

# TEGLVÆRKSHAVNEN

Forslag til tillæg nr. 7 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen

Borgerrepræsentationen har den XX.XXX 20XX vedtaget forslag til tillæg nr. 7 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen. Lokalplanområdet ligger i bydelen Kongens Enghave.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2015



# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 7 til lokalplanen ..... 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker .....	7
Lokalplantillæggets indhold .....	7
Miljøforhold .....	9
Den kystnære del af byzonen .....	9
Bevaringsværdige bygninger .....	9
Skyggediagrammer marts .....	10
Skyggediagrammer juni .....	11

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 12

Regional udviklingsplan 2012.....	12
Fingerplan 2013 .....	12
Kommuneplan 2015 .....	12
Lokalplaner i kvarteret.....	13
Miljø i byggeri og anlæg .....	14
Regnvand .....	14
Varmeplanlægning.....	14

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 15

Affald .....	15
Jord- og grundvandsforurening .....	15
Museumsloven .....	15
Anlæg på søterritoriet .....	16
Rottesikring .....	16

## Tillæg nr. 7 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen. 17

§ 1. Formål.....	17
§ 2. Område .....	17
§ 3. Vandarealer, bolværker og zonestatus.....	17
§ 4. Anvendelse .....	17
§ 5. Vej- og stiforhold samt broer.....	17
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	18
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	18
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering .....	18
§ 9. Særligt byrum.....	18
§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	19
§ 15. Retsvirkninger .....	19

Tegning nr. 1A - Lokalplanområdets afgrænsning .....	20
Tegning nr. 2A - Opfyldninger, kanaler mv.....	21
Tegning nr. 3A - Anvendelse .....	22
Tegning nr. 4A - Vej- og stiforhold mv. samt træbrygger .....	23
Tegning nr. 4D - Sniteksempel .....	24
Tegning nr. 5A - Bebyggelsesplan.....	25
Tegning nr. 6A - Friarealer mv.....	26
Tegning nr. 8 - Flydedokken.....	27

## Hvad er en lokalplan ..... 28

Lokalplan.....	28
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	28
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	28

## Mindretalsudtalelser ..... 28

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillæg nr. 7 til lokalplanen



Skråfoto med markering af lokalplantillægsområdet, 2012

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Teglhølmens ApS/FB Gruppen og Nordea Ejendomme har udarbejdet et fælles forslag til bebyggelse med familieboliger og støttede ungdomsboliger på Vestre Teglgade 10-12 på Teglhølmens i Kgs. Enghave. Endvidere ønskes der en anvendelsesændring til boliger for ca. 800 m<sup>2</sup> af ejendommen Vestre Teglgade 2.

Nordea Ejendomme har udarbejdet et forslag til etablering af boliger i Pladehallen, da det ikke har været muligt at finde en kulturel aktivitet, der ønskede at etablere sig i hallen.

Den gældende lokalplan tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen' muliggør ikke boliger på ejendommene. Ejendommene ved Vestre Teglgade er i lokalplanen udlagt til serviceerhverv og/eller p-hus, og Pladehallen er udlagt til kulturelle formål.

Formålet med lokalplantillægget er således at ændre anvendelsen for Pladehallen og for bebyggelse ved Vestre Teglgade med henblik på at muliggøre boliger, samt at fastlægge ny bebyggelsesplan for bebyggelse ved Vestre Teglgade, herunder at nedrive det eksisterende domicil Vestre Teglgade 10-12.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplantillægget omfatter et delområde i det område, der er omfattet af lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen' samt tillæg nr. 4 til denne lokalplan. Delområdet omfatter i alt ca. 37.500 m<sup>2</sup>, svarende til ca. 3,8 ha ud af de ca. 29 ha, der er omfattet af tillæg nr. 4.

Tillæg nr. 4 omfatter området beliggende mellem Teglværkshavnen mod syd, banearbejdet mod nord, Sydhavns Plads mod vest og Belvederestegade og Enghave Brygge mod øst.

Store dele af byudviklingsområdet, der er omfattet af tillæg nr. 4, er i dag ryddet og under udbygning. Andre steder findes intakte bygninger, der i flere tilfælde er misligholdt og forudsættes nedrevet, mens andre er moderne bygninger, der forudsættes bibeholdt og indarbejdet i den samlede bebyggelsesplan for området omkring Frederiksholmsløbet.

Tillæg nr. 4 muliggør opførelse af et blandet bolig- og erhvervsområde med kultur og serviceerhverv, der skal indgå i et samspil med de øvrige udbygningsområder i



Illustrationen viser den samlede plan for Sydhavn med Sluseholmen, Teglsøen og Enghave Brygge. Det aktuelle planområde er angivet med rød, stiplede linje.

Teglværkshavnen og på Enghave Brygge. Tillæg 4 er opdelt i 4 delområder, der hver har sit centrale byrum; Frederiks Brygge med 'Flydedokken', Teglholskanalen med 'Kanalortvet', NCC's område med 'Den grønne kile' samt TDC's område med 'Grønningen'. Med tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 muliggøres samlet ca. 298.000 m<sup>2</sup> bebyggelse, svarende til en bebyggelsesprocent på 150.

Området for tillæg nr. 7 omfatter en del af tillæg 4's delområde benævnt 'Frederiks Brygge / Flydedokken' og en del af delområdet benævnt 'Teglholskanalen / Kanalortvet'. I lokalplantillægsområdet indgår 'Flydedokken' og Pladehallen samt bebyggelse ved Vestre Teglgade syd for Frederiksholmsløbet.

Delområdet 'Frederiks Brygge / Flydedokken' er med tillæg nr. 4 planlagt omkring 'Flydedokken' ved Frederiksholmsløbet som bydelens hjerte. Pladehallen ligger ud til Flydedokken. En del af bygningen er foreslået bevaret og indrettet til kulturelle formål. I området ligger også 'Specialstålhallen', som bevares som et spor fra områdets historie. Specialstålhallen er i overensstemmelse med tillæg nr. 5 til lokalplan 310 etableret som dagligvarebutik. Ny bebyggelse udformes primært i karrébebyggelser. Omkring Flydedokken forholder bygningerne sig til pladsen med udadvendte funktioner i flere af stueetagerne.

Delområdet 'Teglholskanalen / Kanalortvet' er med tillæg nr. 4 planlagt som blandet bolig- og erhvervsbebyggelse og planen tager udgangspunkt i en karré- og kanalstruktur. Det centrale byrum i delområdet er den indre pladسدannelse 'Kanalortvet'. Her er de to første boligkarréer under opførelse.

### Områdets historie, karakteristika og nuværende anvendelse

Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger i området omfattet af tillæg nr. 7, men en del af bygningen benævnt Pladehallen er i tillæg nr. 4 foreslået bevaret. Pladehallen udgør et væsentligt spor fra områdets industrielle historie. Hallen fremstår i dag nedslidt og dens facade fremstår beklædt med rustikke bygningsmaterialer.

Bygningerne Vestre Teglgade 10-12, der tænkes nedrevet, er opført som kontorbygninger for Kay Vilhelmsen Group. Bygningerne, der har facader med malede stålplader, er i tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 indarbejdet i bebyggelsesplanen som eksisterende erhvervsbebyggelse.

Centralt i området ligger Frederiksholmsløbet som en bred kanal, der udgør en væsentlig herlighedsværdi og et naturligt omdrejningspunkt for områdets fremtidige anvendelse.

### Fremtidige planer og foreløbig udbygning

Udbygningen af boligområdet omkring den vestligste del af Frederiksholmsløbet er i fuld gang, såvel på Nordre

Teglkaj som på Vestre Belvederekaj. Vest for det aktuelle lokalplantillægsområde ligger Specialstålhallen, som er indrettet til specialsupermarked og café. Umiddelbart nord for Specialstålhallen er der ved Vasbygade muliggjort parkeringshus og dagligvarebutik.

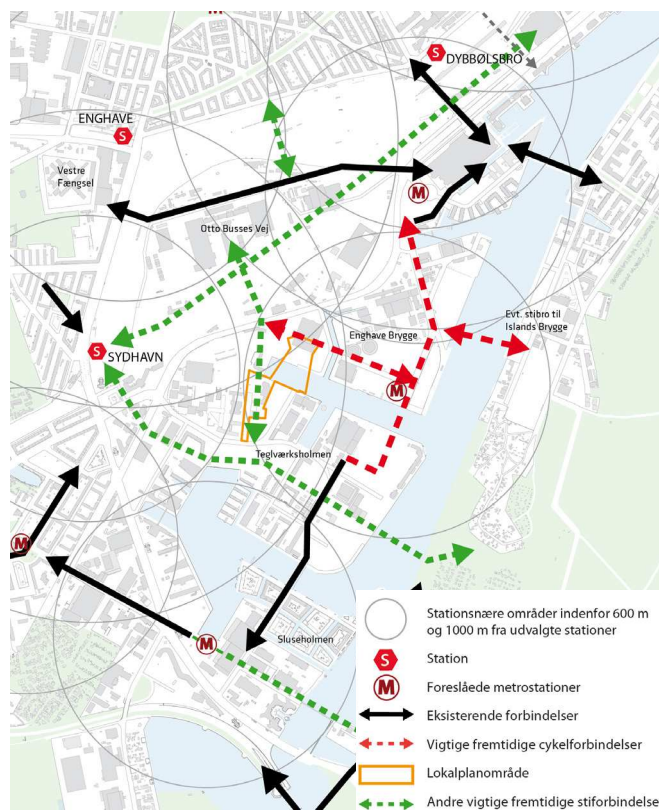
### Havneringen

'Havneringen' skal udgøre en oplevelsesrig cykelrute rundt om havnen fra Nyhavn i nord til Slusen i syd. I forbindelse med projektet etableres en cykelforbindelse over Belvedere kanalen fra Enghave Brygge til Frederiks Brygge og forbi Pladehallen og Flydedokken. Mens området udbygges, skal der findes en midlertidig løsning for cyklister i samarbejde mellem bygherre og Københavns Kommune.

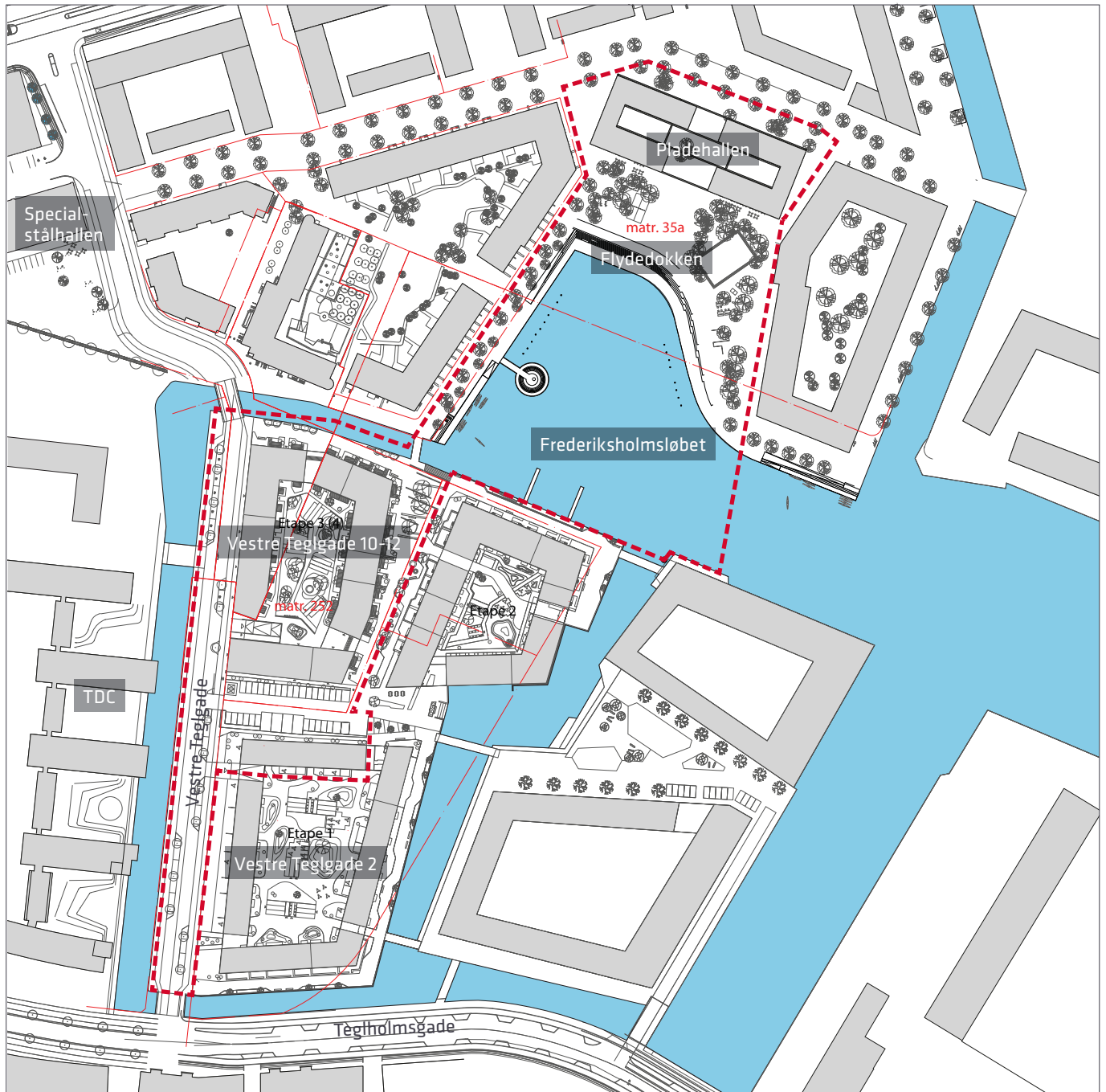
### Metro til Sydhavnen og stationsnærhed

Der er truffet beslutning om anlæg af metro til Ny Elbjerg via Sydhavnen. Metrolinjen får bl.a. station på Enghave Brygge. Lokalplanområdet vil ligge i en afstand af under 600 meter til stationen på Enghave Brygge, og vil dermed blive stationsnært. Metroen forventes at være færdigbygget i 2023.

Lokalplanområdet ligger inden for 1000 m fra Sydhavn Station.



Illustrationen viser vigtige eksisterende og fremtidige forbindelser mellem den eksisterende by, herunder Vesterbro, Kongens Enghave, Sluseholmen og Vestamager, og byudviklingsområderne, blandt andet Teglholskanalen, Enghave Brygge og Kalvebod Brygge Vest.



Situationsplan for lokalplanområdet. Planen viser forslag til bebyggelse med lokalplantillægget samt den aktuelle udvikling i området. Ill: DesignGroup Architects.



Visualisering af grundejers og arkitekts vision af udsigt fra vest over Frederiksholmsløbet. Ill: DesignGroup Architects.



Visualisering af grundejers og arkitekts vision for Pladehallen. Ill: C.F. Møller.

## Byggeønsker

### Området syd for Frederiksholmsløbet

Teglhølmene ApS/FB Gruppen og Nordea Ejendomme har fået udarbejdet et fælles projekt for boligbebyggelse på matrikel 252, Kongens Enghave og del af matrikel 35a, Kongens Enghave. Ejendommene foreslås bebygget med en boligkarré i 4-8 etager.

Den eksisterende kontorbygning Vestre Teglade 10-12 foreslås nedrevet. Byggeriet erstatter således denne og et punkthus med erhverv i 9-10 etager, som den oprindelige lokalplan gav mulighed for. Karréen ønskes indrettet til private familieboliger samt almene ungdomsboliger.

Der ønskes derudover en anvendelsesændring af ejendommen Vestre Teglade 2, der pt. er under opførelse. I lokalplan 310 tillæg nr. 4 er ca. 800 m<sup>2</sup> af ejendommen udlagt til serviceerhverv og/eller p-huse. Flere af karréerne etableres nu med parkeringskælder, hvorfor den oprindelige plan om at etablere p-hus her ikke er aktuel længere. Denne del af bygningen ønskes derfor konverteret fra p-hus/serviceerhverv til boliger, således at hele karréen kommer til at indeholde boliger.

### Området nord for Frederiksholmsløbet

Nordea Ejendomme ønsker at etablere boliger i den del af Pladehallen, der med den gældende lokalplan er forudsat bevaret. I projektet bevares den oprindelige konstruktion som overordnet 'arkitektonisk ramme' omkring det nye projekt med boliger og publikumsorienterede serviceerhverv.

Projektet indeholder desuden forslag til udformning af Flydedokken som rekreativt og centralt byrum.

## Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget skal muliggøre etablering af boliger i Pladehallen. Derudover skal tillægget i området syd for Frederiksholmsløbet muliggøre en ny boligkarré og ændre en mindre del af en nyetableret karré fra erhverv/parkeringshus til boliger. Pladehallen udformes i integration med byrummet 'Flydedokken', der fastlægges som offentligt, aktivt byrum med opholdsmuligheder og aktiviteter. Med de foreslåede ændringer vil den samlede arkitektoniske løsning understøtte den planlagte karréstruktur og en sammenhængende bymæssighed i hele området omkring Frederiksholmsløbet.

Der er i processen søgt sikret et lokalt ejerskab til Flydedokken gennem en dialog med lokaludvalget.

### Anvendelse

#### Nord for Frederiksholmsløbet

Lokalplantillægget ændrer anvendelsen for den del af den eksisterende bygning Pladehallen, der hele tiden har skullet bevares, fra kulturelle formål til boliger med krav om publikumsorienterede serviceerhverv i Pladehallens stueetage mod syd mod det centrale byrum 'Flydedokken'. I Pladehallens stueetage mod nord etableres mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv. Der skal være en offentlig passage gennem bygningen.

### Fakta vedr. byggeønsker

Samlet bruttoetageareal	Ca. 25.500 m <sup>2</sup>
Publikumsorienteret serviceerhverv	Ca. 700 m <sup>2</sup>
Boliger	Ca. 24.800 m <sup>2</sup>
Heraf almene boliger	Ca. 6.200 m <sup>2</sup>
Cykelparkering	Ca. 1027 pladser
Bilparkering	Ca. 114 pladser
Bebyggelsesprocent	150 *

\* Bebyggelsesprocenten udregnes for hele tillæg 4s område nord for Teglhølmegade under ét.

#### Syd for Frederiksholmsløbet

Den tidligere erhvervsbebyggelse syd for Frederiksholmsløbet kan rives ned og anvendelsen ændres fra serviceerhverv til boliger. Tidligere mulighed for enkeltstående bygning på 9-10 etager med anvendelse til serviceerhverv og/eller p-huse fjernes, således at der på ejendommene i stedet muliggøres en boligkarrébebyggelse. I karréens nordøstlige hjørne mod Nordre Teglkaj og Frederiksholmsløbet fastlægges mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen.

Anvendelse for 800 m<sup>2</sup> af ejendommen Vestre Teglade 2 ændres fra serviceerhverv og/eller p-huse til serviceerhverv og/eller boliger.

Der stilles krav om etablering af minimum 6.200 m<sup>2</sup> almene boliger.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Vestre Teglade vil, når området er færdigudbygget, udgøre en vigtig forbindelse til Vasbygade nord for området. Der fastlægges et nyt snit/vejprofil, og vejbroerne i hver ende udvides til 17 meters bredde.

Der er fremsat ønske fra bygherre om, at Vestre Teglade nedklassificeres fra offentligt vejareal til privat fællesvej. Kommunen har igangsat en proces for at undersøge, om dette kan lade sig gøre. Hvis Vestre Teglade kan nedklassificeres, vil arealet kunne medregnes i den samlede bebyggelsesprocent, og der vil kunne opføres ca. 5.000 m<sup>2</sup> mere i lokalplantillæggsområdet. Lokalplantillægget tager højde for dette ved, at der er mulighed for at variere etagehøjder og dermed bygge flere kvadratmeter.

Lokalplantillægget medfører ikke ændringer i det overordnede trafikbillede, der er beskrevet i tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen'.

### Parkering

Parkeringsnormen er i den gældende lokalplan 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>. I Kommuneplan 2015 er parkeringsnormen for området fastsat til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup>, dog med mulighed for minimering til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>, såfremt der kan

påvises et lavere parkeringsbehov. Da beliggenheden med den kommende metrobetjening vil blive stationsnær, og da det omgivende lokalplanområde er underlagt en parkeringsnorm på 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>, fastholdes parkeringsnormen for tillægsområdet i overensstemmelse med den gældende lokalplan til i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>. For ungdomsboliger fastlægges parkeringsdækningen til 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup>. Bestemmelse i gældende lokalplan om, at højst 20 procent af pladserne må indrettes på terræn, fastholdes.

Parkering for bebyggelsen ved Vestre Teglgade placeres fortrinsvis under terræn i hævede gårdrum. Parkering til 'Pladehallens' boliger håndteres i parkeringshus muliggjort med tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen'. Cykelparkeringsnormer for tillægsområdet fastlægges i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

### Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsesplanen bygger videre på de overordnede ideer i området om en karréstruktur. Det maksimale antal etager fastsættes til 8.

#### Syd for Frederiksholmsløbet

Ny karrébebyggelse vil være underlagt eksisterende facadebestemmelser i gældende lokalplan. Dette skal sikre en helhed i området.

#### Nord for Frederiksholmsløbet

Pladehallen udgør det væsentligste spor fra områdets historie i tillægsområdet. Hallen fremstår i dag nedslidt. I projektet Pladehallen genanvendes den oprindelige konstruktion fra hallen som en overordnet ramme omkring den nye bygning, der opføres i 3 etager med boliger og serviceerhverv.

Etagearealet i Pladehallen er på ca. 4.700 m<sup>2</sup>. Heraf er ca. 4.000 m<sup>2</sup> fastlagt til boliger og 700 m<sup>2</sup> til publikumsorienteret serviceerhverv.

Pladehallen udformes med tagterrasser, og den bevarede konstruktion og tagflader i øvrigt forberedes til begrønning.



Visualisering af byrummet 'Flydedokken' syd for Pladehallen.  
Ill: DesignGroup Architects.

Facadebestemmelser for Pladehallen i den gældende lokalplan fastholdes. Ifølge disse skal der ved ombygning af Pladehallen anvendes materialer, der har reference til industriperioden. Pladehallen skal have en aktiv facade med en stor grad af åbenhed og transparens mod 'Flydedokken' og lokalgaden nord for Pladehallen.

### Byrum

#### Nord for Frederiksholmsløbet

Flydedokken er områdets bydelsplads, hvilket vil sige, at den er en central plads for alle fremtidige bebyggelser omkring Frederiksholmsløbet.

Med lokalplantillægget fastlægges Flydedokken som et offentligt, aktivt byrum i integration med Pladehallen. Flydedokken foreslås udformet efter principper om ophold og aktivitet. Pladsen er orienteret mod syd og Frederiksholmsløbet, som pladsen møder i form af træbrygger, der sikrer adgang til vandet, og der er mulighed for etablering af lystbådehavn og aktiv brug af Frederiksholmsløbets store vandflade. Området til lystbådehavn indskrænkes en smule i forhold til den gældende lokalplan. Planen understøtter med sine promenader og byrum kommunens målsætning om at få flere til at gå og cykle.

Pladsen etableres med træbeplantninger, aktivitetszoner og opholdszoner, som bl.a. kan indeholde sports- og motionsfaciliteter samt forskellige former for opholds- og siddezoner. Der etableres en visuel og fysisk forbindelse for fodgængere igennem Pladehallen.

I kantzonen/overgangen mellem Pladehallen og Flydedokken etableres zoner/arealer til udeservering m.v. i sammenhæng med de udadventede funktioner i Pladehallens stueetager.

#### Syd for Frederiksholmsløbet

Langs den nye kanal syd for Frederiksholmsløbet, etableres der en mindre pladsdannelse og et attraktivt promenadeforløb med opholdsmuligheder langs kajanten ved Nordre Teglkaj.



Visualisering af træbrygger mod Frederiksholmsløbet.  
Ill: DesignGroup Architects.



## Kantzoner

Samtlige bebyggelser etableres med kantzoner omkring stueetagen med henblik på at skabe opholdsmuligheder og en god interaktion mellem de mere private områder og de offentlige arealer langs veje, promenader og halvprivate gårdrum.

## Bæredygtighed

Idet lokalplantillægget kun vedrører ændringer i anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser, kan bæredygtighedskrav fastlagt i den gældende lokalplan fastholdes i tillægget. Det betyder, at ny bebyggelse skal opføres sådan, at den kan klassificeres som laveste energiklasse.

For støttet byggeri gælder kravene i Københavns Kommunes retningslinjer 'Miljø i Byggeri og Anlæg, 2010'.

Skybrudsvand kan ledes væk via kanaler og havnen.

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Flade tage skal så vidt muligt begrønnes.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1184 af 6. november 2014).

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

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Planforslaget indeholder kun mindre ændringer i forhold til det gældende lokalplantillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen'. Der er foretaget en miljøvurdering og udarbejdet en miljørapport for tillæg nr. 4.

Lokalplantillægget skal muliggøre etablering af boliger i Pladehallen og i en karré syd for Frederiksholmsløbet. Lokalplantillægget fastlægger endvidere et nyt byggefelt for en karré syd for Frederiksholmsløbet samt udformning af Pladehallen og Flydedokken.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

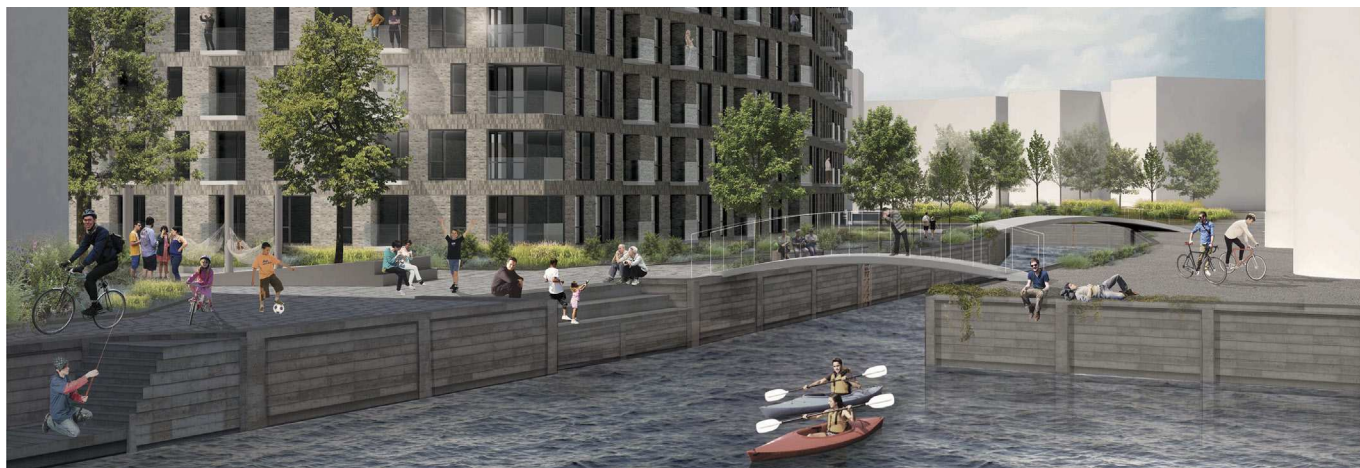
## Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Det blev ved udarbejdelsen af tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 vurderet, at de planlagte bebyggelser ikke ville påvirke de kystnære omgivelser, og at der set i en større sammenhæng og med stedets historie taget i betragtning således ikke var tale om en visuel ændring af områdets bygningsmæssige struktur. En visualisering fra kysten vurderedes derfor at være unødvendig. Med tillæg nr. 7 til lokalplan nr. 310 muliggøres ikke højere bebyggelse end med tillæg nr. 4, hvorfor en visualisering fra kysten fortsat vurderes at være unødvendig.

## Bevaringsværdige bygninger

Der er ingen bygninger i lokalplantillægsområdet, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen. I tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 er to bygninger udpeget som bevaringsværdige; dette gælder 'Specialstålhallen' og en del af Pladehallen. Herved bevares en del af områdets historie, ligesom bygningerne vil medvirke til at give området en unik identitet som byområde.

Pladehallen ligger inden for området for tillæg nr. 7. Bestemmelserne for omdannelse af Pladehallen er udformet, så store dele af bygningens oprindelige konstruktion bevares. Bestemmelserne hindrer ikke, at bygningen energirenoveres.

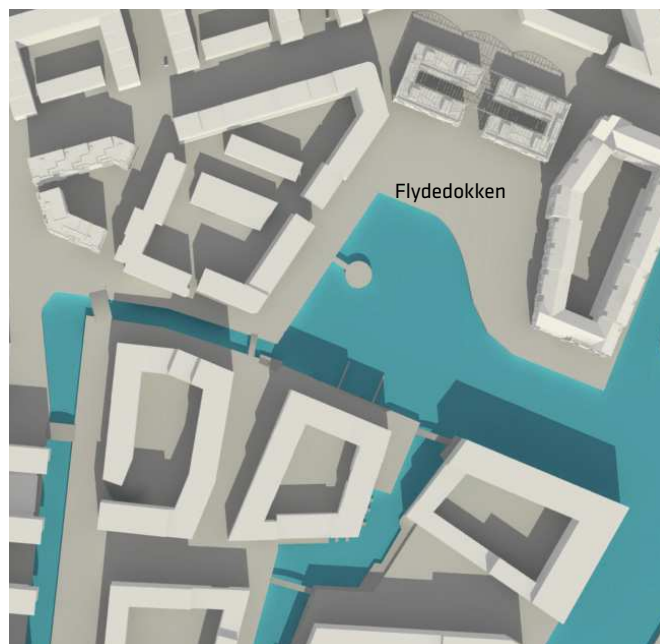


Visualisering af ny karré ved Nordre Teglvej og pladsdannelsen syd for Frederiksholmsløbet.  
Ill: Arkitema.

## Skyggediagrammer marts



21. marts kl. 09.00



21. marts kl. 12.00

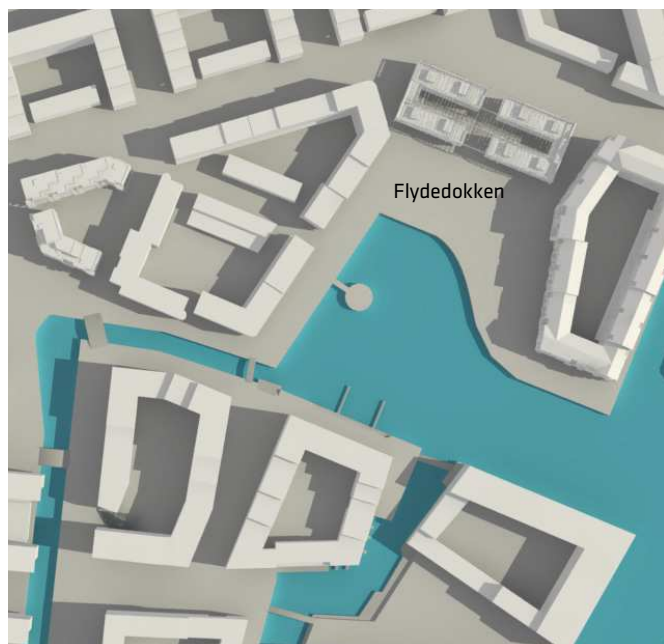


21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger i og omkring lokalplanområdet. Der er valgt tre tidspunkter i marts og fire i juni for at illustrere skyggevirkning over døgnet og over året.

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold i bygningerne, på 'Flydedokken' og på 'Promenaden'. I gårdrummene og i rummene mellem bygningerne vil der også kunne findes sol på skiftende tidspunkter af dagen. Boligernes indre gårdrum er solrige, særligt om formiddagen.

## Skyggediagrammer juni



21. juni kl. 09.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Regional udviklingsplan 2012

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

Tillægget til lokalplan nr. 310 er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

## Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan nr. 310.

## Kommuneplan 2015

Området er i Kommuneplan 2015 udlagt som et C2\*-område til boliger og serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 150, og parkeringsdækningen skal være 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup>. Parkeringsdækningen kan dog efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> eller minimeres til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>, såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. I vurderingen af det konkrete antal pladser indgår bl.a. lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, bebyggelsesplan, boligtype, fælles parkeringsanlæg, herunder mulighed for dobbeltudnyttelse.

Særlige \*-bemærkninger: Området indgår i byomdannelsesområdet Sydhavnen. Den maksimale bygningshøjde er 33 m. I lokalplaner kan der i byarkitektonisk særligt fremtrædende områder tillades punktvis bebyggelse med en bygningshøjde på højst 46 m. Langs kajerne kan der efter bestemmelser fastsat i en lokalplan etableres træbrygger. Der kan efter bestemmelser fastsat i lokalplan udgraves til kanaler inden for området samt opfyldes et vandareal op til 6.000 m<sup>2</sup>. Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af det samlede etageareal. Den nærmere placering afhænger af de miljømæssige forhold og fastlægges i lokalplan.

### Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, pkt. 2). Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2015-20). Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	O1	Områder til fritidsområder m.v.
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
E, E0-2	Områder til blandet erhverv	[Rød linje]	Husbåde
J, J0-2	Områder til industri	[Rød skrålinje]	Det aktuelle lokalplanområde
H1	Områder til havneformål		

### Rammer i Kommuneplan 2015

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

### Boligpolitik

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

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

## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på Pladehallens vestvendte facader ud mod Vasbygade ligger på Lden 68-73 dB i 1½ meters højde og Lden 63-68 dB i 4 meters højde. Der er planlagt bebyggelse langs Vasbygade, som vil afskærme lokalplantillægsområdet mod støj.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. desuden miljørapporten for tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310.

## Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Kgs. Enghave Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne i 2013 udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet.

Lokaludvalget peger i bydelsplanen bl.a. på Pladehallen som mulig til placering af kulturelle tiltag i bydelen. 'Pladehallens' anvendelse foreslås med tillæg nr. 7 ændret fra kulturelle formål til boliger for at aktivere bygningen. Dette er således ikke i overensstemmelse med lokaludvalgets forslag i bydelsplanen.

Det bemærkes, at der i lokalplantillægget indgår forslag til aktiviteter på 'Flydedokken'. Aktivitetsmuligheder er drøftet ved et møde mellem Kgs. Enghave Lokaludvalg og grundejer. Lokaludvalget lagde ved dette møde og i deres høringssvar i den interne høring bl.a. vægt på, at der skal sikres offentlig passage gennem Pladehallen, og at Flydedokken skal være et offentligt tilgængeligt byrum.

Af yderligere forslag i bydelsplanen med relevans for lokalplanområdet kan nævnes følgende; Bydelens områder skal forbindes med stibroer og gode stiforbindelser, bl.a. over Belvederekanalen og over Vasbygade samt styrkelse af den kollektive trafik, herunder metro.

## Lokalplaner i kvarteret

Området omkring Teglværkshavnen, herunder det aktuelle lokalplanområde, er omfattet af lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen', der blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 16. juni 1999. Lokalplan nr. 310 fastlægger det planmæssige grundlag for omdannelsen af det tidligere industri- og havneområde omkring Teglværkshavnen. Lokalplan nr. 310 fastlægger sammenhængende fællesanlæg som veje, en broforbindelse mellem Tegholmen og Sluseholmen samt rekreative elementer i form af en grøn kile og havnepromenader.

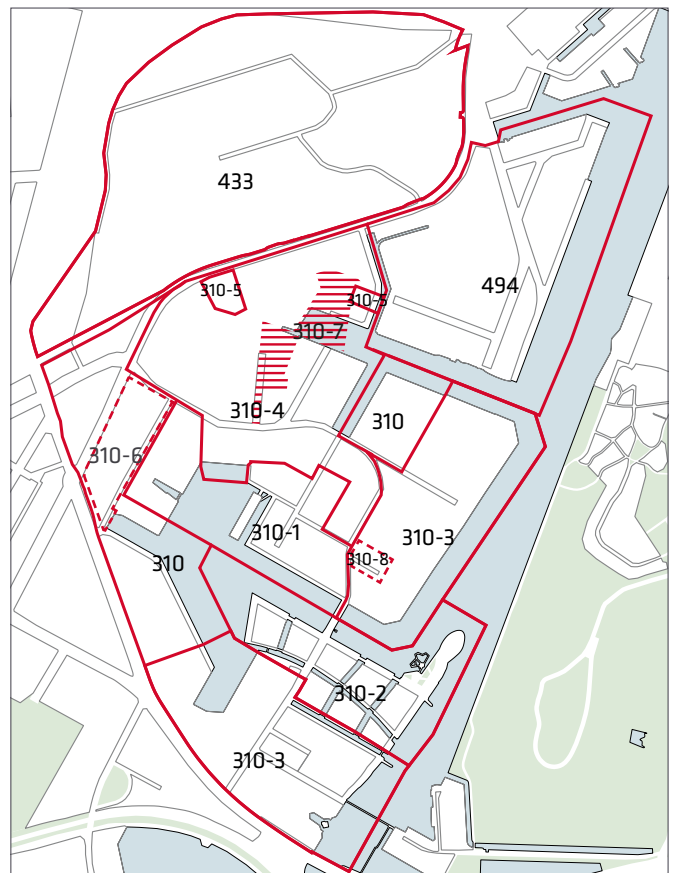
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. juni 2003,

omfatter den oprindelige lokalplan nr. 310's område II og muliggør etablering af en bolig og sikrer, at boliger er helårsboliger. Enkelte nærmere angivne bestemmelser i lokalplan nr. 310 og i tillæg 1 er ophævet med tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. december 2003, omfatter den nordlige del af Sluseholmen. Tillægget udgør det planmæssige grundlag for en udbygning med en større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 310, herudover gælder, at mindst 70 procent af det samlede etageareal skal anvendes til boliger.

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. januar 2009, omfatter den sydlige del af Sluseholmen samt den østlige del af Tegholmen, ligeledes med større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 310. Af tillægget fremgår, at mellem 50 og 75 procent af det samlede etageareal skal anvendes til boliger. Tillægget fastlægger ligeledes et areal til offentlige formål, såsom skole og idræt.

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 16. december 2010, omdanner den midterste og den nordvestligste del af Tegholmen til et tæt bykvarter med boliger, serviceerhverv og kulturelt prægede funktioner.



Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering. Forslag til Teglværkshavnen tillæg 6 og 8 er angivet med rød, stiplede linje.

Tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 18. september 2014, omfatter en mindre del af tillæg 4. Med tillægget muliggøres detailhandel i 'Specialstålhallen' og byggefeltet nord for denne.

Forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 310 forventes vedtaget medio 2016. Tillægget fastlægger området omkring A. C. Meyers Vænge til bolig- og erhvervsbebyggelse, ligeledes med større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 310.

Forslag til tillæg nr. 8 til lokalplan nr. 310 forventes vedtaget medio 2016. Med tillægget ændres anvendelsen for en karré fra serviceerhverv og/eller p-hus til boliger.

Lokalplan nr. 494 'Enghave Brygge', som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. november 2014 omfatter Enghave Brygge. Lokalplanen inkluderer ca. 25 ha samt ca. 3,5 ha vandareal, der kan opfyldes. Opfyldninger modsvares af ca. 3 ha kanaler og havnebassiner, der kan udgraves. Lokalplanen muliggør en omdannelse af det tidligere havne- og industriområde ved H.C. Ørstedværket til et moderne, blandet bolig- og erhvervsområde. I alt muliggøres ca. 292.000 m<sup>2</sup> bebyggelse på Enghave Brygge.

Lokalplan nr. 433 'Otto Bussesvej' fastlægger et område til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter såsom kollektive trafik anlæg, herunder spor anlæg, tog og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg m.v. i forbindelse med etableringen af et kontrol- og vedligeholdelsescenter for Metros cityring og forberedelse for omdannelse af de arealer, der ikke skal anvendes til banearreal.

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

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes 'miljørigtigt' i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne 'Miljø i byggeri og anlæg, 2010'. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

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

## Regnvand

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

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

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

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

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

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

## Varmeplanlægning

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

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

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

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

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

I det aktuelle planområde er der etableret fjernvarme.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

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

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

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningens Center for Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Vidensniveau 1 betyder, at der er kendskab til aktiviteter, der kan have forurennet. Vidensniveau 2 betyder, at der er konstateret forurening. I forbindelse med nybyggeri skal udføres yderligere forureningsundersøgelser.

Matr. 35a, Kongens Enghave er kortlagt på vidensniveau 2. På en del af matriklen er der konstateret kraftig overfladeforurening med bly og generel diffus forurening med PAH'er. Der er desuden fundet grundvandsforurening med oliestoffer på op til 60 mikrogram/l i grundvandet, hvilket er en overskridelse af Miljøstyrelsens grundvandskvalitetskriterium på 9 mikrogram/l. På en del af matriklen er der fundet en kraftig jordforurening med oliestoffer på op til 1900 mg/kg jord. Det er en overskridelse af Miljøstyrelsens kvalitetskriterium for olie, som er på 100 mg/kg jord

Matr. 35c Kongens Enghave er kortlagt på Vidensniveau 1. Der har været etableret kulplads med oplag og håndtering af bl.a. kul og koks. Der har endvidere været etableret et

tankningsanlæg med hhv. en 7.000 liters benzintank og en 2.500 liter tank til farvet benzin. Der har i en periode bl.a. været sand- og grusforretning samt betonfabrik, hvortil der har været etableret to eller flere olietanke. Matr. 427 og 428, Kongens Enghave er kortlagt på Vidensniveau 2. Der har ligget en asfaltfabrik på grunden, og ved en undersøgelse i 1980'erne er der fundet et højt indhold af phenoler og oliestoffer i grundvandet.

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

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

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse. Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurennet vand fra byggegruben. Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg](http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til

museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

### **Anlæg på søterritoriet**

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

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

### **Rottesikring**

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

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



# Tillæg nr. 7 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af sydskel af kommende vejareal Pladehals Allé, af vestskel af kommende ejendom med adressen Flydedokken, af Nordre Teglkaj, af østskel af matrikel 252, Kongens Enghave, en linje gående igennem matrikel 427, Kongens Enghave, øst- og vestskel af Vestre Teglgade, midterlinje af Frederiksholmsløbet samt østskel af matrikel 562 og matrikel 35h, begge Kongens Enghave.

Rød tekst er ny lokalplantekst, der bliver sat ind i lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen' med tillæg nr. 4 og nr. 5. De øvrige bestemmelser i lokalplan nr. 310 og tillæg nr. 4 og nr. 5 er fortsat gældende. De på side 20-28 viste reviderede lokalplantegninger nr. 1A, 2A, 3A, 4A, 4BA, 5A, 6A og 8 indsættes i lokalplanen ved dens endelige vedtagelse. Alle nye tegninger omfatter revideret byggefelt for Pladehallen og for bebyggelse ved Vestre Teglgade syd for Frederiksholmsløbet.

## § 1. Formål

**Der tilføjes et nyt punkt:**

§ 1 i tillæg nr. 4 og 5 til lokalplan nr. 310 suppleres med følgende:

- Med tillæg nr. 7 er for dele af det område, der er omfattet af tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310, fastsat supplerende bestemmelser om vandarealer, anvendelse, veje og broer, bebyggelsens omfang og ydre fremtræden, ubebyggede arealer og parkering samt byrum og forureningsgener.

## § 2. Område

**Der indsættes et stk. 4:**

Området for tillæg nr. 7 afgrænses som vist på tegning nr. 1A og omfatter ejendommen matr. nr. 252 samt dele af ejendommene matr. nr. 35a og 427 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) Kongens Enghave, København, og alle parceller, der efter den 31. august 2015 udstykkes i området.

## § 3. Vandarealer, bolværker og zonestatus

For bebyggelse indenfor tillæg 7's område, jf. § 2, stk. 4., gælder de forhold, der fremgår af den reviderede tegning nr. 2A.

**Til stk. 6 tilføjes:**

Ved Nordre Teglkaj skal der etableres træbrygge som vist på tegning nr. 4A, 6A og byrumstegning nr. 8.

## § 4. Anvendelse

For bebyggelse indenfor tillæg 7's område, jf. § 2, stk. 4., gælder den anvendelse, der fremgår af den reviderede tegning nr. 3A.

**Til stk. 2 tilføjes:**

For bebyggelse indenfor tillæg 7's område, jf. § 2, stk. 4. gælder særligt:

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende

de boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>.

Bestemmelserne gælder for hver ejendom.

Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Kollegie- og ungdomsboliger, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, er ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

Boliger på husbåde må højst være 150 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Boliger indrettet ved ombygning af fartøjer, der oprindeligt er bygget til sejlads, er ikke omfattet af bestemmelserne om boligernes mindste størrelse.

**Til kommentaren under stk. 2 tilføjes:**

*Der vil kunne dispenseres fra bestemmelsen om, at boligstørrelser gælder for den enkelte ejendom, såfremt der indgås en aftale om fordeling af boligstørrelser mellem flere ejendomme på betingelse af, at det ved tinglysning sikres, at bestemmelserne om boligstørrelser iagttages for ejendommene under ét.*

**Som stk. 7 tilføjes følgende:**

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger med et samlet etageareal på minimum 6.200 m<sup>2</sup>.

Boliger skal placeres som vist på tegning nr. 3A. Boligenhederne må ikke være mindre end 40 boliger og ikke større end 120 boliger. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade en anden placering under forudsætning af, at det samlede etageareal fastholdes.

**Som kommentar under stk. 7 tilføjes:**

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

## § 5. Vej- og stiforhold samt broer

For bebyggelse indenfor tillæg 7's område, jf. § 2, stk. 4., gælder de vej- og stiforhold, der fremgår af den reviderede tegning nr. 4A og 4BA.

**Til stk. 3 tilføjes:**

Vejbroer til Vestre Teglgade skal have en bredde på ca. 17 m.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

For bebyggelse indenfor tillæg 7's område, jf. § 2, stk. 4., gælder den bebyggelsesplan, der fremgår af den reviderede tegning nr. 5A.

### Som afsnit 2 under stk. 1 tilføjes:

Indenfor tillæg 7's område, jf. § 2, stk. 4., gælder særligt, at der kan tillægges byggeret fra et selvstændigt matrikuleret vejareal.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Afsnit 4 under stk. 1. erstattes med følgende:

Ved ombygning af Pladehallen skal den overordnede geometri i hallens konstruktion overholdes, og der skal anvendes materialer, der har reference til industriperioden. Pladehallen skal have en aktiv facade med en stor grad af åbenhed/transparens mod 'Flydedokken' og lokalgaden nord for i overensstemmelse med de på tegning nr. 3A viste signaturer for 'Krav om mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen'. Facaden med tilhørende konstruktioner skal, så vidt det er muligt, forberedes til en begrønning.

## § 8. Ubebyggede arealer og parkering

### Til stk. 1 tilføjes:

For bebyggelse indenfor tillæg nr. 7's område, jf. § 2, stk. 4., gælder, at friarealet til kollegie- og ungdomsboliger skal udgøre mindst 30 procent af etagearealet. For bebyggelse indenfor tillæg nr. 7's område, jf. § 2, stk. 4., gælder særligt, at der til friarealet kan medregnes udgravede kanaler og havnebassiner samt træbrygger og havnepromenader.

### Til stk. 5. tilføjes:

For bebyggelse indenfor tillæg nr. 7's område, jf. § 2, stk. 4., gælder, at parkeringsdækningen for kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger skal være i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal.

### Til stk. 6. tilføjes:

For bebyggelse indenfor tillæg nr. 7's område, jf. § 2, stk. 4., gælder særligt:  
Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4 pladser
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pladser pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker, skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugere. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

### Som kommentar under stk. 6 tilføjes:

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

## § 9. Særligt byrum

### Stk. 3 a) erstattes af:

Flydedokken skal udformes som vist i princippet på tegning nr. 6A og byrumstegning nr. 8.

- Byrummet skal gives en maritim karakter med kontakt til Frederiksholmsløbet. 'Flydedokken' skal indrettes med mulighed for ophold og for aktiviteter, der naturligt er tilknyttet havnen.
- Der skal etableres træbrygger som angivet på byrumstegning nr. 8. Træbryggen skal anlægges som en overgang/adgang til vandet og tilbyde sidde- og opholdsmuligheder på trin og plateauer. Der kan i forbindelse med træbryggen etableres slæberampe og faciliteter for vandsport.
- Der skal etableres en niveaufri, fast belægning (jf. § 8, stk. 9), der giver mulighed for, at 'Flydedokken' kan rumme større begivenheder.
- Der skal etableres faste sidde- og opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder bænke. Sidde- og opholdsmuligheder skal placeres, så de understøtter bevægelseslinjer, opholdszoner og udsigtspunkter.
- Der skal etableres sammenhængende trægrupper med lav beplantning inden for de markerede zoner. Træer skal være mellemstore arter som fx sølvvørn og pil.

### Som stk. 3 e) tilføjes:

#### Promenaden

Promenaden skal udformes som vist i princippet på tegning nr. 6A og byrumstegning 8:

Promenaden fastlægges som et offentligt tilgængeligt promenadeforløb langs kajkanten, som markeret på tegning nr. 6A og på byrumstegningerne nr. 8, skal der etableres en kantzone på 'Promenaden'.

## § 11. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Til stk. 1. tilføjes:

For bebyggelse indenfor tillæg 7's område gælder særligt, at støjniveauet ikke må overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

#### Der tilføjes et nyt stk. 5:

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor tillæg 7's område, at det er dokumenteret, at de i stk. 1 nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

### § 15. Retsvirkninger

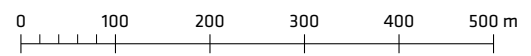
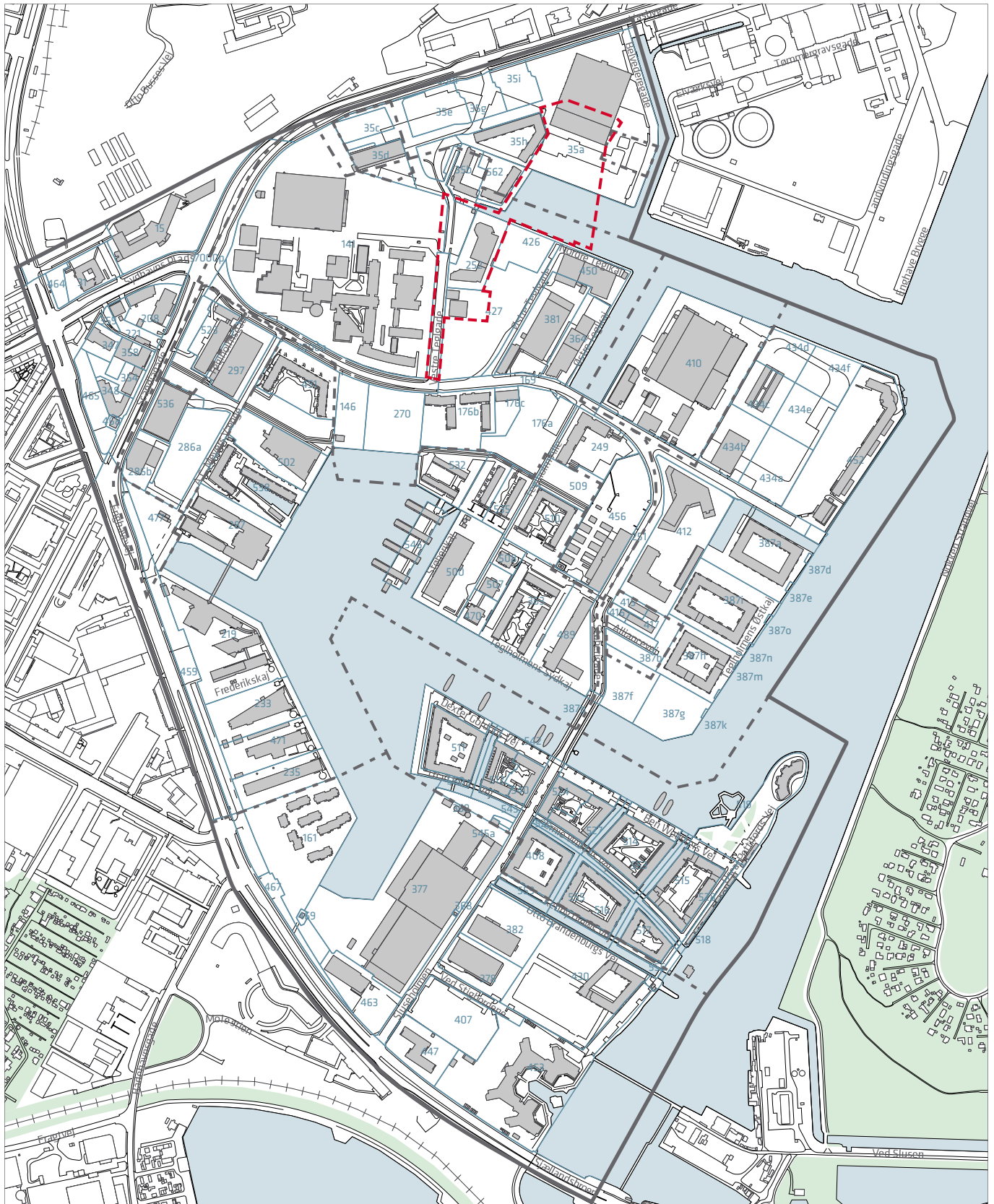
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

### Kommentarer af generel karakter

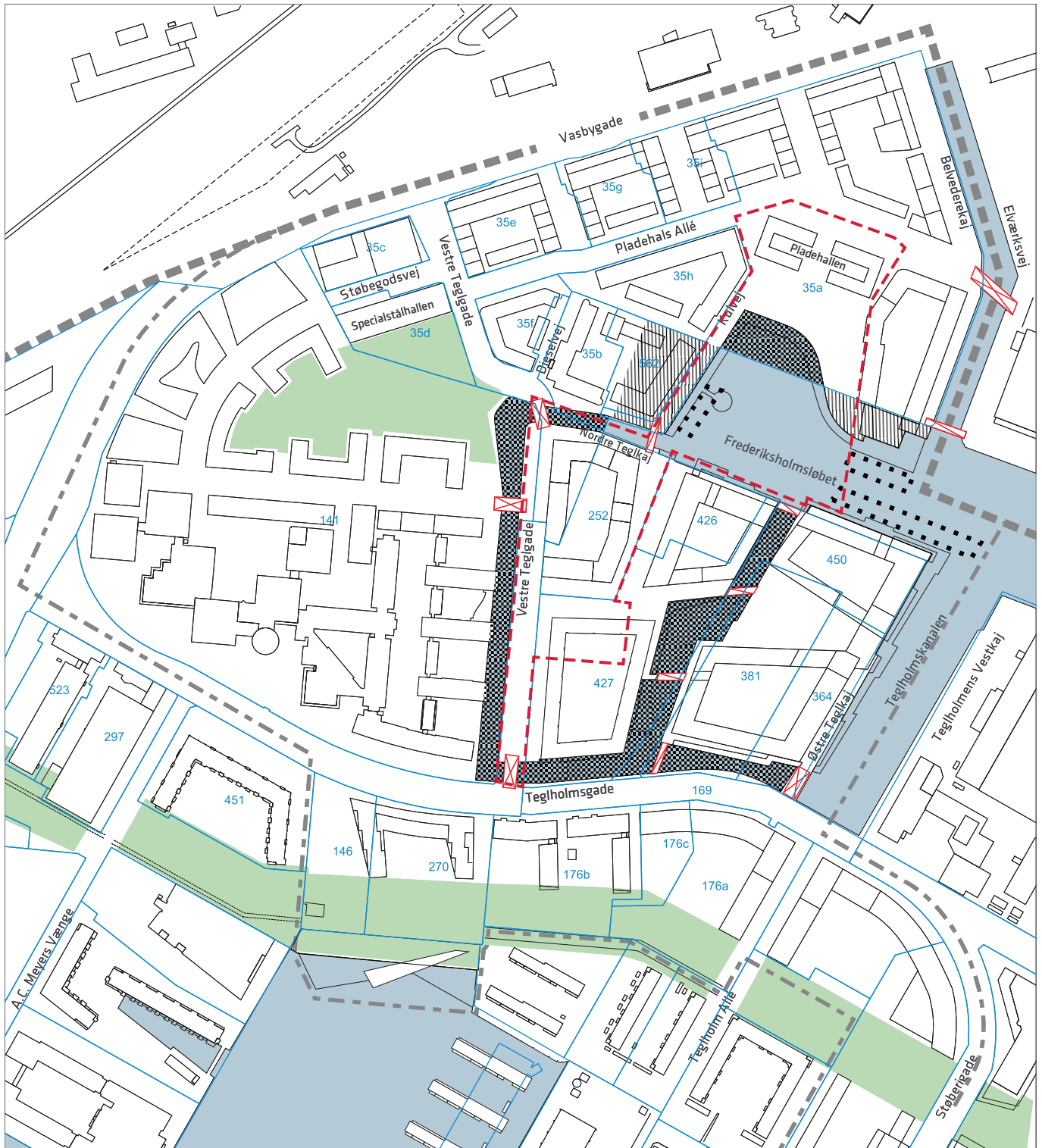
- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver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

# Tegning nr. 1A - Lokalplanområdets afgrænsning



- Grænse for lokalplan nr. 310-1, 2, 3, 4 og 5
- - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 310-1, 2, 3, 4 og 5
- - - Grænse for lokalplantillæg nr. 7
- Matrikelskel

# Tegning nr. 2A - Opfyldninger, kanaler mv.

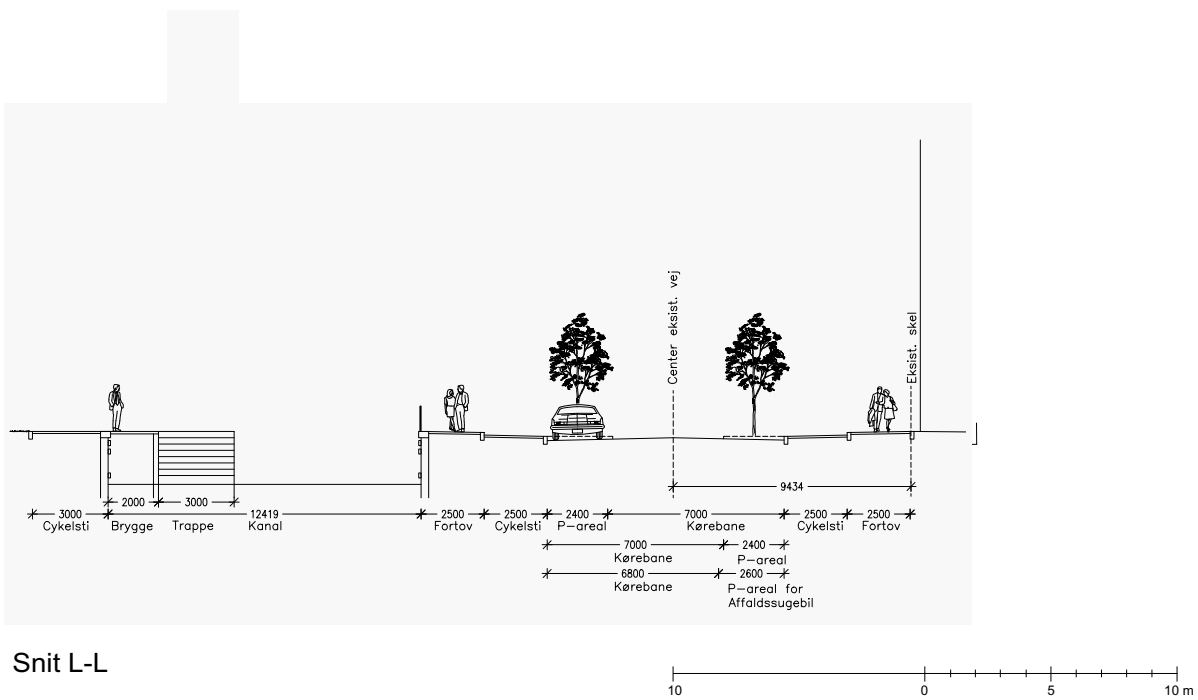


- ■ ■ Grænse for lokalplan nr. 310
- Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 310
- ■ ■ Grænse for tillæg nr. 7 til lokalplan nr. 310
- ▨ Arealer, der skal bortgraves
- ▨ Arealer, der skal opfyldes
- ⋯ Principiel afgrænsning af lystbådehavn
- ⊠ Vejbroer
- ▭ Stibroer
- Matrikelskel





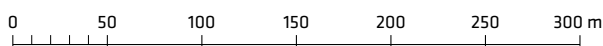
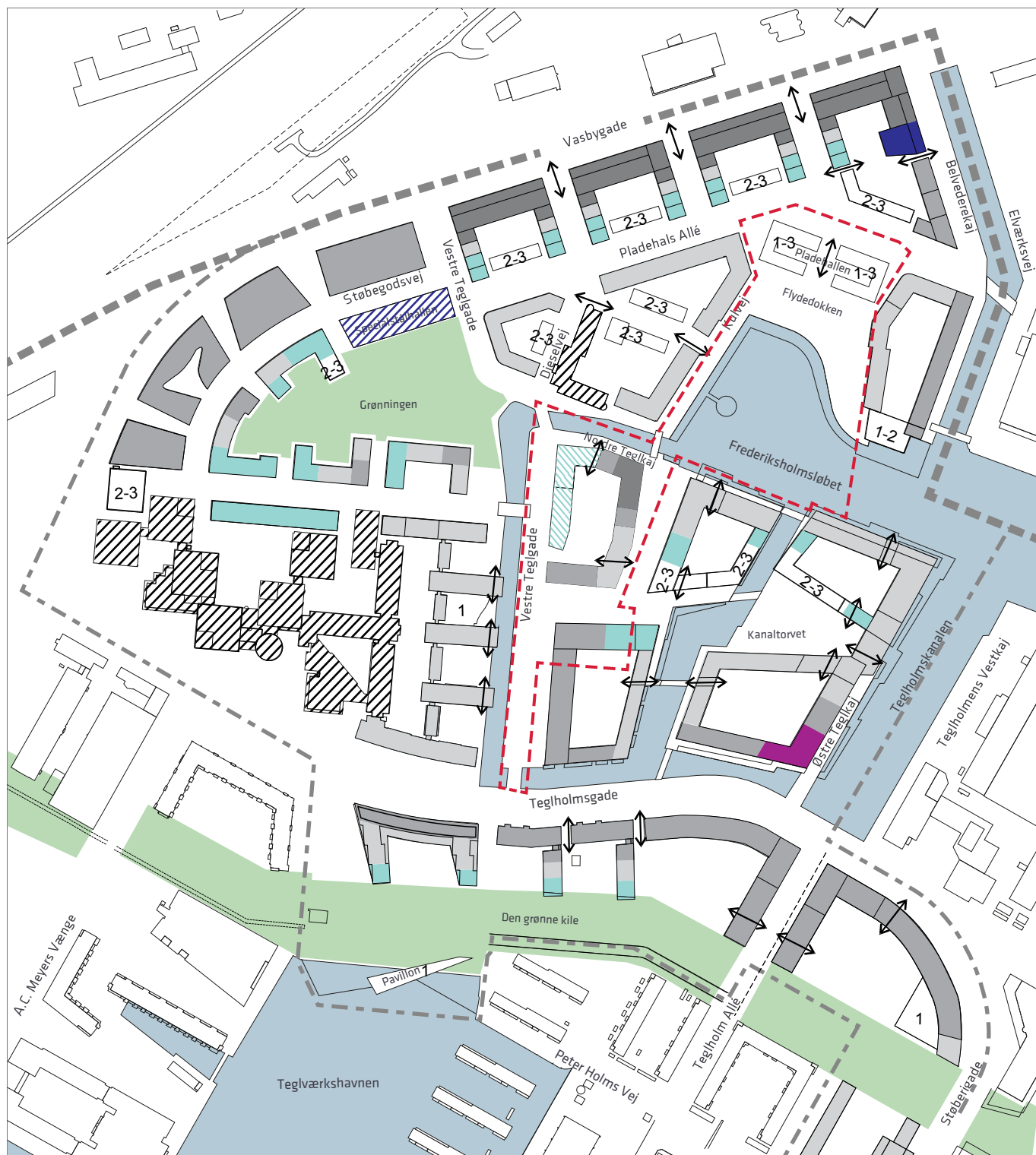
# Tegning nr. 4BA - Sniteksempel















Snit L-L



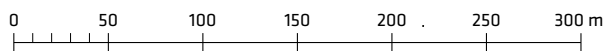
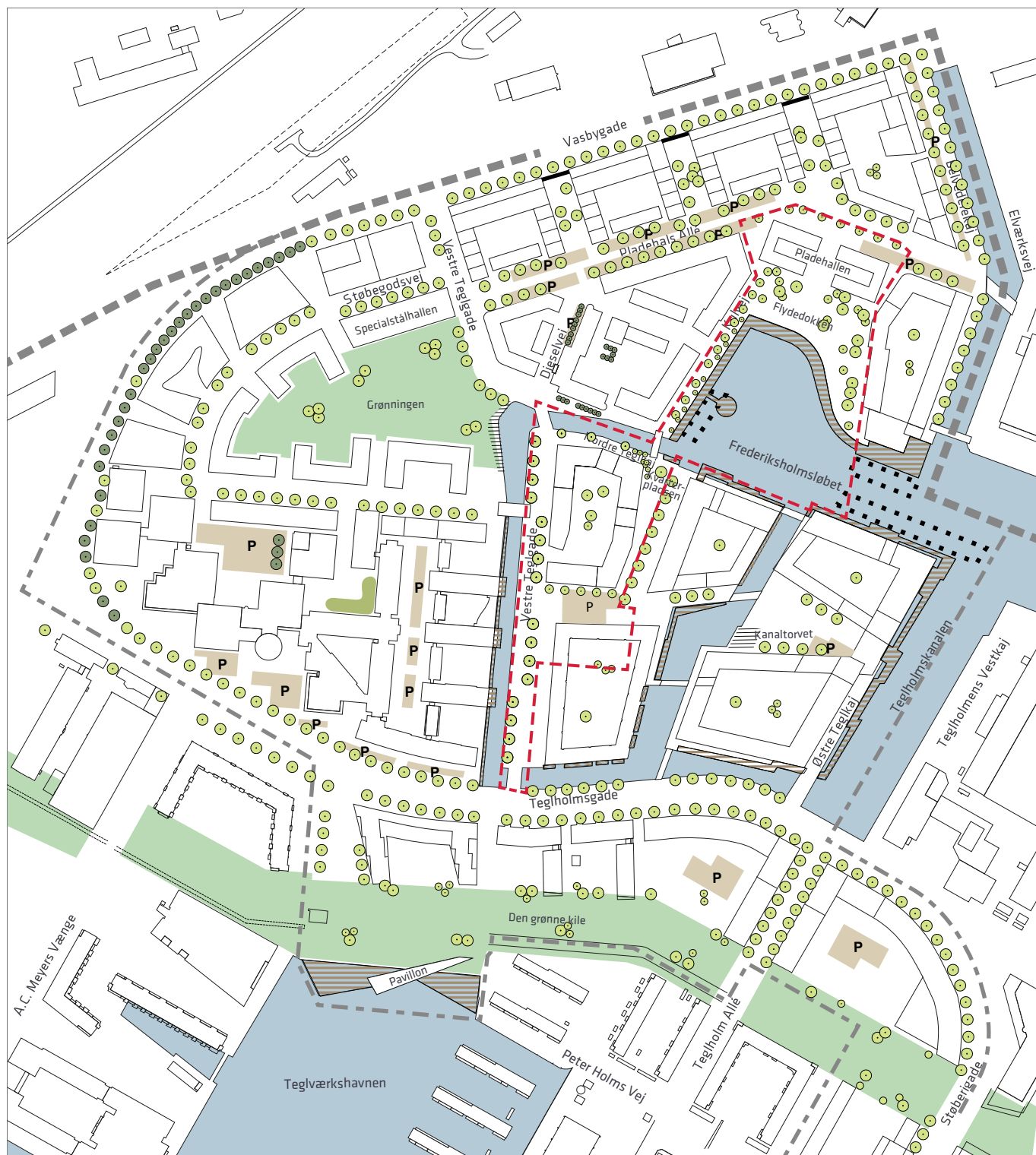
# Tegning nr. 5A - Bebyggelsesplan



-  Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan
-  Kulturhistorisk bevaringsværdig bebyggelse
-  Ny bebyggelse i 1-3 etager med etageantal
-  Ny bebyggelse i 3-6 etager
-  Ny bebyggelse i 4-5 etager
-  Ny bebyggelse i 5-6 etager

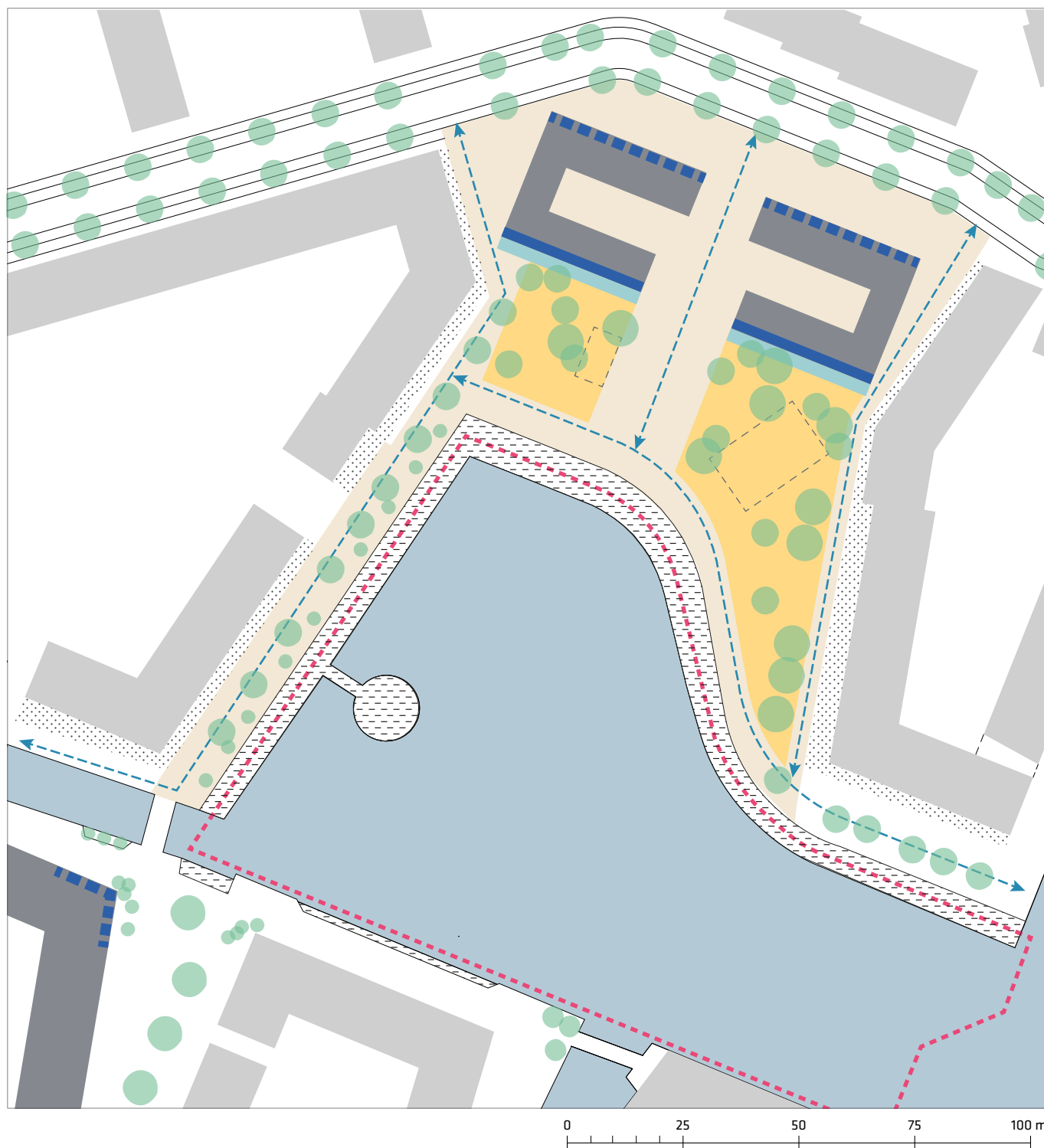
-  Ny bebyggelse i 6-7 etager
-  Ny bebyggelse i 7-8 etager
-  Ny bebyggelse i 8-9 etager
-  Ny bebyggelse i 9-10 etager
-  + mulighed for penthouse
-  Pricipiel placering af porte/passager til gårdrum mv.














# Tegning nr. 6A - Friarealer mv.



- P-areal på terræn
- Fælles grønne friarealer
- Træbrygge
- Trappeanlæg
- Princiel afgrænsning af lystbådehavn
- Principper for træbeplantning
- Bevaringsværdige træer
- Bevaringsværdig beplantning
- Princiel placering af støjskærm

## Tegning nr. 8 - Flydedokken



- |   |  |
|---|--|
|  Byrummets udstrækning                           |  Zone for vandrelaterede funktioner/anlæbssted    |
|  Ny bebyggelse omfattet af lokalplantillægget    |  Krav om publikumsorienterede serviceerhverv      |
|  Bebyggelse udenfor lokalplantillæggets område   |  Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv |
|  Forareal til butikker, udeservering, udstilling |  Kantzone   |
|  Principper for træbeplantning                   |  Primære bevægelseslinjer                         |
|  Zone for ophold                                 |  Træbrygge  |
|  Leg/boldspil                                    |  |

### 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

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 7 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 20xx

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

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i/på xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx.  
Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 20xx kl. 19-21.

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 20xx**

