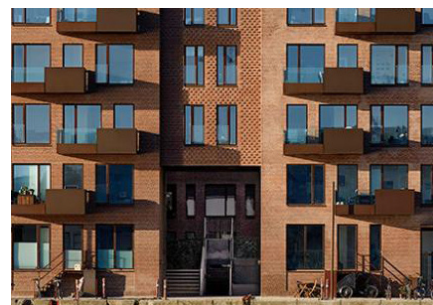
Porte og spalter bryder facaderne ned i mindre enheder og sikrer luftighed og variation i bebyggelsen. Samtidig skabes kig til vandet og det grønne forløb



Forskydninger og variation i farvenuance skaber en visuel nedskalering af bebyggelsen



Forskydninger styrker et vertikalt og varieret facadeudtryk

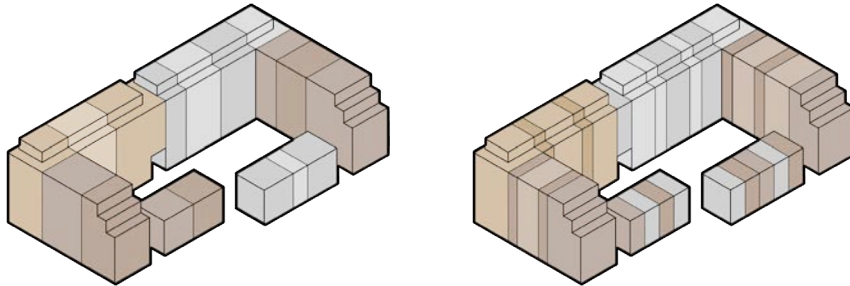


Et højt indgangsparti i kombination med tilbagetrækning kan understøtte vertikalitet

FARVER OG MATERIALER

VARIEREDE FARVER OG MATERIALER I KONTRAST TIL PAKHUSENE

FARVEKOMBINATIONER:



INTENTION:

Variation i farver og materialer mellem de enkelte bygninger og facadeenheder skal understøtte den arkitektoniske egenart. Nye bygningers vertikale og sammensatte udtryk udgør en helhed og kontrast til de lange, visuelt 'tunge' og horisontale pakhuse.

METODE / VÆRKTØJER:

- **Materialer med relief/tekstur**
Skiftende facadematerialer kan give et nuanceret og varieret facadeudtryk inden for samme farvepalet gennem tekstur eller tektonik.

RELIEF, TEKSTUR OG BIOGENE MATERIALER:



Overflader med forskellig tekstur og tektonik

- **Særlig variation**

Facadernes farver skal holdes i lyse nuancer, men kan variere inden for en palette af gule, brune, sandfarvede og hvide toner. Ved skift i facadefarverne kan kontraster inden for denne farveskala med fordel anvendes for at fremhæve variationen mest muligt.

- **Vinduer**

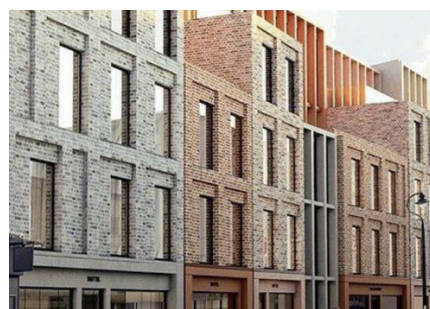
Placering og udformning af vinduer kan anvendes som et virkemiddel til at skabe variation i facaden. Dette skal dog ske på en måde så det samtidig understøtter facadens vertikale udtryk.

- **Altaner og karnapper**

Altan og karnapper kan ligeledes udformes så de tilføjer facaderne liv og variation. Fx ved, at deres udtryk harmonerer i farve med det bagvedliggende facadeafsnit. Dermed undgås ensartede altaner på tværs af hele facadestrækket.



Biogent facademateriale, kork



Variation ved skift i farvenuance og skift i facademateriale på øverste etage



Altaner og/eller karnapper kan understøtte variation og vertikalitet

TILBAGETRÆKNINGER OG TAGFORMER

TAGHUSEHUSE OG TAGFORMER

INTENTION:

Den nye bebyggelse møder den store skala mod vandet i nord med bygninger på 6-7 etage, og trapper gradvist ned til 3-4 etager og mod det grønne forløb. Denne nedskalering er et bevist arkitektonisk greb, der både skaber læ og danner en mere menneskelig og intim atmosfære i det grønne fællesrum.

By & Havn ønsker, at udformningen og placering af tagterrasser og tagformer, bidrager til at styrke dette overordnede nedtrappingsmotiv på Sundmolen.

METODE / VÆRKTØJER:

Taghuse

Den 7. etage må gerne fremstå som en selvstændig tagbygning i tråd med motivet fra eksisterende boligbebyggelse på Sundmolen Vest. Her er taghusene opført med et let udtryk, typisk i et andet materiale end den øvrige bebyggelse, men stadig med udgangspunkt i samme farve.

Tagterrasser

Tilbagetrækninger i bebyggelsens overetager kan med fordel udnyttes til tagterrasser. Værnet skal fremstå som en del af facaden og dermed udføres i samspil med dens farve og udtryk.

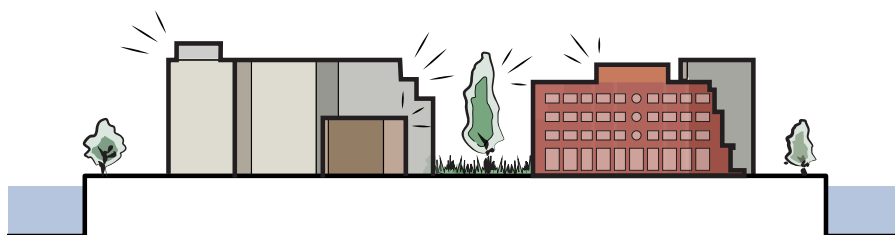
Sadeltage og kviste

Rækkehuse må opføres med sadeltage, da denne type tagkonstruktion kan være CO₂-besparende, særligt ved lavere byggeri.

Derudover kan sadeltage tilføre området arkitektonisk variation og optimere dagslyset i gårdrummene.

Hvis der etableres kviste skal de placeres i samspli med facadens forskydninger og dermed understøtte bebyggelsens vertikale opdelinger. Desuden skal kvistenes farve og materiale sikre sammenhængende udtryk fra terræn til tag.

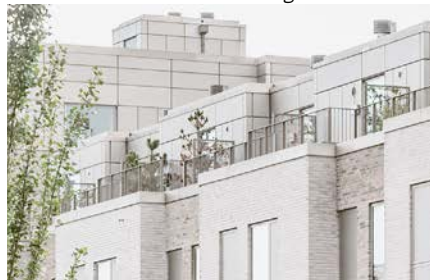
NEDTRAPNING



Tilbagetrækning markeret med materialeskift. Værnet fremstår som en forlængelse af facaden



Nedtrapping udnyttes til terrasser og værnets farve er tilpasset facadens udtryk



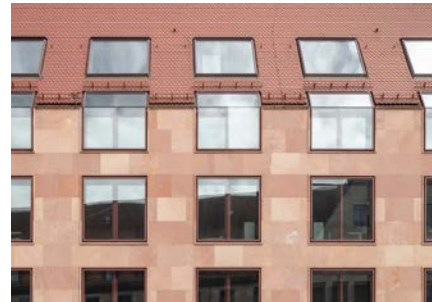
7. etage som selvstændigt taghus på Sundmolen Vest. Værnets farve er afstemt facaden



Rækkehuse med tværgående sadeltage



Kviste, tagmateriale og facadefarve i samspil

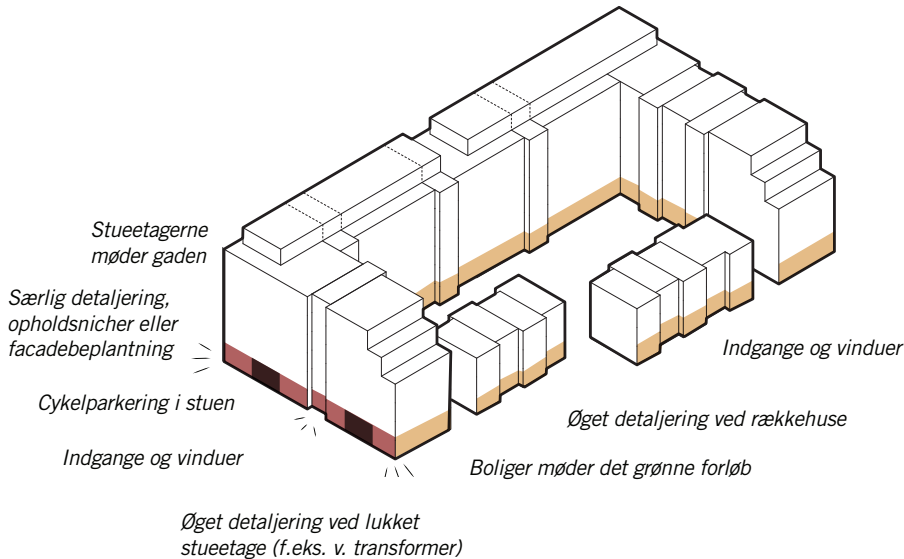


Langsgående sadeltag

STUEETAGERNES MØDE MED GADEN

SÆRLIGE FUNKTIONER OG DETALJERING

LEVENDE STUEETAGER



INTENTION:

Levende facadeforløb i stuen

Bebyggelserne skal opleves levende og visuelt interessante i stueetagerne.

By og havn ønsker, at der i udformningen af stueetagerne arbejdes med særlig detaljering af facaden samt med måder hvorpå funktioner, såsom cykel-P og transformere i stueetagen indgår naturligt i facadeforløbet, så facaderne ikke opleves inaktive og lukkede.

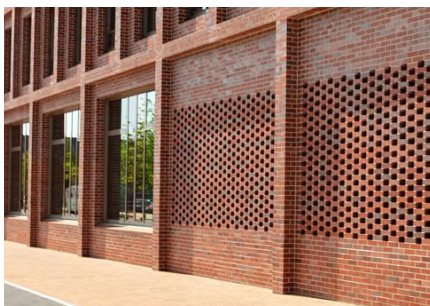
METODE / VÆRKTØJER:

Arkitektonisk detaljering i stueetager

By & Havn ser gerne, at stueetagerne bearbejdes i forhold til deres konkrete funktion, med særligt fokus på samspillet til omgivelserne - kantzonen og overgangen til det omkringliggende byrum/fortovsareal.

Følgende greb kan benyttes:

- Øget detaljering: Materialeskift, relief, fremspring, overdækninger el.lign.
- Opholdsmuligheder: Terrasser, nicher, bænke.
- Åbenhed: Vinduer i øjenhøjde, øget etagehøjde, ud- og indsyn, markerede indgange.



Øget detaljering i facaden ved lukkede partier



Integreret ophold



Øget detaljering og grønt giver en særlig karakter



Indgang over flere fag samt detaljering



Gennemlyst cykelparkering



Cykelparkering med vinduer

Cykelparkering

Der bør være fokus på at cykelparkering i stueetagerne ikke fører til lange forløb af lukkede facader langs bygningen. Dette kan f.eks. gøres ved brug af gennemlyste cykelparkeringsrum med adgang fra både gård og gade.

Transformerstationer

Facader langs transformatorstationer kan være lukkede, men bør ikke placeres i forlængelse af andre lukkede facadepartier. Lukkede facader ved transformatorstationer kan med fordel udføres med facadebeplantning, eller særlig detaljering/udsmykning.

FACADEBEPLANTNING

BEPLANTNING OG ARKITEKTUR I SAMSPIL

INTENTION:

De beplantede facader skal være med til at styrke Sundmolens grønne fodaftryk. De kan bidrage til at øge biodiversiteten, skabe variation i bebyggelsen og er samtidig et virkemiddel til at understøtte det arkitektoniske udtryk.

METODE / VÆRKTØJER:

Lokalplanen stiller krav om beplantede facader langs Orientkaj samt mod stræder og gårdrum, hvilket giver meget forskellige lysforhold og vækstvilkår. En vellykket facadebeplantning forudsætter helhedsorienterede valg af plantearter i forhold til udtryk, placering, orientering, jordvolumen og drift. Dertil kommer samspillet med det arkitektoniske udtryk. Facadebeplantning kan være et bærende arkitektonisk element eller det kan være et supplement. Både valg af facade materiale og det ønskede udtryk må tages i betragtning ved valg af plantearter.

Der skal tages hensyn til de stedlige forhold, særlig mod havnen, hvor der vil være både vind og saltpåvirkninger. Det gælder også de vindudsatte hjørner, hvor der kan være saltpåvirkning ved særlige vindretninger.

Der hvor vækstvilkårene er udfordrede, bør facadebeplantningen ikke være et bærende arkitektonisk element.

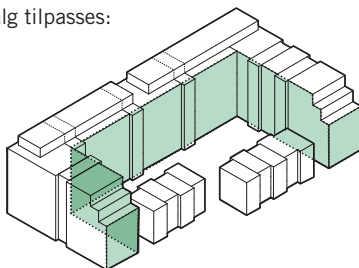
På Sundmolen skal facadebeplantningen bruges til at styrke det arkitektoniske udtryk og kan:

- Markere facadeskift og skabe variation.
- Skabe visuel sammenhæng mellem bygning og byrum.
- Mindske skala og visuel hårdhed.

FACADER MOD GÅRDRUM

Plantevalg tilpasses:

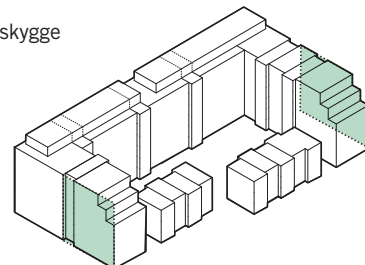
- Læ
- Sydsol



FACADER MOD STRÆDER

Plantevalg tilpasses:

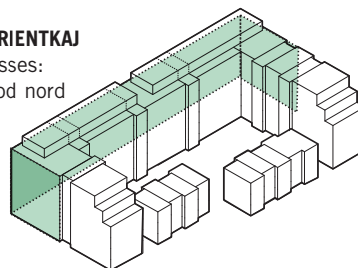
- Vind
- Halvskygge



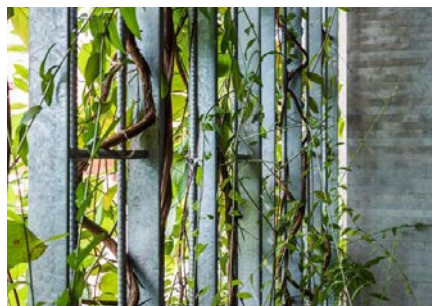
FACADER MOD ORIENTKAJ

Plantevalg tilpasses:

- Orientering mod nord
- Vind og salt



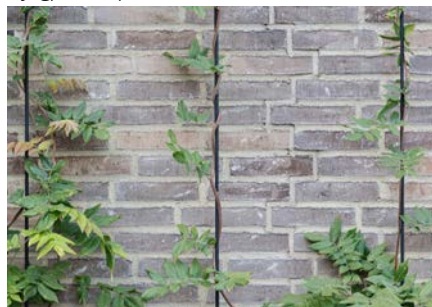
EKSEMPLER:



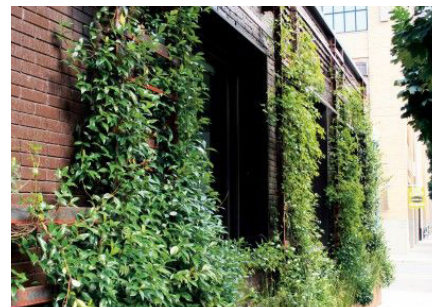
Slyngplanter op ad lameller



Slyngplanter som et bærende arkitektonisk element



Slyngplanter på wire eller espalier



Grøn kantzone med fritvoksende facadebeplantning



Selvfastende klatreplanter som spreder sig i vifteform

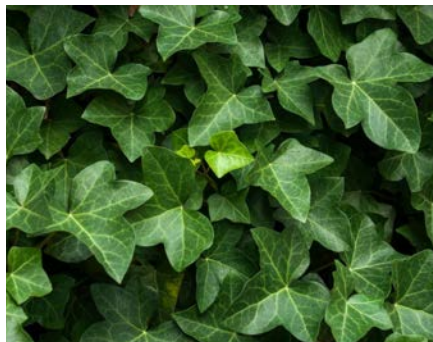


Facadebeplantning markerer indgangen

FACADEBEPLANTNING

EKSEMPLER PÅ BEPLANTNING

PLANTETYPER TIL FACADE



1



2



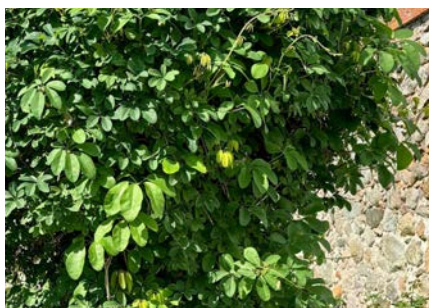
3



4



5



6



7



8



9



10

Forskellige planter vokser op ad facader på forskellig vis. Klatreplanter kan vokse op ad eksempelvis murværk og stakitter, hvorimod slyngplanter har behov for opbinding.

Klatreplanter:

- 1: Vedbend
- 2: Klatrehortensia
- 3: Vildvin

Slyngplanter:

- 4: Klematis
- 5: Klatrebrombær
- 6: Akebia
- 7: Kaprifolie (alm. eller stedsegrøn)
- 8: Arkitektens trøst (sølvregn)
- 9: Tobakspibeplante
10. Rose

Drift og jordvolumen

Det er vigtigt at have tidligt fokus på vækstvilkår og driftshensyn.

- Vandingsbehov i henhold til art.
- Jorddybde - rodvækstmønsteret varierer fra art til art.
- Rodvenligt bærelag for gode vækstvilkår.
- Tilstrækkelig plads til rødderne, typisk 0,5 x 0,5 x 0,5 m³ pr. plante.
- Adgang og vedligeholdelse, lift eller stige kan være nødvendigt ved større klatreplanter eller ved svært tilgængelige steder.

SÆRLIGE BYGNINGSTYPOLOGIER

BYHUSENE

INTENTION BYHUSENE:

Byhusene er planlagt som mindre, selvstændige volumener langs det grønne forløb. Intentionen er, at de skal udvikles som rækkehuse, med henblik på at skabe varierede boformer på Sundmolen. Samtidig skal rækkehustypologien, gennem sin skala, danne ramme om en mere menneskelig og intim atmosfære i det grønne forløb, som står i kontrast til de store pakhuse.

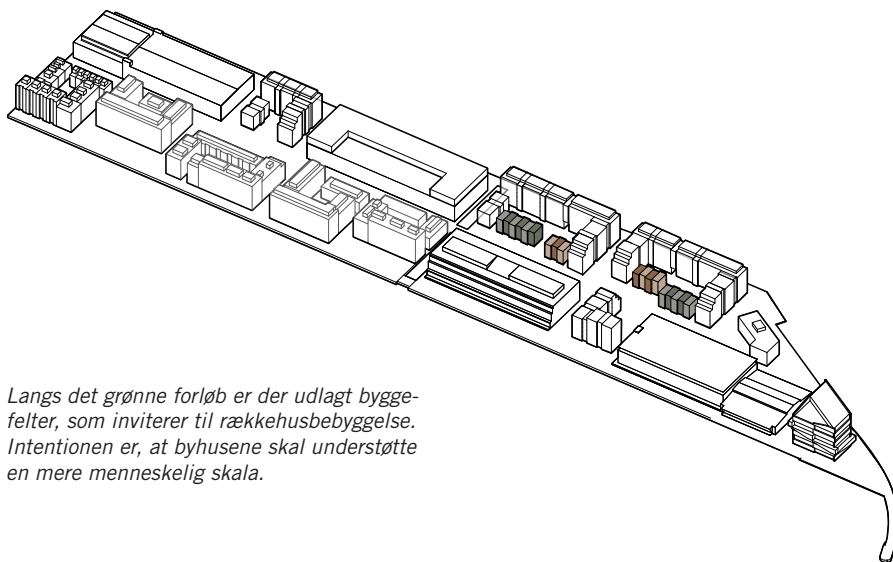
Byhusene skal indgå i en samlet arkitektonisk helhed, som afspejler Sundmolens særlige karakter, men samtidig skille sig ud gennem deres boligtypologi og mindre skala.

METODE / VÆRKTØJER

For at sikre sammenhæng på tværs af boligbebyggelsen ønskes det, at byhusene fremstår med et tydeligt vertikalt motiv. Der opfordres derfor til at arbejde med tilbagetræk og farveskift, både for at nedbryde skalaen og for at tydeliggøre hvert enkelt byhus, som en selvstændig enhed.

En øget detaljering af facaderne kan understøtte en mere nærværende og menneskelig skala.

Det tilladt med sadeltage på byhusene. Et greb, som udover at have en positiv effekt på CO₂-aftrykket også kan give byhusene et særegent udtryk, som understøtter skala og typologi, og tilfører området variation (jf. s. 22 om tagformer).



Langs det grønne forløb er der udlagt byggefeltet, som inviterer til rækkehusbebyggelse. Intentionen er, at byhusene skal understøtte en mere menneskelig skala.

EKSEMPLER:



Forskydninger understøtter et vertikalt udtryk



Forskydning og skift i farvenuance



Lyse træfacader med mørke detaljer



Sadeltagene understøtter nedtrækningen og den mindre skala



Delvise tilbagetrækninger med plads til terrasse på øverste etage giver liv til facaden



Sadeltagene med kvist

SÆRLIGE BYGNINGSTYPOLOGIER

DAGINSTITUTION

INTENTION DAGINSTITUTION:

Daginstitutionen får en prominent placering på spidsen og bliver et vigtigt element i Sundmolens profil mod Orientbassinet. Den afslutter rækken af pakhuse og boliger og markerer dermed overgangen til en mere åben, kystlandskabelig struktur. Arkitektonisk skal bygningen spille sammen med den nye boligbebyggelse gennem et tydeligt vertikalt motiv men samtidig forholde sig til BIG's monumentale udtryk på spidsen.

Daginstitutionen har samme skala som byhusene og knytter sig til det grønne forløb, hvilket skaber et naturligt slægtskab mellem de to typologier.

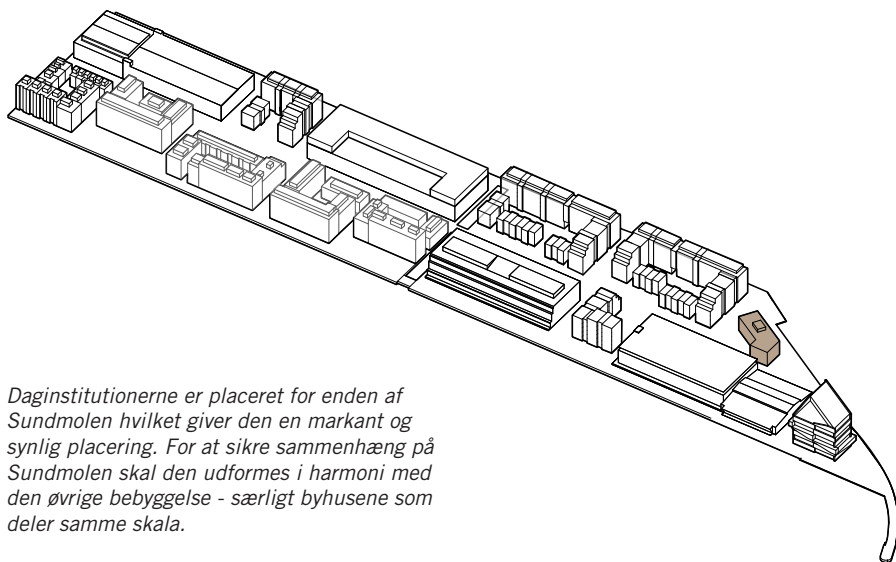
METODE / VÆRKTØJER

Daginstitutionen skal bearbejdes, så den understøtter Sundmolens egenart og harmonerer med den øvrige boligbebyggelse - særligt byhusene. Ligesom for byhusene opfordres der til at arbejde med tilbagetræk og farveskift, for at nedbryde skalaen og for at tydeliggøre slægtskabet.

Hvis der etableres tagterrasse skal værnet integreres i facaden, så det fremstår som en del af det samlede facadeforløb. På samme måde skal hegnet omkring daginstitution bearbejdes, så det fremstår i samspil med bygningen (jf. *Del 2, s. 38-41 om hegn, beplantning, belægning og legearealer*).

Det samme gælder mindre bygninger og anlæg på grunden, hvor både placering og udtryk skal tilpasses omgivelserne (jf. *afsnit om øvrig bebyggelse s. 28*).

Alle mindre bygningsdele, såsom solafskærmning, karnapper, tagudhæng o.lign. skal opleves som en integreret del af facademotivet. Solafskærmning kan f.eks. udføres som skodder, lameller eller udvendige rullegardiner.



Daginstitutionerne er placeret for enden af Sundmolen hvilket giver den en markant og synlig placering. For at sikre sammenhæng på Sundmolen skal den udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse - særligt byhusene som deler samme skala.

EKSEMPLER:



Ophold på taget, værn i samspil med facaden



Overdækninger integreret i både facadeudtryk og hegn



Sammenhæng mellem bebyggelse og hegn



Overdækket udeareal m. søjler



Hegn i forlængelse af facaden



Hegn og overdækning er integreret med bebyggelsen

ØVRIG BEBYGGELSE

MATERIALER OG AFSKÆRMNING

INTENTION:

Gårdrummene er åbne mod omgivelserne, hvilket betyder at affaldsskure og overdækket cykelparkering er synlige i hele området. De skal derfor udformes med henblik på at skabe en klar sammenhæng med omgivelserne.

By & Havn ønsker at fremme klimavenlige løsninger og lægger vægt på brug af biogene og cirkulære materialer, genbrugsmaterialer, lette konstruktioner som pergolaer, overdækninger og lignende.

METODE / VÆRKTØJER:

Skure og overdækninger bør tilpasses bebyggelsen, eller udføres som lette konstruktioner med skærmende beplantning.

By & Havn ser positivt på forslag om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om farver og materialer, for at muliggøre brug af genbrugsmaterialer. Konkret er der et potentiale i forbindelse med nedrivningen af pakhus 52, hvor udvalgte materialer kan genbruges til skure eller lignende.

EKSEMPLER:



Skur i naturmaterialer



Overdækning i let struktur



Overdækning med begrønning



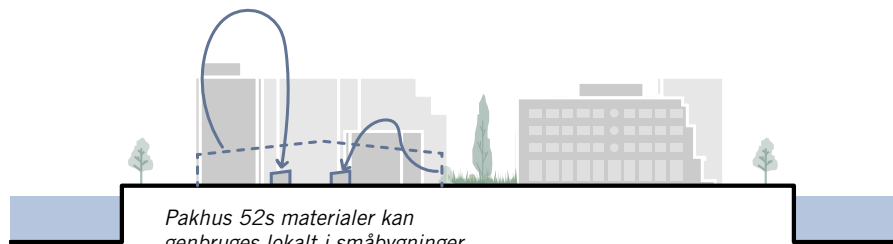
Skur i genbrugsmaterialer



Skur i genbrugsmaterialer

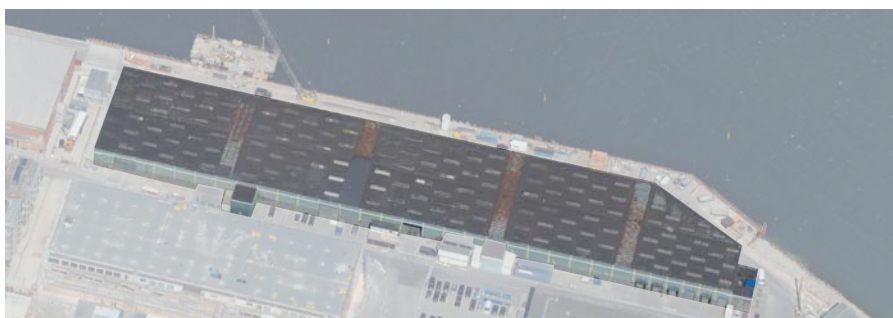


Skur i genbrugsmaterialer

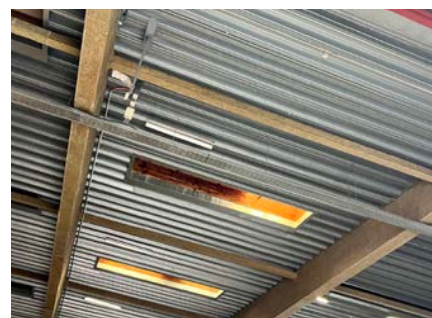


Pakhus 52s materialer kan genbruges lokalt i småbygninger

Pakhus 52:



Pakhusets facadebeklædning



Tagplader



Det grønne forløb, Sundmolen Vest

DEL 2: UDERUM

SAMMENHÆNGENDE UDEAREALER

DET GRØNNE FORLØB

Aktivitet og beplantning

Beplantningskarakter

KANTZONER

Typologier

Opholdsværdi og særlige steder

GÅRDRUM OG SPALTER

Forbindelser, ankomst og afskærmning

DAGINSTITUTION

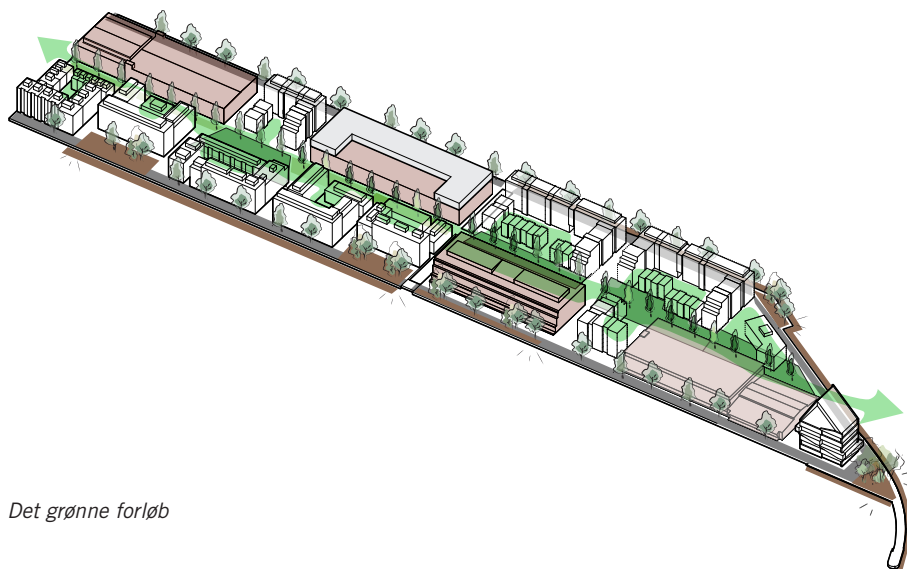
SAMMENHÆNG MED OMGIVELSERNE

Legearealer

Belægning

SAMMENHÆNGENDE UDEAREALER

DET GRØNNE FORLØB TRÆKKES IND I GÅRDRUM



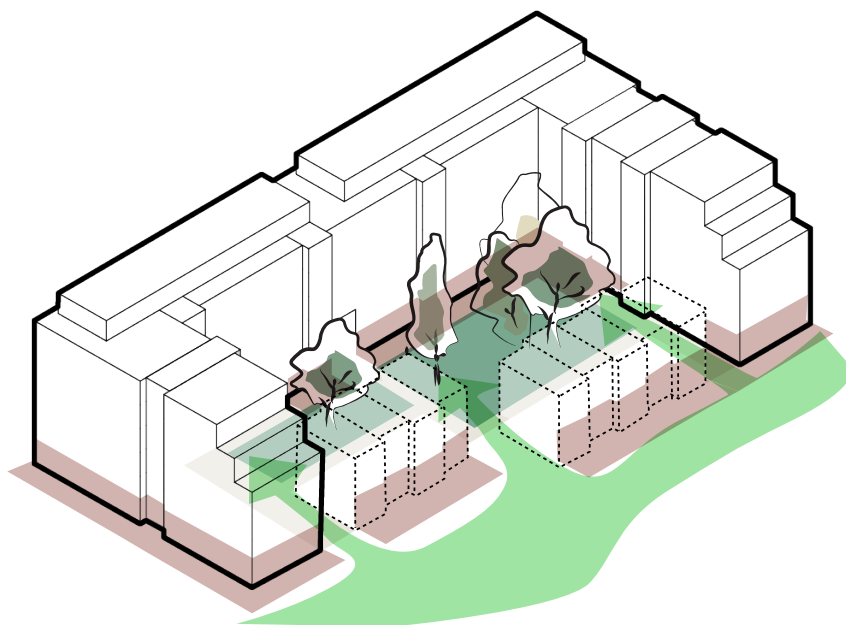
Det grønne forløb

Landskab med en tydelig identitet

Det er ambitionen at skabe en sammenhængende og tydelig landskabsidentitet på tværs af Sundmolen.

Dette materiale skal inspirere til, at kommende projekter understøtter den egenart og særlige karakter som er kendetegnende for Sundmolen. Derfor skal de kommende projekter udvikles med de tilstødende byrum for øje - særligt karakteren af det grønne forløb ses gerne afspejlet i de åbne gårdrum og de tilstødende kantzoner.

For at imødekomme det indeholder dette afsnit blandt andet konkrete anbefalinger til beplantning, belægning og inventar, som udspringer af allerede planlagte infrastrukturprojekter og byrum.



Gårdrum og kantzoner

Kantzoner og gårdrum

De åbne gårdrum og kantzoner grænser op til de omkringliggende byrum. De skal være med til at skabe liv og variation i bybilledet, og indrettes med fokus på at understøtte det gode naboskab, hvor det tilfældige møde muliggøres ved cyklen, opgangen eller med et vink over hækken. Der er særligt fokus på at øge både omfang og kvalitet af det grønne på Sundmolen og derfor skal både kantzoner og gårdrum i videst muligt omfang beplantes

DET GRØNNE FORLØB

OPHOLD OG BEPLANTNING

Det grønne forløb og haverne

Det grønne forløb udgør et sammenhængende grønt træk med en sekvens af aktive og varierede byrum, som tilpasses de tilstødende bebyggelser. Undervejs skifter forløbet karakter efter de konkrete betingelser, herunder mikroklimatiske forhold, bygningstruktur og program.

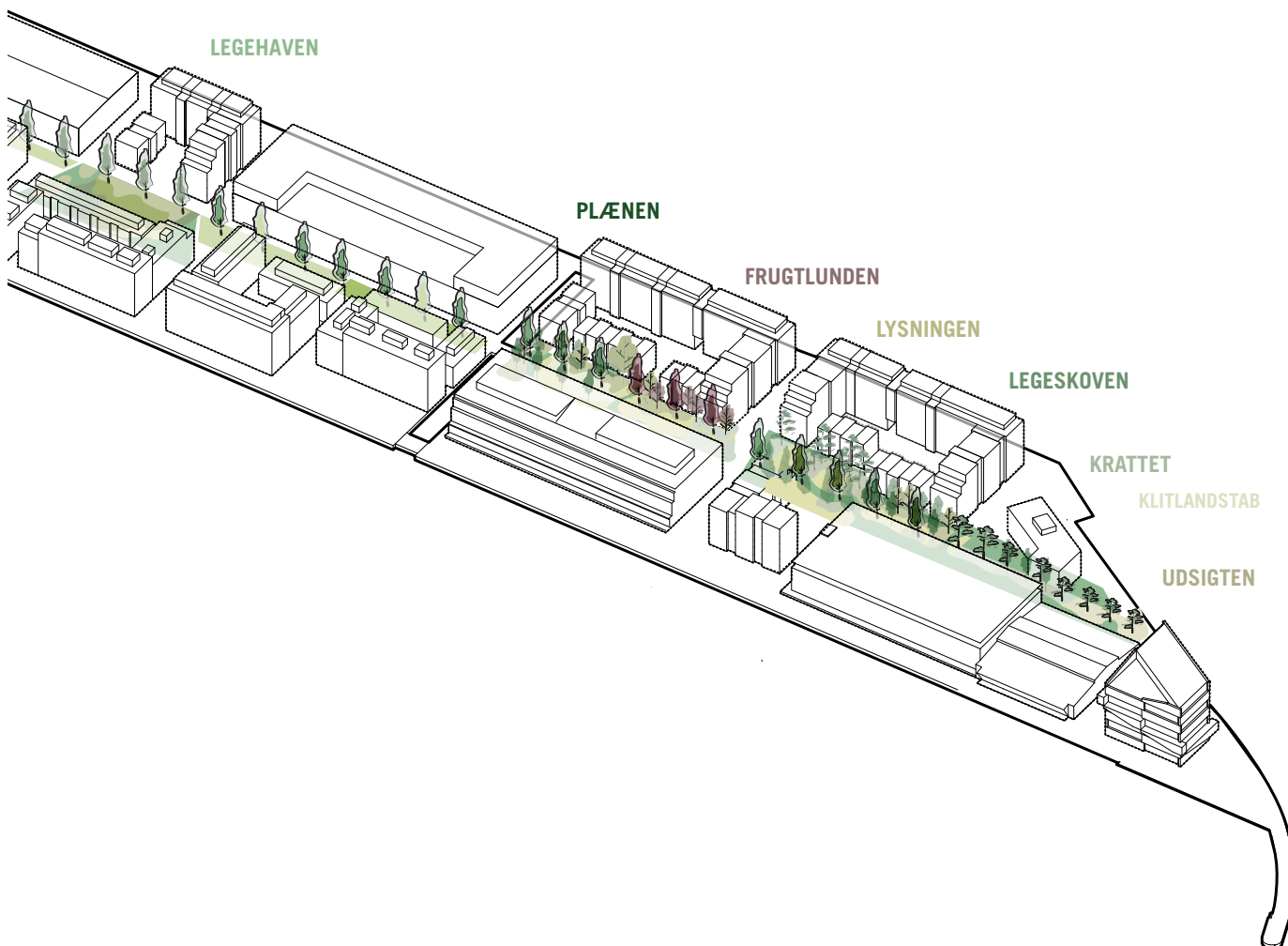
Haverne er designet til at kunne rumme både aktiviteter og beplantning, og kan dermed henvende sig til forskellige brugergrupper. Samlet

skal forløbet give plads til leg, sport, ophold, recreation og måske også dyrkningshaver. Disse ideer skal videreudvikles og konkretiseres, i tæt dialog med de kommende beboere, så haverne bedst muligt imødekommer deres behov.

På Sundmolen Vest er en del af det grønne forløb allerede etableret. Efter dialog med områdets beboere er det besluttet, at resten skal udvikles med fokus på at øge både omfang og kvalitet af det grønne, og samtidig re-

ducere mængden af asfalt. Mod spidsen vil forløbet gradvist ændre karakter: beplantningen bliver mere vild og uformel og den kystnære beplantning får en mere fremtrædende rolle.

Målet er, at de tilstødende gårdrum optager noget af den identitet, som det grønne forløb har netop dér. På den måde trækkes det grønne forløb ind i gårdrummene og skaber en sammenhæng mellem de forskellige udearealer.



DET GRØNNE FORLØB

BEPLANTNINGSKARAKTER

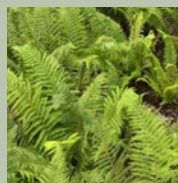
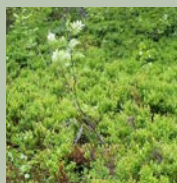
BLANDET SKOV



Træer:
 Malus sylvestris – Skov æble -DK
 Prunus cerasifera – Mirabelle -DK
 Sorbus intermedia– Seljeron -DK
 Prunus Avium – Fuglekirsebær -DK

Buske:
 Sambucus nigra -Hyld -DK
 Rosa rubiginosa – Æblerose -DK
 Ribes aureum – Guldribs -DK
 Ilex aquifolium -Kristtorn -DK
 Rubus idaeus - Hindbær

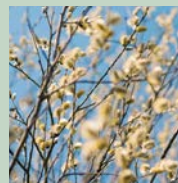
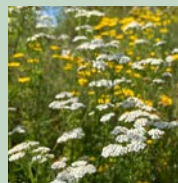
FYRRESKOV



Træer:
 Pinus sylvestris – Skovfyr -DK
 Betula - Birk (Himalaya)

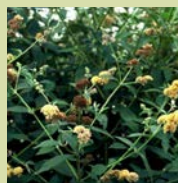
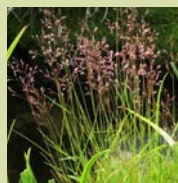
Buske:
 Hydrangea quercifolia - Egebladet Hortensia
 Vaccinium myrtillus – Blåbær -DK
 Calluna vulgaris - Hedelyng
 Lonicera periclymenum - Ægte kaprifolie

Strandkrat



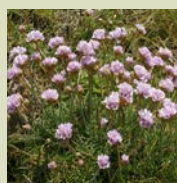
Buske:
 Sambucus nigra -Hyld -DK
 Salix cinerea – Gråpil -DK
 Crataegus monogyna - Engriflet hvidtjørn -DK
 Hippophaë rhamnoides – Havtorn -DK
 Salix repens - Krybende pil -DK
 Rosa spinosissima – Klitrose -DK
 Prunus padus – Alm Hæg -DK
 Rosa Rugosa Schneezwerg – rynket rose hybrid
 Rosa Rugosa Thérèse Bugnet – rynket rose hybrid

Eng (tør)



Buske:
 Juniperus communis – Ene -DK
 Buddleia weyeriana Sungold -Sommerfuglebuk
 Urter og bunddække:
 Achillea millefolium – Alm. Røllike -DK
 Campanula rotundifolia – Liden klokke -DK
 Centaurea jacea – Alm. Knopurt -DK
 Dianthus deltoides – Bakkenellike -DK
 Galium verum – Gul snerre -DK
 Hieracium umbellatum – Smalbladet høgeurt -DK
 Jasione montana – Alm. Blåmunke -DK
 Lotus corniculatus – Alm. Kællingetand -DK
 Plantago maritima – Strandvejbred -DK
 Potentilla argentea – Sølv-potentil -DK

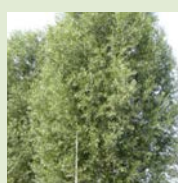
Klitlandskab



Buske:
 Rosa spinosissima – Klitrose -DK

Urter og græsser:
 Armeria maritima - Engelsk græs -DK
 Leymus arenarius – Marehalm -DK
 Artemisia maritima - Strandmalurt -DK
 Campanula rotundifolia – Liden klokke -DK
 Crambe maritima – Strandkål -DK
 Jasione montana – Blåmunke -DK
 Lathyrus japonicus ssp. maritimus var. Maritimus – Strandfladbælg -DK
 Silene maritima - Strandlimurt -DK

Trærække / solitære træer / plæne



Trærække:
 Quercus robur Fastigiata – Pyramideeg
 Thuja plicata Standishii -Thuja
 Salix alba Saba – Hvidpil -DK
 Populus tremula Erecta – Søjleasp
 Prunus serulata 'Amanogawa – Søjlekirsebær
 Pinus sylvestris – Skovfyr -DK (ved "stranden")
 Pinus mugo -Bjergfyr
 Betula Fastigiata - Søjlebirk
 Frugttræer og solitærtræer:
 Quercus petraea – Vintereg
 Prunus avium Kordia -Kirsebærtræ
 Malus domestica Discovery -Æbletræ
 Malus domestica Rød Ingrid Marie -Æbletræ

KANTZONER

TYOLOGIER

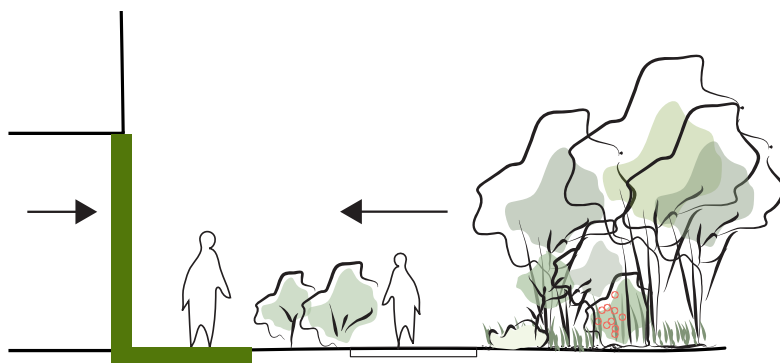
Uformelle mødesteder

Udformningen af kantzoner bør ses i sammenhæng med stueetagens indretning og udtryk (jf. afsnit om stueetager i del 1, s. 23), da dette har stor betydning for oplevelsen af overgangen mellem offentlig og privat. Kantzoner skal håndtere og synliggøre det daglige liv og medvirke til at skabe uformelle mødesteder og opholdssituationer – uanset om der er tale om boliger, erhverv eller publikumsrettede funktioner. De skal indrettes så de inviterer til ejerskab og brug af de nærmeste beboere.

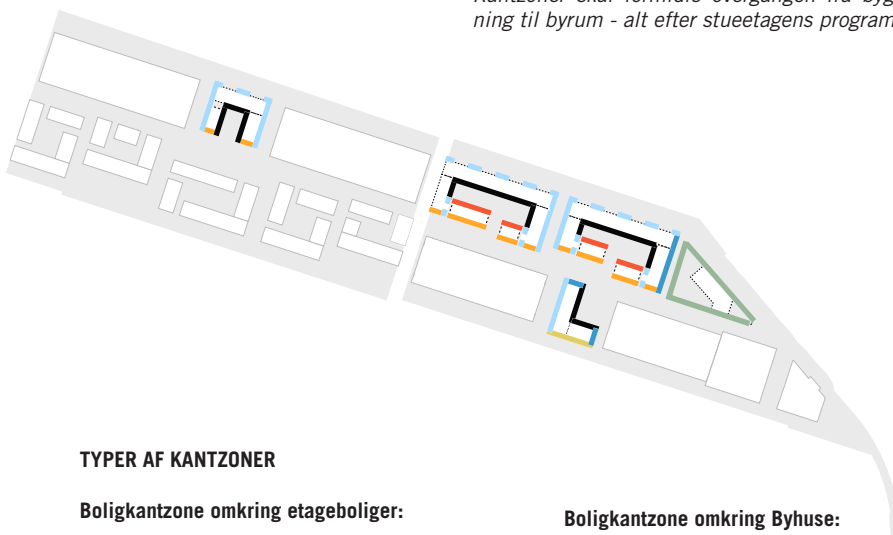
Herudover spiller en række stedsspecifikke forhold ind, såsom bygningens placering og orientering, mikroklima og relationen til omkringliggende byrum. Ligeledes har den konkrete anvendelse specifikke krav til privathed, åbenhed, ophold, beplantning, indgangspartier og belægning. Disse hensyn skal afvejes i forhold til myndighedskrav til eksempelvis brandredning, affaldshåndtering og cykelparkering.

Facadebeplantning

I lokalplanen er der krav om facadebeplantning på udvalgte facadestrækninger. Der skal etableres bede som sikrer gode vækstvilkår i de kantzoner, hvor facadebeplantning er påkrævet, Jf. Del 1, s. 24-25 om facadebeplantning



Kantzoner skal formidle overgangen fra bygning til byrum - alt efter stueetagens program



TYPER AF KANTZONER

Boligkantzone omkring etageboliger:

- Kantzone A1: 0-0,5 kantzone. I dele af strækningen langs Orientkaj skal der etableres bede til facadebeplantning
- Kantzone A2: 0,6-2m langs stræderne
Beplantning (hensyn til brand)
- Kantzone A3: 2m langs byrum
Terrasser og beplantning (hensyn til brand)
- Kantzone B: 1,5-2m mod gårdrum
Plads til ophold og terrasse (muligvis brand)

Boligkantzone omkring Byhuse:

- Kantzone C: mod gårdum
Ankomst med mulighed for overdækket cykel-p
- Kantzone D: langs det grønne forløb
Mulighed for have med terrasse

Kantzone omkring daginstitution:

- Kantzone E: langs Orientkaj
Ankomst, opholdsnicher og cykelparkering, se s. 38 om hegning og kantzone

EKSEMPLER:



Etageboligerne indrettes med opholdsterrasser mod gårdrum



Niveaufri terrasse med græsser som afskærmning (brandredningsareal)



Grønne kantzoner i stræderne

KANTZONER

OPHOLDSVÆRDI OG SÆRLIGE STEDER

Opholdsarealer med gode mikroklimatiske forhold

Intentionen er at skabe gode opholdsarealer dér, hvor mikroklimaforholdene er bedst, og/eller hvor de omkringliggende byrum har høj oplevelsmæssig kvalitet.

På nedenstående illustration er fremhævet særligt udvalgte steder, hvor der er en oplagt mulighed for at lave gode opholdsarealer eller bør være særligt fokus på indretning af kantzoner.

Fx kan særligt udvalgte hjørner indeholde fællesfunktioner, der synliggør fællesskaber og skaber liv.

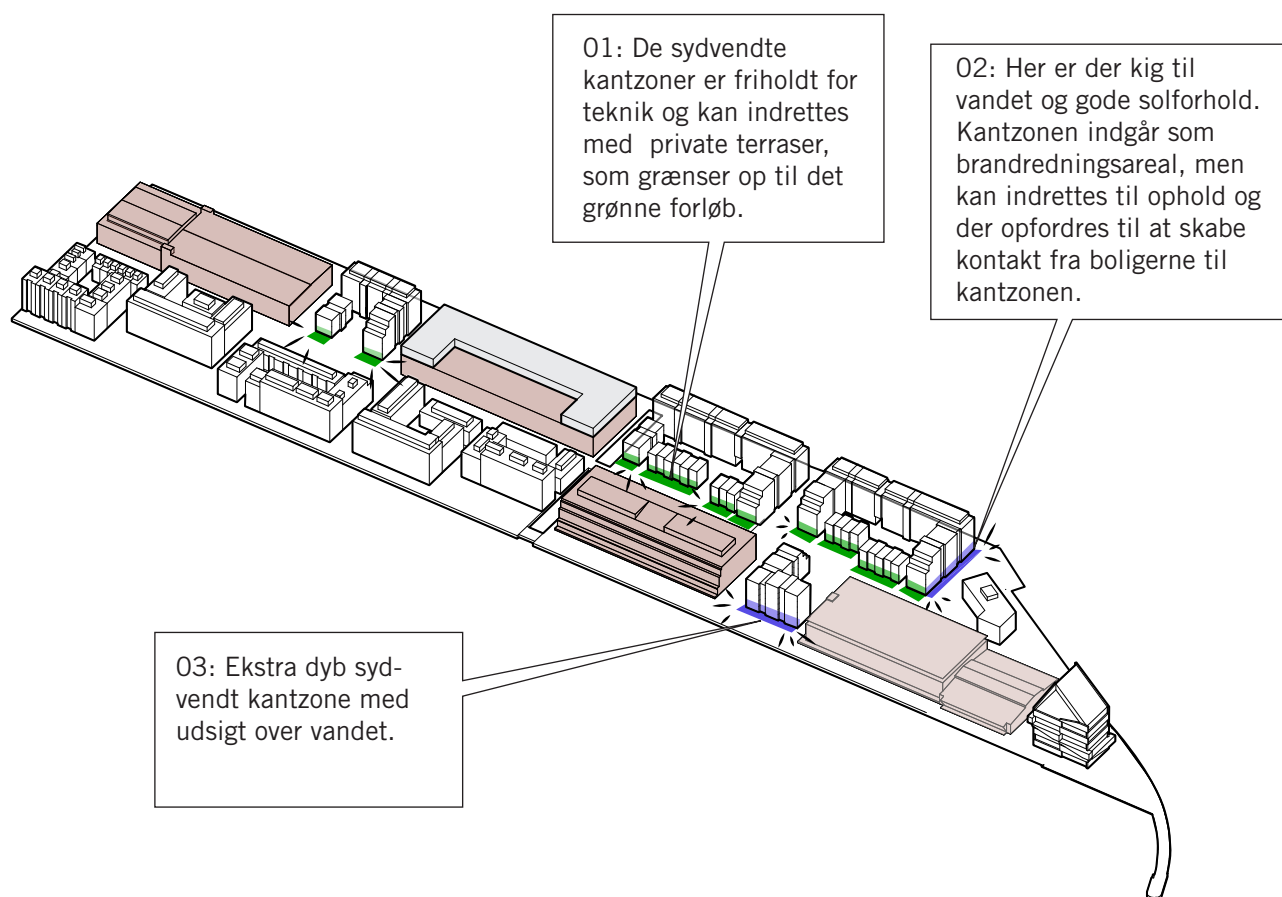
Fokus på mikroklima

By & Havn opfordrer til brug af mikroklimatiske undersøgelser ved indretning af udearealer. Det gælder både gårdrum og kantzoner.

Kantzoner med og uden ophold

De sydvendte kantzoner langs det grønne forløb skal friholdes for tek-

niske funktioner, så de kan rumme både ophold og beplantning. Lokalplanen muliggør fleksibilitet i forhold til pacering af ankomst til byhusene, så de primære opholdskantzoner kan placeres enten mod gård eller gade – afhængigt af det enkelte projekt, opholdsværdi og samspil med omgivelserne.



EKSEMPLER:



01: Sydvendt kantzone med private have med plads til mellemhøj beplantning og buske



02: Eksempel på terrasse med høje græsser som afskærmning



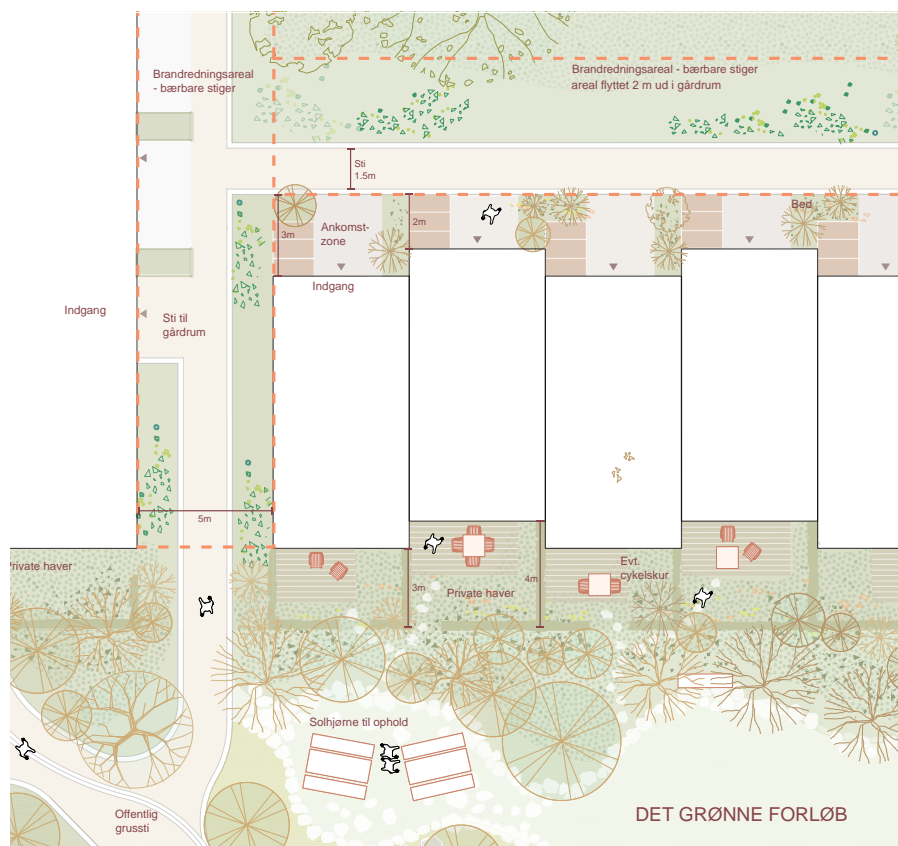
03: Eksempel på kantzone med indgangsparti og private terrasser langs Sundkaj, Sundmolen Vest

GÅRDRUM OG SPALTER

FORBINDELSER OG ANKOMST

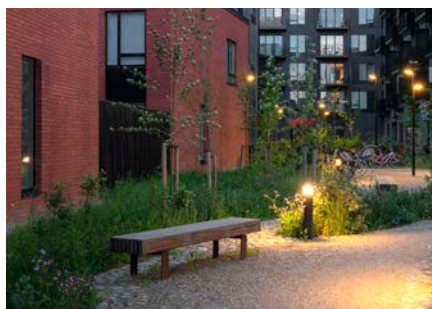
By & Havn ser gerne forslag med ankomst til byhusene fra gårdsiden og dermed udnyttelse af de sydvendte kantzoner til ophold og beplantning, som kan styrke kontakten mellem det private opholdsareal og det grønne forløb. Der må placeres skure mod syd.

Med henblik på at friholde det grønne forløb fra brandredning, må rening ske fra bebyggelsens nordside. Derudover har de nordvendte kantzoner ikke optimale vækstbetingelser for beplantning. Arealet kan fordel udnyttes til ankomstareal.



Eksempel på indretning med ankomst til byhusene fra gårdrummet, hvorved den nordvendte kantzone udnyttes til ankomstareal, og de sydvendte kan indrettes frit til ophold og beplantning, samt evt. skure.

EKSEMPLER



Grussti trækkes ind i gårdrum



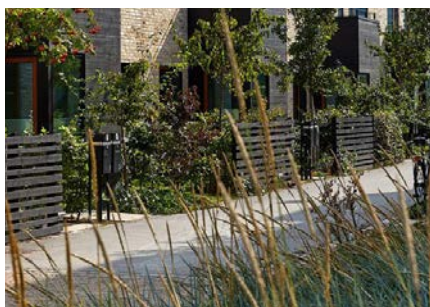
Beplantningen fortsætter ind i gårdrummet



Grussti i gårdrum



Private haver langs det grønne forløb



Hegn, beplantning markerer indgange



Indgang og skur til cykler i kantzone.

GÅRDRUM OG PASSAGER

AFSKÆRMNING



Overgangen mellem de offentlige og private rum kan markeres på forskellige måder. Her illustreret med en halvmur, som danner en tydelig overgang mellem gårdrum og omkringliggende byrum og samtidig bevarer en visuel forbindelse.

Gårdrummene er åbne mod det grønne forløb for at skabe forbindelse mellem de semi-private og de offentlige rum. Det grønne forløb skal opleves som en forlængelse af gårdrummene, hvor der er plads til ophold og leg i det større fællesskab.

Ønskes en tydelig markering af overgangen opfordres der til brug af landskabelige virkemidler, som samtidig understøtter områdets grønne karakter og arkitektoniske helhed. Nedenfor er vist en række eksempler.

Hvis der etableres afskærmning til gårdrummene skal følgende skal være opfyldt:

- Passager og porte skal sikre fri passage. Hvis der opsættes hegn, skal der etableres låge.
- Ved afskærmning med hegn skal dette indgå i det bygningsarkitektoniske udtryk (tilpasset i farve eller udtryk til byggeriets facade).
- Et hegn må ikke være massivt, og der skal sikres en tydelig visuel kontakt med omgivelserne.

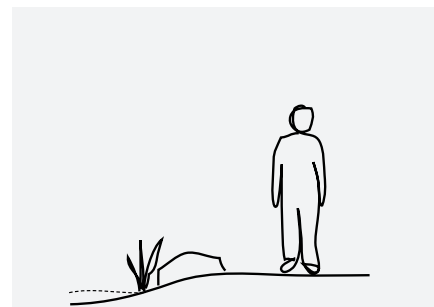
EKSEMPLER



Indsnævring med beplantning



100% begrønnet overgang



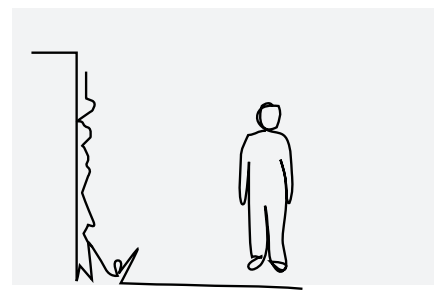
Bassin / grøft



Niveauforskelle, trin



Halvmur. En del af bebyggelsens helhed



Skur / pergola med begrønning

DAGINSTITUTION

KANTZONE OG HEGNING

Mere end bare et hegn

Med en fremtrædende placering på spidsen af Sundmolen og langs det grønne forløb vil daginstitutionens hegn fremstå som et markant byrumselement i området. Derfor ønsker By & Havn, at hegnet får en særlig bearbejdning, som spiller sammen med omgivelsernes karakter og arkitektur. Hegnet må gerne fremstå som en forlængelse af bebyggelsen og gerne i samme materiale og/eller farve som bebyggelsen.

Hegnet skal give en visuel kontakt til omgivelserne, så børnene kan følge med i livet omkring og opleve udsigten til vandet. Hegnet må gerne have et legende, organisk udtryk og samtidig kunne integrere, legeelementer, cykelparkering, sidde- og liggepladser. Hegn, legeplads og kantzone skal opleves som en helhed.

I forhold til cykelparkering og skure henvises til *afsnit om øvrig bebyggelse i del 1, s. 28*.

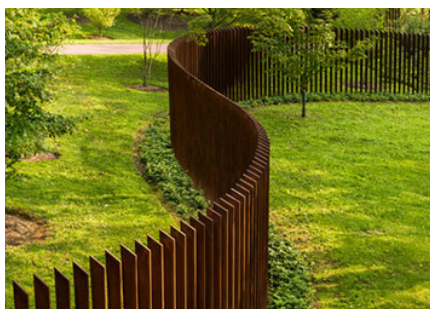


Eksempel på hegn med organisk forløb, som skabe en blød overgang til omkringliggende byrum samt en varieret kantzone med nicher til ophold og cykelparkering: Hegnets udformning kan også bruges til at markere indgange

EKSEMPLER



Opholdsniche integreret i hegn



Hegn med organisk forløb



Hegn integreret i det arkitektoniske udtryk



Hegn som legende element integreret i omgivelserne



Hegn med integreret cykelparkering



Hegn som integreret del af arkitekturen

SAMMENHÆNG MED OMGIVELSERNE

LEGEAREAL

I gårdrummene skal der indrettes mindre arealer til leg, som supplement til legeområder i det grønne forløb.

For at sikre, at gårdrummene har sammenhæng med byrummene på Sundmolen, og særligt med byrummene i det grønne forløb, skal følgende opfyldes:

- Legeinventar skal tilpasses byggeriet og omgivelsernes farver og materialer. Der opfordres til materiale i træ eller galvaniseret stål.
- Der skal så vidt muligt arbejdes med naturlige materialer. Hvis der er behov for faldunderlag, skal der benyttes sand, græs eller flis.

EKSEMPLER



Læhegn omkring legeområde



Legeinventar i træ, Sundmolen



Klatreskulptur i træ



Smalt boardwalk



Hævet forhindringsbane



Dødt ved



Trædestubbe



Boldbane på græs evt. sand



Legeelementer i det grønne

SAMMENHÆNG MED OMGIVELSERNE

VEJE, GÅRDRUM OG KANTZONER

For at skabe en sammenhængende og tydelig identitet for Sundmolen skal der være sammenhæng mellem belæggningerne i byrum, gårdrum og kantzonerne.

Byrummenes belæggninger:

- Sort asfalt.
- Brosten, lys portugisisk granit.
- Grus.

Belæggningerne i byrummet benyttes ikke nødvendigvis én til én i kantzonen ved boliger, men tolkes med sammenhæng for øje. Belægnings-skiftet skal være med til at formidle en overgang til et privat rum.

Inspiration til belægningstyper:

- Grus.
- OB i "grus-farve".
- Mørke beton sten, som syner af asfalt i mindre format.
- Private terrasser i træ.

EKSEMPLER FRA SUNDMOLEN VEST



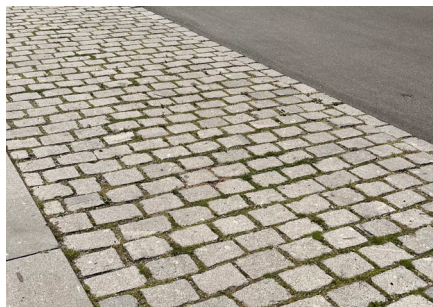
Kantning med lys granit



Grusstier og grønne bede i gårdrum



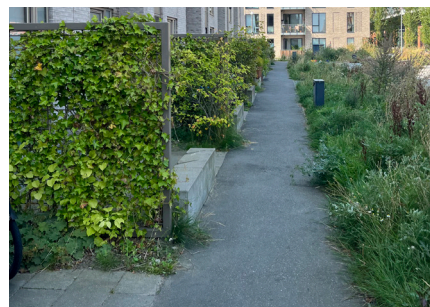
Beplantning afskærmer private kantzoner



Parkeringspladser med brosten



Legeareal med sand i det grønne forløb



Beplantet hegn og ankomststi i mørk asfalt



Ledelinje og vandrende i stræderne



Ophold- og legeareal i træ og grus



Plantebede i smalle kantzoner

SAMMENHÆNG MED OMGIVELSERNE

BELÆGNING OG OPHOLD

Grønne arealer med opholdsniche

Det grønne forløb planlægges som et grønt byrum med fokus på gode opholdskvaliteter, rekreation og mest muligt beplantning. Der arbejdes på, at reducere de belagte arealer mest muligt, særligt mængden af asfalt er der fokus på at reducere. I stedet prioriteres løsninger, som eksempelvis stier i grus, trædesten eller græsarmning. Ligeledes arbejdes der for at opholdsniche integreres i det grønne - og så vidt muligt med brug af naturlige materialer til både belægning og inventar. En karakter, som By & Havn gerne ser, at de kommende gårdrum lader sig inspirere af.

EKSEMPLER



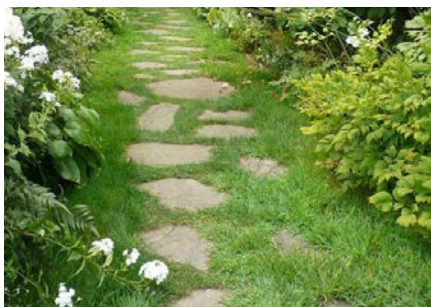
Stier i slået græs



Bord-bænke sæt i det grønne



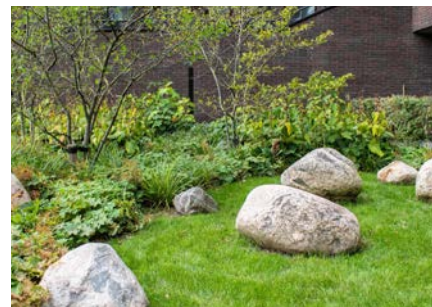
Bænke/plinte langs primær grussti



Sti i trædesten



Græsarmning af brudsten



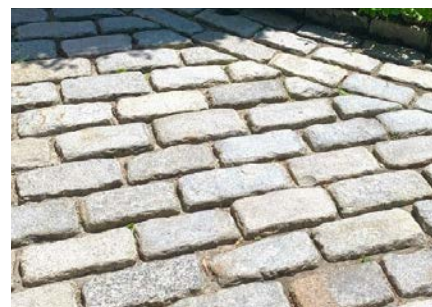
Ophold på plæne eller sten



Stier i slået græs samt fliser med brede fuger som del af grøntareal



Ledelinje og kantafrænsning af brosten



Brosten som opmærksomhedsfelt

