

# TEGLVÆRKSHAVNEN

## FORSLAG TIL TILLÆG 10 TIL LOKALPLAN 310 TEGLVÆRKSHAVNEN

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 10 til lokalplan 310 Teglværkshavnen.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro-Kongens Enghave.

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



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>20</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	20
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	20
Lokalplantillæggets indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	20
Miljøforhold.....	10	§ 4. Veje.....	20
Den kystnære del af byzonen .....	11	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	21
Skyggediagrammer .....	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	21
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>13</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	22
Overordnet planlægning.....	13	§ 8. Ubebyggede arealer .....	23
Kommuneplan 2019 .....	13	§ 9. Støj og anden forurening.....	25
Lokalplaner i kvarteret .....	14	§ 10. Retsvirkninger .....	26
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	15	§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	26
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	15	Kommentarer af generel karakter .....	26
Spildevandsplan .....	15	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	27
Lokal håndtering af regnvand.....	16	Tegning 2a · Veje.....	28
Skybrudssikring.....	16	Tegning 2b · Stier.....	29
Vandforsyningsplan .....	16	Tegning 3 · Bil- og cykelparkering .....	30
Varmeplanlægning .....	17	Tegning 4a · Omfang og placering.....	31
Tilladelser efter anden lovgivning .....	18	Tegning 4b · Hovedindgange.....	32
Affald .....	18	Tegning 5 · Ydre fremtræden .....	33
Jord- og grundvandsforurening .....	18	Tegning 6a · Byrum.....	34
Museumsloven.....	19	Tegning 6b · Kantzoner .....	35
Rottesikring .....	19	Tegning 6c · Træer .....	36
Bilag IV-arter og flagermus.....	19	Tegning 7 · Støjskærm .....	37
		<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>38</b>
		<b>Mindretalsudtalelser</b>	<b>39</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>40</b>

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader, byrum og bygninger er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre et nybyggeri på ejendommen Støberigade 2 til udvidelse af Skolen i Sydhavn samt til en daginstitution.

Skolen i Sydhavnen åbnede i 2015 og er bygget til tre spor. Københavns Kommune har nu behov for at udvide skolen med et nyt spor. Ønsket er at opføre en ny udskolingsafdeling med 7. til 9. klasse på grunden overfor skolen og reorganisere den eksisterende skolebygning, så den rummer 1. til 6. klasse. Udskolingsafdelingen kombineres i en ny bygning med en daginstitution til 10-12 grupper. Den nye skole bliver en 'madscole'.

Den nuværende lokalplan, 'Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen', fastlægger anvendelsen af byggefeltet på ejendommen til serviceerhverv. Formålet med lokalplantillægget er således at ændre anvendelsen for ejendommen til skole og daginstitution.

Lokalplantillægget fastlægger bestemmelser for anvendelse, nybyggeri, for parkering, byrum og beplantning samt for en støjskærm, der skal beskytte bygning og udendørs opholdsarealer mod støj fra virksomheden MAN Energy Solutions.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplantillægget omfatter ejendommen Støberigade 2, matrikel nr. 456c, Kongens Enghave, København, samt dele af vejarealer i Støberigade. Grunden fremstår i dag ryddet.

Sydhavnen undergår i disse år en markant forandring fra nedslidt industri- og havneområde til moderne, integreret byområde med boliger og erhverv i en ny sammenhæng med kanaler og havnebassiner. Lokalplan 310 og følgende tillæg er en del af det planmæssige grundlag for denne forandring.

Grunden Støberigade 2 omfatter 3.544 m<sup>2</sup> af de ca. 29 ha, som tillæg 4 til lokalplan 310 omfatter. Tillæg 4 fastlægger den midterste og den nordvestlige del af Teglholmen samt området vest for Belvederekanalen til boliger, serviceerhverv og kulturelt prægede funktioner samtidig med, at der tages højde for miljøproblematikken i forhold til eksisterende virksomheder.

### Egenart

Området omkring Støberigade 2 er præget af længe- og karréformede bebyggelser samt Skolen i Sydhavnen og Børnehuset Støberigade. Bebyggelserne på nordsiden af den grønne kile er højest mod gaden og trapper ned mod kilen, som er Teglholmens rekreative hovedåre. Skolen og børnehuset danner kant mod Støberigade og åbner sig mod kilen med en mere landskabelig karakter. Begge bebyggelser har opholdsarealer på taget, der er synlige fra gaden.

Støberigades vejforløb er formet efter det nu nedrevne Støberi, der lå på grunden Støberigade 2.

### Mobilitet

Der er truffet beslutning om anlæg af metro til Ny Ellebjerg via Sydhavnen. Metrolinjen får bl.a. station på Enghave Brygge umiddelbart nord for broen over Frederiksholmsløbet. Lokalplanområdet vil få en afstand på under 600 meter til denne station og er dermed stationsnært. Metrolinjen forventes indviet i 2024.

Der kører bybusser ad Støberigade og Teglholmsgade med stoppesteder tæt ved skolen. Med bil er der adgang til skolen fra vest via Teglholmsgade og syd via Sydhavmsgade. For gående og cyklister er der adgang fra stier i den grønne kile samt via Støberigade og Teglholmsgade, der har fortov og cykelsti. Det planlagte grønne cykelrutenet vil forbinde skolen med Teglværkshavnen i syd, Enghave Brygge i nord, Amager i øst og Sydbanestien og Kalvebod Brygge i vest.

I overensstemmelse med lokalplan 310 er der terrænparkering i størrelsesordenen 20 procent af den samlede parkering i området. Til den eksisterende skolebygning og daginstitution på østsiden af Støberigade er der etableret 60 p-pladser, heraf 48 i p-hus.

For at understøtte en sikker krydsning mellem den nye udskolingsafdeling (7.-9. klasse) og den eksisterende skole (med 1.-6. klasse) vil hovedindgangen til den nye skolen ligge tæt ved fodgængerfeltet i signalanlægget på Støberigade.



Skolen i Sydhavn umiddelbart over for byggegrunden.



Byggegrunden umiddelbart overfor Skolen i Sydhavn, hvor Støberigade svinger og bliver til Teglholtsgade.



Den grønne kile med bebyggelser og med byggegrunden til højre i billedet.



Børnehuset, syd for skolen, set fra den grønne kile.



Byggegrunden set mod virksomheden MAN Energy Solutions, umiddelbart nord for Teglholtsgade.

## Lokalplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplantillægget muliggør en bygning på grunden mellem Støberigade og den grønne kile overfor den eksisterende Skolen i Sydhavnen. Bygningen er højest mod nordvest og trappes ned mod sydøst. Bygningen omkranses af en høj støjskærm i glas mod øst, nord og nordvest. Opholdsarealer ligger på de terrasse-rede tagflader, på terræn mod kilen samt i et indre byrum i stueplan.

### Anvendelse

Området fastlægges til grundskoleundervisning og daginstitution. Der er endvidere mulighed for at indrette kulturelle servicefunktioner, hvis skole- og daginstitutionsbehovet ændrer sig.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bilparkering

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 286 m<sup>2</sup> nybyggeri til daginstitution og 1 plads pr. 607m<sup>2</sup> nybyggeri til skole. Dette giver samlet i størrelsesordenen 15 pladser til det aktuelle projekt. Heraf skal der være 6 pladser til afsætning, og der skal være 1 plads til en handicapbus. Langs Støberigade fastlægges 6 p-pladser til afsætning, heraf 3 pladser med en bredde på 2,8 m til varelevering og afhentning af renovation.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

#### *Lokalisering af p-pladser udenfor tillægsområdet*

Udenfor tillægsområdet etableres den resterende del af de krævede pladser, heraf en plads til handicapbus på Tegholmegade og de øvrige pladser i p-hus på Topstykket.

### Cykelparkering

Der skal pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal være 2,5 pladser til cykelparkering til daginstitution og 1 plads til cykelparkering til skole pr. 2 elever og ansatte. Dette giver samlet cirka 230 pladser til det aktuelle projekt. For daginstitutionen skal 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. Det svarer til 9 pladser. Den overvejende del af cykelparkeringen placeres i bygningens stueetage samt på nordsiden af bygningen. Herudover placeres et mindre antal cykelparkeringspladser i byrum syd for bygningen og mod den grønne kile.

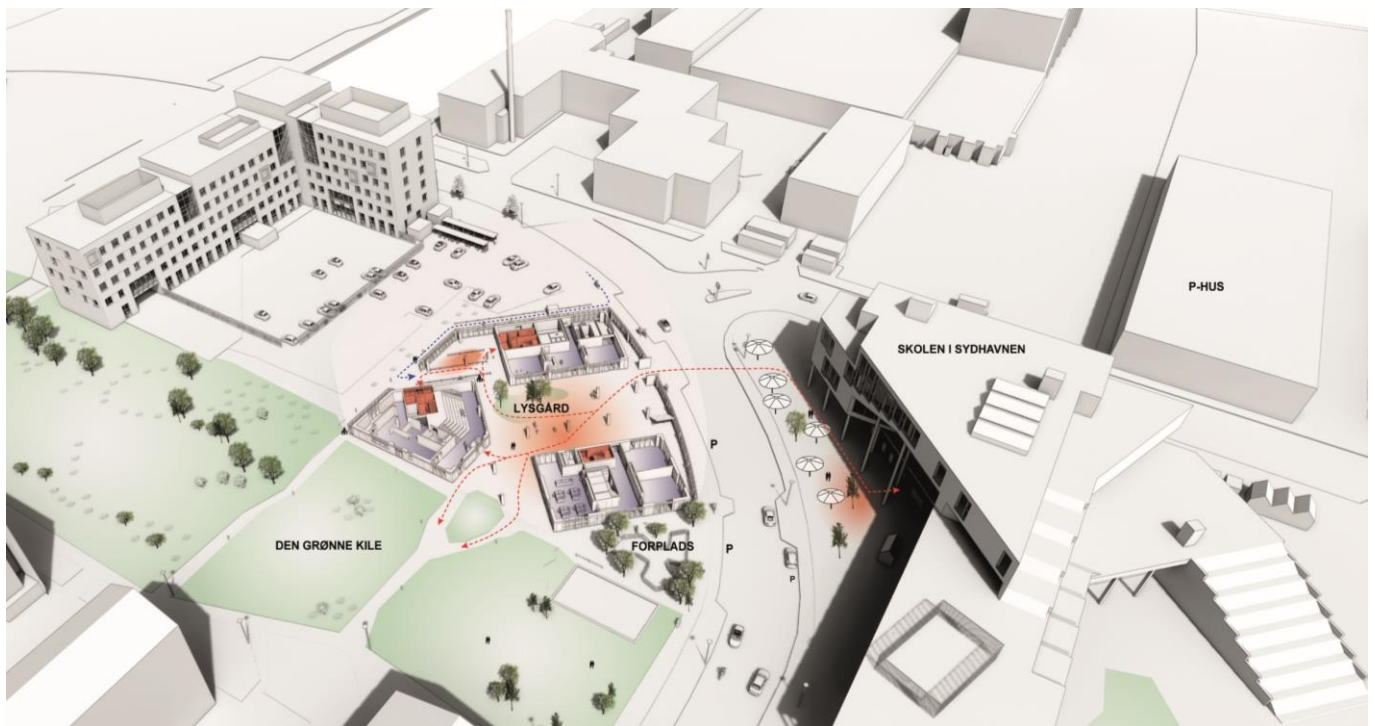
Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplantillægget muliggør en ny bebyggelse med en facadehøjde på mellem 17,5 og 25,5 m, lavest mod sydøst og højest mod nordvest. For at beskytte bygningen og opholdsarealer mod virksomhedsstøj fra MAN Energy Solutions skal der være en høj støjskærm i glas på tre sider omkring bygningen. En åben lysgård i bygningens fulde højde giver dagslys til opholdsarealer i et byrum i stueetagen.

Bygningens facader kan udføres i mørke indfarvede betonelementer, hvorpå der ved enkelte facadeforløb monteres et espalier af lodrette og vandrette lister. I stueetager mod Støberigade, forplads og den grønne kile skal mindst 40 % af facaden have partier i gennemsigtigt glas eller helt åbne partier, hvor stueetagens facade er trukket tilbage. Hovedindgangen mod Støberigade skal markeres.

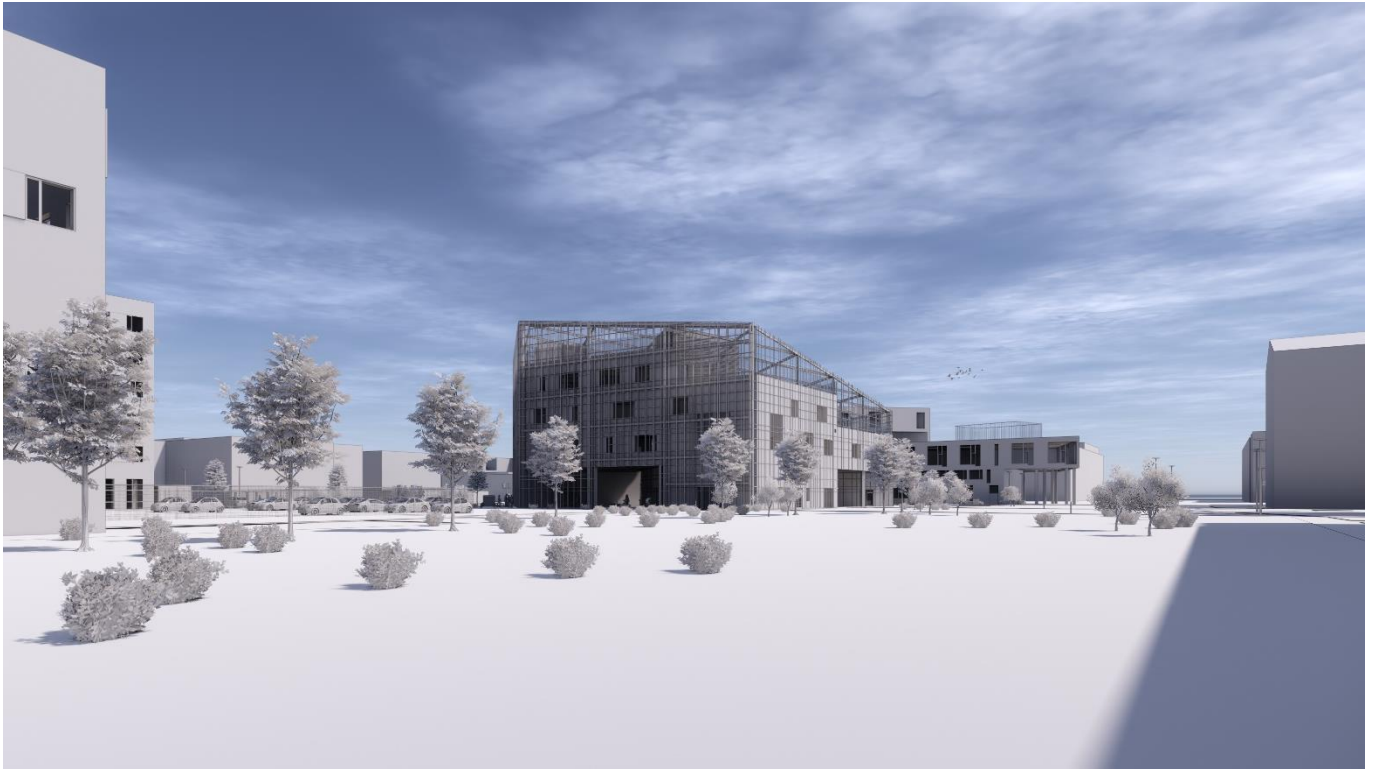
Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.



Visualisering, der viser et eksempel på indretning af stueetagen i et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplantillægget. Her ses den offentlige passage gennem stueetagen, træer på forpladsen og i bygningens åbne lysgård samt en intern sti nord for bygningen. Hvis muligt i forhold til ledninger plantes op til fire gadetræer ud for grunden. De viste stiforbindelser ud i den grønne kile er ikke en del af lokalplanen og forudsætter, at der indgås en aftale med grundejerforeningen om dem.  
Illustration: TRUST



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplantillægget. Her ses nybyggeriet med den omkransende konstruktion til støjskærm fra syd. På facader mod forpladsen og den grønne kile er der ikke behov for at støjskærme for virksomhedsstøj, og her er ikke monteret glas i konstruktionen, som mod Støberigade og facader mod nordvest og vest. På selve forpladsen er lav indhegning til renovation med træer omkring. Hvis muligt i forhold til ledninger plantes op til fire gadetræer ud for grunden. Illustration: TRUST



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplantillægget.  
 Her ses nybyggeriet og den omkransende konstruktion til støjskærm fra nordvest mod den grønne kile og med den eksisterende skole i baggrunden.  
 Illustration: TRUST



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplantillægget.  
 Her ses nybyggeriet og støjskærm i glas fra Støberigade ud for nabobebyggelsen mod nordvest. Illustration: TRUST



## **Byrum**

Lokalplantillægget fastlægger en forplads syd for bygningen med indhegnet renovation, træer og beplantning samt bænke og cykelparkering. Desuden fastlægger lokalplantillægget en offentlig passage gennem bygningens stueetage og i tilknytning til den et indre byrum med opholds- og legearealer og bænke.

Lokalplantillægget fastlægger kantzoner på indersiden af støjskærmen langs Støberigade samt langs bygningens facade mod forpladsen og den grønne kile. Kantzoner indrettes til aktivitet og leg samt med enkelte bænke.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## **Friarealer**

Det er en udfordring at etablere tilstrækkeligt friareal til både daginstitution og skole på grunden. Friarealprocenten for daginstitutionen fastlægges i overensstemmelse med Kommuneplan 2019 til 100 % af daginstitutionens bruttoetageareal. Kommuneplanen giver mulighed for, at friarealkravet på 40 % af bruttoetagearealet til skolen kan fraviges på baggrund af en konkret vurdering af behovet for friareal, herunder muligheden for at anvende lokale legepladser, parker, idrætsfaciliteter og lignende.

I det aktuelle projekt får skolen friareal på terræn samt opholdsarealer i et mere end 500 m<sup>2</sup> stort, overdækket byrum i bygningens stueplan. Disse opholdsarealer får højt til loftet samt dagslys og frisk luft fra store åbninger i tag og facade. Eleverne får endvidere direkte adgang til den grønne kile, som er områdets fælles friareal til ophold og aktivitet. På den baggrund er det indarbejdet i lokalplantillægget, at friarealkravet kan reduceres til 20 %, hvis bygningens stueetage opføres med de beskrevne kvaliteter.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## **Træer og anden beplantning**

Lokalplantillægget fastlægger, at der skal plantes mindst 18 træer i lokalplanområdet. Hvis det er muligt i forhold til ledninger, plantes op til fire af træerne som gadetræer i Støberigade.

På bygningens tagterrasser, der medregnes som friarealer til daginstitutionen, skal der være plantebede til begrønning med buske og klatreplanter.

I dele af kantzoner og langs hegn skal der ligeledes være plantebede til begrønning med buske og klatreplanter.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## **Ekspropriation**

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

## **Kommuneplan 2019**

Lokalplantillæggsforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019, herunder nye bestemmelse om parkering og stormflodssikring.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplantillægsområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplantillægget 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. 1225 af 25. oktober 2018).

Lokalplantillægget skal muliggøre en anvendelsesændring, så der kan etableres skole og daginstitution på grunden. Der er ikke tale om en væsentlig udvidelse af de bebyggelsesmuligheder og den bebyggelsestæthed, der er muliggjort med tillæg 4 til lokalplan 310. Der er foretaget miljøvurdering af tillæg 4 til lokalplan 310.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Støberigade og Teglhølmegade. Støjniveauet er op til 68 dB langs grundens afgrænsning mod Støberigade, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for daginstitutioner og grundskoler. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i den fremtidige bygning og på friarealer kan overholdes.

Lokalplantillægget fastlægger, som det fremgår af afsnittet Miljømæssige gener fra virksomheder, en støjskærm, der skal sikre, at støjgrænserne for virksomhedsstøj på facader og friarealer kan overholdes. Denne støjskærm vil også bidrage til, at grænseværdierne for trafikstøj på facader og friarealer i stueetagen og på taget kan overholdes. På facader og på friarealer på taget, som ikke er påvirket af og afskærmet mod virksomhedsstøj, men alene af trafikstøj, skal der indarbejdes støjdæmpende løsninger i facaden eller værn.

På forpladsen mod Støberigade er trafikstøjniveauet op til 67 dB, hvilket er over den vejledende grænseværdi på 58 dB. Forpladsen anvendes til funktioner som renovation, ankomst og cykelparkering, og kan derfor indregnes i friarealet, men er ikke en del af de primære opholdsarealer.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Umiddelbart op til lokalplanområdet ligger virksomheden MAN Energy Solutions, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

MAN Energy Solutions har en miljøgodkendelse fra 2003, og virksomheden ønsker en fornyelse af miljøgodkendelsen i 2020, blandt andet fordi virksomheden har planer om at udvide et testcenter.

MAN Energy Solutions foretager i forbindelse med ansøgningen om ny miljøgodkendelse en OML-beregning. Det vil sige en beregning af, om luft- og lugtmissionerne fra virksomheden til omgivelserne overholder gældende grænseværdier. Overskridelse af bidragsværdier (b-værdier) på tilgrænsende arealer bevirker, at der skal foretages afværgeforanstaltninger, fx ved at virksomhedens skorsten forhøjes. Lokalplantillægget kan ikke vedtages endeligt, før det er dokumenteret, at grænseværdierne kan overholdes.

Lokalplantillægget fastlægger i øvrigt, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før bygherre har dokumenteret, at grænseværdier for luftforurening fra virksomheden MAN Energy Solutions overholdes.

Der er i MAN Energy Solutions miljøgodkendelse fra 2003 fastsat en grænse for virksomhedens samlede støj i skel til nabomatrikler på 60 dB. Virksomheden har i dialog med kommunen i forbindelse med forberedelse af deres ansøgning om fornyelse af miljøgodkendelsen tilkendegivet, at der ikke er behov for i fremtiden at øge dette niveau.

Der er for bygherren udarbejdet et støjnotat, som dokumenterer, at støjkravet på 50 dB på facader og på opholdsarealer (på terræn og på tagflader), som er grænseværdien for grundskole og daginstitution, kan overholdes med en støjskærm på tre sider omkring byggeriet, når virksomhedens samlede støj i skel til nabomatrikler er på 60 dB.

Lokalplantillægget fastlægger således, at der skal etableres en støjskærm på tre sider omkring nybyggeriet for at dæmpe støj fra MAN Energy Solutions til 50 dB på facader og friarealer. Bebyggelsen må ikke tages i brug, før bygherre har dokumenteret, at støjgrænsen er overholdt.

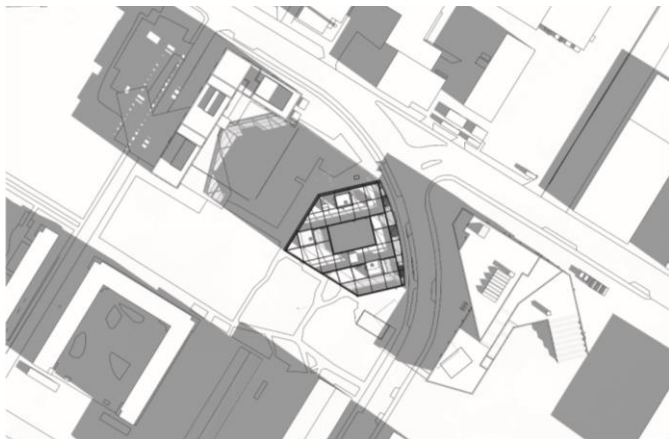
Det fremgår af bestemmelsen om støj og anden forurening fra virksomheder.

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af dette lokalplantillæg ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplantillægget ikke vil medføre skærpede miljøkrav til MAN Energy Solutions.

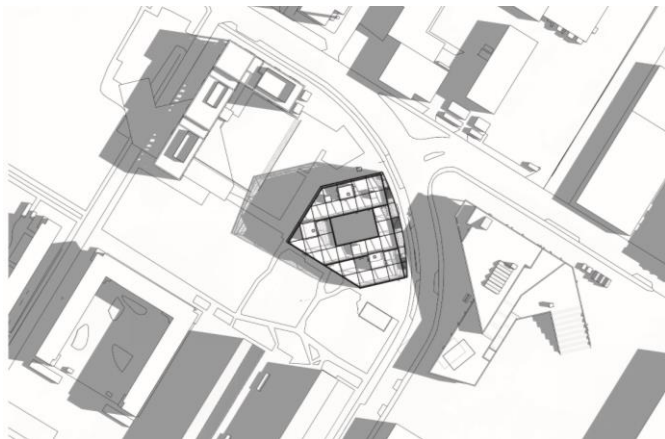
## **Den kystnære del af byzonen**

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Det blev ved udarbejdelsen af tillæg 4 til lokalplan 310 vurderet, at de planlagte bebyggelser ikke ville påvirke de kystnære omgivelser, og at der set i en større sammenhæng og med områdets historie taget i betragtning, således ikke var tale om en visuel ændring af områdets bygningsmæssige struktur.

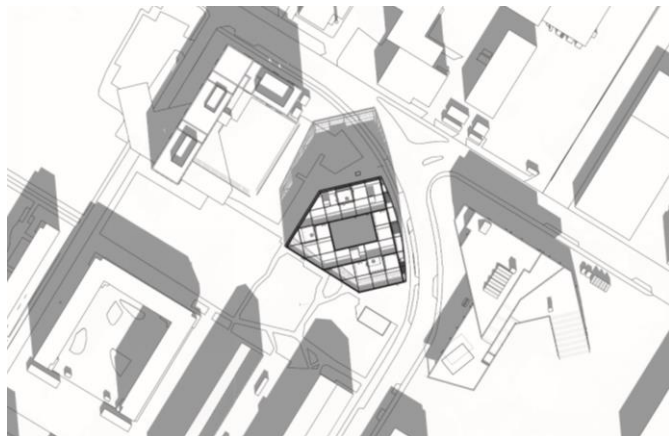
Med tillæg 10 til lokalplan 310 muliggøres ikke bebyggelse, der afviger væsentligt i højde fra den bebyggelse, der er muliggjort med tillæg 4, hvorfor en redegørelse for den visuelle påvirkning fortsat vurderes at være unødvendig.



21. marts kl. 09.00



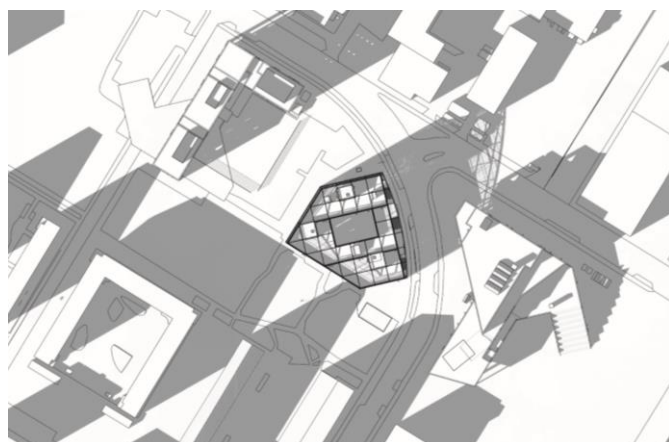
21. juni kl. 09.00



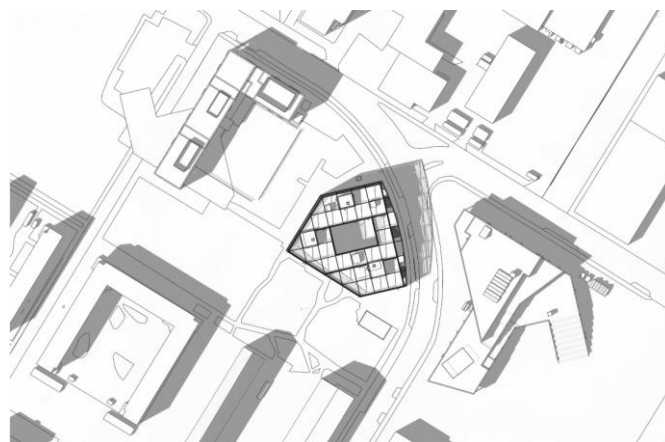
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

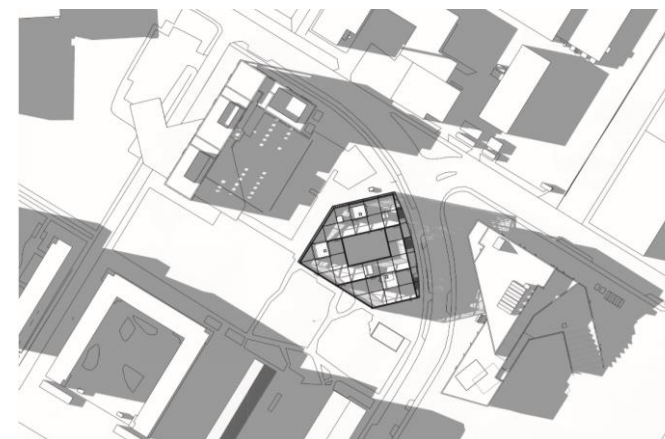


21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser skyggeforhold for bebyggelsen i lokalplantillæggets område. I forhold til den bebyggelse, som er fastlagt i lokalplan 310 tillæg 4, så påvirkes nabogrunden mod nordvest med øget skygge kl. 9 den 21. marts og 21. juni samt kl. 12 den 21. marts. Den del af nabogrunden, som primært berøres, benyttes til parkering.

Lokalplan 310 tillæg 4 og skyggediagrammer for bebyggelsesplanen fastlagt heri kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)



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 lokalplantillægget.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

Området er i Kommuneplan 2019 fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

### Detailhandel

Lokalplantillægget er omfattet af Bydelscenter Teglholmen med et maksimalt butiksareal på 5.000 m<sup>2</sup>, heraf en ramme til nyt butiksareal på 5.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er 1.500 m<sup>2</sup> og den maksimale størrelse for udvalgsvarebutikker er 500 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsesprocent

Den maksimale bebyggelsesprocent er 150.

### Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, pkt. 2). Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-24).

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 m.v., 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.

Kongens Enghave Lokaludvalg har i deres bydelsplan for 2017 indarbejdet ønsker om 'madskoler' og, at skoler skal styrkes som kulturbærende institutioner med kulturelle aktiviteter.

Lokalplantillægget vurderes at være i overensstemmelse med denne vision.



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
H1	Områder til havneformål
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
V	Husbåde
[Red hatched box]	Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i Kommuneplan 2019.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 310 Teglværkshavnen

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

Tillæg 1 til lokalplan 310 blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. juni 2003. Tillægget omfatter den oprindelige lokalplan 310's område II og muliggør etablering af en boligø og sikrer, at boliger er helårsboliger. Enkelte bestemmelser i lokalplan 310 og i tillæg 1 er ophævet med tillæg 1, 2, 3 og 4 til lokalplan 310.

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

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

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

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

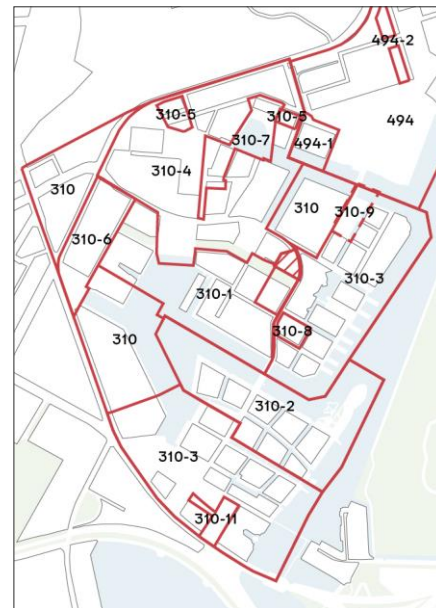
Tillæg 6 til lokalplan 310 blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2016. Tillægget fastlægger området omkring A. C. Meyers Vænge til bolig- og erhvervsbebyggelse, ligeledes med større tæthed end forudsat i lokalplan 310.

Tillæg 7 til lokalplan 310 blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2016. Tillægget fastlægger en ændring af anvendelse for 'Pladehallen' på Belvederegade 4 og for anvendelse og bebyggelsesplan for en ejendom syd for Frederiksholmsløbet.

Tillæg 8 til lokalplan 310 blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. maj 2016. Tillægget fastlægger en ændring af anvendelse for en ejendom, således at det er muligt at etablere boliger i hele karréen.

Forslag til tillæg 9 til lokalplan 310 har været i offentlig høring fra den 4. juli til den 27. september 2017. Formålet med tillægget er at ændre anvendelsen for to ejendomme og muliggøre en kirke, en daginstitution og en idrætshal.

Tillæg 11 til lokalplan 310 blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. marts 2020. Tillægget muliggør en grundskole og et parkeringshus med idrætshal ovenpå.



Lokalplaner i kvarteret

## Lokalplan 494 Enghave Brygge

Lokalplan 494 Enghave Brygge blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. november 2014. Lokalplanen muliggør en omdannelse af det tidligere havne- og industriområde ved H.C. Ørstedværket til et moderne, blandet bolig- og erhvervsområde.

Tillæg 1 til lokalplan 494 Enghave Brygge blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 24. november 2016. Tillægget fastlægger en bebyggelsesplan for lokalplanens område IV- tidligere omtalt som 'Radiatorland'.

Tillæg 2 til lokalplan 494 Enghave Brygge med kommuneplantillæg nr. 31 blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 31. oktober 2019. Formålet med tillægget er at ændre anvendelsen for arealer omkring H.C. Ørstedværket.

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

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne - en levende by, en by med kant og en ansvarlig by - skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplantillægget er der bestemmelser om plantebede til begrønning og om skybrudssikring og stormflodssikring, som bidrager til miljømæssig bæredygtighed. Da Københavns Kommune er bygherre skal nybyggeriet følge kravene i Miljø i byggeri og anlæg 2016 (se afsnittet nedenfor).

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

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. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Spildevandsplan

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

## Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med til-læg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til kloak.

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

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

## 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. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

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.

### Sikring mod oversvømmelse

Inden for lokalplantillægsområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse i de nuværende forhold, hvor grunden ikke er bebygget.

Der er ingen planer om skybrudsprojekter inden for eller uden for lokalplantillægsområdet.

Lokalplantillægsområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygningen. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

### 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

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase: Vandforsyningsplan



## **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.

# 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: [www.amid.dk/](http://www.amid.dk/)

## Skole 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: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Matrikel nr. 456c er kortlagt på vidensniveau 2 ('V2'). De tidligere aktiviteter har givet anledning til forurening i jord- og grundvand med kulbrinter/olieprodukter samt tungmetalforurening.

Der er udført supplerende undersøgelse, som har vist en kraftig forurening med olieprodukter på dele af grunden. For at eliminere enhver risiko for indeklimaet i den kommende skole og daginstitution er det besluttet at reducere mængden af forurening i jord og grundvand og dermed fjerne størstedelen af forureningen. Resultatet af oprensningen og dokumentationsprøver afgør, om det bliver nødvendigt med ekstra indsats i form af byggetekniske foranstaltninger, såsom ventileret dræn under bygningen.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurennet, 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, lade foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.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 hjemmesiden: [www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## 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.

## 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 grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

## Bilag IV-arter og 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.

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. 867 af 27. juni 2016.

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 for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan 310 Teglværkshavnen er at omdanne det eksisterende industri- og havneområde til et attraktivt integreret byområde, der udnytter beliggenheden ved havnen. Formålet med lokalplantillæggene 1-8 og 11 til lokalplan 310 er at muliggøre udbygningen af områderne med et større antal boliger og større tæthed end forudsat i lokalplan 310. Tillæg 4 udgør den midterste og den nordvestligste del af Tegllholmen.

Formålet med tillæg 10 er:

- at ændre anvendelsen fra serviceerhverv til grundskoleundervisning og institutioner samt kulturelle servicefunktioner,
- at bebyggelsen udformes, så den 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 stueetagerens 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,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 456c samt del af matr.nr. 251, Kongens Enghave, København og alle parceller, der efter den 23. april 2019 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til grundskoleundervisning og institutioner samt kulturelle servicefunktioner.

## § 4. Veje

### Stk. 1. Ændring af vejprofiler for Støberigade

Støberigade skal have kørespor, cykelsti, fortov og langsgående parkering vekslede med træbeplantning, som angivet på snit AA og BB vist på tegning 2a.

## Stk. 2. Intern sti

Sti a, vist på tegning 6a, skal udformes som angivet på snit CC og DD vist på tegning 2b.

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Daginstitution: 1 parkeringsplads pr. 286 m<sup>2</sup>

Grundskole og kulturelle formål: 1 parkeringsplads pr. 607 m<sup>2</sup>

Heraf skal 1 parkeringsplads være til handicapbus.

Parkering på terræn skal placeres som vist på tegning 3.

### Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal / antal brugere:

Daginstitution: 2,5 pladser

Grundskole: 1 plads pr. 2 elever og ansatte

Kulturelle formål: 1 plads pr. 2 brugere

Mindst 50 % af pladserne skal være overdækket.

For daginstitution skal 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Cykelparkering skal placeres som vist på tegning 3.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.
- b) Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer kan etableres udover bebyggelsesprocenten. 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.
- c) Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, kan bebyggelsesprocenten 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 opføres med facade inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4a.

Der skal være en åben lysgård gennem alle etager, som vist på tegning nr. 4a. Lysgården skal have et areal på mindst 300 m<sup>2</sup>.

Der skal være et byrum i stueetagen, som vist på tegning 6b. Rumhøjden i byrummet skal være mindst 5 m.

- b) Hovedindgange skal placeres som vist på tegning 4b og skal forbindes til en offentlig tilgængelig passage gennem bygningens stueetage.

### **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygningen må højst opføres med de på tegning 4a viste maksimale bygningshøjder.
- b) Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med facader, værn, elevator- og trappetårne, boldbure, overdækninger, pergola, liggehaller, skure, orangerier mv. som angivet på tegning 4a.
- c) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant tag.
- d) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger til servicering af elevatorer.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Facader**

- a) Materialerne skal være beton, metal, tegl, træ eller natursten. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Farverne skal være sort, grå eller nuancer af gylden-brun.
- c) På facade b og c, vist på tegning 5, skal der være et udvendigt espalier bestående af lodrette og vandrette lister i grå eller rødbrun. De lodrette lister skal placeres med en indbyrdes afstand på maksimalt 2,25 m i gennemsnit pr. facade/side. De vandrette lister skal placeres med en indbyrdes afstand på maksimalt 2,25 m i gennemsnit pr. facade/side.
- d) Langs facadeforløb a, vist på tegning 5, skal mindst 50% af de lukkede facadepartier i stueetagen være i træ eller i andet materiale i varme nuancer af gylden-brun.
- e) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- f) Byrum, stier og kantzoner samt indgangspartier og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) For hver af facaderne a og b, vist på tegning 5, skal mindst 40% af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas eller helt åbne partier, hvor stueetagens facade er trukket tilbage. Glaspartier skal være mindst 2,5 m høje og må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- c) Den på tegning 4b viste hovedindgang ved facade a, vist på tegning 5, skal markeres med indramning.

## Stk. 3. Tage

- a) Tage skal være flade. Tage på skure, trappekerner og andre mindre bygninger på taget kan have en anden udformning.
- b) Tagfladerne skal udformes som tagterrasser til ophold. Der skal være i alt mindst 50 m<sup>2</sup> bede til beplantning, heraf mindst 25 m<sup>2</sup> bede til klatreplanter.
- c) Lukkede facadepartier på skure og øvrige bygninger på taget skal være i træ eller have espalier af lodrette og vandrette lister som beskrevet i stk. 1, pkt. c.
- d) Værn skal være med balustre, perforeret plade eller i gennemsigtigt glas.
- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- f) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget eller som delvis overdækning af tagterrasser, jf. dog § 8, stk.1.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusivt den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

Opholdsarealer på tage, som er delvist overdækkede med solcellepaneler, kan indregnes i friarealet, når åbningsgraden er mindst 50 % i gennemsnit (beregnet for hver 20 m<sup>2</sup> opholdsareal).

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver ejendom som en procentdel af bruttoetagearealet således:

Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler og kulturelle formål:	40 %

Mindst 1.100 m<sup>2</sup> af friarealet skal være på terræn.

Friarealet til grundskole kan reduceres til 20%, hvis der er indrettet mindst 500 m<sup>2</sup> opholdsareal i byrum 1. Rumhøjden i disse 500 m<sup>2</sup> i det overdækkede byrum 1 skal være minimum 5 m.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum og liggehaller til daginstitutioner.

## **Stk. 2. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

## **Stk. 3. Indretning af ubebyggede arealer**

Friarealer skal indrettes som vist på tegning 6a, b og c, og som det fremgår nedenfor.

### *Hegning og fysiske forhindringer*

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

I byrum 2 må indhegnes et areal til renovation. Hegn skal være et stakit af lodrette lister i en højde på mindst 1,2 m og maksimalt 1,6 m målt i forhold til det omgivende terræn. Indhegningen skal have en mangekantet og bugtet form, hvor ingen kant/side er længere end 7 m.

### *Byrums omfang*

Byrum 1 skal have et samlet areal på mindst 850 m<sup>2</sup>.

### *Kantzoners omfang*

Kantzone a skal være mindst 0,6 m dyb.

Kantzone b skal være 2-2,5 m dyb langs skel mod den grønne kile og mindst 0,6 m dyb mod byrum 1.

Kantzonsens dybde måles vinkelret på facaden.

### *Belægninger*

I byrum 1 skal der være faste belægninger på mindst 75% af arealet. I byrum 2 må der være faste belægninger på højst 50% af arealet.

### *Legearealer*

I byrum 1 og i kantzone a og b skal der være legearealer på i alt mindst 150 m<sup>2</sup>.

### *Bænke*

Der skal være i alt være mindst 15 faste bænke med en samlet længde på i alt mindst 20 m i byrum 1 -2 og kantzone a-b.

### *Plantebede til beplantning*

Der skal samlet være mindst 5 m<sup>2</sup> bede til klatreplanter i kantzone a langs den på tegning 5 viste facade a.

I kantzone b skal der på strækningen mod den grønne kile være bede til beplantning/klatreplanter langs min 30% af de lukkede facadepartier. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden.



Langs indhegning i byrum 2 skal der være mindst 10 m<sup>2</sup> bede med beplantning, som på det konkrete sted kan opnå en højde på mellem 0,5 m og 1 m. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på hegnet.

#### **Stk. 4. Træer**

Der skal plantes mindst 18 nye træer, som ikke må fældes. I byrum 2 skal mindst 4 af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mellem 6 og 15 m og mindst 3 af træerne i øvrigt på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

#### **Kommentar**

*Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.*

#### **Stk. 5. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet.

### **§ 9. Støj og anden forurening**

#### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes 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 daginstitutioner, grundskoler: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### **Stk. 2. Støj fra virksomheder**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Støjniveauet på facader og udendørs opholdsarealer, i forbindelse med daginstitutioner og grundskoler må ikke overskride 50 dB.

#### **Stk. 3. 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 for luftforurening er overholdt.

### **Kommentar**

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje', 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 vejledning nr. 2/2001 'Luftvejledningen, Begrænsning af luftforurening fra virksomheder'.*

#### **Stk. 4. Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret en støjskærm placeret, som vist på tegning 7.

Støjskærmen skal være i klart glas. På ydersiden af skærmen skal der være et espalier af lodrette og vandrette lister med samme udformning som facadeespalier beskrevet i § 7, stk. 1, pkt. c.

## **§ 10. 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.

## **§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

For hvad angår de af lokalplantillæg 10 omfattede arealer ophæves lokalplan 310 Teglværkshavnen med tillæg 4 bekendtgjort den 26. januar 2011 for så vidt angår § 2-12.

### **Kommentar**

*Lokalplantillæg 10 ophæver ovenfor nævnte bestemmelser i lokalplan 310 og i tillæg 4. Opmærksomheden henledes på, at de øvrige bestemmelser i lokalplan 310 og tillæg 4 fortsat er gældende.*

### **Kommentarer af generel karakter**

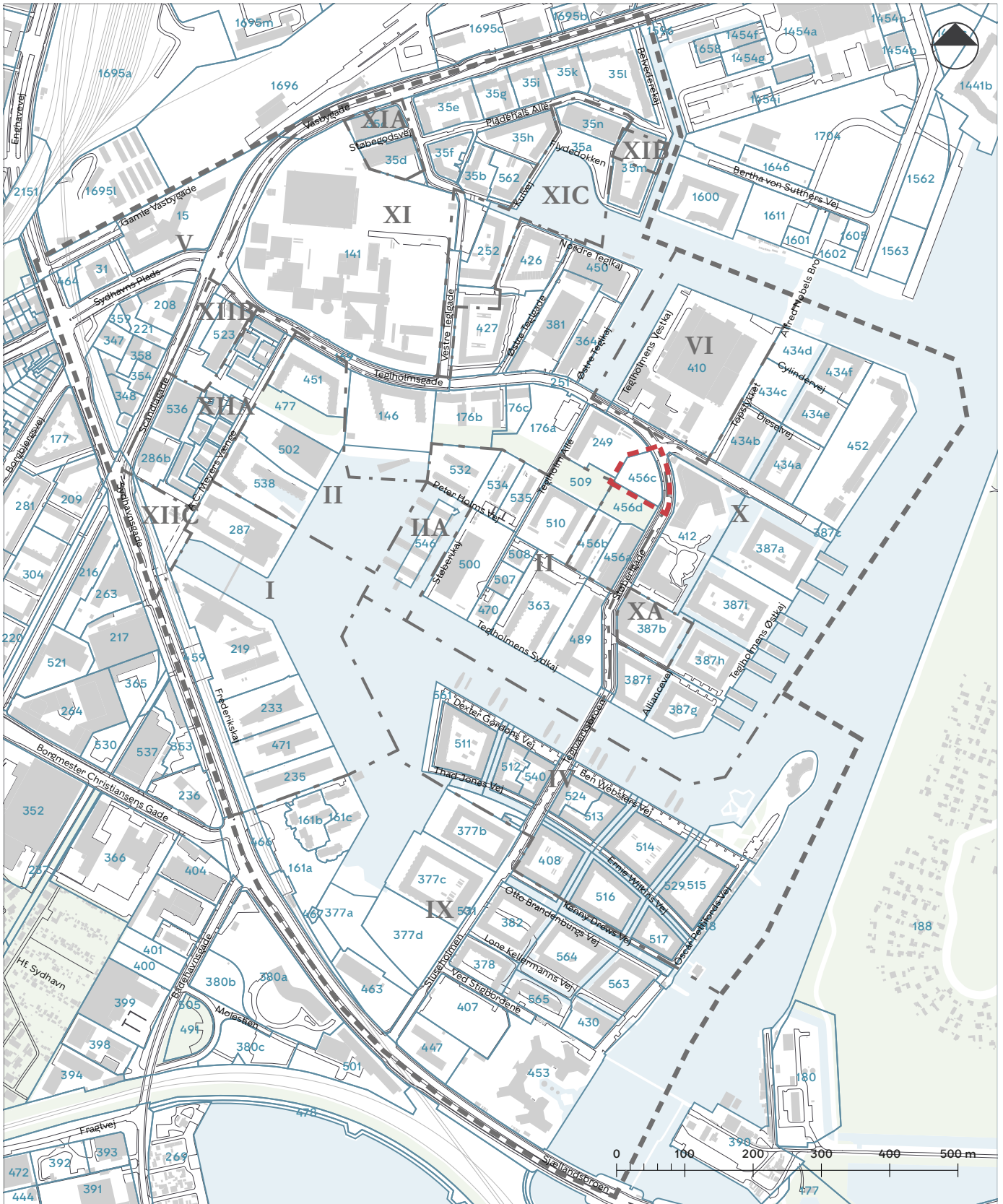
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*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.*

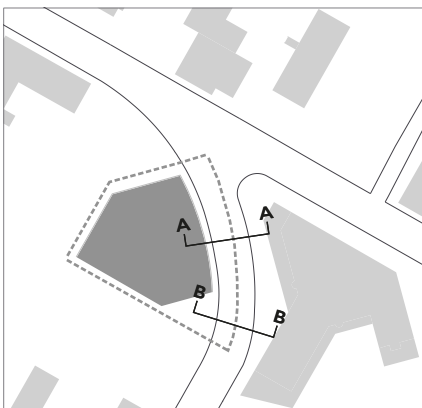
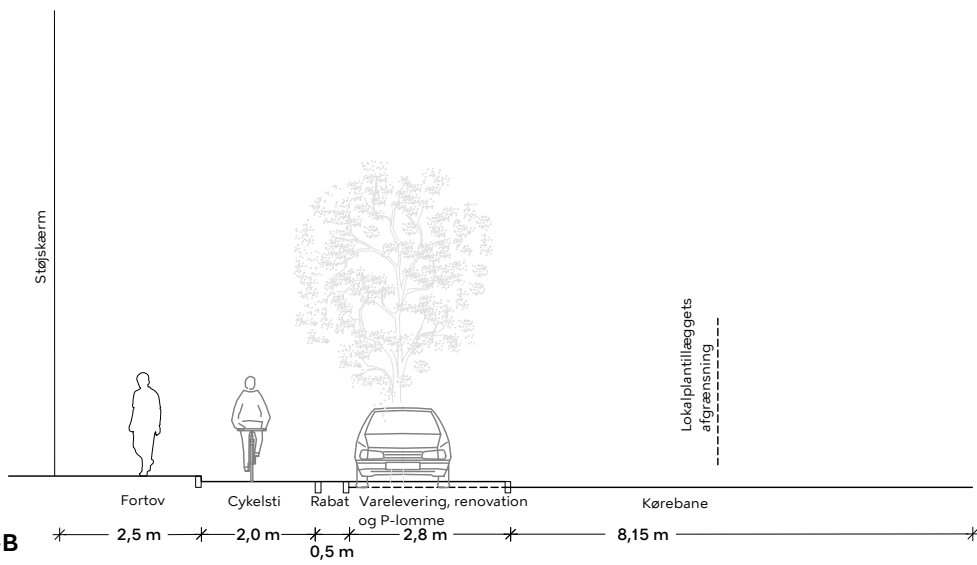
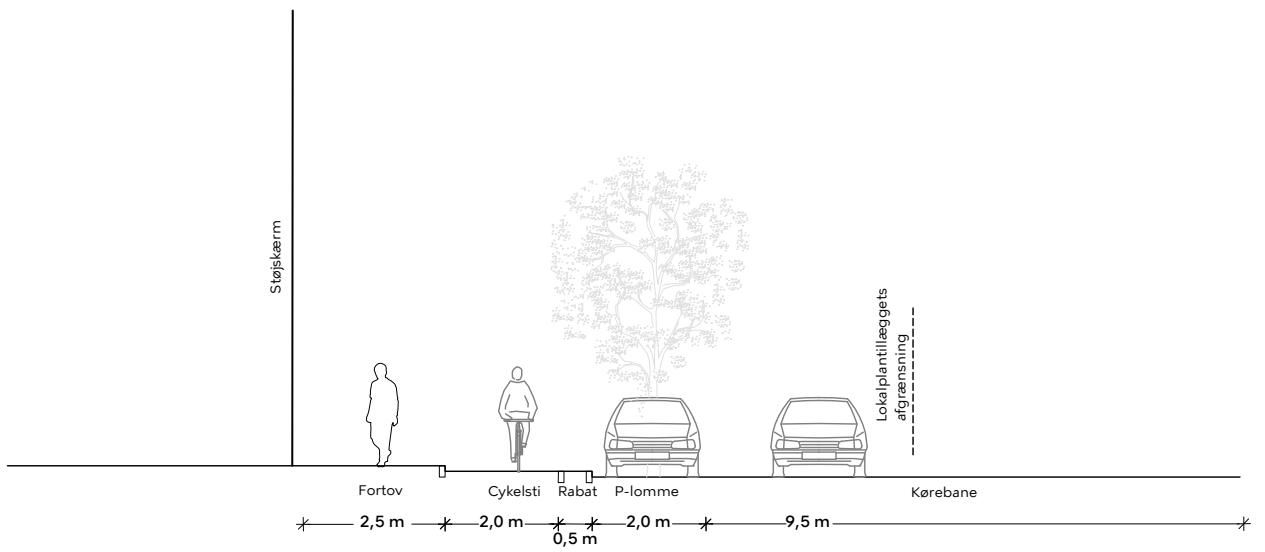
*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning

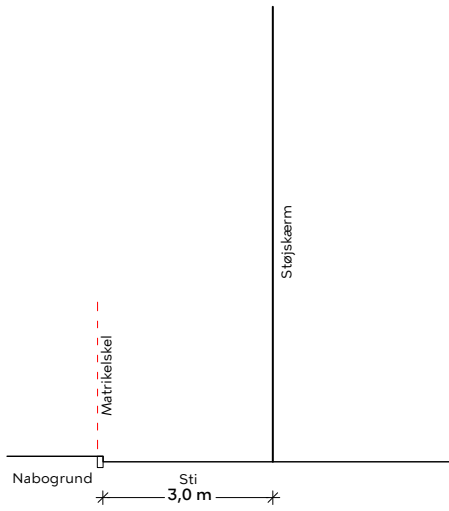


- - - - - Områdeafgrænsning
- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-IV** Delområde
- XX Matrikel
- Eksisterende bygning

# Tegning 2a · Veje



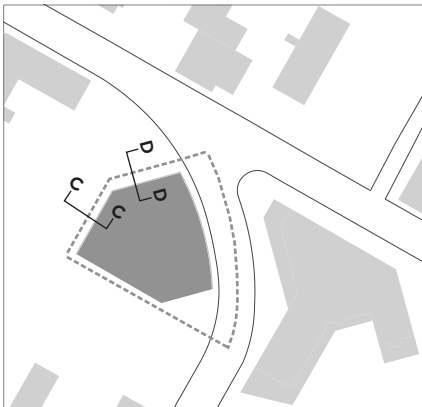
# Tegning 2b · Stier



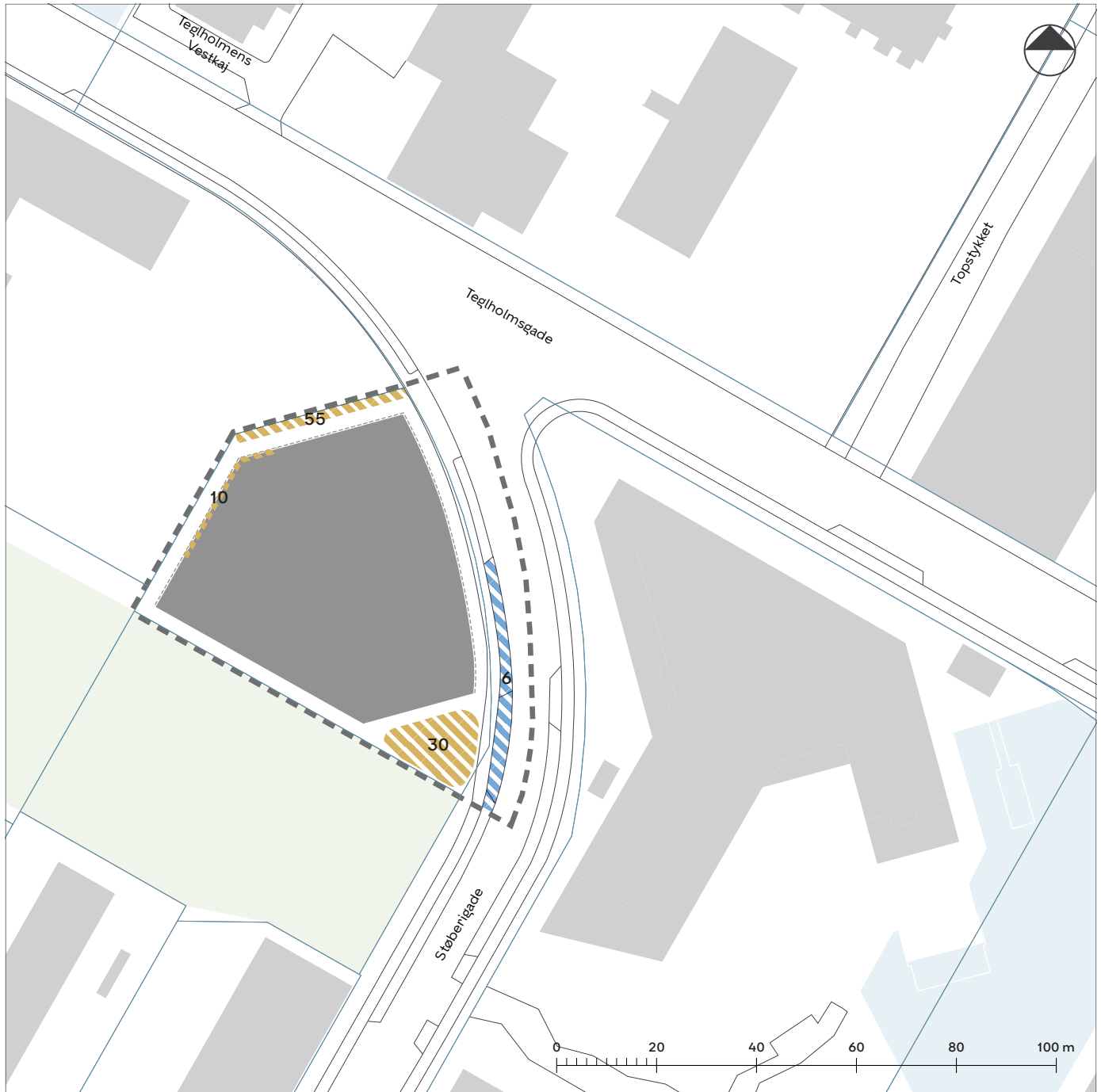
**Snit C-C**





**Snit D-D**



## Tegning 3 · Bil- og cykelparkering



 Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser

 Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser

 Områdeafgrænsning

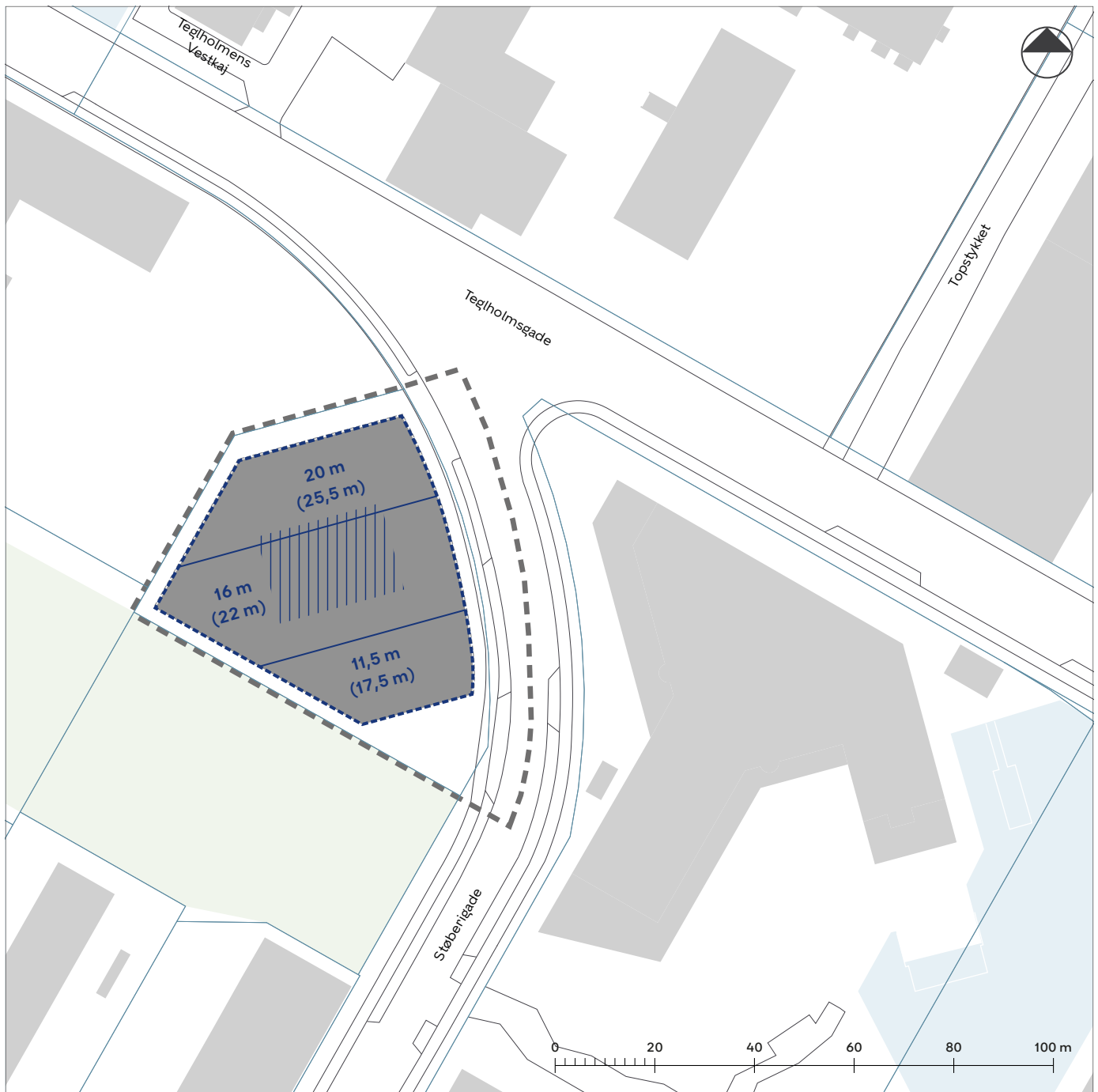
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

 Konstruktion til støjskærm

## Tegning 4a · Omfang og placering



----- Afgrænsning af byggefelt

— Grænse mellem dele af byggefelt med forskellig maks. bygningshøjde

**X m** Maksimal højde

**(X m)** Maksimal højde inkl. facader, værn, elevator- og trappetårne, overdækninger, boldbur, pergola m.v.

||||| Område til lysgård på min. 300 m<sup>2</sup>

----- Områdeafgrænsning

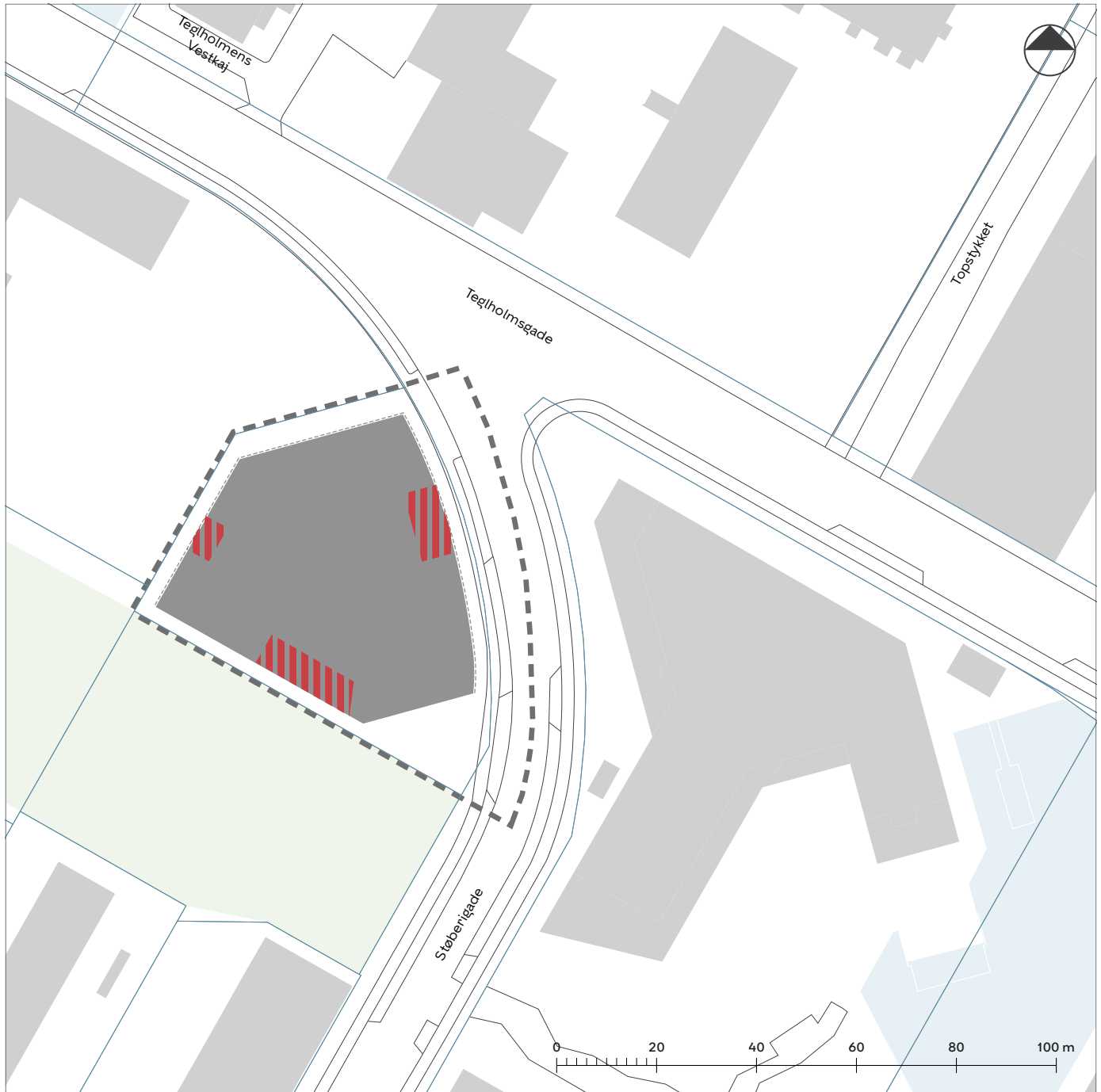
— Matrikelskel


■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

----- Konstruktion til støjskærm

## Tegning 4b · Hovedindgange



 Område, hvor der skal placeres en hovedindgange

 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

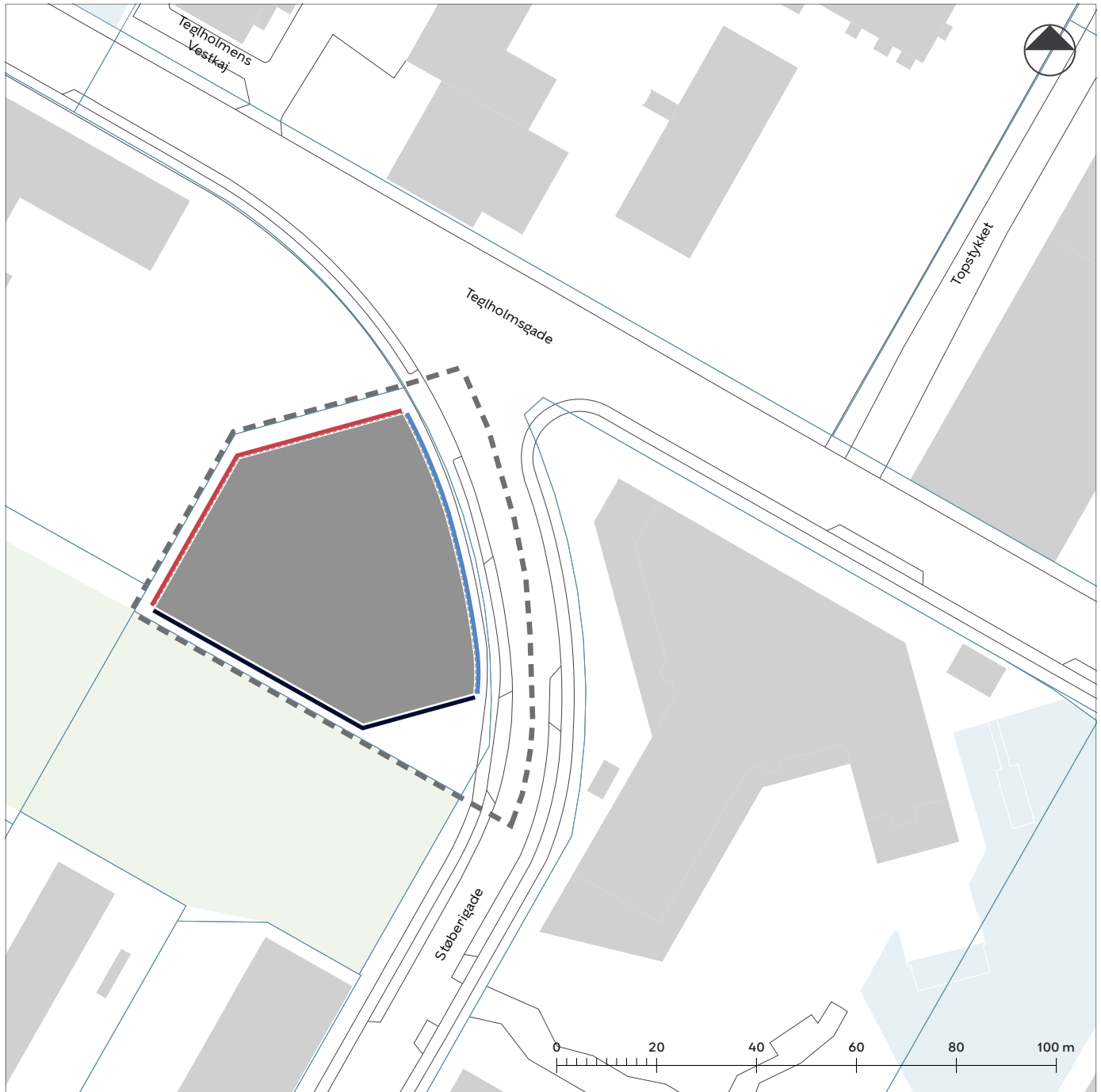
 Eksisterende bygning

 Byggefelt

 Konstruktion til støjskærm



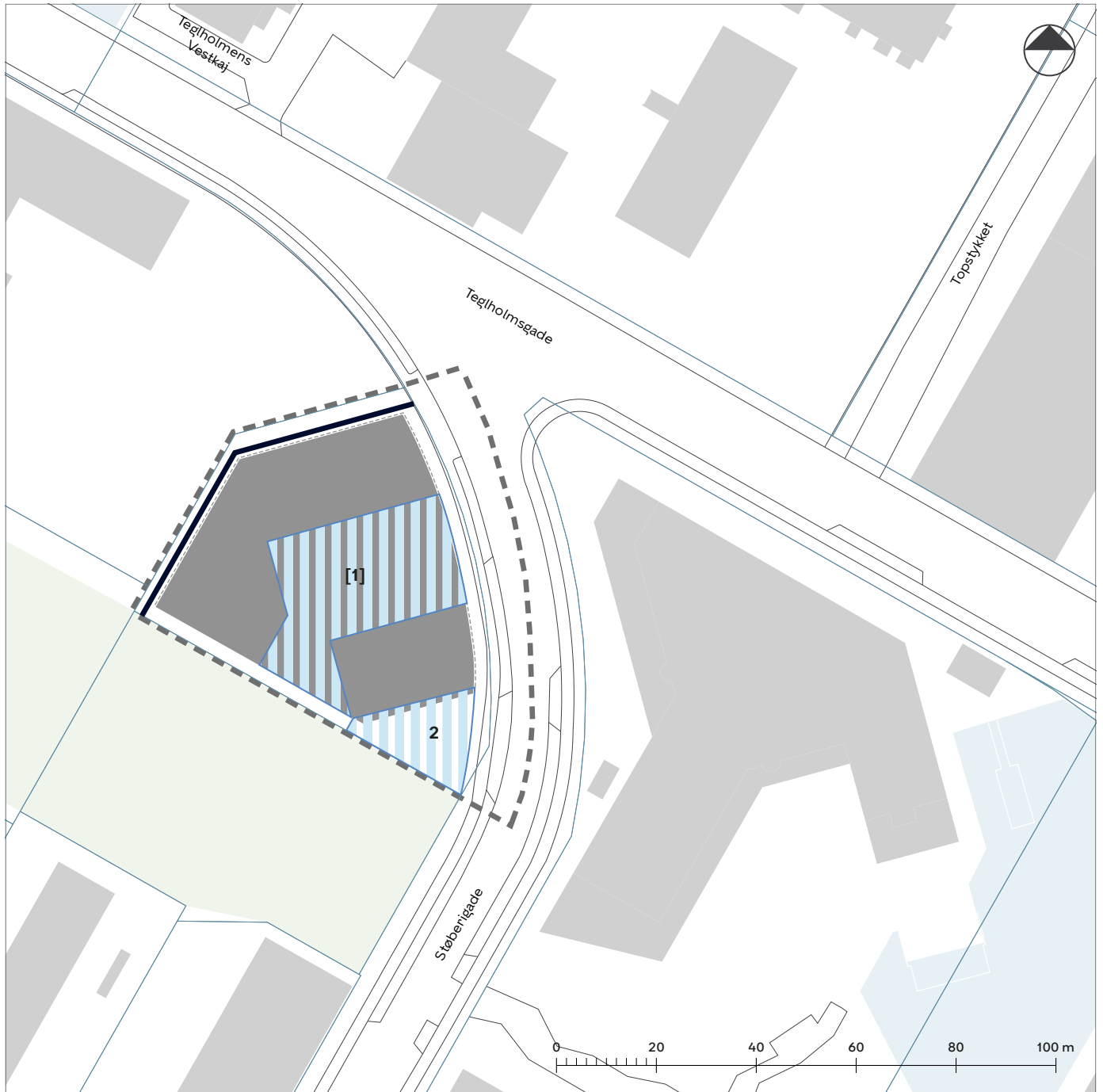
## Tegning 5 · Ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c

- Lokalplantillæggets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Konstruktion til støjskærm

# Tegning 6a · Byrum



[1] Byrum i stueetage, min. 5 m loftshøjde

2 Byrum

Sti a

----- Områdeafgrænsning

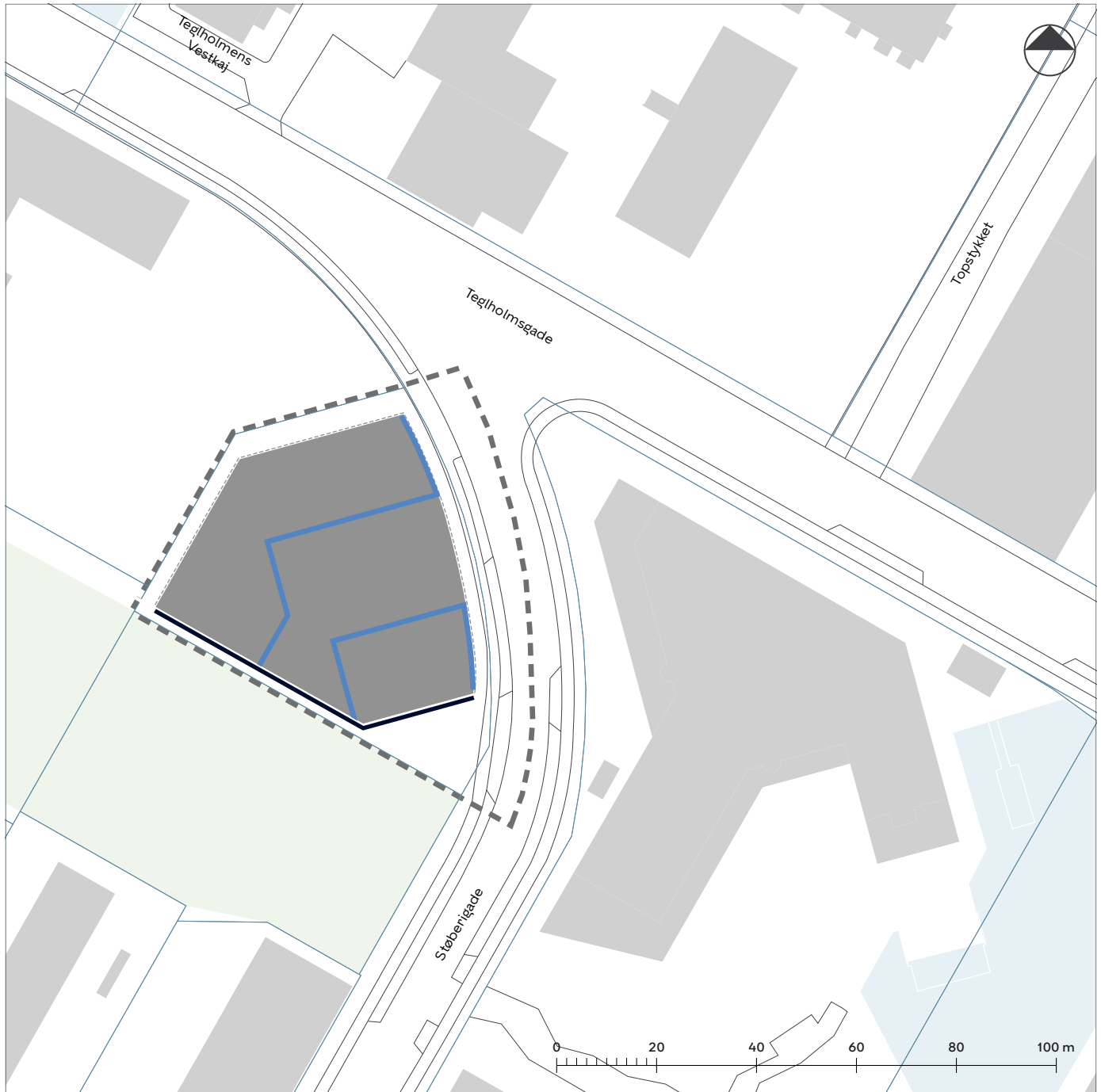
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

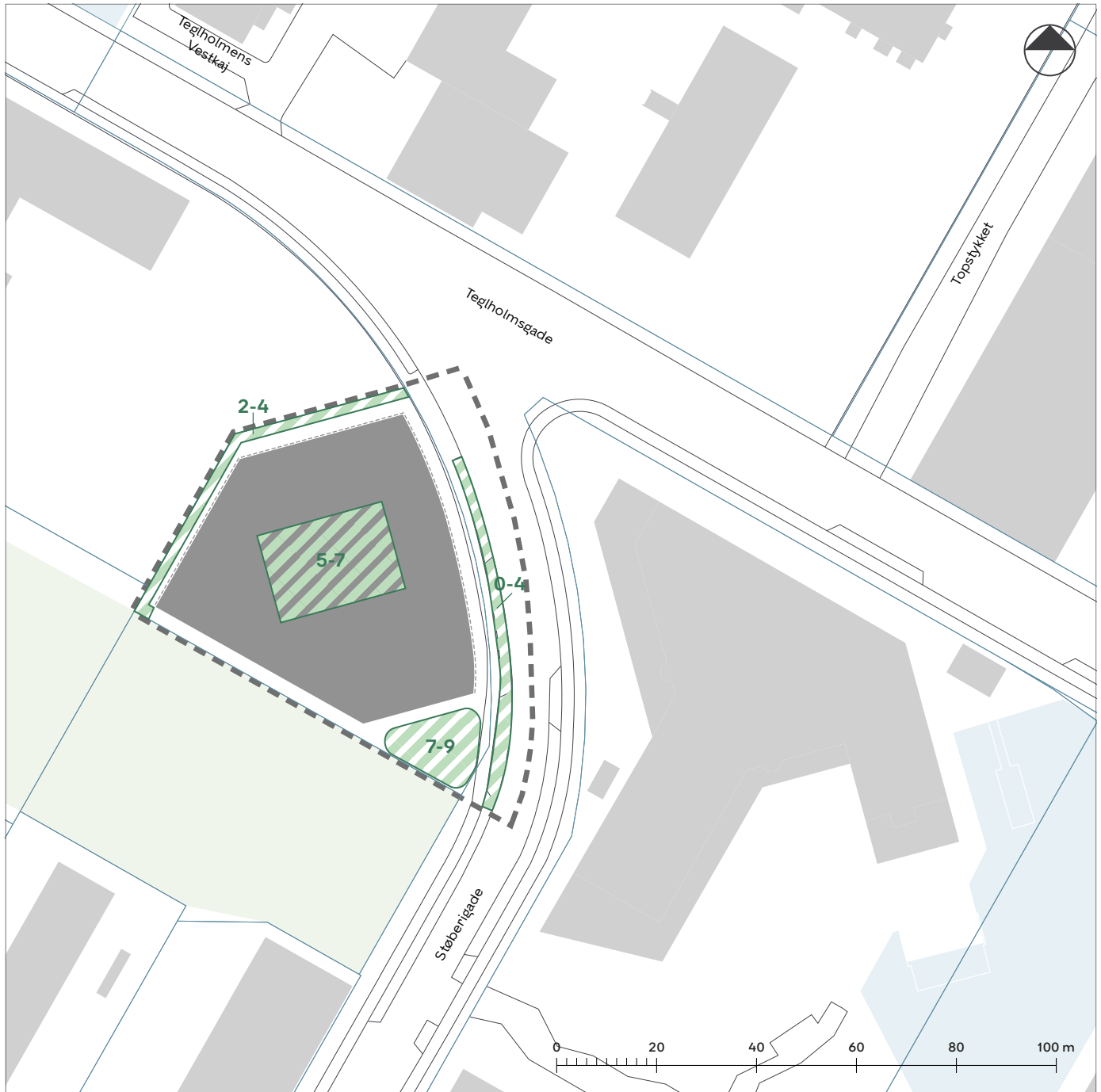
■ Byggefelt


----- Konstruktion til støjskærm

## Tegning 6b · Kantzoner



# Tegning 6c · Træer



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Områdeafgrænsning

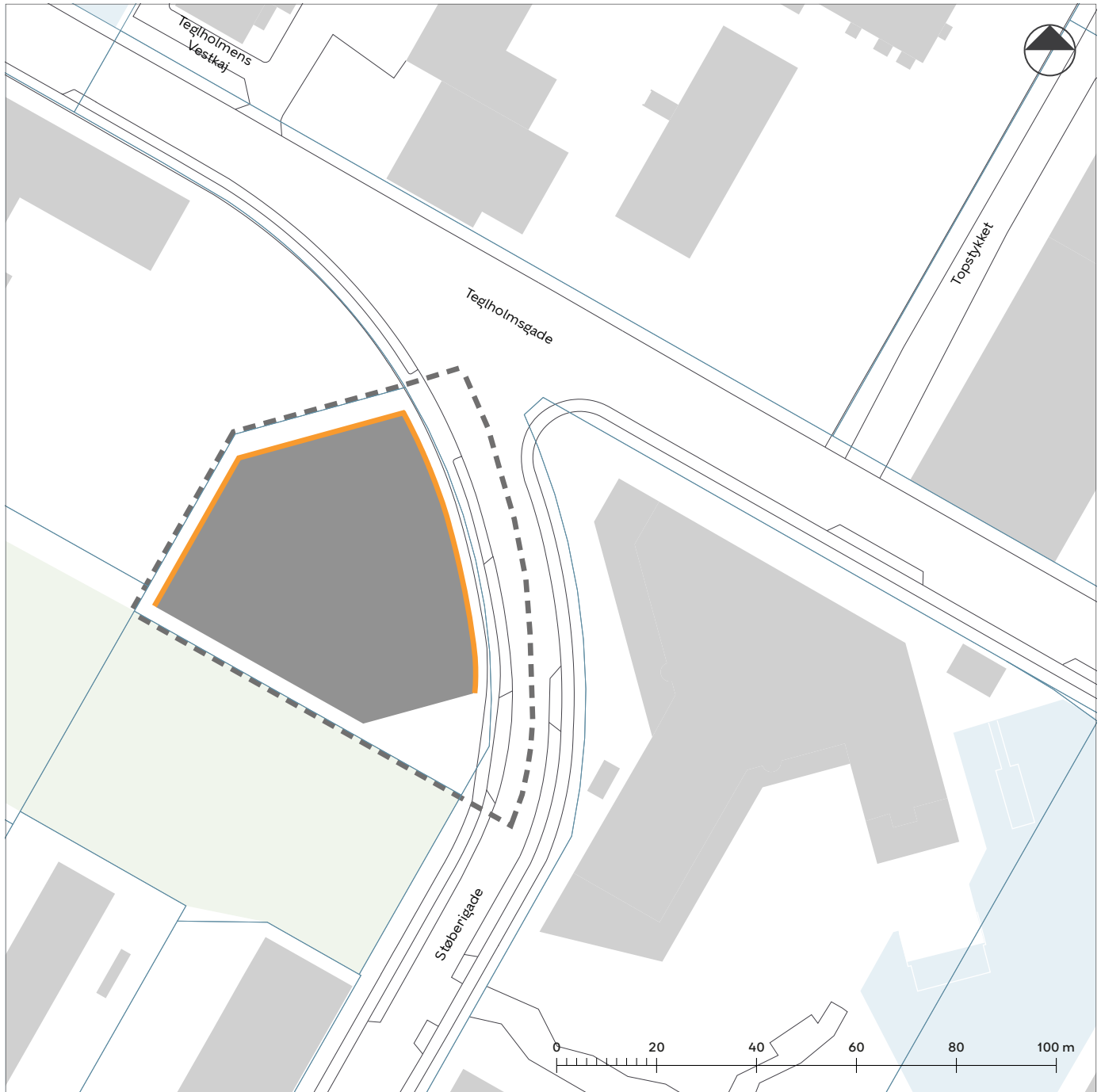
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

 Konstruktion til støjskærm

# Tegning 7 · Støjskærm



— Støjskærm

— Lokalplantillæggets afgrænsning

— Matrikelskel

— Eksisterende bygning

— Byggefelt

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til til-læg 10 til lokalplan 310 Teglværkshavnen.

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune og Kongens Enghave Lokaludvalg inviterer til borger-møde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) 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 [dato]**