

TEGLVÆRKSHAVNEN

Forslag til tillæg nr. 9 til lokalplan nr. 310

Københavns Borgerrepræsentation har den XX.XXX 201X besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 9 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Kongens Enghave.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 9 til lokalplan nr. 310 .. 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker	5
Lokalplantillæggets indhold	7
Byrum og kantzoner.....	8
Miljøforhold	11
De kystnære dele af byzonen.....	12
Skyggediagrammer	13

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 14

Overordnet planlægning	14
Kommuneplan 2015.....	14
Lokalplaner i kvarteret.....	15
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	16
Spildevandsplan	16
Lokal håndtering af regnvand	16
Skybrudssikring	16
Stormflodssikring.....	16
Sikring mod stigende grundvand	17
Vandforsyningsplan	17
Varmeplanlægning.....	17

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald	18
Jord- og grundvandsforurening	18
Museumsloven	19
Anlæg på søterritoriet	19
Rottesikring	19

Tillæg nr. 9 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen

§ 1. Formål.....	20
§ 2. Område	20
§ 3. Vandarealer, bolværker og zonestatus.....	20
§ 4. Anvendelse.....	20
§ 5. Vej- og stiforhold samt broer.....	20
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	20
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	21
§ 9. Ubebyggede arealer.....	21
Kommentarer af generel karakter	23

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	24
Tegning nr. 2B - Opfyldninger, kanaler mv.....	25
Tegning nr. 3B - Anvendelse	26
Tegning nr. 4B - Vej- og stiforhold mv.....	27
Tegning nr. 5C - Snit på terræn	28
Tegning nr. 6B - Bebyggelsesplan.....	29
Tegning nr. 7A - Byrum på terræn.....	30
Tegning nr. 7B - Byrum på tag.....	31
Tegning nr. 8 - Byrumsdiagrammer	32

Baggrund for tillæg nr. 3 til lokalplanen

Redegørelse for tillæg nr. 8 til lokalplanen.....

Tillæg nr. 3 og tillæg nr. 8 til lokalplan nr. 310....

Hvad er en lokalplan

Lokalplan.....	84
Lokalplanforslagets retsvirkninger	84
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	84

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Bagsiden

Redegørelse for tillæg nr. 9 til lokalplan nr. 310



Skråfoto med markering af lokalplantillæggets område. JW Luftfoto, oktober 2016.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Sydhavn Sogn udskrev i 2016 en arkitektkonkurrence om en ny kirke placeret på en ejendom på Teglholmen. Sydhavn Sogn har efterfølgende anmodet om, at der udarbejdes et tillæg til lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen', der giver mulighed for opførelse af vinderforslaget.

Københavns Kommune har købt ejendommen syd for Sydhavn Sogns ejendom med henblik på opførelse af en daginstitution. I sammenhæng med institutionen ønskes opført en idrætshal.

Den nuværende lokalplan, Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen', udlægger den ene af ejendommene til serviceerhverv og den anden ejendom til serviceerhverv og/eller p-hus. Det primære formål med lokalplantillægget er således at ændre anvendelsen for ejendommene med henblik på at muliggøre etablering af en kirke, en daginstitution og en idrætshal.

Herudover fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser, bestemmelser for parkering samt ubebyggede arealer, herunder byrum, beplantning og kantzoner.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

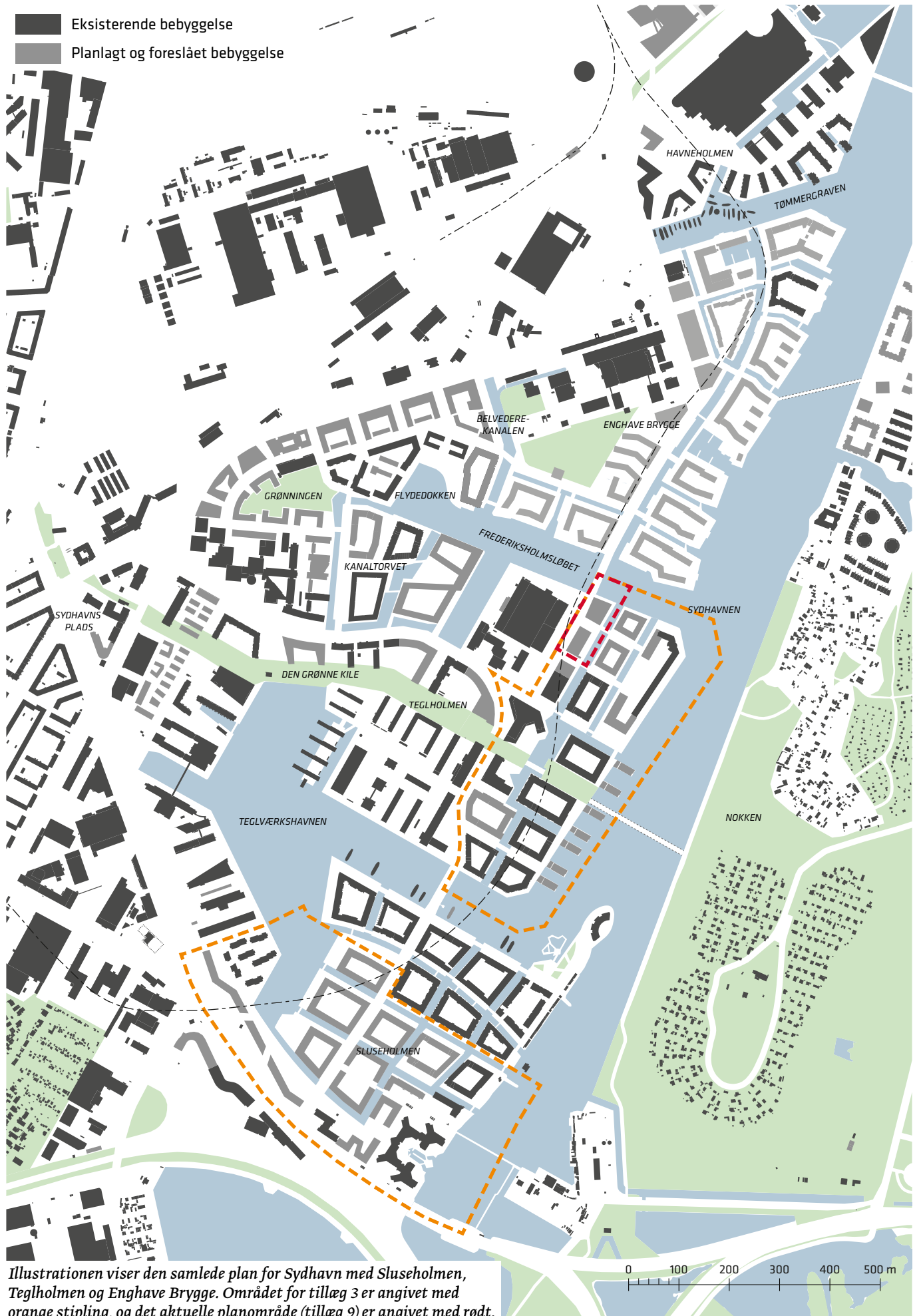
Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplantillægsområdet er omfattet af lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen' samt tillæg nr. 3 til denne lokalplan. Lokalplantillægget omfatter to byggefeltet 'e' og 'f' i det område, der i tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 er benævnt 'Teglholmen Øst'. Lokalplantillægsområdet omfatter i alt ca. 8.840 m² af de ca. 11 ha, der i tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 er benævnt 'Teglholmen Øst'.

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 nr. 310 og følgende tillæg er en del af det planmæssige grundlag for denne forandring. Tillæg nr. 3 fra 2009 fastlægger et blandet bolig- og erhvervsområde med servicefunktioner og med fokus på byrummene.

Bebyggelsesplanen for 'Teglholmen Øst' er opbygget omkring kanaler og et havnebassin ved den centralt

- Eksisterende bebyggelse
- Planlagt og foreslået bebyggelse



Illustrationen viser den samlede plan for Sydhavn med Sluseholmen, Teglholmen og Enghave Brygge. Området for tillæg 3 er angivet med orange stipling, og det aktuelle planområde (tillæg 9) er angivet med rødt.

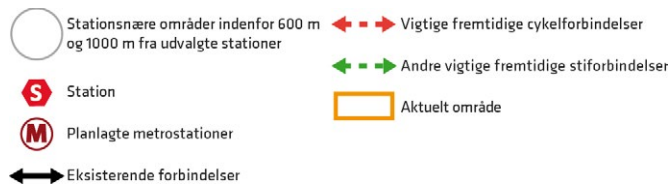
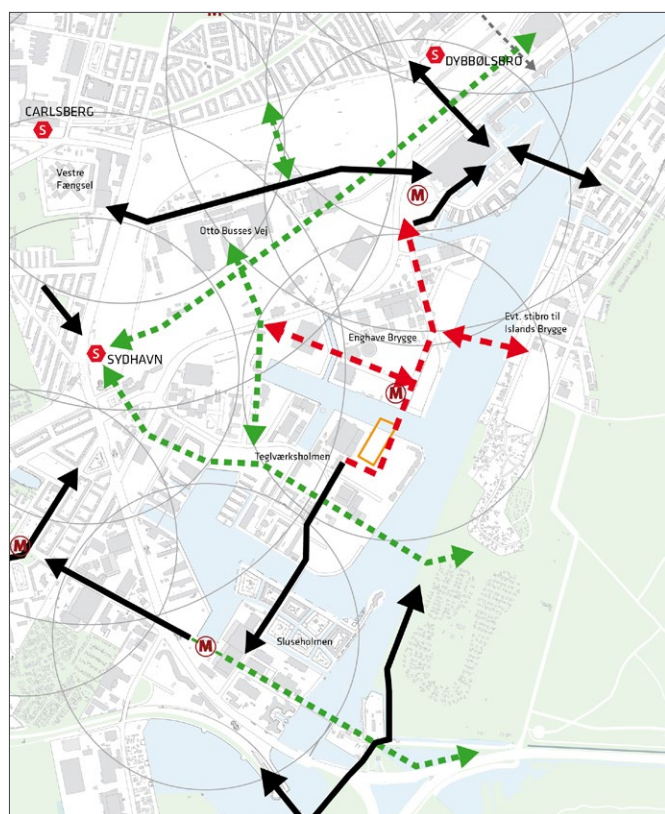
placerede 'Skolen i Sydhavnen', der blev indviet i 2015. Bebyggelsen skal udformes som karréer, og de enkelte karréer forbindes med vejbroer og stibroer.

Byggefeltene 'e' og 'f', som lokalplantillægget omfatter, er beliggende ved vejen 'Topstykket' syd for Frederiksholmsløbet og øst for virksomheden MAN Diesel & Turbo. Området forbindes med Enghave Brygge med kommende vejbro over Frederiksholmsløbet, benævnt 'Alfred Nobels Bro'. Frederiksholmsløbet nord for området udgør en herlighedsværdi for området. Umiddelbart syd for lokalplantillægsområdet opføres et parkeringshus, der betjener hele området. Øst for lokalplantillægsområdet opføres boligkarréer.

De aktuelle byggegrunde fremstår i dag uden bebyggelse. Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger og heller ingen bevaringsværdige træer på grundene.

Metro til Sydhavnen og trafikale forbindelser

Der er truffet beslutning om anlæg af metro til Ny Ellebjerg via Sydhavnen. Metrolinjen får bl.a. station



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

Fakta

Grundareal	8.800 m ²
Kirkens omfang	3.100 m ²
Daginstitutionens omfang	1.800 m ²
Idrætshallens omfang	2.200 m ²
Maksimal højde kirke	27 m + tårn (8 m)
Maksimal højde daginstitution/idrætshal	19 m + værn

på Enghave Brygge umiddelbart nord for broen over Frederiksholmsløbet. Lokalplanområdet vil få en afstand på under 300 meter til denne station og er dermed stationsnært. Metroinjen forventes indviet i 2023. Broen over Frederiksholmsløbet, benævnt Alfred Nobels Bro, forventes åbnet for fodgængere og cyklister i 2018 og for øvrig trafik i 2023, når metrobyggeriet er afsluttet.

Byggeønsker

Kirken

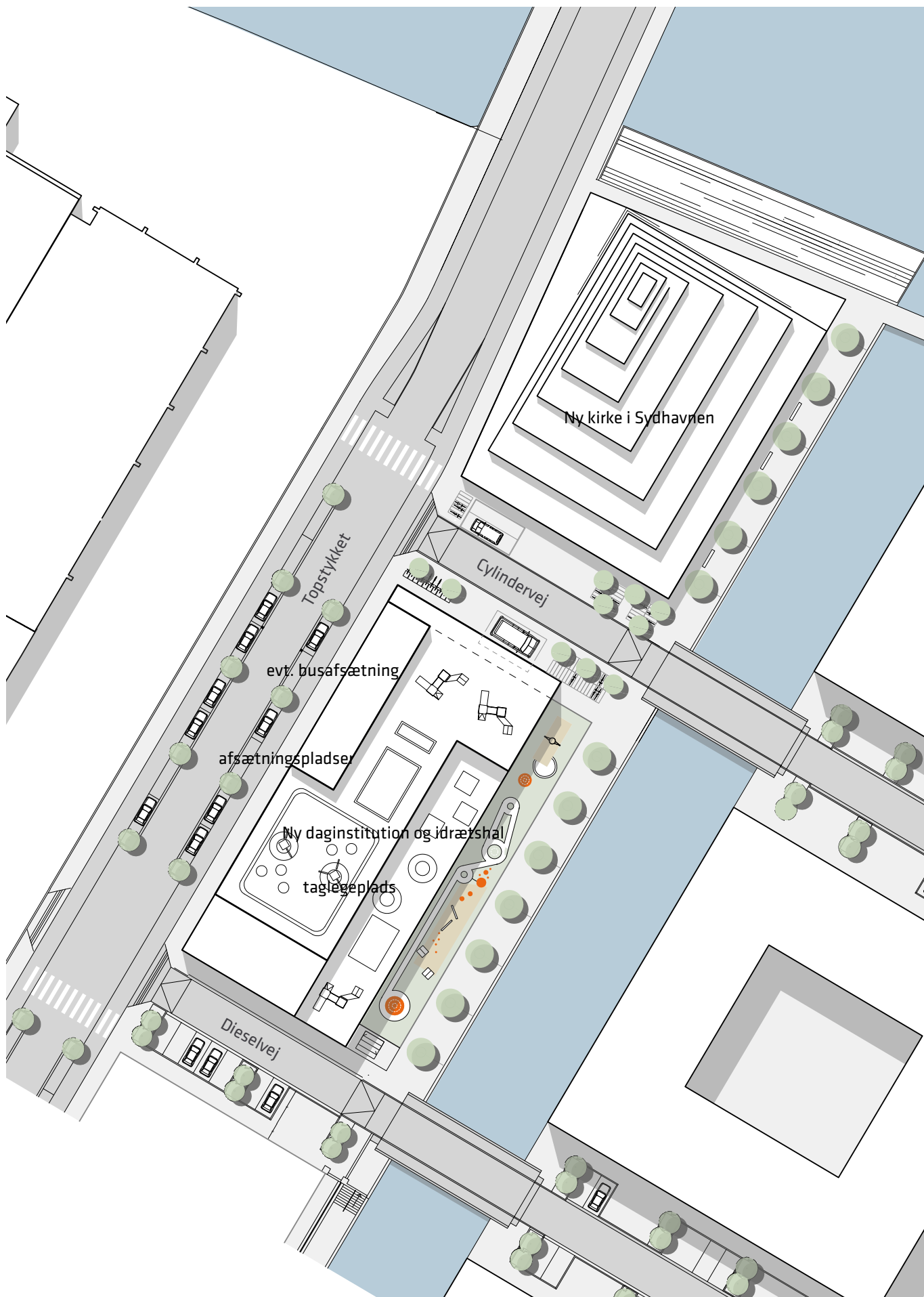
På Topstykket 20, matrikel nr. 434d, Kongens Enghave, København, ønsker Sydhavn Sogn at opføre arkitektkonkurrencens vinderprojekt 'Himmel og Hav' udarbejdet af JAJA Architects. Kirken ønskes udformet som en let og lys spiralformet pyramide eller en 'ziggurat', som er et tempeltårn med en helligdom på toppen. Kirken foreslås bygget i lys beton.

På kirken ønskes etableret en offentligt tilgængelig tagpromenade med begrønning, en rende med vand og opholdsmuligheder, som løber fra terræn til kirkens top, og som giver mulighed for oplevelser, udsigt og fordybelse. Langs kanalen mod øst etableres promenade og plantes træer, og mod Frederiksholmsløbet mod nord etableres en træbrygge. Mod syd etableres kirkens officielle hovedindgang.

Kirkens foreslåede omfang er ca. 3.100 m². Kirkens foreslåede bygningshøjde er ca. 24 m. Hertil kommer klokketårn på ca. 6 m.

Daginstitution og idrætshal

På Topstykket 4, matrikel nr. 434c, Kongens Enghave, København, ønsker Københavns Kommune at etablere en integreret daginstitution på 10 grupper. Daginstitutionens omfang er ca. 1.800 m². I sammenhæng med daginstitutionen ønskes etableret en idrætshal på ca. 2.200 m². Bygningen foreslås etableret med idrætshallen som dobbelthøjt rum i de to nederste etager og med daginstitutionen i de to øverste etager. Opholdsarealer foreslås etableret delvis på tag og på terræn mod kanalen og promenaden mod øst. Daginstitutionens legeplads på terræn mod kanalen foreslås udformet som et grønt friareal med naturlig skygge fra træer og beplantning. Bygningen foreslås etableret med en højde på 19 m. Hertil kommer værn for opholdsarealer på taget.



Situationsplan for lokalplanområdet. Planen viser forslag til bebyggelse samt den eksisterende og planlagte bebyggelse i det omkringliggende område. Ill.: Rubow Arkitekter.

Bygningen foreslås udformet, så den udstråler det liv, den omslutter med idræt i gadeplan og et dynamisk børneunivers på de øvrige etager og taget. De forskellige programmer kan afspejles i facaden.

Lokalplantillæggets indhold

Anvendelse

Lokalplantillægget omfatter to byggefeltet 'e' (matrikel nr. 434c, Kongens Enghave, København) og 'f' (matrikel nr. 434d, Kongens Enghave) i det område, der i tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 er benævnt 'Teglholmen Øst'. Lokalplantillægget ændrer anvendelsen for byggefelt 'e' fra serviceerhverv og/eller p-hus til skole/børneinstitutioner/idræt med henblik på at muliggøre etablering af en daginstitution og en idrætshal på ejendommen. Anvendelsen for byggefelt 'f' ændres fra serviceerhverv til kulturelle formål med henblik på at muliggøre etablering af en kirke på ejendommen.

Bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtræden

Den overordnede bebyggelsesstruktur i den nuværende lokalplan, tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen', fastholdes. Byggefelter for de to bebyggelser justeres med henblik på at muliggøre de ønskede projekter.

Kirken

Byggefeltet for kirken justeres, så det flugter med den kommende bro over Frederiksholmsløbet. Rampen, der

fører op til kirkens top, starter ved mødet med den kommende bro over Frederiksholmsløbet og løber indenfor byggefeltet. Rampen skal etableres, så den overholder tilgængelighedskrav, og der sikres fuld tilgængelighed til toppen. I særlige situationer, eksempelvis ved snevejr eller kraftig vind, kan rampen lukkes.

Med lokalplantillægget muliggøres, i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, en maksimal bygningshøjde for kirken på 27 m. Den maksimale bygningshøjde kan overskrides med særlige bygningsdele, således at der muliggøres klokketårn og udsmykning på kirken. Højden må maksimalt overskrides med 8 m.

Lokalplantillægget fastlægger, at kirkens stueetage skal etableres som åben og visse steder aktiv stueetage. Med en åben stueetage forstås en stueetage, som med en høj grad af åbenhed og transparens i facaden formidler en visuel kontakt i øjenhøjde mellem mennesker i byrummet og inde i bygningen. Konkret skal åbne stueetager udformes med minimum 40 % transparente partier. For kirken skal mindst 50 % af den åbne stueetage etableres som aktiv stueetage. Med aktiv stueetage forstås en stueetage, som med åbninger i facaden, dvs. indgangsmuligheder, åbenhed og transparens skaber interaktion mellem inde og ude. Konkret skal der etableres niveaufri adgang ved aktive stueetager.



Visualisering der viser, hvordan kirken og daginstitutionen/idrætshallen kan komme til at se ud.
Ill.: JAJA Architects.

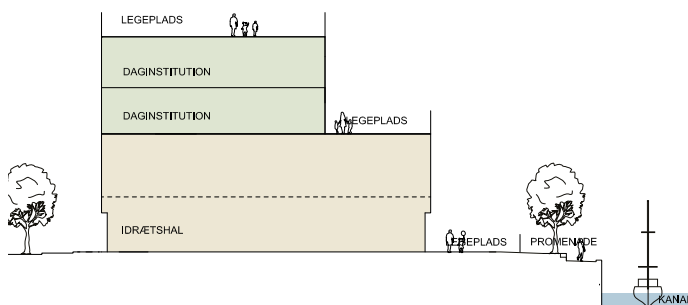
Langs rampen til kirkens top skal etableres en åbenhed/transparens på minimum 15 % åbne partier.

Materialer for kirken fastlægges til robuste materialer, såsom beton eller tegl. Beliggenheden ved vandet skaber en risiko for algevækst på bygninger, som er særligt synlig ved lyse facader. Der kan arbejdes med en tekstur og detaljeringsgrad i facadematerialerne, som gør det vanskeligere for algevækst at brede sig.

Daginstitutionen og idrætshallen

Byggefeltet for daginstitutionen udvides i forhold til de nuværende rammer i tillæg 3 mod syd med henblik på at muliggøre den nødvendige bygningsstørrelse til idrætshal og daginstitution på 10 grupper. Mod syd er nabobygningen et parkeringshus. Der er således ikke boliger eller rekreativ anvendelse, der skal tages hensyn til mod syd. Byggefeltet udvides derfor helt frem til vejareal.

Daginstitutionens nabo mod nord er den kommende kirke. Det er derfor i højere grad nødvendigt, at bygningen udformes under hensyn til den kommende kirke og kirkens forplads, som også udgør et fælles ankomstareal for kirken, daginstitutionen og idrætshallen. Byggefeltet fastholdes derfor med nuværende byggegrænse mod nord. Der muliggøres en udkræning på maksimalt 2,5 m mod enten nord eller syd ud over byggefeltet. Udkræning skal have en frihøjde på minimum 4 m. Over vejareal skal frihøjde være minimum 4,5 m.



Forslag til opbygning af de to bygninger.

Øverst: Kirken. Ill.: JAJA Architects.

Nederst: Daginstitutionen/idrætshallen. Ill.: Rubow Arkitekter.

Daginstitutionens primære indgang skal etableres mod nord for at understøtte forpladsen mellem kirken og daginstitutionen og muliggøre fælles anvendelse af visse funktioner.

Lokalplantillægget muliggør, at institutionen etableres med en maksimal højde på 19 m, svarende til 5 bolig-etager. For institutionen og idrætshallen angives den maksimale bygningshøjde, og ikke etageangivelsen, som højdebegrænsning, således at der eksempelvis muliggøres etablering af idrætshal som dobbelthøjt rum. Bygningen kan etableres med spring i højde, således at der eksempelvis kan etableres udendørs legeareal som tagterrasser på forskellige niveauer.

Etablering af tagterrasser og værn til disse medregnes ikke i den maksimale højde.

Lokalplantillægget fastlægger ikke detaljerede bestemmelser for bygningens facadeudtryk. Det giver en fleksibilitet i forhold til det endelige arkitektoniske valg. Der lægges dog vægt på, at den fremtidige udformning af bygningen foretages med respekt for omgivelsernes og særligt kirkens arkitektur. Hermed forstås, at bygningen arkitektonisk skal underordne sig kirkens arkitektur og visuelt og rumligt trække sig så meget tilbage fra kirkens forplads som muligt.

Værn ved opholdsarealer og legeplads på tagarealer skal etableres transparent og enten i linje med facaden eller tilbagetrækket. Af hensyn til kirken skal de nordligste 5 m af tagfladen på daginstitutionen friholdes til legeareal. Der må derfor ikke etableres teknikrum eller lignende på denne del af tagfladen. Trappe- og elevatortårn kan dog etableres.

Stueetager mod øst, nord og vest skal etableres som åbne stueetager med henblik på at sikre sammenhæng og kontakt mellem inde og ude. Der kan arbejdes med muligheden for kig gennem bygningen fra Topstykket til legeplads og promenade på bygningens østside. Mindst 20 % af de åbne stueetager skal etableres som aktive stueetager.

Byrum og kantzoner

Kirken udformes som en opadgående spiral i en rampe, som strækker bylivet fra vandkanten op på kirkens tag. Kirken vil markere sig i byrummet og blive identitets-skabende for hele bydelen.

Omkring kirken skal der være tre byrum, som imødekommer forskellige funktionelle krav og skaber forskellige oplevelser: 'Kirkepladsen', 'Promenaden' og 'Træbryggen'. Byrummene danner et samlende gulv, som kirken står på.

Kirkens tag ønskes udformet som et offentligt tilgængeligt byrum 'Taglandskabet', der skaber adgang til udsigten og etablerer et samspil mellem livet indeni og uden for

kirken. Taglandskabet udgøres af en sammenhængende rampe, søjlerækken, beplantning og vandet, der løber fra kirkens top ned til kirkens fod. Intentionen er, at Taglandskabet bliver et frirum for den enkelte og et byrum for de mange, et sted som favner byens mangfoldighed og understøtter kirkens grundlæggende rolle som samlingssted.

Taglandskabet skal bearbejdes omkring en række temaer og funktioner, som skaber forskellige oplevelser på vejen op til tagets top. Inspireret af et bjergs natur, starter vandet som en smal bæk på tagets top og ender som en bred å, der munder ud i havnen ved tagets fod. Beplantningen starter som et sparsomt stenlandskab og bliver gradvis mere frodig jo længere ned, man kommer.

Kirkens facade udgøres af en overdækket søjlerække, en arkade, som skaber en glidende overgang mellem bygning og byrum. I arkaden er der integrerede siddemuligheder, som inviterer til ophold.

Kirkens hovedindgang ligger mod syd ud mod Kirkepladsen, som institutionens hovedindgang også ligger ud til. De mange brugere til de to institutioner vil skabe en livlig kvarterplads, og den spredte træbeplantning vil give pladsen en grøn karakter.

Nord for kirken ligger en stor træbrygge, som gør det muligt at komme helt tæt på vandet i havnen. Området mellem kirken og træbryggen giver mulighed for midlertidige

aktiviteter i relation til kirkens stueetage såsom større forsamlings og udstillinger.

Øst for kirken og institutionen ligger promenaden langs kanalen. Her inviteres forbipasserende til ophold i direkte tilknytning til institutionens legeområde og kirkens café. Langs kirken er promenaden delt i to niveauer af et trappeanlæg med integrerede opholdsmuligheder og bede. Det øvre niveau fungerer som et fleksibelt område med plads til midlertidige aktiviteter i relation til kirkens stueetage



Visualisering af mulig beplantning på kirkens taglandskab, tæt ved tagets fod. Ill.: JAJA Architects.



Visualisering af mulig udformning af promenaden øst for kirken. Ill.: JAJA Architects.



Visualisering af mulig udformning af kirkens facade og kantzone mod 'Topstykket' vest for kirken. Ill.: JAJA Architects.

såsom udeservering og forsamlings. Det nedre niveau giver plads til passage langs kanalen. Langs promenaden etableres en træække, som giver kanalrummet en grøn karakter.

Legarealer ved daginstitutionen

Friarealkrav til daginstitutionen skal svare til 100 % af det byggede areal. Heraf skal mindst 30 % etableres på terræn. Med til friarealet regnes promenaden. Daginstitutionens legeplads på terræn mod kanalen skal være tilgængelig for offentligheden efter institutionens åbningstid via indgang direkte fra promenaden. Værn mod promenaden skal udføres transparent eller som åbne hegn, der sikrer gennemsyn mellem legeplads og offentligt byrum.

Træbeplantning

Langs Topstykket er i den gældende lokalplan markeret træbeplantning. Grundet etablering af bro over Frederiksholmsløbet og brofæstet til denne er det imidlertid ikke teknisk muligt at plante træer tættest på broen. Af trafikikkerhedsmæssige årsager er det endvidere fravalgt at plante træer tæt på kommende fodgængerovergang syd for kirken, vist på situationsplanen på s. 6, da dette vil hindre udsyn. De tre nordligste træplaceringer langs Topstykket udgår derfor fra lokalplanen.

Samlet set øges omfanget af træbeplantning i lokalplantillægget dog set i forhold til den nuværende lokalplan, idet der i lokalplantillægget fastlægges træbeplantning langs promenaden mod kanalen øst for kirken og daginstitutionen. Herudover fastlægges træbeplantning ved byrummet 'Kirkepladsen', der fungerer som forareal og ankomst til kirken og daginstitutionen.

Infrastruktur og parkering

I Kommuneplan 2015 fastlægges ikke en fast parkeringsnorm for anvendelserne i lokalplantillægget. Parkeringsdækningen for både biler og cykler ved byggeri til brug for offentlige og almene formål, herunder fx daginstitutioner og kulturelle og rekreative funktioner, skal fastsættes efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens/



Visualisering af mulig udformning af 'Kirkepladsen' mellem kirken, daginstitutionen og idrætshallen. Ill.: JAJA Architects.

områdets anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende mv.

Vurderingen af parkeringsbehovet for de tre funktioner tager udgangspunkt i områdets fremtidige stationsnærhed, når metroens afgrening til Sydhavnen er etableret. Herudover er vurderingen foretaget ud fra parametre som områdets karakteristika, nærhed til overordnet vejnet, kommuneplanens overordnede mål for valg af transportmiddel samt Klimaplanens målsætninger om at reducere antallet af bilpendlere til ca. 25 %.

Parkeringsdækningen for kirken er herudover fastlagt på baggrund af oplysninger fra bygherre om nuværende aktiviteter i Frederiksholms Kirke. Der forventes en stigning af aktiviteter og brugere på ca. 10-20 %. Det forventes, at størstedelen af disse brugere vil være lokale beboere, som primært anvender cykel eller gang til kirken. Parkeringsbehovet for kirken er vurderet ud fra et hverdagsscenario med de ugentlige aktiviteter, der forventes at ville foregå i kirken. I dagligdagen forventes i gennemsnit 25 personer at bruge kirken på samme tid.

På denne baggrund er fastlagt en parkeringsdækning på 8 bilparkeringspladser og mindst 40 cykelparkeringspladser til kirken. Bilparkeringspladserne etableres alle i parkeringshuset syd for lokalplantillægsområdet. Mindst 25 % af cykelparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Dette kan håndteres internt i bygningen. Kirkens øvrige cykelparkering kan etableres på kirkens forplads.

Ved vurdering af parkeringsdækning for daginstitution er medtaget overvejelser om brugere, transportmønstre, tidspunkter og særlige behov for en daginstitution. Ved vurdering af parkeringsdækning for idrætshallen er taget udgangspunkt i en hverdagssituation, idet det forventes, at hallen vil få en lokal karakter og ikke skal anvendes til større stævner.

På denne baggrund er parkeringsdækningen for daginstitutionen og idrætshallen fastlagt til 20 bilparkeringsplad-

ser og 80 cykelparkeringspladser, hvoraf 10 skal være til pladskrævende cykler. Mindst 25 % af cykelparkeringen skal være overdækket. Dette kan håndteres ved etablering i kælder. Bilparkering etableres i parkeringshuset umiddelbart syd for institutionen. Herudover skal etableres i størrelsesordenen 6 afsætningspladser til institutionen. Disse kan placeres som korttidsparkering langs Topstykket.

På baggrund af overvejelser om antal brugere og tidspunkter for anvendelse er det vurderet, at institutionen og idrætshallen kan anvende de samme cykelstativer på kirkepladsen.

Kirkens forplads skal udover cykelparkering og adgang til kirken løse forskellige, funktionelle forhold. Eksempelvis handicapparkering og placering af rustvogn. Affaldshåndtering kan ligeledes løses fra forpladsen. Endelig placering af afhentning af renovation afklares i forbindelse med byggesag.

Handicapparkering i forbindelse med daginstitution og idrætshal løses ligeledes fra forpladsen. Affaldshåndtering samt evt. busparkering til institutionen og idrætshallen løses fra Cylindervej eller Dieselvej. Endelig placering afklares i forbindelse med byggesagen. Det forventes, at en turbus til idrætshallen kan parkere ved Skolen i Sydhavnen syd for lokalplantillægsområdet.

Alfred Nobels Bro

Broen over Frederiksholmsløbet får en vejbredder på 7 meter. Vejprofil fra broen indsnævres ud for kirken og møder det vejprofil, der med lokalplantillæg nr. 3 er fastlagt for Topstykket. Vejbredden er her 6 meter, og der er fastlagt et parkeringsbånd mellem vejbane og cykelsti. Ud for kirken er det ikke muligt at finde plads til terrænparkering.

Cityringens afgrening til Ny Ellebjerg via Sydhavnen

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningen for metrolinjen Cityringens afgrening til Ny Ellebjerg via Sydhavnen. Af lokalplantegningerne fremgår den foreløbige servitutlinje for sikkerhedszoner, der vil blive pålagt i området.

Servitutens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

For de underjordiske anlæg vil servitutterne blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal belastning, maksimal udgravningsdybde, oplag af brandfarlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, elektriske forhold, placering af bygninger, jordankre samt færdselsret.

For de overjordiske anlæg vil servituten blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal byggehøjde, udformning af tagflader, specielle forhold vedrørende bygninger placeret over højbanen, jordankre, beplantning.

På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der vil i stedet i tekniske aftaler med Københavns Kommune og By & Havn blive fastsat bestemmelser om, at disse i deres administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med servitutens bestemmelser. Hvis et offentligt vejareal nedlægges, vil kommunen være forpligtet til at tinglyse servituten på det pågældende areal. Det samme gælder for By & Havn, hvis de umatrikulerede havnearealer matrikuleres. Der er taget højde for disse forhold i lokalplanen.

Metroselskabet har herudover oplyst, at der på ejendommene indenfor lokalplantillægget er udlagt mulighed for pejlebrønde og reinfiltration. Grundejere er informeret om dette. Metroselskabet vil, i forhold til endelig placering af de nævnte funktioner, tage kontakt til lodsejer.

Bæredygtighed

For ejendomme, hvor Københavns Kommune er bygherre, gælder krav fastlagt i Københavns Kommunes dokument 'Miljø i Byggeri og Anlæg'. Se også beskrivelse heraf på s. 16. På daginstitutionen skal etableres grønne tage på de tagarealer, hvor der ikke indrettes opholdsarealer. Vedr. klimatilpasning henvises til s. 16-17.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (lovbek. nr. 425 af 18. maj 2016).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 425 af 18. maj 2016).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplantillægget skal hovedsageligt muliggøre en anvendelsesændring, og der er ikke tale om en væsentlig udvidelse af de bebyggelsesmuligheder og den bebyggelsestæthed, der er muliggjort med tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310. Ny bebyggelse vurderes således ikke i størrelse og omfang samt i forhold til lokalplanrådets nuværende muligheder for bebyggelsesomfang og karakter at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende

bebyggelser. Det bemærkes, at der tidligere er foretaget en miljøvurdering og udarbejdet en miljørapport for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen'.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

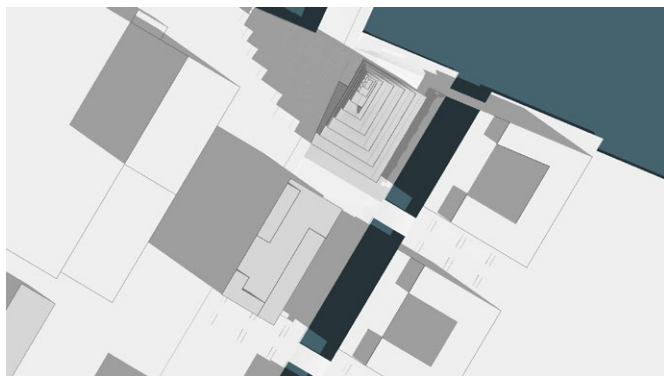
Miljømæssige gener fra virksomheder

Der er udarbejdet støjnotater for byggefelt 'e' og 'f' som vurderer støjbelastningen fra MAN Diesel & Turbo på baggrund af en driftssituation, som svarer til maksimal, konstant drift af alle virksomhedens anlæg hele døgnet. Støjnotaterne viser, at de vejledende støjgrænser kan overholdes for de primære opholdsarealer og for bebyggelse.

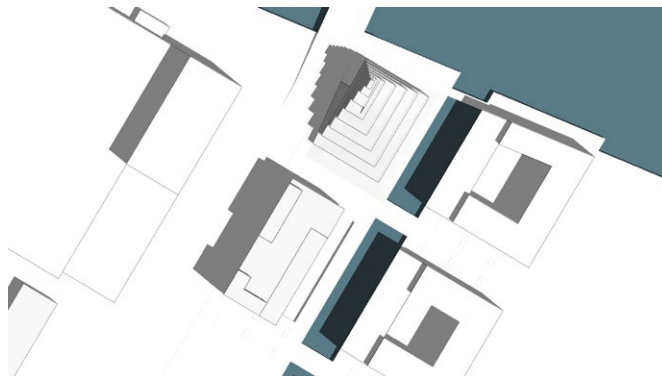
Bebyggelse må ikke ibrugtages, før bygherre har dokumenteret, at de vejledende støjgrænser er overholdt.

De kystnære dele af byzonen

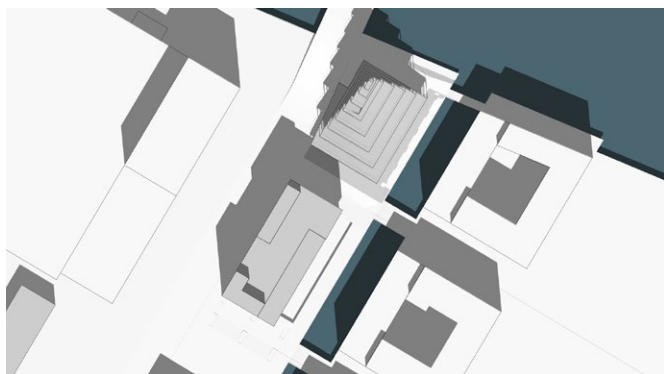
Området ligger i den kystnære del af byzonen. Det blev ved udarbejdelsen af tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 vurderet, at de planlagte bebyggelser ikke ville påvirke de kystnære omgivelser, og at der set i en større sammenhæng og med områdets historie taget i betragtning, således ikke var tale om en visuel ændring af områdets bygningsmæssige struktur. En visualisering fra kysten vurderes derfor at være unødvendig. Med tillæg nr. 9 til lokalplan nr. 310 muliggøres ikke bebyggelse, der afviger væsentligt i højde fra den bebyggelse, der er muliggjort med tillæg nr. 3, hvorfor en visualisering fra kysten fortsat vurderes at være unødvendig.



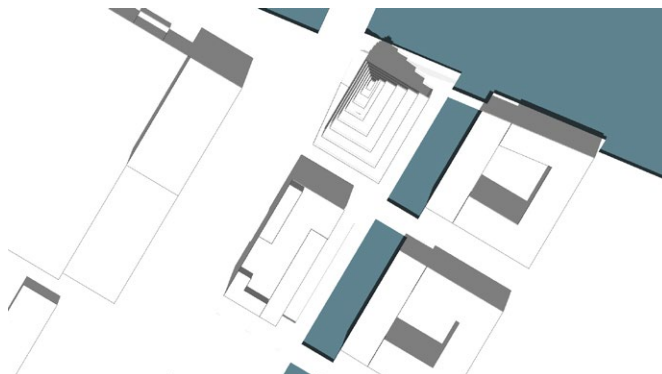
21. marts kl. 09.00



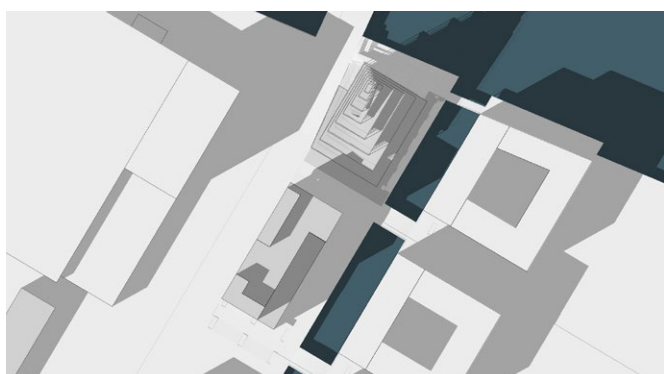
21. juni kl. 9.00



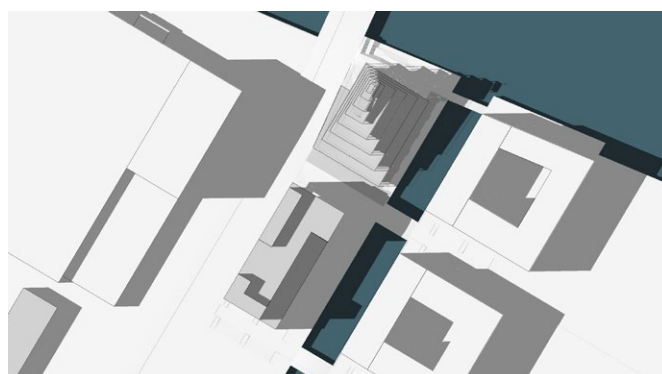
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



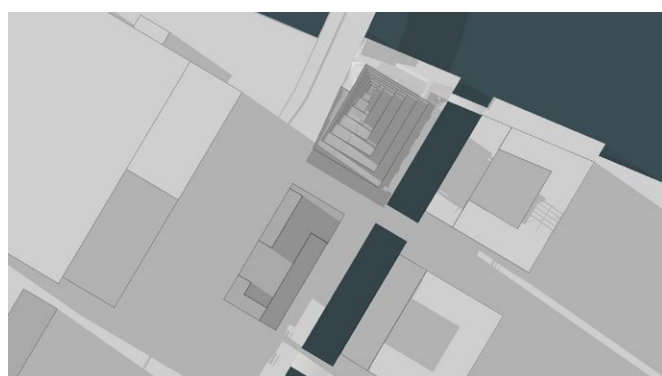
21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger i og omkring lokalplantillægsområdet. 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 i formiddagstimerne generelt er gode solforhold på de primære opholdsarealer, herunder træbryggen, promenaden mod kanalen, kirkens tagflade og institutionens legearealer.

Om eftermiddagen og i de tidlige aftentimer om sommeren kan der findes sol på tagarealer og på den nordvestligste del af træbryggen.



21. juni kl. 19.00

Skyggediagrammer,
Ill.: Rubow Arkitekter.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

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

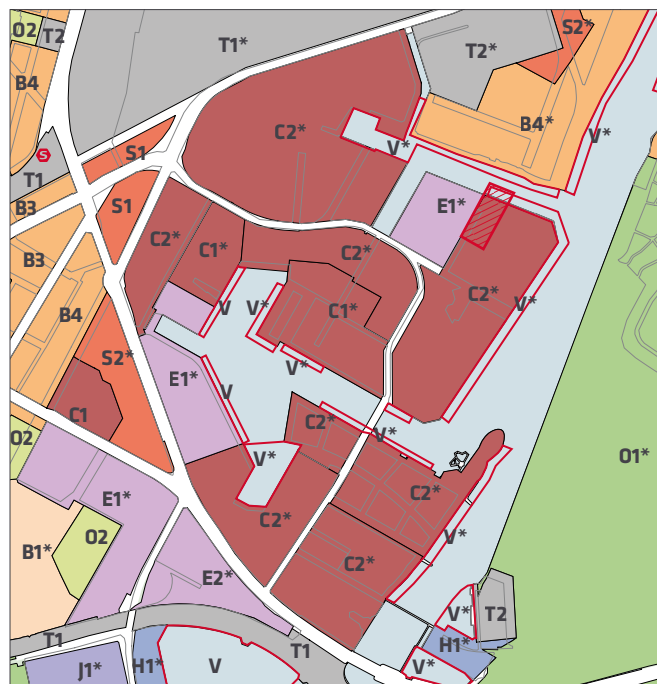
Området er i Kommuneplan 2015 udlagt som et C2*-område til boliger og serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 150. Bygningshøjden må maksimalt være 27 m. Den maksimale bygningshøjde kan overskrides for særlige bygningsdele. Parkeringsdækningen skal være 1 plads pr. 150 m².

Ved byggeri til brug for offentlige og almene formål, herunder fx daginstitutioner og kulturelle og rekreative funktioner fastsættes parkeringsdækningen dog efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens/områdets anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende m.v.

Særlige *-bemærkninger: Området indgår i byomdannelsesområdet Sydhavnen. Den maksimale bebyggelsesprocent og friarealkrav gælder for området under ét. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse er mindst 85 m². I lokalplan skal fastlægges areal til en skole med tilknyttede idræts- og kulturfaciliteter. Publikumsorienterede erhverv skal placeres i stueetagerne efter bestemmelser i lokalplan. Der kan efter bestemmelser i lokalplan opfyldes op til 4.000 m² langs Sydhavnsløbet.

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	V	Husbåde
J, J0-2	Områder til industri		
H1	Områder til havneformål		

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

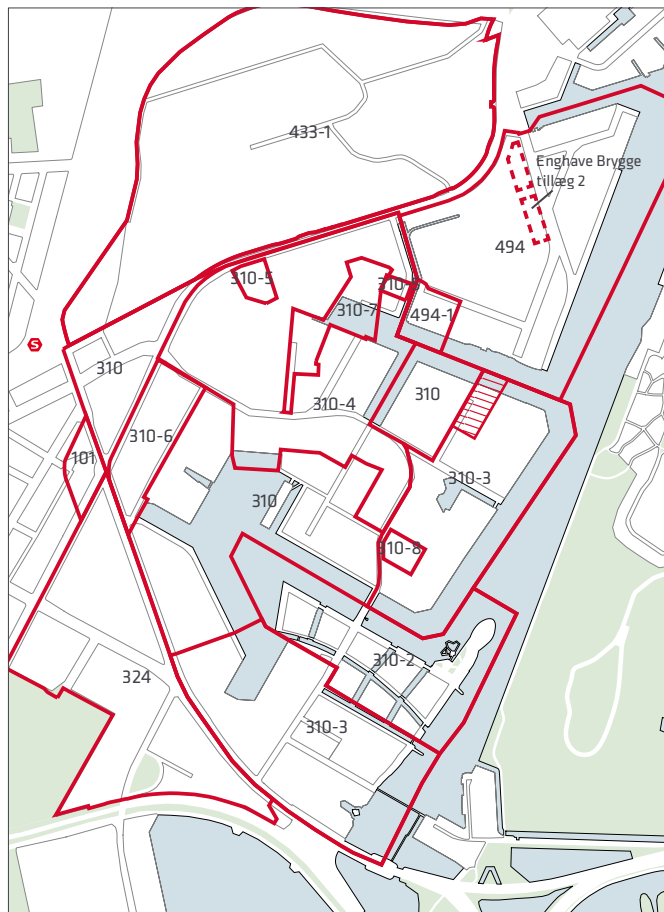
Hermed er der skabt mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

Trafikstøj

Den fremtidige trafikmængde (døgntrafik) på Topstykke forventes at være ca. 5.400. Der er på dette grundlag udarbejdet støjnotater for byggefelt 'e' og 'f', som viser, at de vejledende støjgrænser kan overholdes for facader og opholdsarealer for både daginstitutionen, idrætshallen og kirken.

Bydelsplan

Kongens Enghave Lokaludvalg har i 2013 i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan for Kongens Enghave. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem



Gældende lokalplaner
 Lokalplanforslag
 Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret. Det aktuelle område er angivet med skravering.

Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

I bydelsplanen for Kongens Enghave lægges bl.a. vægt på, at bydelens kulturelle liv og bylivet skal styrkes. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med denne vision.

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 Teglholmen og Sluseholmen samt rekreative elementer i form af en grøn kile og havnepromenader.

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

omfatter den oprindelige lokalplan nr. 310's område II og muliggør etablering af en boligø og sikrer, at boliger er helårsboliger. Enkelte bestemmelser i lokalplan nr. 310 og i tillæg 1 er ophævet med tillæg nr. 1, 2, 3 og 4 til lokalplan nr. 310.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 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 nr. 3 til lokalplan nr. 310 blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. januar 2009. Tillægget omfatter den sydlige del af Sluseholmen samt den østlige del af Teglholmen, 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 nr. 4 til lokalplan nr. 310 blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 16. december 2010. Tillægget omdanner den midterste og den nordvestligste del af Teglholmen til et tæt bykvarter med boliger, serviceerhverv og kulturelt prægede funktioner.

Tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 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 nr. 6 til lokalplan nr. 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 nr. 310.

Tillæg nr. 7 til lokalplan nr. 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 nr. 8 til lokalplan nr. 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.

Lokalplan nr. 494 'Enghave Brygge' blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. november 2014. 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 m² bebyggelse på Enghave Brygge.

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

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 494 'Enghave Brygge' med kommuneplantillæg forventes vedtaget primo 2018. Formålet med tillægget er at ændre anvendelsesbestemmelser for arealer omkring H.C. Ørstedværket.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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

Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af de planlagte afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar. Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til

toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler (dog ikke skoler med elever over 6 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

Lokalplanområdet er kortlagt for jordforurening på vidensniveau 1, hvilket betyder, at der er viden om, at aktiviteter på arealet eller på andre arealer i nærheden kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Områder, hvor der ønskes nedsivning, skal derfor undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang. Ofte findes en jordforurening i den øverste 0,5 meter, hvilket betyder, at det muligvis godt kan nedsives via dybereliggende faskiner, eller hvis den forurenede jord fjernes.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2013 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2035, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Der er registreret problemer med oversvømmelse inden for lokalplanområdet i de nuværende forhold, hvor området ikke er bebygget.

Der er ikke noget skybrudsprojekt indenfor eller udenfor lokalplanområdet, men lokalplanen skal regulere terrænuformning mm.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen, strømmer væk fra bygninger og ledes i kanaler og havnen. Hverdagsregn skal ledes i havnen i samme struktur.

Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Stormflodssikring

Det er indarbejdet i lokalplantillægget, at der for delområde XB skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,1 m. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen,

bør endvidere sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt uden, at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874.

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt 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 det muligt at etablere fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m² pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træk til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer mm.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

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.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er kortlagt for jordforurening på vidensniveau 1, hvilket betyder, at der er viden om, at aktiviteter på arealet eller på andre arealer i nærheden kan have været kilde til jordforurening på arealet. Følsom arealanvendelse kræver derfor en § 8-tilladelse efter jordforureningsloven.

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

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom 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 Miljøforvaltningen, 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 Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenat vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <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. 9 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af vestskel af matrikel nr. 434d og 434c, mod nord af Frederiksholmsløbet, østskel af matrikel nr. 434d og 434c og af sydskel af matrikel nr. 434c, Kongens Enghave, København.

Rød tekst er ny lokalplantekst, der bliver sat ind i lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen' med tillæg nr. 3 og tillæg nr. 8. De øvrige bestemmelser i lokalplan nr. 310 og tillæg 3 og tillæg 8 er fortsat gældende. Blå tekst er læsevejledning og kommentarer. De reviderede lokalplantegninger nr. 1, 2B, 3B, 4B, 5C, 6B, 7A, 7B og 8 indsættes i lokalplanen ved dens endelige vedtagelse.

§ 1. Formål

Der tilføjes et nyt punkt:

- Med tillæg nr. 9 er der for en del af det område, der er omfattet af tillæg nr. 3, muliggjort en ændret placering af anvendelser samt fastsat supplerende bestemmelser for parkering, bebyggelsens omfang og udformning, samt ubebyggede arealer, herunder byrum og kantzoner.

§ 2. Område

Som stk. 4. tilføjes:

Tillæg nr. 9 omfatter et nyt delområde XB som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 434d og 434c, Kongens Enghave, København, og alle parceller, der efter den 26. februar 2017 udstykkes i området.

§ 3. Vandarealer, bolværker og zonestatus

Til stk. 5 tilføjes:

For delområde XB gælder, at terrænkoten skal være minimum +2,1.

Til stk. 6 tilføjes:

Langs kajen nord for byggefelt f, jf. tegning nr. 6B, skal der etableres en minimum 40 m lang og 8 m bred træbrygge, som vist på tegning nr. 4B, tegning nr. 5C - principsnit S-S og byrumstegning nr. 7A.

§ 4. Anvendelse

Til stk. 1. tilføjes som 2. sidste afsnit:

Arealer markeret på tegning nr. 3B med mørkegrøn farve fastlægges til kulturelle formål, herunder kirkelige formål. Der kan indrettes café i kirken.

Tegning nr. 3B suppleres med en grå signatur for institutionen i byggefelt e, jf. tegning 6B.

§ 5. Vej- og stiforhold samt broer

Til stk. 1. tilføjes:

Den del af bydelsgaden 'Topstykket', der ligger ud for byggefelt f, jf. tegning 6B, anlægges i overensstemmelse med principsnit R-R på tegning nr. 5C.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Til stk. 3. tilføjes som afsnit c):

- c) For daginstitutioner indenfor delområde XB, jf. § 2, stk. 4, gælder særligt som begrænsning kun den maksimale højde og ikke etageangivelse, jf. også § 6, stk. 3, punkt b. Tekniske anlæg og teknikrum på tag skal etableres mod syd, så de nordligste 5 m af tagfladen mod nord friholdes til legeareal. Trappe- og elevator-tårn er undtaget herfra.

Til stk. 3. tilføjes som afsnit d):

- d) For byggefelt f, jf. tegning nr. 6B, gælder en maksimal højde på 27 m uden etageangivelse. Højden måles fra kote 2,1. Den maksimale bygningshøjde kan for byggefelt f overskrides for så vidt angår særlige bygningsdele, der er begrundet i særlige funktionelle og arkitektoniske hensyn. De særlige bygningsdele kan eksempelvis være tårn, kuppel, udsmykning eller lignende. Højden må maksimalt overskrides med 8 m.

Til stk 3 tilføjes som afsnit e):

- e) For byggefelt e, jf. tegning nr. 6B, gælder, at der enten kan etableres en udkragning mod nord eller mod syd på højst 2,5 m uden for byggefeltet. Udkragning skal have en frihøjde på mindst 4 m. Frihøjde for udkragning over vejareal skal være mindst 4,5 m.

Til stk. 5. tilføjes:

Ved kulturelle formål kan husdybden øges.

Som stk. 12. tilføjes:

Terrænregulering skal ske, så regnvandet kan ledes i havnen, jf. § 9, stk. 17.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Til stk. 2. tilføjes:

For byggefelt f, jf. tegning nr. 6B, gælder særligt, at materialer skal være tegl og/eller beton. Der skal være en høj detaljeringsgrad af facadematerialerne i form af bygningsdetaljer, såsom detaljer i murværk, træelementer og/eller lignende.

For delområde XB gælder særligt, at der ikke må anvendes zink og kobber af hensyn til afledning af vand til havnen.

Til stk. 7. tilføjes:

For delområde XB gælder særligt, at institutionen på byggefelt e skal udformes, så den indgår i områdets bygningsmæssige sammenhæng. Institutionen og idrætshallen på byggefelt e skal udformes med særlig arkitektonisk respekt og hensyntagen til nabobygningen, kirken, mod nord i form af volumenmæssig og materialemæssig sam-

menhæng. Institutionens facade mod nord skal udformes med mindst 15 % af den samlede gavl som transparente partier, således at der synliggøres aktiviteter i bygningen set fra kirken.

Som stk. 9. tilføjes:

For delområde XB gælder særligt, at de på tegning nr. 6B med blå stippet linje og på tegning nr. 7A med orange linje markerede stueetager samt den på tegning nr. 7B med orange linje markerede etage skal etableres som åbne stueetager og åbne etager mod byrum. Det betyder, at de skal udformes med mindst 40 % af facadeforløbet som transparente og/eller åbne partier i klart glas, som sikrer en visuel kontakt mellem inde og ude. Transparente partier må hverken helt eller delvist permanent afblændes eller tilklæbes, men kan skærmes ved særlige lejligheder, eksempelvis ved særlige kirkelige handlinger.

For byggefelt f, jf. tegning nr. 6B, gælder, at mindst 50 % af de transparente partier også skal etableres som aktive stueetager. For byggefelt e gælder, at mindst 20 % af de transparente partier også skal etableres som aktive stueetager. Det vil sige, at de er udformet, så der er nem og tydelig adgang mellem anvendelsen af stueetagen og det tilstødende byrum. Ved aktive stueetager skal etableres niveaufri adgang, som vist på tegning nr. 7A.

For byggefelt f gælder særligt, at de øvrige etager skal udformes med mindst 15 % transparente partier i klart eller farvet glas, eksempelvis som mosaik. Større glaspartier må ikke være matterede, øverste etage er dog undtaget herfra. Transparente partier må ikke permanent afblændes eller tilklæbes, men kan skærmes ved særlige lejligheder.

For byggefelt e, jf. tegning nr. 6B, gælder særligt, at transparente partier i stueetagen skal etableres med henblik på en visuel kontakt mellem 'Promenaden' og 'Topstykket'.

Som stk. 10 tilføjes:

For delområde XB gælder, at der kan indrettes tagterrasser. Terrasseværn skal være transparente eller udformet som lodrette balustre og i linje med facaden eller tilbagetrukket fra facaden.

Som stk. 11. tilføjes:

For delområde XB gælder, at facader og tagflade, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

For byggefelt e, jf. tegning nr. 6B, gælder særligt, at flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

Som stk. 12. tilføjes:

For delområde XB gælder, at evt. skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

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

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

Som kommentar tilføjes:

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Som stk. 6. tilføjes:

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde XB, at det er dokumenteret, at de i stk. 1 nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 9. Ubebyggede arealer

Til stk. 1. tilføjes:

For delområde XB gælder særligt, at der til daginstitutioner skal etableres 100 % af bruttoetagearealet til friareal, hvoraf min. 30 % skal etableres på terræn. Friarealer skal etableres i direkte tilknytning til institutionen. Friarealer til institutioner må hegnes med åbent og transparent gitter/hegn eller lignende værn maksimalt 1,8 m over terræn på det omgivende areal. Der skal sikres offentlig adgang til de hegnede friarealer uden for institutionens åbnings-tid via indgang direkte fra promenaden.

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

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Til stk. 2. tilføjes:

Den del af kajen, der ligger ud for byggefelt f, jf. tegning nr. 6B, anlægges i overensstemmelse med principsnit S-S på tegning nr. 5C samt byrumstegning nr. 7A.

Til stk. 5 tilføjes:

For delområde XB gælder særligt, at promenade mod kanalen og træbrygge mod Frederiksholmsløbet skal placeres som vist på tegning nr. 4B og etableres i overensstemmelse med principsnit T-T og S-S på tegning nr. 5C.

Til stk. 6. tilføjes:

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Som kommentar tilføjes:

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt, og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

Til stk. 7. tilføjes:

For delområde XB gælder særligt:

Der skal etableres følgende bilparkeringspladser:

Kulturelle formål:	I størrelsesordenen 8 pladser
Børneinstitution på 10 grupper og idrætshal:	I størrelsesordenen 20 pladser

Bilparkering for delområde XB skal etableres i konstruktion, herunder parkeringshus. Parkering kan etableres uden for delområde XB, men skal etableres indenfor område for tillæg nr. 3.

Langs Topstykket skal anlægges i størrelsesordenen 6 afsætningspladser til brug for daginstitutionen.

Til stk. 8. tilføjes:

For delområde XB gælder særligt:

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser:

Kulturelle formål:	Mindst 40 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Børneinstitution på 10 grupper og idrætshal:	I størrelsesordenen 80 pladser, heraf 10 pladser til pladskrævende cykler (mindst 25 % skal være overdækket)

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugere. Overdækket cykelparkering skal være i en integreret

del af byggeriet. Cykelparkering på terræn skal placeres i overensstemmelse med principper vist på tegning nr. 7A.

Som stk. 12 tilføjes:

Fastlæggelse af byrum

Der fastlægges følgende byrum: 'Kirkepladsen', 'Promenaden', 'Træbryggen' og 'Taglandskabet'. Byrummene skal indrettes som angivet på tegning nr. 7A og nr. 7B.

Som stk. 13 tilføjes:

For alle byrum gælder

At de med undtagelse af bryggen, som er i træ, skal udformes med en ensartet, fast og robust belægning i lyse nuancer og/eller jordnuancer. Ved cykelparkering og træbeplantning kan der etableres grus.

'Kirkepladsen'

Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 7A, tegning nr. 8 - diagram a og tegning nr. 5C - principsnit U-U. Træbeplantning markeret som 'træer på Kirkepladsen' skal være ensartede, letløvede og enkeltstammede træer med et minimum antal træer som angivet på tegning nr. 7A. Træerne skal plantes med en minimumsafstand til kirken på 2,5 m. Byrumsinventaret skal være ensartet på tværs af vejarealet. Belægningen skal etableres som en sammenbindende flade med klart definerede vejlinjer. For kantzonens indretning se stk. 14-16.

'Promenaden'

Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 7A, tegning nr. 8 - diagram b og tegning nr. 5C - principsnit T-T. Træbeplantning markeret som 'træer i række' skal være ensartede, letløvede, enkeltstammede og opadstræbende træer med et minimum antal træer som angivet på tegning nr. 7A. Træerne skal plantes med en minimumsafstand til kirken på 2,5 m. Trappeanlægget skal udformes med integrerede siddemuligheder, ramper og plantebede til træbeplantning. Arealet mellem søjler og trappeanlæg skal friholdes for fast møblering. For kantzonens indretning se stk. 14-16.

'Træbryggen'

Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 7A, tegning nr. 8 - diagram c og tegning nr. 5C - principsnit S-S. Bryggen skal anlægges i træ og udformes som en rampe ned til vandet med integrerede sidde- og opholdsmuligheder. Der skal indarbejdes anløbspunkter i bryggen. Arealet mellem søjler og brygge skal friholdes for fast møblering. For kantzonens indretning se stk. 14-16.

'Taglandskabet'

Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 7B og tegning nr. 8 - diagram e-g. Byrummet skal udformes som et sammenhængende rekreativt rum med beplantning, siddemøbler og en vandrende, der løber fra tagets top til tagets fod. Byrummet skal indrettes som et forløb, der spænder fra diagram e på tagets top til diagram f ved

tagets fod. For byrum vist på diagram e gælder særligt, at det skal fremstå med et smalt vandløb og en lav, spredt og sparsom beplantning. For byrum vist på diagram f gælder særligt, at det skal fremstå med et bredt vandløb og en høj, tæt og frodig beplantning. Vandrenden skal være en integreret del af kirkens arkitektur, og den skal detaljeres med bassiner i forskellige størrelser. Beplantningen skal være robust overfor en høj brugerintensitet og have stor variation i artsvalg. Der skal etableres faste opholdsmøbler. Byrumsinventaret skal være ensartet. Der kan etableres beplantning i form af facadebegrønning, buske, stauder, urter, vandplanter og mosser. For kantzonens indretning se stk. 14-16.

Som stk. 14 tilføjes:

Kantzoner

Kantzone er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzone skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning. Der skal etableres kantzoner som vist på tegning nr. 7A og nr. 7B.

Som stk. 15 tilføjes:

Placering af kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 7A og nr. 7B.

Kantzone a-c skal have en dybde på mindst 1,5 m målt fra facade til søjle. Kantzone d skal have en dybde på ca. 0,6 m. Kantzoner e-g på taget skal have en dybde på mindst 1,5 m målt fra facade til søjle.

Som stk. 16 tilføjes:

Indretning af kantzoner

Kantzonerne inddeles i typerne a-g jf. tegning nr. 8.

Kantzone a-g

Skal indrettes som angivet på tegning nr. 8 - diagram a-g. For kantzone a-d gælder særligt, at hvor facaden fremstår med lukkede facadepartier, kan den udformes med integrerede siddemøbler. For kantzone d gælder særligt, at facaden skal bearbejdes med facadebegrønning og/eller belysning. For kantzone f gælder særligt, at den skal fremstå med en høj grad af transparens og en indgang til kirken. For kantzone e og f gælder særligt, at der skal etableres faste siddemøbler som en integreret del af facaden. For alle kantzoner gælder, at facade, arkade og søjler kan begrønnes.

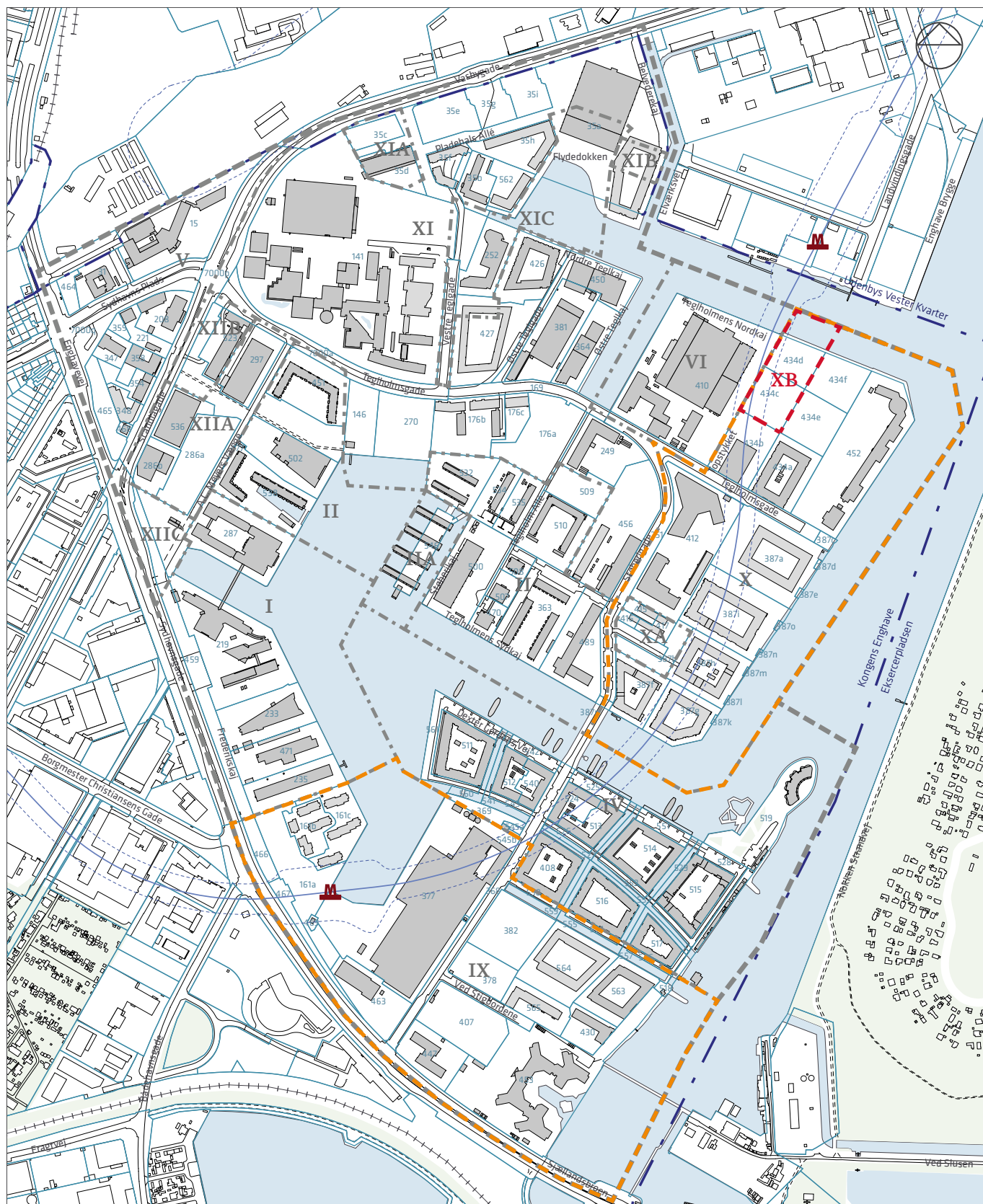
Som stk. 17 tilføjes:

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til kanaler og havnen, således at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Kommentarer af generel karakter

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

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde





- Grænse for lokalplan nr. 310-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8
- - - - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 310-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8
- Grænse for lokalplantillæg nr. 3
- - - - - Grænse for lokalplantillæg nr. 9
- Matrikelskel
- Linjeføring for metro til Sydhavn
- Servitutlinje for metro
- Ejerlavsgrense


Tegning nr. 2B - Opfyldninger, kanaler mv.



--- Grænse for lokalplantillæg nr. 9

 Arealer, der skal bortgraves

 Arealer, der skal opfyldes

 Arealer, der kan bortgraves

16, 20 Bredder på kanaler i meter


..... Principiel afgrænsning af lystbådehavn


— Matrikelskel

— Linjeføring for metro til Sydhavn

--- Servitutlinje for metro

 Vejbroer

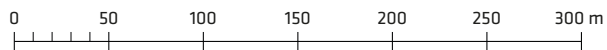
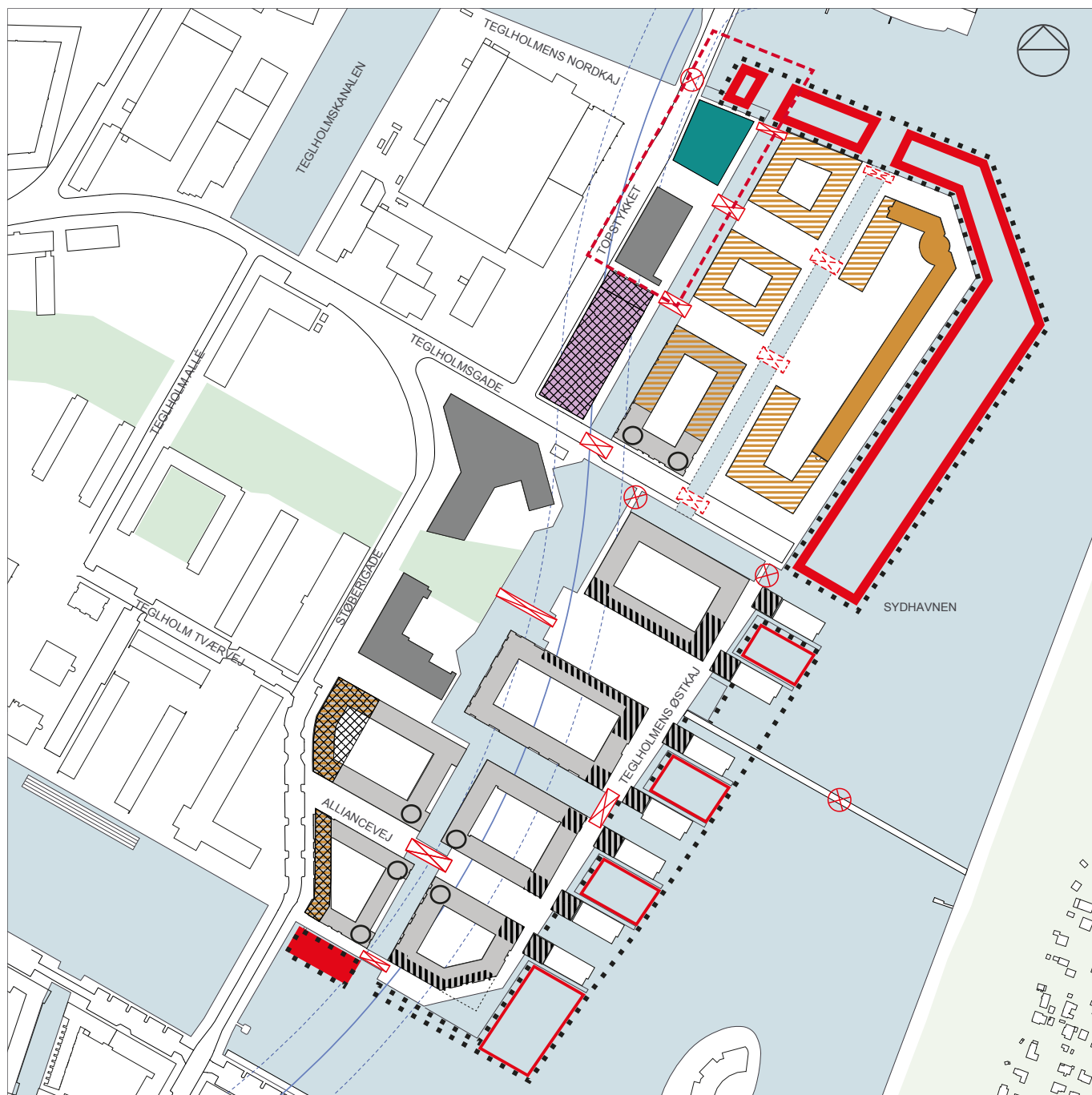
 Stibroer

 Oplukkelige broer

 Muliggjorte vejbroer

 Muliggjorte stibroer

Tegning nr. 3B - Anvendelse



--- Grænse for lokalplantillæg nr. 9

Serviceerhverv

Serviceerhverv og/eller p-hus

Serviceerhverv og/eller boliger

Boliger

Skole/børneinstitutioner/idræt

Kulturelle formål

Krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen

Linjeføring for metro til Sydhavn

Servitutlinje for metro

Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen

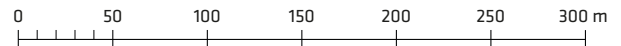
Principiell afgrænsning af lystbådehavn

Mulighed for husbåde langs med og vinkelret på kaj

Mulighed for husbåde ved bådebroer

Mulighed for husbåde i lystbådehavn

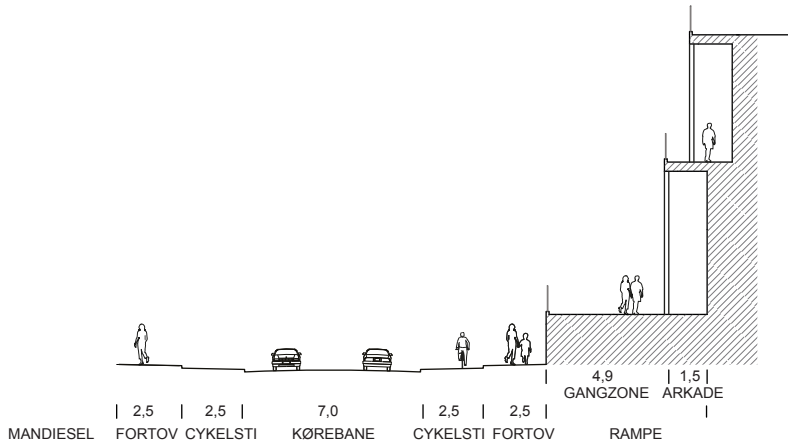
Tegning nr. 4B - Vej- og stiforhold mv.



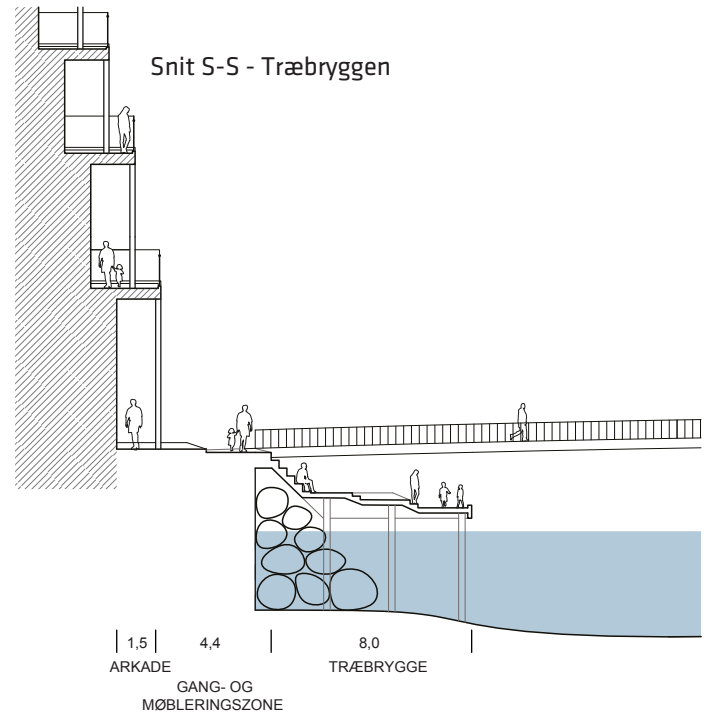
- - - Grænse for lokalplantillæg nr. 9
- o o o o Stier/havnepromenader
- ← Indkørsel til p-kælder mv.
- P P-areal
- Linjeføring for metro til Sydhavn
- - - Servitutlinje for metro
- Vendeplads
- Vejarealer
- Træbrygge
- Vejbroer
- Stibroer
- Oplukkelige stibroer
- Mulige vejbroer

Tegning nr. 5C - Snit på terræn

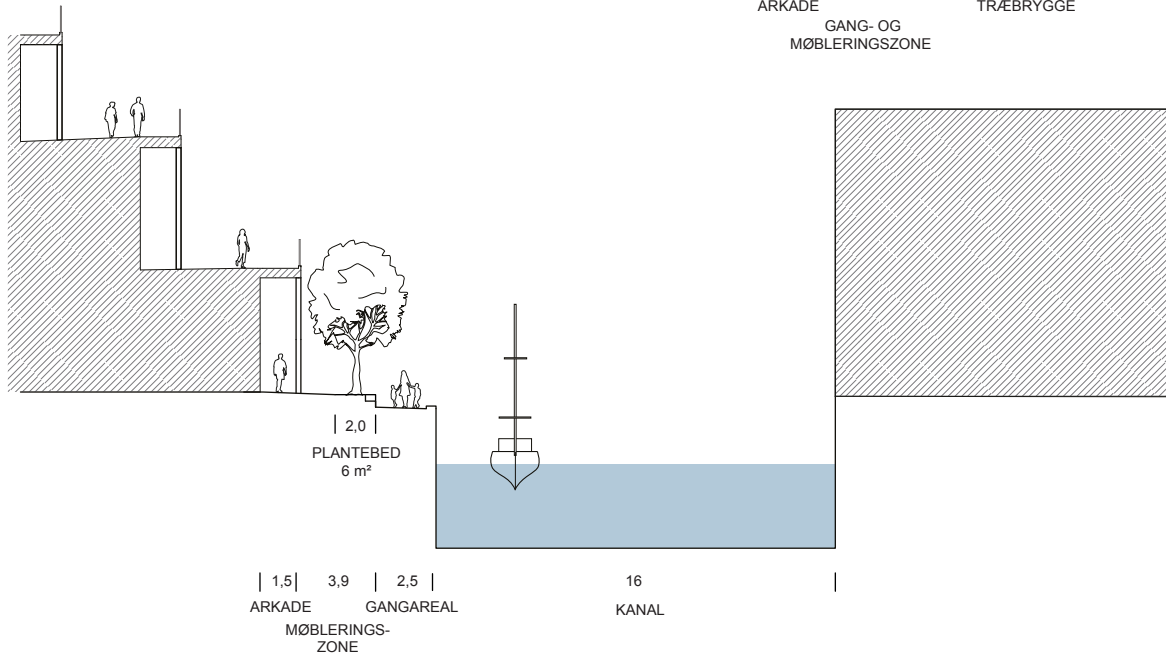
Snit R-R - Topstykket



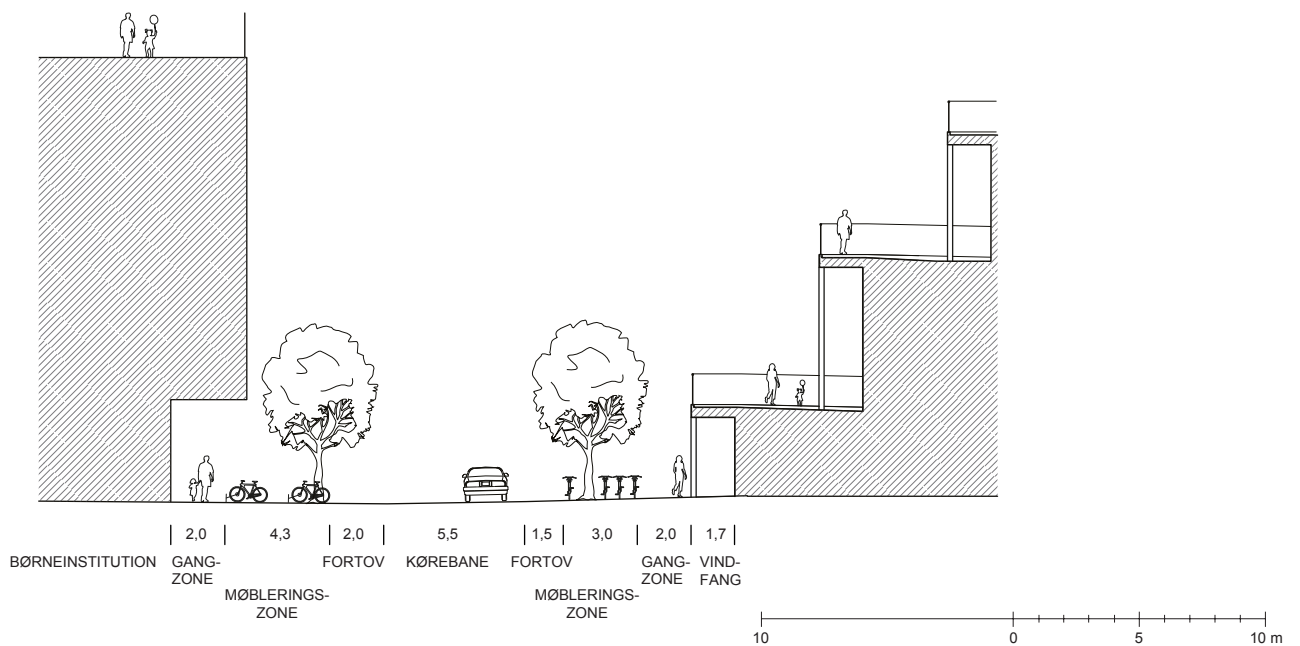
Snit S-S - Træbryggen



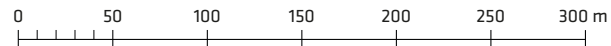
Snit T-T - Promenaden



Snit U-U - Forpladsen



Tegning nr. 6B - Bebyggelsesplan

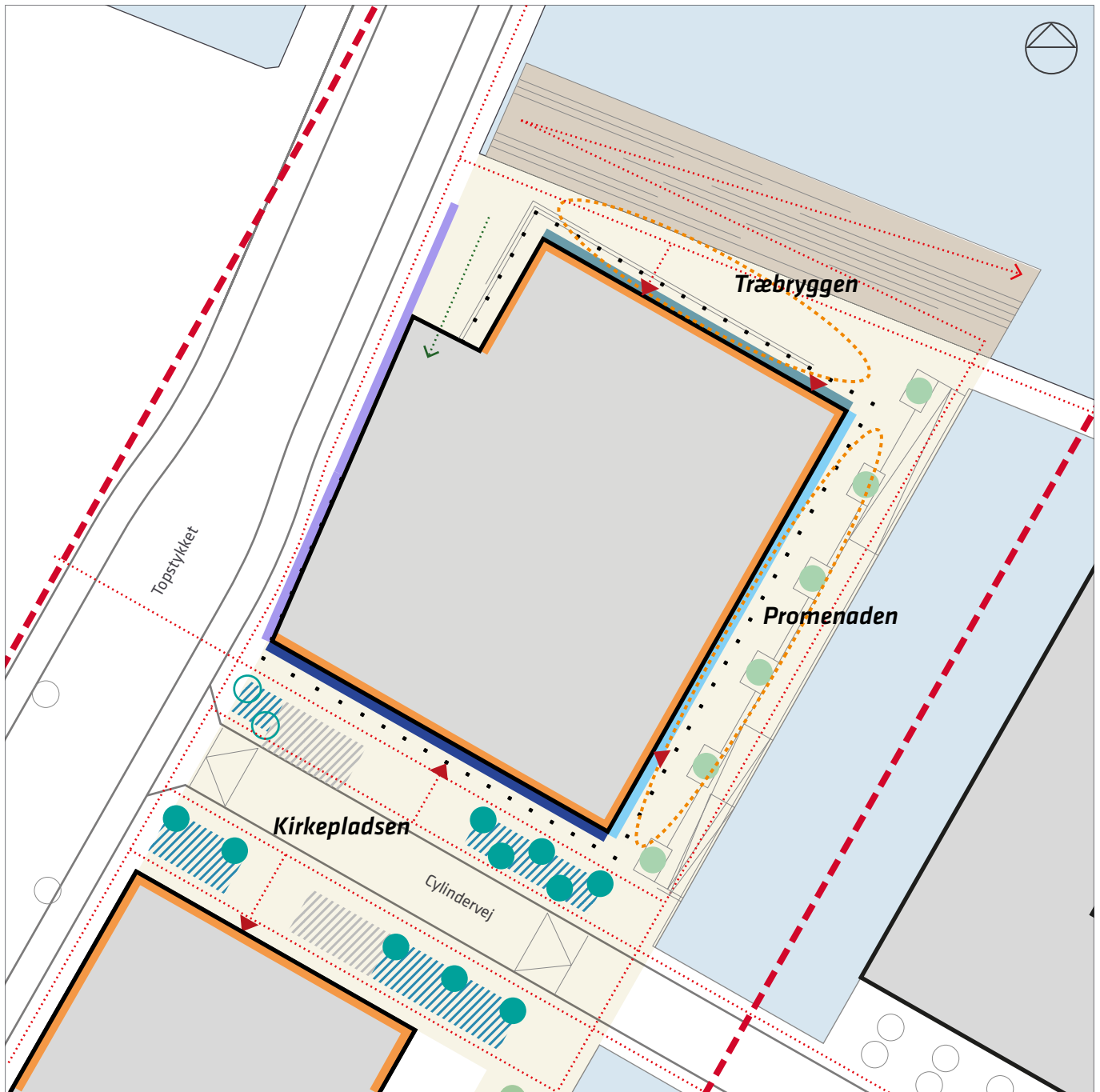


--- Grænse for lokalplantillæg nr. 9

- Bebyggelse i 1 etage
- Bebyggelse i 2-3 etager
- Bebyggelse i 3-4 etager
- Bebyggelse i 4-5 etager
- Bebyggelse i 1-6 etager
- Bebyggelse i 5-6 etager
- Bebyggelse i 5-7 etager
- Bebyggelse i 1-5 etager
- 27 m Bebyggelse i op til 27 m

- + mulighed for penthouse
- Principper for træbeplantning
- Vejbroer
- Stibroer
- Trappeanlæg
- Oplukkelige stibroer
- Linjeføring for metro til Sydhavn
- Servitutlinje for metro
- Åben stueetage

Tegning nr. 7A - Byrum på terræn



--- Lokalplanens afgrænsning

▭ Bygning

... Søjlerække

— Kørebane

■ Byrum

■ Zone for træbrygge

▨ Zone for cykelparkering

▨ Zone for handicapparkering

● Omtrentlig placering af 'træer i række'

● Omtrentlig placering af 'træer på Kirkepladsen'

○ Mulighed for træer på Kirkepladsen

... Primære bevægelseslinjer

▶ Omtrentlig placering af indgange

→ Adgang til 'byrum på tag'

— Åben stueetage mod byrum

... Zone for udeservering, udstilling, forsamling mv.

— Kantzone a

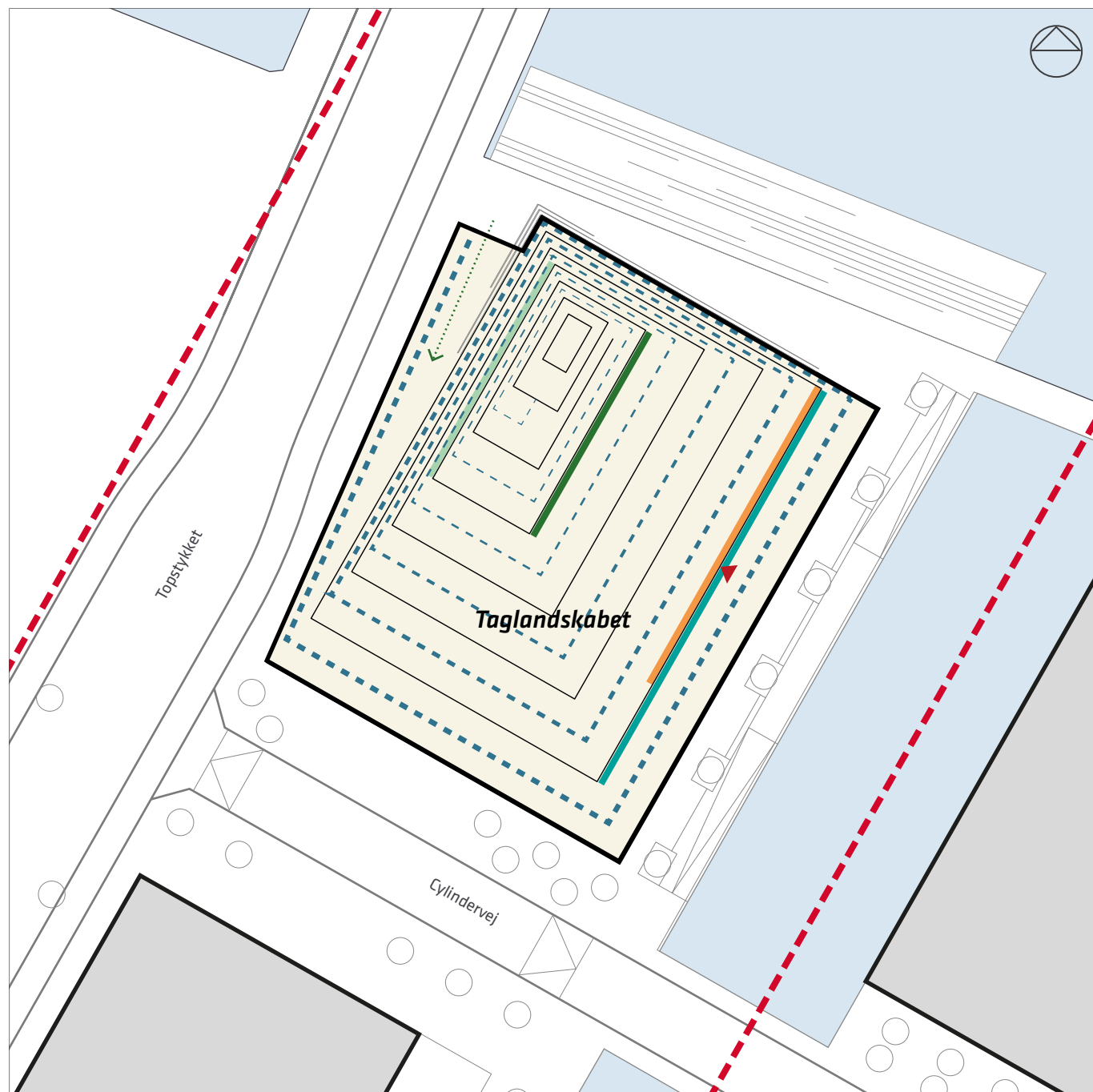
— Kantzone b

— Kantzone c

— Kantzone d



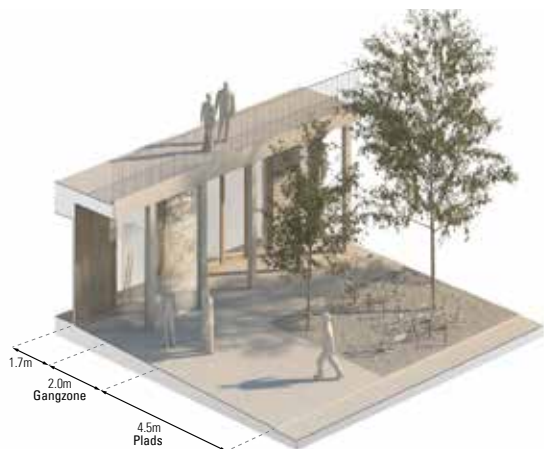
Tegning nr. 7B - Byrum på tag



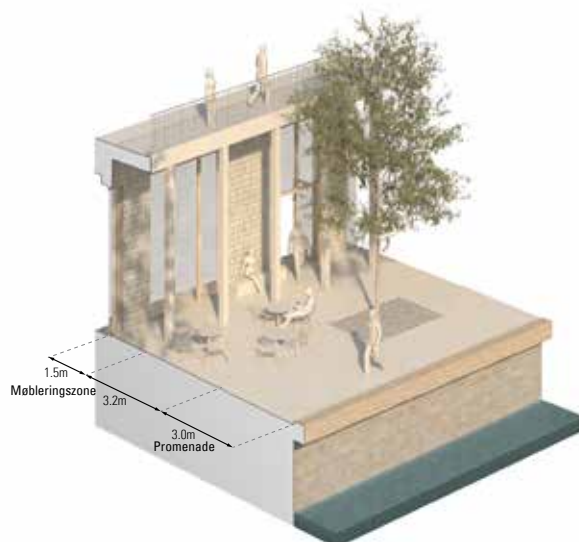
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Bygning
-  Kørebane
-  Byrum
-  Vandrende
-  Omtrentlig placering af indgang
-  Adgang til 'byrum på tag'
-  Åben etage mod byrum
-  Omtrentlig placering af kantzone e
-  Omtrentlig placering af kantzone f
-  Omtrentlig placering af kantzone g

0 10 20 30 m

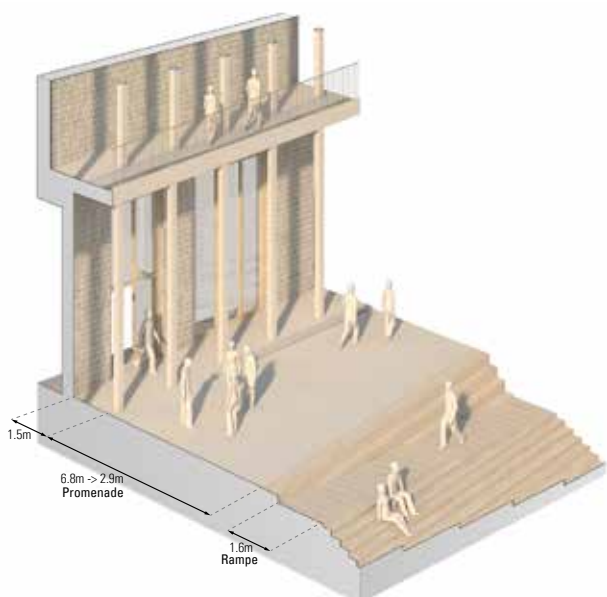
Tegning nr. 8 – Byrumdiagrammer



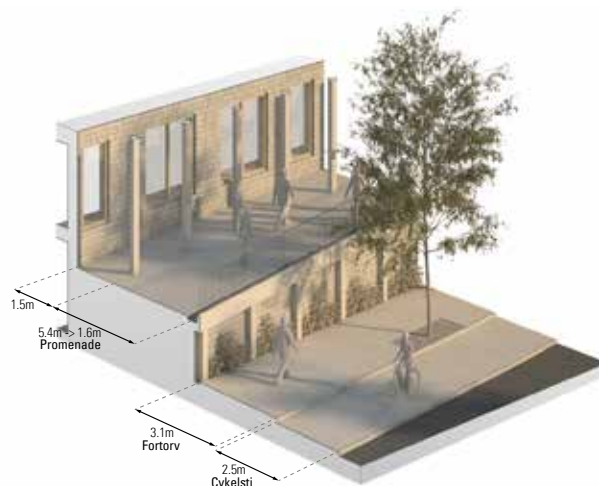
● *Diagram a, Kirkepladsen*



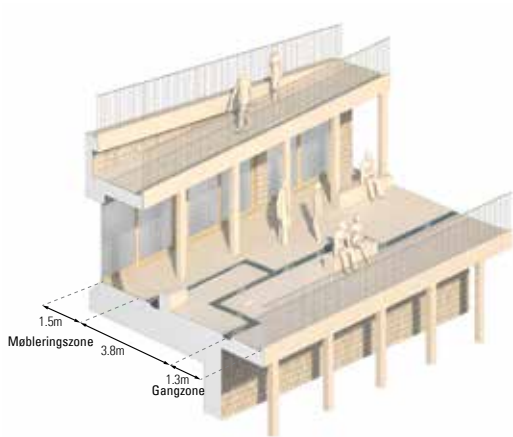
● *Diagram b, Promenaden*



● *Diagram c, Træbryggen*



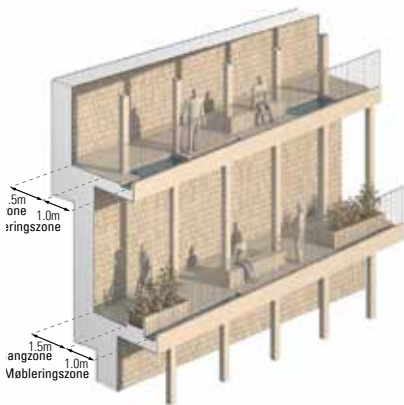
● *Diagram d, Topstykket*



● *Diagram e, Taglandskabet
(mod syd og øst)*



● *Diagram f, Taglandskabet
(mod syd og øst)*



● *Diagram g, Taglandskabet
(mod nord og vest)*

Baggrund for tillæg nr. 3 til lokalplanen



Luftfoto af lokalplanområdet set fra syd med afgrænsning af "Sluseholmen Syd" og "Teglholmen Øst" samt området, der er omfattet af helhedsplanen. I forgrunden ses engros-supermarkedet Metro og Louis Poulsens produktionsområder. Langs Sjællandsbroen/Sydhavnsgade ses Sluseholmen nr. 8 "Nauticon", der bl.a. udlejes til LM Ericsson og Skattecenter København, kontorbyggeriet Sluseholmen nr. 2, der er opført i 2003 og til venstre i billedet den nu nedrevne Fordbygning. Midt for ved Teglværksløbet ses karreerne på Sluseholmen Nord under opførelse. (JW Luftfoto oktober 2005).

Lokalplanens formål

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 skal udgøre det planmæssige grundlag for, at "Sluseholmen Syd" og "Teglholmen Øst" kan udbygges som en naturlig fortsættelse af Sluseholmen Nord med bebyggelsen overvejende udformet som karreer omgivet af kanaler med centrale nye bypladser, promenader og havnebassiner. Den skal muliggøre opførelse af ca. 300.000 m² boliger, ca. 60.000 m² erhverv samt en 2-sporet skole, der kan udvides til 3 spor.

Lokalplan nr. 310 udgør den planmæssige ramme for omdannelse af det eksisterende industri- og havneområde omkring "Teglværkshavnen" til et attraktivt integreret byområde, der udnytter beliggenheden ved havnen, og tillæg nr. 1 muliggør etablering af en bolig- og sikrer, at boliger er helårsboliger.

Tillæg nr. 2 udgør det planmæssige grundlag for udbygning af den nordlige del af Sluseholmen med en større andel boliger og større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 310. Tillæg nr. 3 fastlægger et blandet bolig- og erhvervsområde med servicefunktioner og med fokus på byrummene og mulighederne i og omkring vandfladerne og muliggør en større tæthed og en mere integreret anvendelse af arealerne langs Centrumforbindelsen end forudsat i lokalplan nr. 310.



Luftfoto, der viser området "Sluseholmen Syd". Midt i billedet ligger engrossupermarkedet Metro, der forventes flyttet til et areal syd for Sjællandsbroen. Nederst i billedet den nu nedrevne Fordbygning. Til højre for Metro ses "Louis Poulsen-grunden", der er købt af Nordicom med henblik på udbygning med boliger.

Baggrund

I området "Sluseholmen Syd" ligger "Louis Poulsen-grunden", der er købt af Nordicom med henblik på udbygning med boliger. Gröning Arkitekter har med udgangspunkt i den oprindelige helhedsplan udarbejdet forslag til en fortsættelse af kanal- og karréstrukturen med i alt ca. 400 boliger og publikumsorienterede erhverv i dele af stueetagerne.

Området "Sluseholmen Syd" omfatter også ejendommene Sluseholmen nr. 1 og 6 samt engros-supermarkedet Metros ejendom. Disse ejendomme udvikles af "Sydporten" i samarbejde med MT-Højgaard, der ejer Fordgrunden. De to selskaber har engageret Henning Larsens Tegnestue til at udarbejde et forslag til bebyggelsesplanen for de fire ejendomme. I projektet indgår, at Metro flytter til arealer syd for Sydhavnsgade/Sjællandsbroen ved Bådehavnsgade. På Metrogrunden fortsættes kanal- og karréstrukturen og parallelt med Sjællandsbroen/ Sydhavnsgade etableres en markant erhvervsbebyggelse, der skal medvirke til at skabe et attraktivt byrum omkring Fordgravens marina. Derudover omfatter området Sluseholmen 2 samt ejendommen Ved Stibordene 8 "Nauticon", der er ejet af Danica Ejendomme, som ønsker at opføre supplerende byggeri langs Sjællandsbroen.

De nævnte projektforslag er udviklet i samarbejde med kommunen.

Byggemodningsselskabet Teglholmen P/S, der består af Sjælsøgruppen og Københavns Havn, har anmodet om udarbejdelse af lokalplan for området "Teglholmen Øst". Dette område omfatter ca. 11 ha. I samarbejde med kommunen har Soeters Van Eldonk Ponec Architecten og Arkitema udarbejdet forslag til bebyggelsesplan, der videreudvikler de principper, som blev fastlagt på Sluseholmen. Bebyggelsesplanen er opbygget omkring den allerede fastlagte øst-vestgående grønne kile, den planlagte skole, kanaler og et markant havnebassin. Bygningerne, der placeres mod MAN Diesel's eksisterende prøvehal, forudsættes anvendt til erhverv.

På Støberigade ved det centralt placerede havnebassin ønsker Børne- og Ungdomsforvaltningen at opføre en 2-sporet skole, der kan udvides til 3 spor samt institutions- og idrætsfaciliteter.



Luftfoto af Teglholmen set fra øst. Til højre på Teglholmen yderst mod havneløbet ses MAN Diesel's kontorbygning og bagved Lemvig Müller & Munchs store halbebyggelse samt MAN Diesel's produktions- og prøvehaller. Bortset fra ejendomme, der rummer MAN Diesel, ejes den østlige del af Teglholmen af Byggemodningsselskabet Teglholmen P/S, der består af Sjølsøgruppen og Københavns Havn.

Samlet byomdannelse af Sydhavnen

Sydhavnen undergår i disse år en markant forvandling fra et nedslidt industri- og havneområde til et moderne integreret byområde med boliger og erhverv i en ny sammenhæng med kanaler og havnebassiner. For store dele af Sydhavnen foreligger der allerede planer, der er ved at blive realiseret. Dette gælder Sluseholmen Nord, Teglholmen Sydvest samt Fisketorvet, Havneholmen og Kalvebod Brygge på Sjællandssiden samt Havnestad og Artillerivej Syd på Amagersiden.

Andre dele er fortsat udlagt til erhverv og industri, men forventes i tråd med den igangværende udvikling ligeledes ændret til integrerede byområder med erhverv, boliger og servicefunktioner. Beliggenheden er rimelig central i forhold til City og særdeles attraktiv i forhold til vandet. Udgangspunktet for planforslagene er den helhedsplan, som kommunen udarbejdede i 2002 sammen med Københavns Havn og den hollandske tegnestue Soeters Van Eldonk Ponac Architecten for den del af Sydhavnsområdet, der ligger langs vestsiden af havneløbet jf. illustrationen på side 6. Med Christianshavn og Amsterdam som forbilleder er det målet at etablere kanalbyer på Enghave Brygge, Teglholmen og Sluseholmen. Den nye bebyggelse forudsættes overvejende udformet som karreer omgivet af kanaler. I hovedstrukturen indgår endvidere en vejforbindelse, der via broer over Teglværksløbet og

Frederiksholmsløbet sammenbinder de nye områder. Desuden indgår stibroer over havnen ved Fisketorvet og ved Teglholmen i forlængelse af den grønne kile.

Helhedsplanen tilvejebringes i etaper. Udviklingen er påbegyndt såvel på Sluseholmen som ved Fisketorvet/Havneholmen. "Ford-grunden" mv. er ikke en del af den oprindelige helhedsplan og inddragelsen heraf i planlægningen vil styrke helhedsplanen, og der vil opstå et sammenhængende og arkitektonisk helstøbt område fra Sydhavnsgade/Sjællandsbroen til Fisketorvet.

En fuld udbygning af området omkring Teglværkshavnen vil omfatte ca. 6000 boliger inklusive de igangværende projekter ved Teglholmegade/Teglholm Allé og forventede byggeønsker ved Østre og Vestre Teglgade. Hertil kommer erhvervsbygninger samt kommunale bygninger, der i de aktuelle projekter omfatter tilsammen ca. 60.000 m². Områderne nord for Teglværkshavnen omkring H.C. Ørsted Værket/Enghave Brygge og syd for Fisketorvet skønnes at kunne rumme ca. 3.000 boliger samt erhverv.

De mellemliggende etaper omkring H.C. Ørstedværket forudsætter, at de miljømæssige relationer afklares. Den eksisterende industrielle anvendelse af disse arealer skal vurderes i en større tidsmæssig sammenhæng, og de miljømæssige naboforhold her kan kræve særlige løsninger.

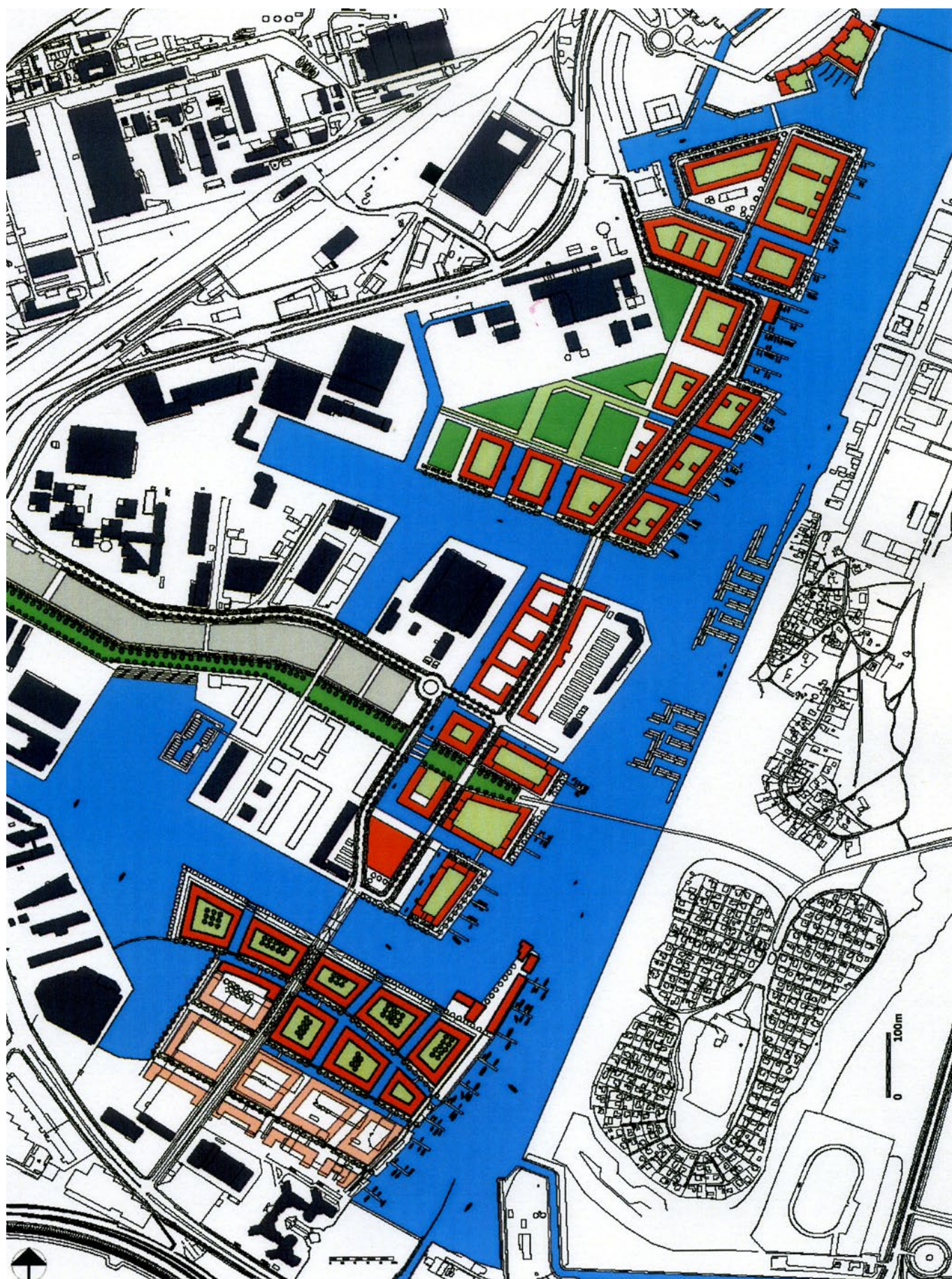
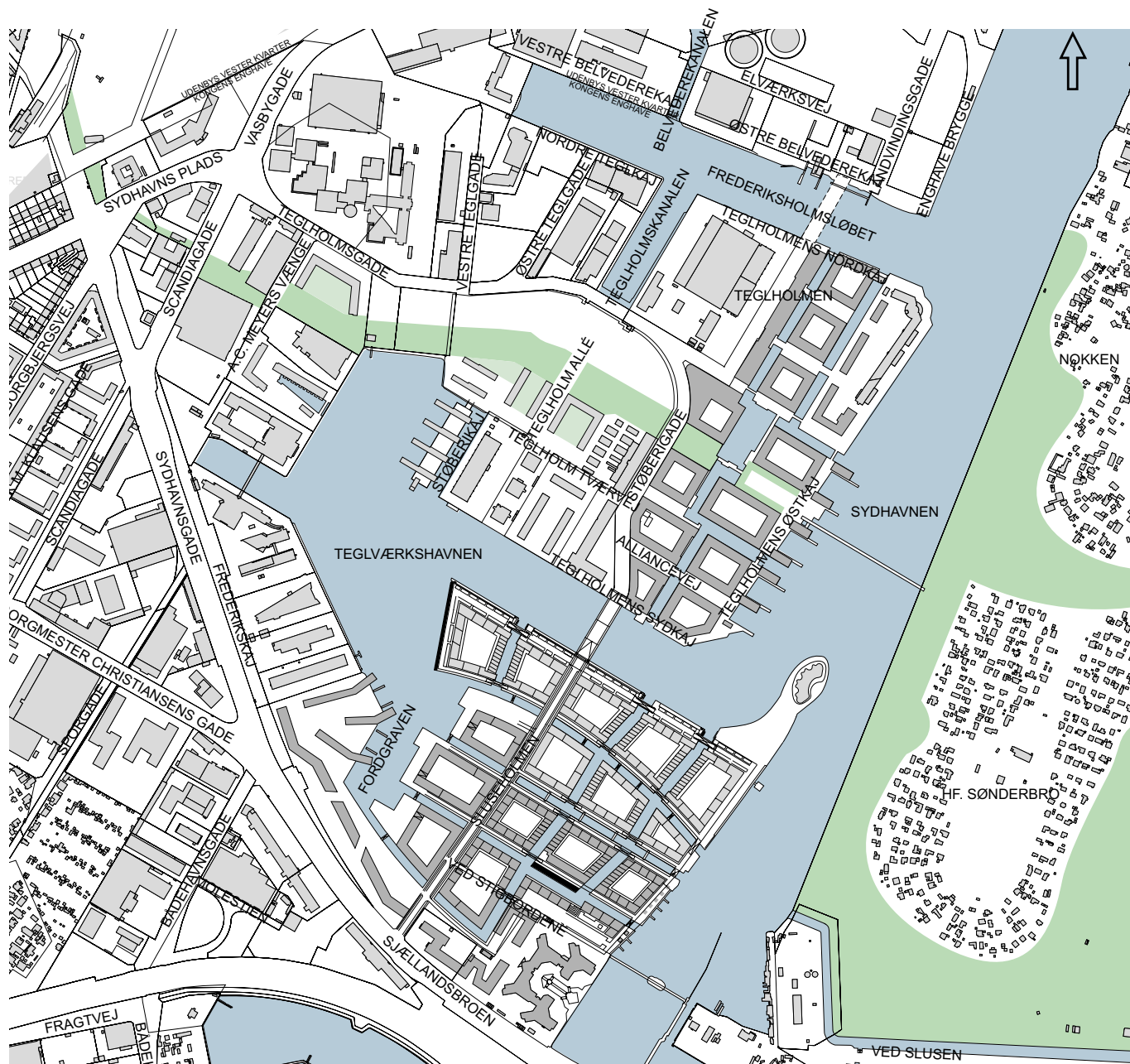


Illustration af den helhedsplan, som kommunen udarbejdede i 2002 sammen med Københavns Havn og den hollandske tegnestue Soeters Van Eldonk Ponck Architecten. På planen er indtegnet en fortsættelse af karré- og kanalstrukturen på "Metrogrunden" og "Louis Poulsen-grunden".



Illustrationen viser forslag til den samlede plan for Teglværkshavnen Øst, Sluseholmen og Fordgrunden.

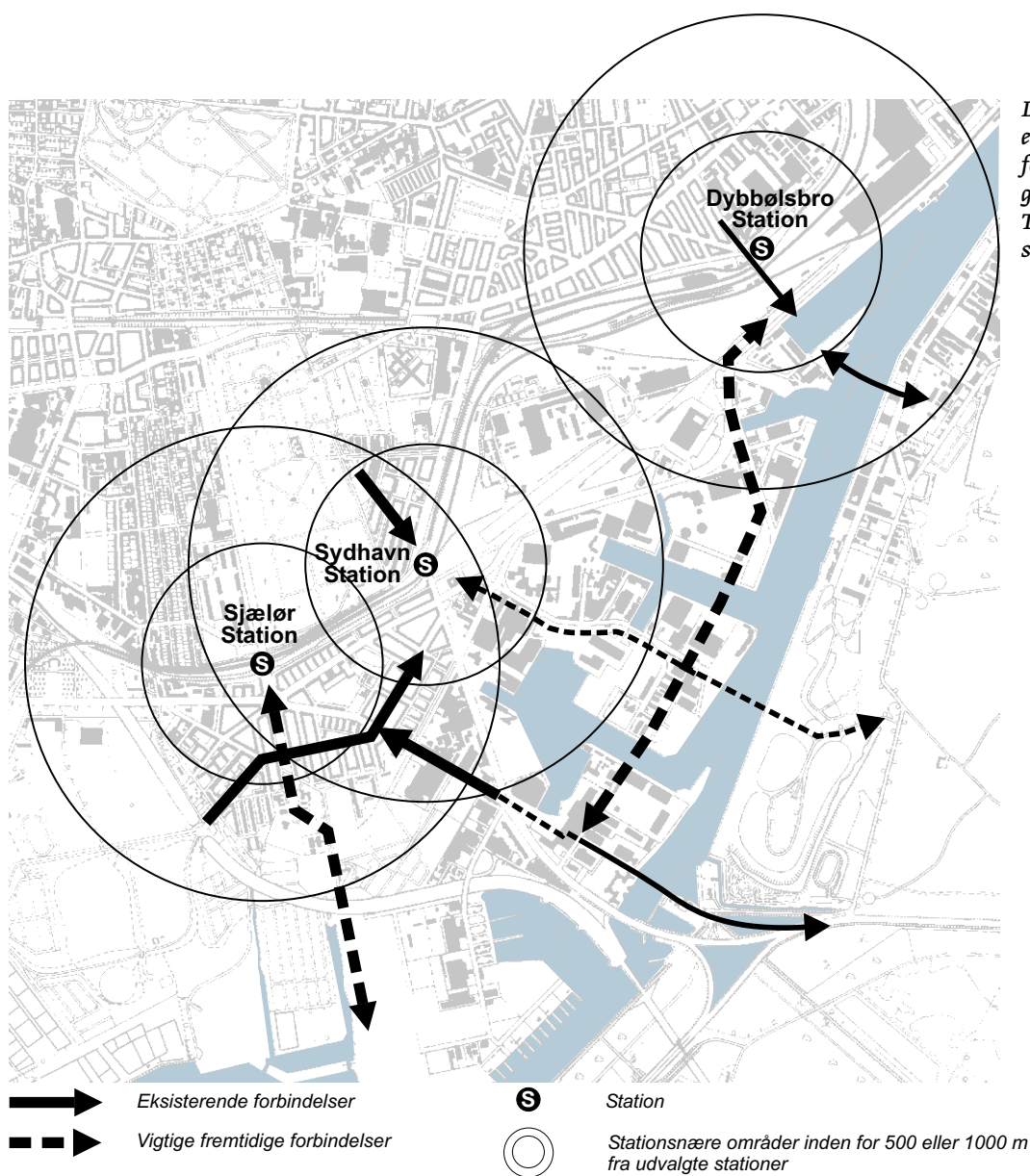
Boligudbygning og kommunale servicefaciliteter

I tilknytning til boligudbygningen er der planlagt etableret en 2-sporet skole centralt på Teglværkshavnen sammen med institutioner og idrætsfaciliteter. Skolen kan udvides til 3-4 spor og første etape af skolen forventes ibrugtaget i 2009.

Den første integrerede daginstitution i området vil blive etableret i forbindelse med boligudbygningen på den nordlige del af Sluseholmen. Der forventes derudover behov for 1-2 daginstitutioner i området, hvilket kan indgå i en kommende Børneplan 2 for Københavns Kommune. De aktuelle områder ligger i en afstand af ca. 1 km fra lokalcentret i Kongens Enghave omkring Mozarts Plads og 2-3 km fra Fisketorvets indkøbscenter. Størstedelen af erhvervsområderne ved Teglværkshavnen ligger stationsnært - dvs. inden for en afstand af 1000 m

fra Dybbølsbro eller Sydhavn Station. Derimod ligger størstedelen af de nye boligområder langs havneløbet med afstande på 1.000 -1.500 m fra disse stationer.

På sigt er det en mulighed, at der kan etableres en station på den nuværende godsbane umiddelbart syd for lokalplanområdet eller evt. en metrolinje med udgangspunkt i forbindelse med Cityringen planlagte klargøringscenter på banearealet ved Vasbygade. Stationer kunne placeres ved Havneholmen, Enghave Brygge, Teglværkshavnen og Frederiksholmen, idet en sådan løsning i givet fald vil medføre, at også den planlagte byudvikling af Artillerivej Syd på Amager via broer ville kunne anvende Metro. Der forventes umiddelbart etableret en effektiv busbetjening af fokusområdet med tilknytning til de nærliggende stationer.



Diagrammet viser vigtige eksisterende og fremtidige forbindelser mellem Kongens Enghave, Sluseholmen, Teglholmen og Vestamager og stationsnære områder.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2005 fastlagt til byomdannelsesområde og indgår i de store gamle havne- og erhvervsområder i Sydhavnen, der i byudviklingsstrategien er udpeget som et særligt byomdannelsesområde med store herlighedsværdier på grund af nærheden til vandet. Der ønskes et funktionsblandet bykvarter af høj standard med et familievenligt boligmiljø, hvor erhverv samt kulturelle, offentlige og publikumsorienterede funktioner er integreret i området, og hvor vandet trækkes ind i området for at skabe et unikt miljø for både lokale beboere og byens øvrige borgere.

Hovedsigtet med de i Kommuneplan 2005 fastlagte rammebestemmelser for området omkring Teglværkshavnen er at opretholde arealerne langs de omkransende hovedtrafikårer til erhverv og at sikre muligheder for et sammenhængende boligområde med store herlighedsværdier langs havneløbet og de tilhørende havnebassiner.

Byomdannelsesområde og krav om grundejerforening

Med baggrund i planlovens bestemmelser vedr. byomdannelsesområder vil der i lokalplanen blive stillet krav om oprettelse af en grundejerforening i de aktuelle områder Teglholmen Øst og Sluseholmen Syd til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg. Pligten for grundejerne til medlemskab af grundejerforeningen indtræder, når lokalplanens muligheder udnyttes. Der kan i grundejerforeningsvedtægterne optages bestemmelser om, at foreningen kan opkræve de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, hos medlemmerne samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.



Sluseholmen set fra Amager. Området Sluseholmen Syd fremstår i dag med en blandet karakter præget af Louis Poulsens industrihaller samt Metros lagerbygninger. I baggrunden til venstre ses Nauticon, i forgrunden Bådklubben Valby.



Området Teglholmen Øst er i dag forholdsvis ekstensivt udnyttet og fremstår som et blandet erhvervsområde præget af store lagerhaller og oplagspladser. Til højre ses MAN Diesel's administrationsbygning. For det samlede lokalplanområde vurderes det, at ingen bygninger har så stor arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, at de bør fastlægges som bevaringsværdige.

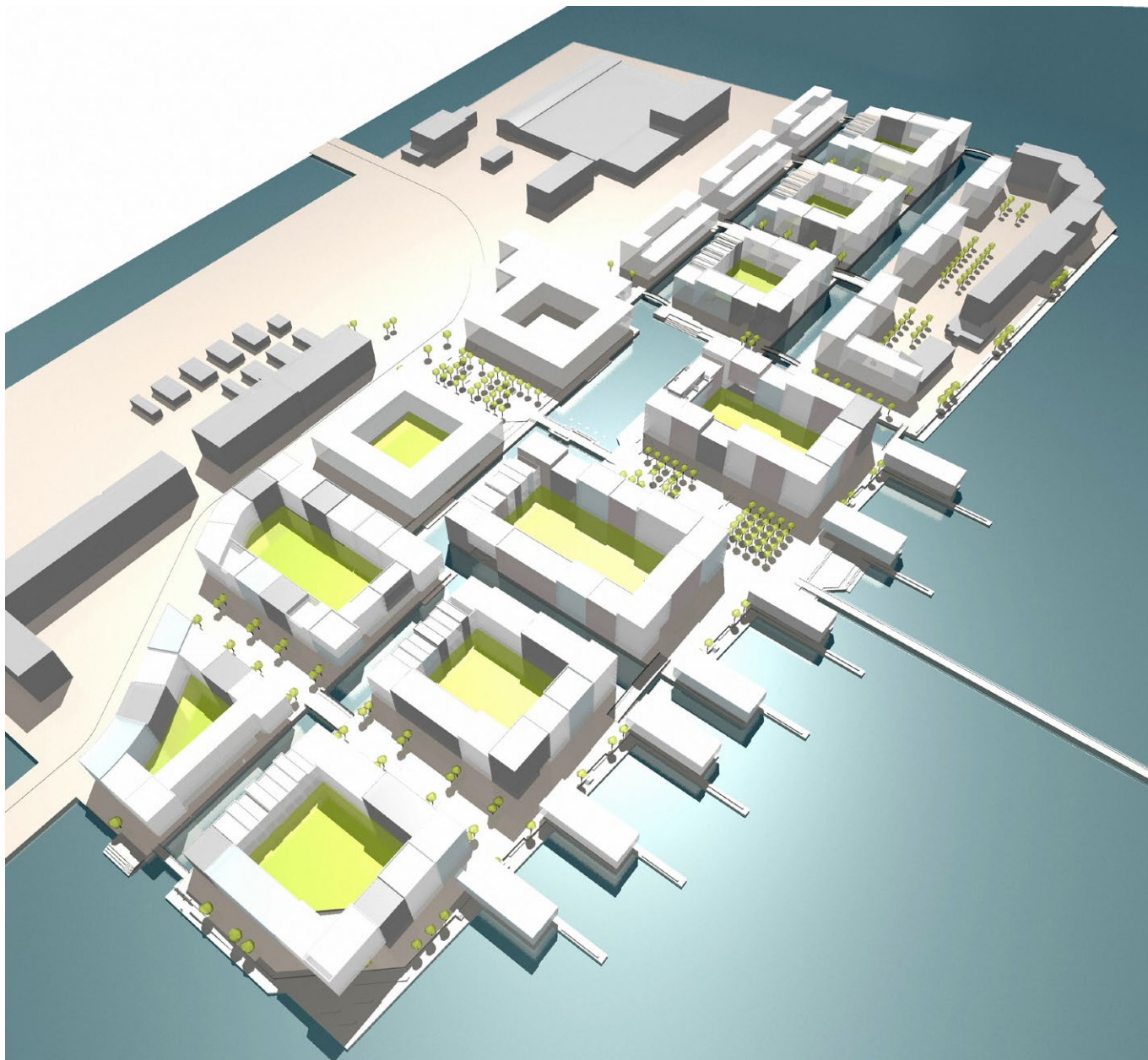
Forslag til bebyggelsesplan Teglholmen Øst

"Teglholmen Øst" omfatter et ca. 11,3 ha. stort areal, som byggemodningsselskabet Teglholmen P/S har erhvervet samt den ca. 2,1 ha store af Samejet Teglholmegade 41 ejede ejendom, hvor MAN Diesel har sin administrationsbygning. Det forudsættes, at Københavns Kommune erhverver ca. 1,8 ha af byggemodningsselskabets areal med henblik på opførelse af skole, institutioner og idrætsfaciliteter.

Sjælsøgruppen har i samarbejde med Københavns Havn A/S engageret Soeters Van Eldonk Ponec Architecten og Arkitema til en viderebearbejdning af det oprindelige idéoplæg fra helhedsplanen, for så vidt angår Teglholmen Øst. Bearbejdningen af skitserne for Teglholmen Øst er sket ved afholdelse af 4 workshops med deltagelse af forvaltningerne, Sjælsøgruppen, Københavns Havn og arkitekterne. Formålet har primært været at tilvejebringe en principiel bebyggelsesplan for området. Forvaltningerne har i processen haft særlig fokus på de offentlige rum.

Soeters Van Eldonk Ponec Architectens og Arkitemas forslag videreudvikler de principper, som blev fastlagt på Sluseholmen. Bebyggelses- og kanalstrukturen har således fortsat referencer til Soeters Van Eldonk Ponec Architectens "Java-ø" i Amsterdam samt elementer fra "Borneo-ø" ligeledes i Amsterdam, udarbejdet af tegnestuen WEST 8. Desuden er der hentet inspiration i Københavns eksisterende byområder, herunder i den karrébebyggelse, som findes på Christianshavn og i Frederiksstadens samt i det igangværende "boligøprojekt" i Teglværkshavnens nordlige del, som tegnestuen Vandkunsten har tegnet.

Bebyggelsesplanen er opbygget omkring kanalerne og et havnebassin ved den centralt placerede skole. Havnebassinet er placeret strategisk midt i den nye bebyggelse på det sted, hvor den øst-vestgående grønne kile passerer den planlagte skole. Den grønne kile afbrydes her af bassinet, men forbindes over vandrummet via en stibro til det cen-



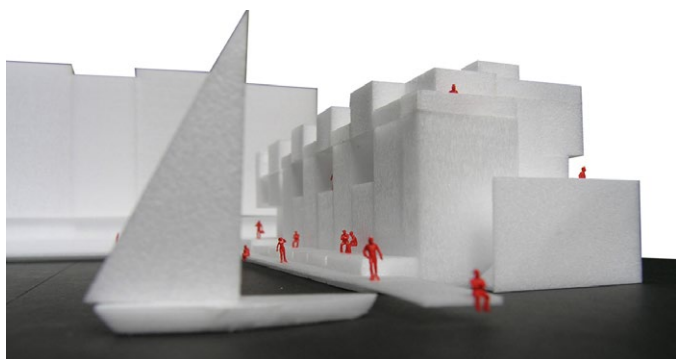
Modelfoto af bebyggelsesplan for Teglholmen Øst

trale byrum, der skal ses som en mere urban afslutning på den planlagte ca. 1 km lange grønne kile. Kilen får forbindelse til Amager via en planlagt cykel- og stibro fra Teglholmens østkaj. Vandbassinet har promenade langs vestsiden samt en sydvendt pladsdannelse mod nord.

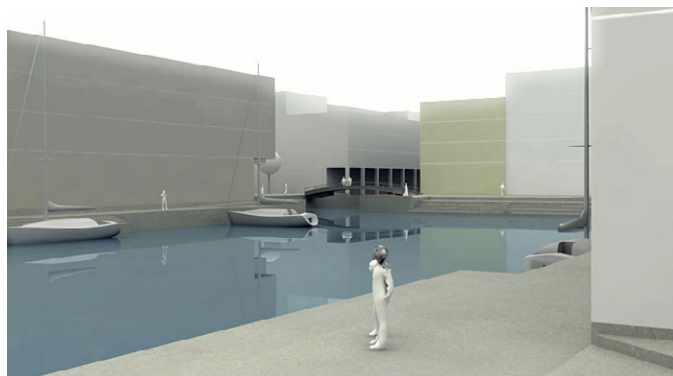
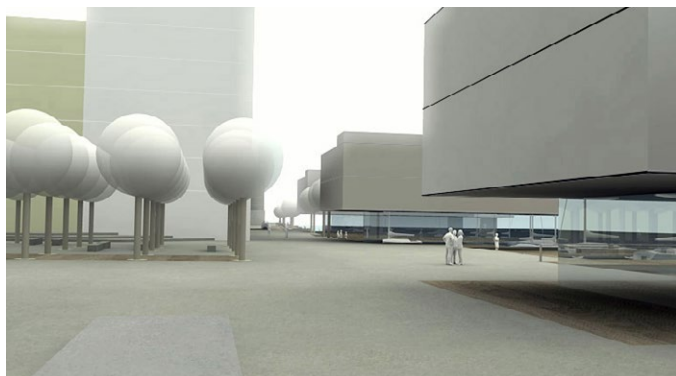
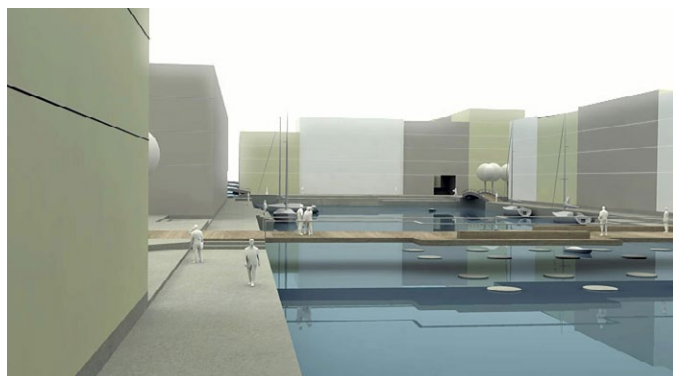
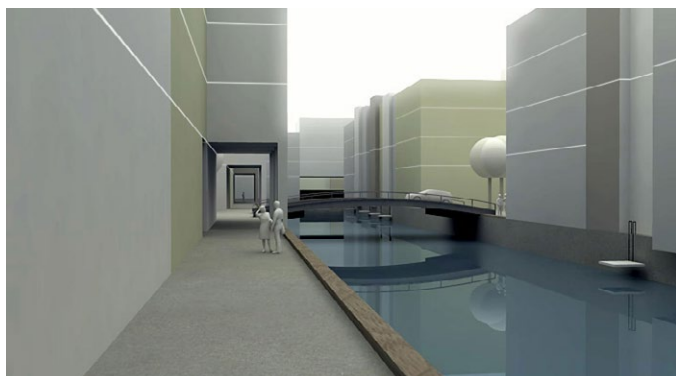
Langs bassinets østside forbinder en nordsydgående promenade placeret delvis i arkader Teglværksløbet med Frederiksholmsløbet. Oplukkelige broer muliggør, at også større skibe kan benytte havnebassinet. Bebyggelsen udformes som karreer. Der foreslås forskellige bygningshøjder og hustyper. Mod havneløbet opføres de største bygningsvolumener i op til 7 etager, mens der langs de øvrige vandrum bygges lavere – ned til 4 - 6 etager. Karreerne opbygges af selvstændige etagehuse og individuelle "rækkehuse" i 2 x 2 etager, som de kendes fra det igangværende projekt på Sluseholmen. Karreernes facader er placeret langs promenader af forskellig art og bredde

samt direkte i flugt med nye kanaler. Langs Teglholmens østkaj danner 3 etagers bygninger placeret vinkelret på kajen et helt særligt miljø med publikumsorienterede erhverv i stueetagen og bådpladser i vandrummene mellem bygningerne. Promenaden her varierer fra ca. 8 til 16 m. Herved søges det at tilgodese den størst mulige kontakt til havnen. Det er hensigten, at bebyggelsen skal danne varierede bybilleder både mod gader, pladser, kanaler, gårdrum og havnefronten.

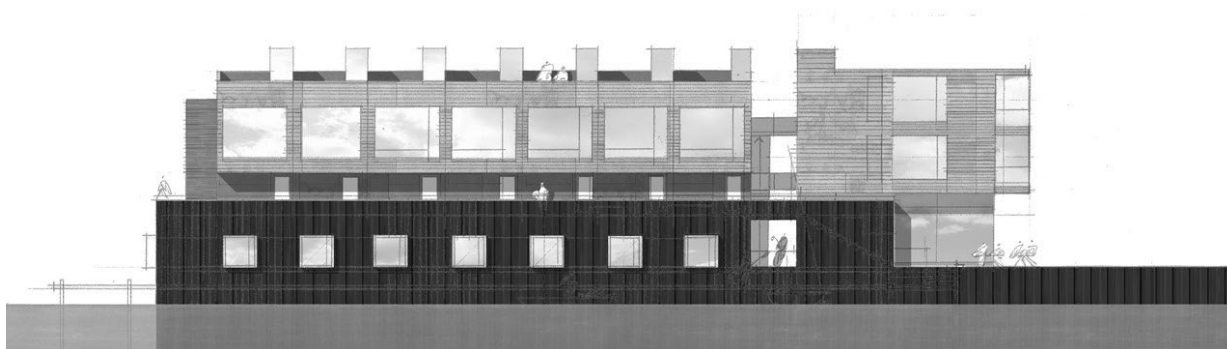
De enkelte "karré-øer" forbindes med vejbroer og sti-broer. Parkering sker fortrinsvis i parkeringskældre, der er placeret under boligblokkene og gårdarealerne. Parkeringskældrene har adgang fra de interne veje samt fra den østvendte promenade, hvorfra der også er adgang til gårdanlæggene. Det forudsættes, at alle adgangs- og opholdsarealer udformes således, at de tilgodeser bevægelses-hæmmedes færdsel.



Illustrationen viser modelfoto af projektet set fra havneløbet.



Modelfotos, der illustrerer promenaderne langs kanalerne, broforbindelsen over det nye havnebassin, promenaden langs havneløbet mod øst samt det nye havnebassin set fra øst-siden.



Facadeopstalter af tegnestuen Vandkunstens 3-etagers bygning, der er placeret i Teglværksløbet vinkelret på Teglhølmens Østkaj.

På Støberigade ved det centralt placerede nye havnebasin ønsker Børne- & Ungdomsforvaltningen at opføre en 2-sporet skole med faglokalekapacitet til 3 spor samt institutions- og idrætsfaciliteter. Efter en indbudt konkurrence er valgt et forslag af JJW Arkitekter til den nye skole. Forslaget er indarbejdet i lokalplanforslaget. Det 34.000 m² store område har et stort potentiale til skolefunktioner m.v., idet beliggenheden ved det nye havnebasin og den grønne kile vil medvirke til at gøre de offentlige bygninger til det naturlige centrum i lokalområdet.

Med henblik på at opnå et attraktivt og udadvendt bymiljø placeres publikumsorienterede serviceerhverv i en del af stueetagen i hver af de langs østkajen udlagte boligstænger samt på det sydøstvendte hjørne af Teglhøllømen og langs den nye pladsdannelse i forlængelse af den grønne kile.



CAD-illustration af JJW Arkitekters vinderforslag til skolen set fra øst.



CAD-illustration af JJW Arkitekters vinderforslag til skolen set fra den grønne kile.



Illustration af Gröning Arkitekters projekt hvor karrestrukturen for den sydlige del af Sluseholmen tager udgangspunkt i den oprindelige helhedsplan.



Illustrationer der viser kanalen og den markante vandtrappe.

Forslag til bebyggelsesplan Sluseholmen Syd

"Louis Poulsen-grunden" er i lighed med "Metro-grunden" tidligere introduceret i forbindelse med udarbejdelse af tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 310 som en naturlig fortsættelse af karrestrukturen og kanalerne fra Sluseholmen Nord og med et overordnet koncept for en varieret arkitektur, som det kendes fra det igangværende projekt for Sluseholmen. Bebyggelsesplanen er udarbejdet af Gröning Arkitekter for Nordicom A/S, der har bearbejdet Soeters Van Eldonk Ponec Architectens forslag til bebyggelsesstruktur på "Louis Poulsen-grunden". Gröning Arkitekter introducerer en lokal pladsdannelse og et trapeanlæg til kanalen i forbindelse med en lidt bredere kanal som et nyt element i bystrukturen. Metro flytter til arealer ved Bådehavnsgade i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 324 ("Borgmester Christiansens Gade").

Udviklingselskabet "Sydporten" ejer naboejendommen "Sluseholmen 6" og har en købsaftale for så vidt angår engros-supermarkedet Metros ca. 4,5 ha. store ejendom. Selskabet har fremsat ønske om, at dette område ændres

til et integreret byområde med boliger og serviceerhverv i samarbejde med MT-Højgaard, der ejer den 2 ha. store ejendom Sydhavnsgade nr. 2/ Sjællandsbroen nr. 1 "Ford-grunden" (Fords tidligere bilsamlefabrik). For de 2 selskaber har Henning Larsens Tegnastue med udgangspunkt i helhedsplanens bebyggelsesprincipper udarbejdet et forslag til en bebyggelsesplan for de 3 ejendomme samt ATP's ejendom Sluseholmen nr. 1, der tilsammen udgør ca. 7 ha. Bebyggelsesplanen viser en bymæssig sammenhæng mellem boliger på både Sluseholmen og Ford-grunden kombineret med en afskærmende erhvervsbebyggelse placeret parallelt med Sydhavnsgade med to mindre åbninger, der vil give mulighed for begrænsede men eksponerede kig fra Sjællandsbroen til Fordgraven. Forslaget er baseret på, at boliger og udearealerne omkring Fordgravens fremtidige marina vil kunne opnå store kvaliteter støjbeskyttet af erhvervsbebyggelsen. Publikumsorienterede serviceerhverv placeres i stueetagen, bl.a. ved Fordgraven og langs vejen Sluseholmen.

Lokalplanen fastlægger endvidere cykel- og gangstiforbindelse fra Sluseholmen og Teglhølmens med forbindelser til Amager via Slusen, samt den planlagte sti- og cykelbro i forlængelse af den grønne kile.

De foreslåede kanaler kan anvendes til robåde og motorbåde med en begrænset højde, mens de større havneløb og bassiner, herunder det på Teglhølmens etablerede nye havnebassin, ikke har begrænsninger af denne art, idet adgangen som nævnt er sikret ved oplukkelige broer. På linie med tidligere fremsatte ønsker fra Dansk Forening for Rosport kan Sluseløbet (havneløbet ved Slusen og Teglhølmens Østkaj), hvis det er praktisk gennemførligt, også tænkes anvendt til en international rosportsbane.

Da projekterne indebærer etablering af et større antal kanaler, skal det via konsulentundersøgelser dokumenteres, at der ikke opstår vandområder med ringe vandudskiftning og dermed forringet vandkvalitet

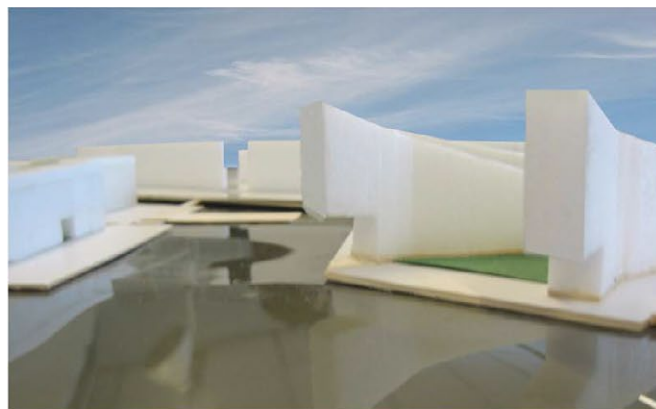
Husbåde kan i overensstemmelse med kommuneplan 2005 placeres i Fordgraven og langs Teglhølmens Østkaj og i forlængelse af Bådklubben Valby på Sluseholmen. Lokalplanen indeholder deltaljerede bestemmelser herom, idet det forudsættes, at antallet begrænses, og at husbåde for at opnå et varieret bybillede placeres i en vekselvirkning med lystbåde.

Byrum

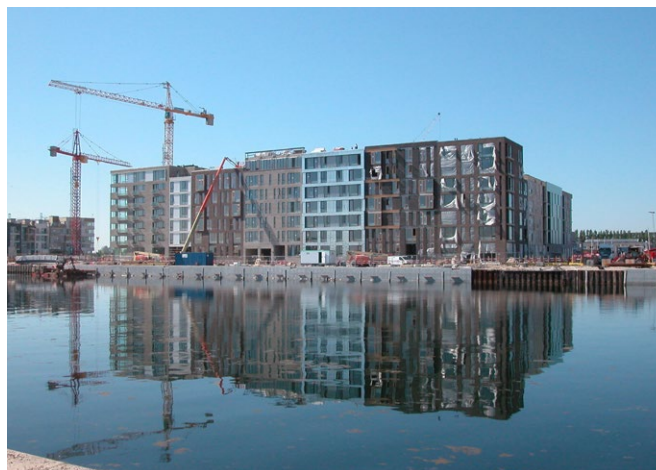
For at sætte fokus på udvikling af byens rum har Teknik- og Miljøforvaltningen igangsat en proces for "Handlingsplan for Københavns Byrum". Denne proces skal være grundlaget for en helhedsorienteret indsats for at forbedre de københavnske byrum sammen med den vedtagne parkpolitik, som forholder sig til byens parker og grønne struktur i øvrigt. En sammenbinding af lokalplanområdet med den øvrige byrums- og parkstruktur vil kræve etablering af forbindelser såvel henover havnen som mod vest, hvor en færdiggørelse af den foreslåede grønne kile op til Sydhavnen Station udgør de vigtigste brikker. Derudover er realiseringen af den planlagte interne nord-syd forbindelse i form af broer mv. af stor betydning.

Grundlæggende gør områdernes perifere placering i forhold til den eksisterende byrumsstruktur en fokusering på byrum som katalysatorer for et attraktivt byliv helt afgørende.

Teglhølm Øst udgør den centrale del af den kanalby, som er under udbygning i Sydhavnen. Området er karakteriseret ved en skarp skelnen mellem offentlige byrum langs den grønne kile, kanalerne og havnepromenaden og grønne, private gårdum i karreerne. Det er i det foreliggende forslag til bebyggelsesplan lykkedes at fastholde dette træk, hvilket må anses for en styrke, som muliggør en mangfoldighed af aktiviteter i området for beboerne og samtidig åbner op for at tiltrække et udefra kommende



Modelfoto af forslag til bebyggelse på Fordgrunden (HLT. Arkitekter).



Bebyggelsen på Sluseholmen er ved at tage form. Karré C og E er færdigbyggede, og de resterende karreer på Sluseholmen Nord er under opførelse.

publikum. Placeringen af den kommende skole omkring det centrale torv samt butikker langs med havnepromenaden udgør vigtige elementer, som vil kunne medvirke til at integrere bydelen i den samlede bystruktur. Udformningen af det centrale torv samt den østligste del af den grønne kile vil skabe et for København unikt byrum, som med sine broer, kajkanter, træbrygger og landskabelige elementer i sig selv vil kunne udgøre en attraktion for området. Derudover har en omhyggelig bearbejdning af kanalforløbene skabt et sammenhængende stykke byarkitektur, som vil gøre bevægelsen gennem området oplevelsesrig, og der er skabt mulighed for pladsdannelser og sidde- og opholdsmuligheder på udsigts- og solorienteringsmæssigt attraktive steder. I den videre detaljering af projekterne er det vigtigt at fastholde disse træk.

Sluseholmen Syd udgør den sydligste del af kanalbyen i Sydhavnen. Ud fra en byrums-mæssig betragtning er området karakteriseret ved nærheden til byens overordnede trafiksystem mod syd og havnen og dens kanal- og bassinlandskab mod nord. I det foreliggende forslag til bebyggelsesplan håndteres denne sammensatte placering ved at etablere en randbebyggelse mod syd, som skærmer havnelandskabet mod nord og medvirker til at inddrage

dette som en del af bebyggelsens interne rum. I bearbejdningen af byrummene har det været afgørende at skabe en forplads mod syd, som inviterer den udefrakommende ind i havnelandskabet. Den foreslåede forplads mod Sydhavnsgade skaber denne mulighed, hvor en mulig etablering af butikker i randbebyggelsens underetage vil styrke intentionerne. Bebyggelsen mod øst ligner karrebebyggelsen i Teglholmen Øst. Placering af byrum og gårdrummenes private karakter er her en styrke. Mod vest forholder bebyggelsen sig smukt til den eksisterende bystrukturer, som her er karakteriseret ved domicilbebyggelsens længestruktur. Blandingen af bolig, erhverv og rekreation har været et vigtigt tema i bearbejdningen af byrummene på den sydlige side af Fordgraven. Indretning af byrummene er endnu kun på skitsestadiet og vil kræve videre bearbejdninger.

Kommuneplantillæg

En realisering af det foreliggende forslag til bebyggelsesplan for Teglholmen Øst samt af den planlagte byudvikling på den sydlige del af Sluseholmen til bolig- og serviceerhverv med en afskærmende erhvervsbebyggelse langs Sjællandsbroen/Sydhavnsgade forudsætter udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2005.

Ændringer i kommuneplanens hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur foreslås suppleret med en ny bydelsgade fra Støberigade/Teglholmsgade til en ny bro over Frederiksholmsløbet til Enghave Brygge, med et nyt lokalcenter omkring Støberigade og en udvidelse af lokalcentret omkring Sluseholmen, samt med et område til butikker med særlig pladskrævende butikker langs Sjællandsbroen og Sydhavnsgade.

Ændringer i rammerne for lokalplanlægningen

På Teglholmen Øst foreslås det nuværende C2- og C2*-område slået sammen til et C2*-område til boliger og serviceerhverv med særlige bestemmelser om, at den maksimale bebyggelsesprocent og friarealkrav gælder for området under ét, om udpegning af arealer til skole med tilknyttede idræts- og kulturfaciliteter, om publikumsorienterede erhverv, om bebyggelse i indtil 7 etager og om mindre opfyldninger langs Sydhavnsløbet.

På Sluseholmen Syd foreslås det nuværende C2*-område Ved Stigbordene samt E1-området nord for Sjællandsbroen ("Nauticon" mm.) og en del af E1*-området Frederikskaj ("Ford-grunden" og "Metro-grunden") slået sammen til nye C2*-områder med særlige bestemmelser om, at den maksimale bebyggelsesprocent og friarealkrav gælder for området under ét, om en afskærmende erhvervsbebyggelses langs Sjællandsbroen/Sydhavnsgade, om publikumsorienterede erhverv, om bebyggelse i ind til 9 etager og om mindre opfyldninger ved Fordgraven.

Ændringer i rammerne for detailhandel og husbåde

I det nye lokalcenter omkring Støberigade fastlægges et

maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 2.000 m², og arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m². I det nye område til butikker med særlig pladskrævende varer ved Sjællandsbroen fastlægges det maksimale butikksareal til 4.500 m², arealet i den enkelte butik må ikke overstige 1.500 m².

I rammerne for husbåde er der foreslået mindre ændringer på kajstrækninger i planområderne, og der åbnes mulighed for husbåde på en ny kajstrækning på Teglholmens sydkaj.

Intentioner i lokalplanen

Hovedformålet med lokalplanen er at muliggøre et moderne blandet bolig- og erhvervsområde med servicefunktioner og fokus på byrummene og mulighederne i og omkring vandfladerne i overensstemmelse med Kommunens formulerede politik om at udvikle nye byområder til unikke kvarterer med en stærk identitet, nye muligheder for udfoldelse og aktivt liv samt tilgængeligheden til havnen for alle.

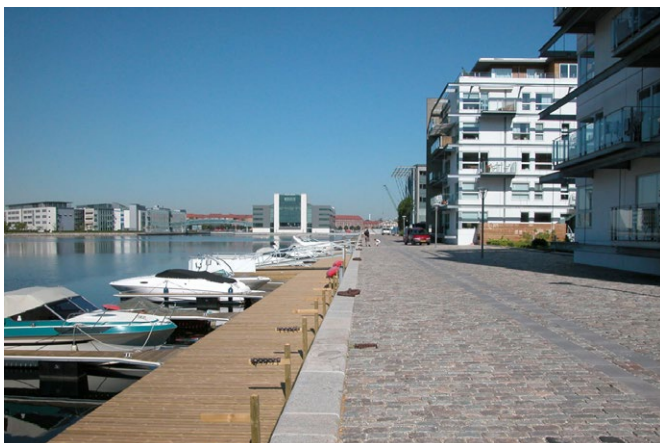
For hvert af de to underområder (Teglholmen Øst og Sluseholmen Syd) skal boligandelen udgøre mellem 50 og 75 % af rummeligheden.

Udadvendte funktioner i stueetagen mod de primære pladser samt mod havnepromenaden skal sikre en jævn fordeling af erhverv i området og understøtte et mangfoldigt byliv.

Der er fastlagt principielle bebyggelsesplaner med detaljerede bestemmelser for bygningshøjder og proportioner. Byrum af forskellig størrelse, beliggenhed og udformning skal sikre, at beboere og brugere tilbydes attraktive muligheder for mødesteder, ophold og aktiviteter. Beplantning langs gader og på pladser skal understøtte et grønt præg og være medvirkende til at skabe et bedre opholdsklima. Teglholmsgade, Støberigade og Sluseholmen udgør den overordnede trafikbetjening. Gennem opbygning af det interne vejnet skal det sikres, at nogle gader bliver anvendelige til leg og ophold. Begrænsning af terrænparkering skal yderligere medvirke til at skabe attraktive miljøer. De fælles rekreative anlæg, såsom promenader, kanaler, broer og nye vandrum fastlægges som særlige fællesanlæg. Der skal sikres en varieret og høj arkitektonisk kvalitet i det samlede område såvel i de enkelte bygninger som i det enkelte byrum.

Byarkitektonisk vurdering

I det bybygningsmæssige perspektiv indtager området omkring Teglværkshavnen en særlig placering i København på grund af sin beliggenhed ved det sydlige havneløb. På Sluseholmen Nord er de første karreer ved at blive færdiggjort omkranset af kanaler og på Teglholmen Vest er store dele under udbygning med erhverv og boliger ned



Den brede offentlige promenade, der ud for bebyggelsen Essex Waterfront er suppleret med en træbrygge, hvor der ligger både

til Teglværksbassinet og den grønne kile. Fortsættelsen af karré- og kanalstrukturen på Teglhølm Øst og Sluseholmen Syd sætter fokus på karrestrukturens møde med den eksisterende planlægning på Frederikskaj og Teglhølm Øst og Sluseholmen Syd. Såvel planen for Teglhølm Øst som Sluseholmen Syd forholder sig til dette møde ved at optage ideer fra den eksisterende planlægning.

For så vidt angår bebyggelsesplanen for Sluseholmen Syd bliver mødet mellem karréstrukturen og de fritliggende huse accentueret omkring Fordgraven. I den nye plan videreføres Frederikskajens modernistiske kontorhuse placeret vinkelret på kajen frit, idet der placeres boliger i en vifteform, der sammen med erhvervsbebyggelsen langs Sjællandsbroen/ Fordgraven arkitektonisk formidler en overgang til karrestrukturen på den anden side af Fordgraven.

For så vidt angår bebyggelsesplanen for Teglhølm Øst er den grønne kile et væsentligt gennemgående element, der skaber sammenhæng mellem den nye karrestruktur og den eksisterende byplan. Endvidere introduceres som noget nyt i forhold til karrestrukturen en boligbebyggelse, der med inspiration fra den nye bolig i Teglværkshavnens inderbassin placeres vinkelret på kajkanten ud i vandet således, at der opstår mindre bådehavne mellem boliglængerne.

Bebyggelsesplanerne skal således ses som en videreudvikling af kanal- og karrebebyggelsen på Sluseholmen, der med elementer fra den eksisterende modernistiske planlægning på Teglhølm og nye elementer som f.eks. det nye indre havebassin, understreger områdets beliggenhed ved havnebassinet i en helt ny form for bydannelse med forskellige pladser og skolen som de centrale omdrejningspunkter.

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentation



Den grønne kile, hvor den passerer den nyopførte bebyggelse "Teglhølm Have". Til venstre i billedet ligger Dong Energy.

tionen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler.

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 retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" 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" kan hentes på www.kk.dk/publikationer eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

Fjernvarme

Hele Københavns Kommune er i 1993 fastlagt som fjernvarmeområde i henhold til lov om varmeforsyning. Borgerrepræsentationen har samtidigt vedtaget, at der er tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri og for bygninger, der får installeret nyt centralvarmeanlæg. Større ejendomme med varmekapacitet på over 0,25 MW må kun aftage fjernvarme, og eventuel dispensation fra dette krav skal gives af Miljøstyrelsen. Mindre ejendomme er ikke forpligtet til at aftage fjernvarme, mens skal som minimum betale en fast årlig afgift.



Den nye bebyggelse "Fyrholm" på Sluseholmen med Sluseløbet og Bådklubben Valby i forgrunden.

Trafik

For så vidt angår den overordnede trafikbetjening grænser helhedsplanområdet op til Centrumforbindelsen, som er den sydlige hovedindfaldsvej fra motorvejsnettet til det centrale København. I dag kører der på de mest befærdede delstrækninger godt 55.000 biler pr. hverdagsdøgn. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 310 og helhedsplanen blev der foretaget en vurdering af de trafikale konsekvenser af byudviklingen i Sydhavnen i forhold til trafikniveauet i 2000. Samlet set vurderedes det, at en udbygning ville medføre 22-23.000 ekstra biler pr. hverdagsdøgn i forhold til 2000-niveauet. Centrumforbindelsen er i forvejen belastet tæt på kapacitetsgrænsen, og som nævnt i Trafik- & Miljøplan 2004 kan en ny centrumforbindelse fra Amagermotorvejen til Kalvebod Brygge overvejes på længere sigt.

Helhedsplanområdet trafikforsynes via krydsene Sluseholmen/Sjællandsbroen, Teglhølmegade/Vasbygade og Kortløb/Vasbygade.

Krydset Teglhølmegade/Vasbygade er i dag kraftigt belastet. Hovedparten af trafikken til og fra den allerede gennemførte byudvikling kører til og fra området her. Den planlagte bro over Teglværksløbet vil give en mere smidig trafikafvikling internt i området og vil kunne mindske problemerne i Teglhølmegade-krydset, idet en stor del af trafikken må forventes at ville køre ad Sluseholmen i stedet. Krydset Sluseholmen/Sjællandsbroen er ligeledes belastet i dag, men det vil blive udvidet til at kunne afvikle den forventede mertrafik. Krydset ved Kortløb vurderes at kunne afvikle mertrafikken.

Forvaltningen vurderer, at den ændrede anvendelse af området ikke giver anledning til en så stor ændring i trafikmængden, at der er grund til at ændre i tidligere prognoser for fremtidig trafik i området.

Borgerrepræsentationen vedtog i december 2005 et sæt nye retningslinier for vejtrafikstøj. Det betyder, at der i den konkrete sag stilles krav om, at nye boliger og dag-

institutioner som hovedregel ikke må etableres, hvor trafikstøjniveauet overstiger 65 dB(A), at boliger og daginstitutioner m.v. skal have mindst én facade, hvor trafikstøjbelastningen er under 55 dB(A) – en stille facade, og at trafikstøjniveauet på de primære udendørs opholdsarealer ikke må overstige 55 dB(A). Endelig gælder det, at der ikke må etableres nye grundskoler (folkeskoler og privatskoler), der er belastet med mere end 55 dB(A) fra vejtrafik. Grænsen gælder ved facader med undervisningsrum, bibliotek m.m. På de udendørsarealer gælder 55 dB(A) grænsen for skolegård, legeområder m.v. På boldbaner kan højere støjniveauer accepteres.

Center for Miljø har beregnet det forventede trafikstøjniveau i lokalplanområdet. Beregningerne viste, at selvom trafikstøjniveauet langs facadelinien mod Sjællandsbroen ligger på mellem 70 og 75 dB(A), så betyder etablering af en sammenhængende erhvervsbebyggelse langs Sjællandsbroen, at støjbelastningen af de bagvedliggende arealer nedbringes til et niveau, der muliggør boligbyggeri.

Den fremtidige trafikmængde på Sluseholmen og Støberigade vil være ca. 12.000 køretøjer i døgnet hvilket betyder, at trafikstøjniveauet vil overstige 65 dB(A). Der skal derfor udlægges støjdæmpende asfalt således, at grænseværdien på 65 dB(A) kan overholdes, ved opførelse af ny boligbebyggelse langs vejstrækningen. Der skal dog gøres opmærksom på, at det vil kræve en særlig indsats at overholde kravet om en stille facade i hjørnelejligheder mod vejen Sluseholmen.

Grænseværdien for trafikstøj ved skoler er som nævnt ovenfor 55 dB(A) for så vidt angår undervisningslokaler, bibliotek m.v. samt skolegården. Da trafikstøjniveauet langs facadelinien ligger på mere end 65 dB(A) er det nødvendigt, at der i den videre planlægning, herunder arkitektkonkurrencen for skolen arbejdes med, hvordan denne støjretningslinie kan overholdes. Der accepteres højere støjniveauer for gymnastiksale, spisesal, administrationslokaler og andre mindre støjfølsomme funktioner.

Ved den grønne kile bør trafikens støjbidrag som udgangspunkt ikke overstige 55 dB(A).

Virksomheder

Med den planlagte ændring i arealanvendelsen på såvel Teglhølmolen som Sluseholmen vil de fleste virksomheder, der vil kunne give anledning til miljøkonflikter, forsvinde fra området. Tilbage bliver dog MAN Diesel A/S og H.C. Ørstedværket.

H.C. Ørstedværket vurderes ikke at give støjproblemer fra værket på hverken Teglhølmolen Øst eller Sluseholmen Syd, ligesom værket - med de foreslåede bygningshøjder - ikke vurderes at ville give anledning til problemer med luftforurening.

En konsulentundersøgelse viser, at lavfrekvent støj fra virksomheden MAN Diesel A/S overskrider Miljøstyrelsens grænseværdier for natperioden ved de nærmeste boligkarreer. Den lavfrekvente støj er lufttransmitteret og stammer enten fra MAN Diesel's skorsten og/eller testbygning. Problemet kan løses ved støjdempering ved kilden eller ved facadeisolering af boligbebyggelsen. Støjgrænseværdierne kan overholdes for så vidt angår den i planforslagene viste erhvervsbebyggelse umiddelbart øst for virksomheden og den planlagte skole sydøst for virksomheden. Der skal dog findes en løsning ved portåbningerne i erhvervsbebyggelsen, såfremt støj-kilden ikke dæmpes direkte på virksomheden. Forvaltningen forsøger inden endelig vedtagelse af planforslagene at finde en løsning med virksomheden og de omkringliggende grundejere.

Motorsportsbanerne på Amager ligger ca. 500 m. øst for lokalplanområdet. På banerne køres motocross, minicross og speedway. Banerne drives af Københavns Kultur- og Fritidsforvaltning, og driften reguleres af en miljøgodkendelse. På baggrund af de nyeste beregninger af banernes støjpåvirkning af de omkringliggende arealer vurderes det, at banerne også giver en væsentlig støjpåvirkning af området på Sluseholmen. Center for Miljø har indskærpet, at banerne skal overholde grænseværdierne i forhold til de nærliggende kolonihaver og vandrerhjemmet på Amager Fælled. Dette vil også reducere støjpåvirkningen af Sluseholmen. Center for Miljø afventer konkrete oplysninger fra motorsportsbanerne om, hvordan støjen kan nedbringes og kan derfor på nuværende tidspunkt ikke vurdere, om støjgrænserne vil være overholdt på Sluseholmen efter den forestående støjreduktion.

Grænseværdierne for luftforurening vurderes - med de foreslåede bygningshøjder - at kunne overholdes på såvel Teglholmen Øst som på Sluseholmen Syd.

Jordforurening

Miljøforholdene i området er et resultat af forhistorien: de tidligere og nuværende anvendelser til havne- og industrivirksomhed.

Der er tale om oprindelige lavvandede områder, som blev opfyldt fra 1920'erne til 1940'erne.

For så vidt angår jordforurening på Sluseholmen og Teglholmen, må det påregnes, at jorden i vekslende grad er forurenede, idet Sydhavnen har været hjemsted for et stort antal forurenende virksomheder. Omkostningerne til at afværge forurening ved nye boliger og til at bortskaffe forurenede jord må derfor forventes at blive en væsentlig post i forbindelse med områdets byggemodning. Det er nødvendigt med en detaljeret viden om de konkrete forureningsforhold, så der kan tages hensyn til dem i projekteringsfasen.

Center for Miljø anbefaler, at der udarbejdes en miljøhandlingsplan for de enkelte områder, der indeholder miljømæssige tiltag, herunder en sikring for at der ved den fremtidige arealanvendelse ikke er en forureningsrisiko i forhold til grundvand, ude-/indeklima og/eller kontakt med forurenede jordlag, en disponering af ren og forurenede overskudsjord og genanvendelse af ren og forurenede jord, en sikring for at der ikke bygges over hot-spot forureninger, samt at det påtænkte byggeri ikke forhindrer/forstyrer en eventuel fremtidig offentlig indsats over for grundvandstruende forurening samt en sikring for, at kvalitetskrav for vandområder og krav til udledning af visse farlige stoffer til vandløb, søer eller havet overholdes. Miljøhandlingsplanen forelægges Center for Miljø til godkendelse.

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Center for Miljø. Center for Miljø har udgivet vejledningen "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune", 2006, der omhandler håndtering, genanvendelse og bortskaffelse af forurenede jord. Regler og vejledning for håndtering af vand findes i "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg - regler og retningslinier", 2004.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end to år, skal Center for Miljø ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes op-pumpet grundvand til kloak eller recipient, skal Center for Miljø tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skemaer og vejledninger kan rekvireres hos Center for Miljø eller hentes på www.miljoe.kk.dk.

Nedsivning af regnvand

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. København Kommunes Grundvandsplan 2005). Derfor anbefaler Center for Miljø generelt, at denne ressource udnyttes. For eksempel til udløb til vandløb, nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål. Center for Miljø kan efter vurdering af et konkret projekt give en tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund (Jf. Spildevandsplan 2004).

Vandudskiftning

Bygherrerne forudsættes at foretage en konsulentundersøgelse af vandgennemstrømningen i de kommende kanaler for at verificere, at der ikke opstår vandområder med ringe vandudskiftning og dermed forringet vandkvalitet.

Hvad angår Teglholmen Øst, har Center for Miljø tidligere umiddelbart vurderet, at da kanalerne er gennemgående med mulighed for vandudskiftning i begge ender, vil

vandskiftet i kanalerne være tilstrækkeligt til, at vandkvaliteten vil blive acceptabel i kanalerne.

For Sluseholmen Syd vurderer Center for Miljø på baggrund af det foreliggende materiale, at for at opnå en acceptabel vandkvalitet skal de øst-vestgående kanaler være gennemgående og have direkte kontakt med havneløbet. Det betyder, at det vil være nødvendigt at etablere broer, hvor kanalerne udmunder mod havneløbet og hvor vejen Sluseholmen krydser kanalerne.

Kanalerne udgraves i eksisterende jordarealer på både Teglholmen Øst og Sluseholmen Syd. Da der er risiko for udsivning af forurenede stoffer til havnen, skal der udarbejdes en risikovurdering for dette. Udsivningen vil ikke finde sted fra siderne, som formodentlig vil blive spunset, men fra bunden. Det skal derfor dokumenteres, at sådan en udsivning ikke finder sted. Første skridt på vejen er en dokumentation af indholdet i jorden, der vil blive fremtidig havnebund.

Affaldshåndtering

På Teglholmen Øst og Sluseholmen Syd skal der være plads til husstands-nær opsamling af dagrenovation, papir og pap, jfr. ”Regulativ for husholdningsaffald i Københavns Kommune” med særlige bestemmelser. Det anbefales, at der etableres en eller flere gårdmiljøstationer, hvor bebyggelsens beboere kan aflevere blandet storskrald, elektronik, kølemøbler, PVC, imprægneret træ og farligt affald. Gårdmiljøstationerne bør være indrettet således, at de kan være fleksible i forhold til, hvor mange fraktioner beboerne i øvrigt ønsker at kunne opsamle og sortere. I betragtning af områdets størrelse anbefales, at der afsættes plads til offentlige flaskekuber samt centralt skraldesug. Sugsystemerne kan indrettes således, at der kan suges flere fraktioner. Erfaringer viser, at man uden betydelige meromkostninger kan etablere sug for både dagrenovation og papir. Ved også at etablere sug for papir vil man reducere pladsbehovet for affaldshåndteringen yderligere.

Miljømæssige konsekvenser

En byudvikling som foreslået i lokalplanforslaget vil selvsagt medføre et væsentligt ressourceforbrug i form af byggematerialer, jordbearbejdning og transport med deraf afledte gener for omgivelserne i form af støj, støv og øget luftforurening. Gener som vil pågå over en lang årrække. Opførelse af ca. 430.000 m² boliger, erhverv og institutioner med parkeringskældre samt udgravning af kanaler, gennemførelse af opfyldninger og etablering af infrastruktur anlæg vil således medføre markante ændringer af det nuværende miljø og resultere i en ny bydel, som ifølge sagens natur vil medføre øget forbrug af energi og ressourcer i form af elektricitet, varme og vand. Endvidere vil den medføre øget trafik med deraf afledt støj- og luftforurening samt en øgning af affaldsmængden.

Lokalt set vil der blive tale om markante ændringer af de nuværende forhold. Set i forhold til kommunen som helhed - eller i et videre perspektiv - er det imidlertid umuligt at vurdere konsekvenserne på sigt i forhold til en ”nul-løsning”, idet de behov, som bliver tilgodeset ved en udbygning af området, i stort omfang måtte forudsættes at blive tilgodeset andre steder og under andre former. Ved en gennemførelse af planen vil der ske genbrug af nedslidte erhvervsarealer, der bliver omdannet til attraktive bolig- og erhvervsområder. Områdets centrale placering i København vil give mulighed for at udnytte den allerede udbyggede infrastruktur og den mangfoldighed af tilbud, som i forvejen findes i byen. Den trafikalt set gunstige beliggenhed vil på trods af den øgning af trafikken, som udbygningen vil medføre, give mulighed for en god udnyttelse af kollektiv trafik, som må udbygges, ligesom cyklen for mange vil kunne blive et realistisk alternativ til privat bilkørsel.

Det vurderes, at der er tilstrækkelig kapacitet i krydset Sluseholmen/Sjællandsbroen til at afvikle trafikken. I lokalplanforslaget friholdes de mest attraktive arealer for bilkørsel, ligesom placering af boliger og erhverv sker under hensyn til de trafikale forhold.

Der vil blive skabt et unikt erhvervs- og boligområde i nær kontakt med vandet. Med de kvaliteter, som dette vil give de kommende beboere og brugere samt borgere i andre dele af byen, som må forventes at blive tiltrukket af de rekreative muligheder, vil der blive skabt en ny kvalitets- og oplevelsesrig bydel i København.

Idrætsfaciliteter i tilknytning til den nye skole på Teglholmen

Sydhavnen er en af de bydele i København, der er relativt dårlig forsynet med idrætsfaciliteter. I tilknytning til den nye folkeskole på Teglholmen skal der etableres idrætsfaciliteter. Med baggrund i boligudbygningen omkring Teglværkshavnen vil det være en mulighed at udvide den traditionelle skoleidrætshal på 700 m² til en idrætshal på 2.000 m² med mulighed for også at rumme foreningsidræt. En sådan idrætshal kan eventuelt etableres i samarbejde med private. Konsulentfirmaet OeO har i samarbejde med Københavns Kommune udarbejdet en rapport om behov og interesse blandt de lokale virksomheder i Sydhavnen. Det konkluderes bl.a., at der er stor interesse for etablering af kommunale idrætsfaciliteter.

Selve udformningen af faciliteterne skal efterfølgende ske i et tværgående samarbejde. Her vil det f.eks. være oplagt at indtænke kulturhusfunktioner, som det er sket i de nye idræts- og kulturhuse i Holmbladsgade og på Indre Nørrebro. Med etablering af en ny skole med nye idrætsfaciliteter er der særligt gode muligheder for at indtænke kulturen i den lokale skole. En skole der bliver en helt central del af bykernen i Sydhavnen.

Større broanlæg

For så vidt angår vejbroen mellem Teglhølmolen og Sluseholmen over Teglværksløbet, tiltrådte Borgerrepræsentationen en aftale mellem Kommunen og en kreds af grundejere om broens etablering. Fra tidspunktet for grundejernes underskrivelse af aftalen etablerer kommunen broen indenfor 24 måneder.

Broen over Teglværksløbet etableres som kommunalt anlæg i. h. t. bestemmelserne i lokalplan nr. 310. Broen finansieres gennem brobidrag fra grundejerne i form af allerede indbetalte brobidrag, forudbetalte brobidrag og fremtidige brobidrag som Københavns Kommune midlertidigt finansierer. Ved indgåelse af aftalen forpligter kommunen sig til at forestå anlæg, drift og vedligeholdelse.

I overensstemmelse med helhedsplanen muliggøres der ligeledes en vejbro over Frederiksholmsløbet i forlængelse af Landvindingsgade. Broen kan udformes som en oplukkelig stålbro med fri gennemsejlingsbredde på 15 m og 3 m frihøjde i gennemsejlingsfaget i lukket tilstand.

I overensstemmelse med lokalplan nr. 310 planlægges derudover en stibro over Sydhavnen fra Teglhølmøstens Østkaj til Amager. Denne bro bliver ca. 215 m lang og kan udføres i stål med samme bredde som Bryggebroen, dvs. med 3,0 m cykelsti og 2,5 m gangsti og med et oplukkeligt fag.

Broen over Frederiksholmsløbet og stibroen til Amager Fællede forudsættes i lighed med Teglværksbroen etableret som kommunale anlæg, idet der forventes privat medfinansiering.

Kystnære byområder

Udbygningen af det aktuelle lokalplanområde muliggør opførelse af ca. 300.000 m² boliger, ca. 60.000 m² erhverv og en skole på "Teglhølmolen Øst" og "Sluseholmen Syd". Områdets bebyggelse kan punktvist nå en højde af 9 etager svarende til 32 meters højde fra terræn. Denne højde kan kun tillades i forbindelse med 3 bygningsgavle ved Fordgraven. I øvrigt er bygningernes maksimale etageantal fastsat til 7 etager. Dette svarer til en bygningshøjde på maksimalt 25 m over terræn.

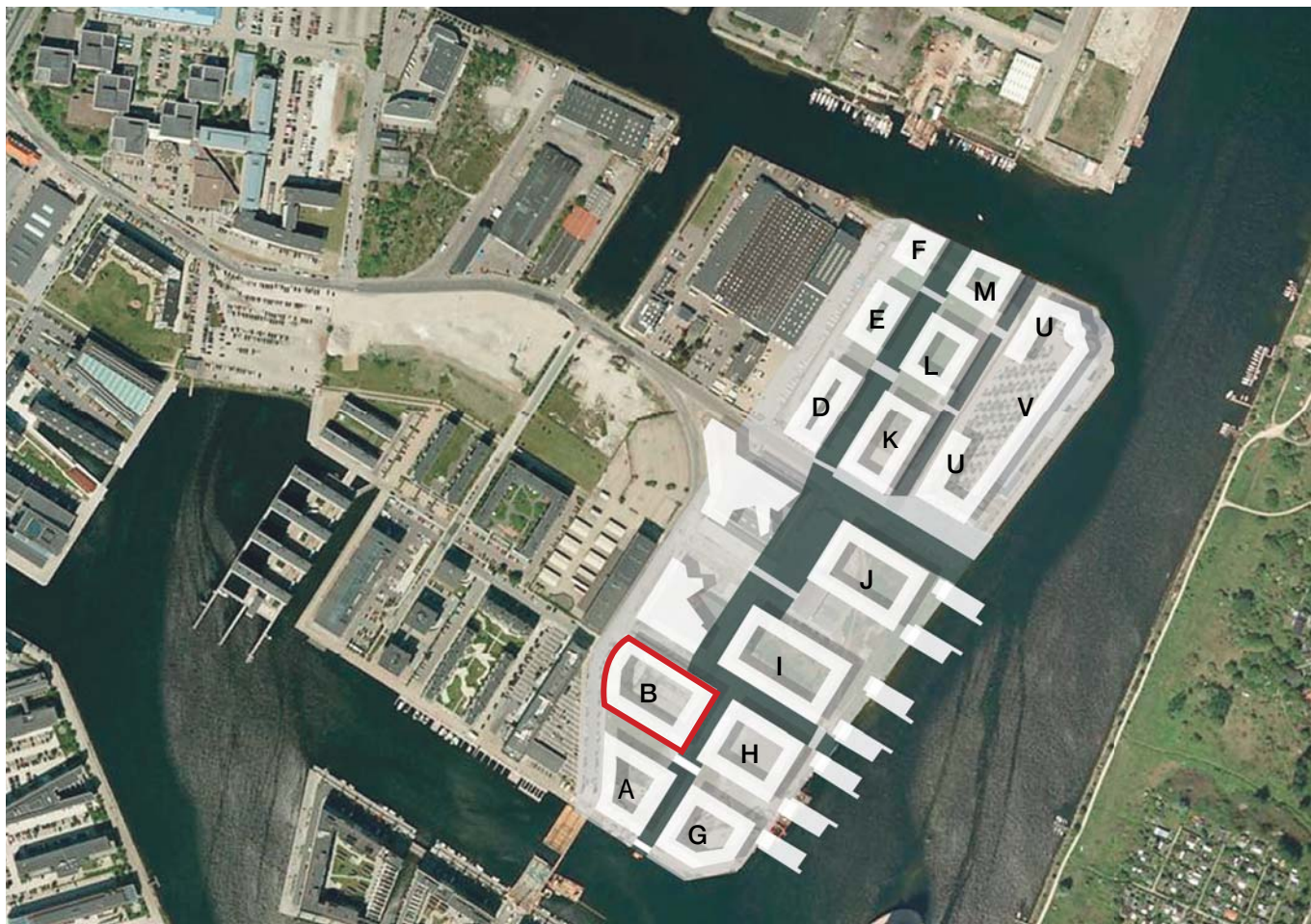
Det aktuelle lokalplanområde er beliggende omkring Teglværkshavnen ca. 1,3 km fra den nærmeste kystlinje ved Kalveboderne.

Eksisterende og allerede planlagt bebyggelse langs Sjællandsbroen og Sydhavnsgade har en højde på mellem 20 m og 24 over terræn. Der er derudover i overensstemmelse med gældende planer ligeledes opført et punkthus på 40 meters høje på spidsen af molen ved Sluseholmen. Indtil 2004 husede Sluseholmen Aalborg Portlands Cement fabrik. Fabrikken havde en gruppe siloer, der havde en højde på ca. 30 m.

Set i en afstand af ca. 1,3 km fra kysten ved Kalveboderne, vil den planlagte bygningsmasse ikke fremstå højere end den eksisterende bebyggelse.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at de planlagte bebyggelser ikke vil påvirke de kystnære omgivelser. Set i en større sammenhæng og med stedets historie taget i betragtning er der således ikke tale om en visuel ændring af områdets bygningsmæssige struktur. En særlig visualisering fra kysten vurderes derfor at være unødvendig.

Redegørelse for tillæg nr. 8 til lokalplanen



Luftfoto af Teglholmen Øst med lokalplanområdet markeret med rød streg. Illustration: Årstiderne Arkitekter.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

3B har indgået et samarbejde med By & Havn, KPC og Københavns Kommune om etablering af almene boliger og private boliger på byggefeltet 'karré b' i området benævnt 'Teglholmen Øst' i lokalplantillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 for 'Teglværkshavnen'. Byggefeltet er i den gældende lokalplan udlagt til boliger og til serviceerhverv og/eller p-hus mod Støberigade. Projektet er derfor ikke muligt at realisere indenfor den gældende lokalplan. Lokalplantillæggets formål er at ændre anvendelsesbestemmelser for en del af denne karré i Teglholmen Øst, således at der muliggøres boliger på hele byggefeltet.

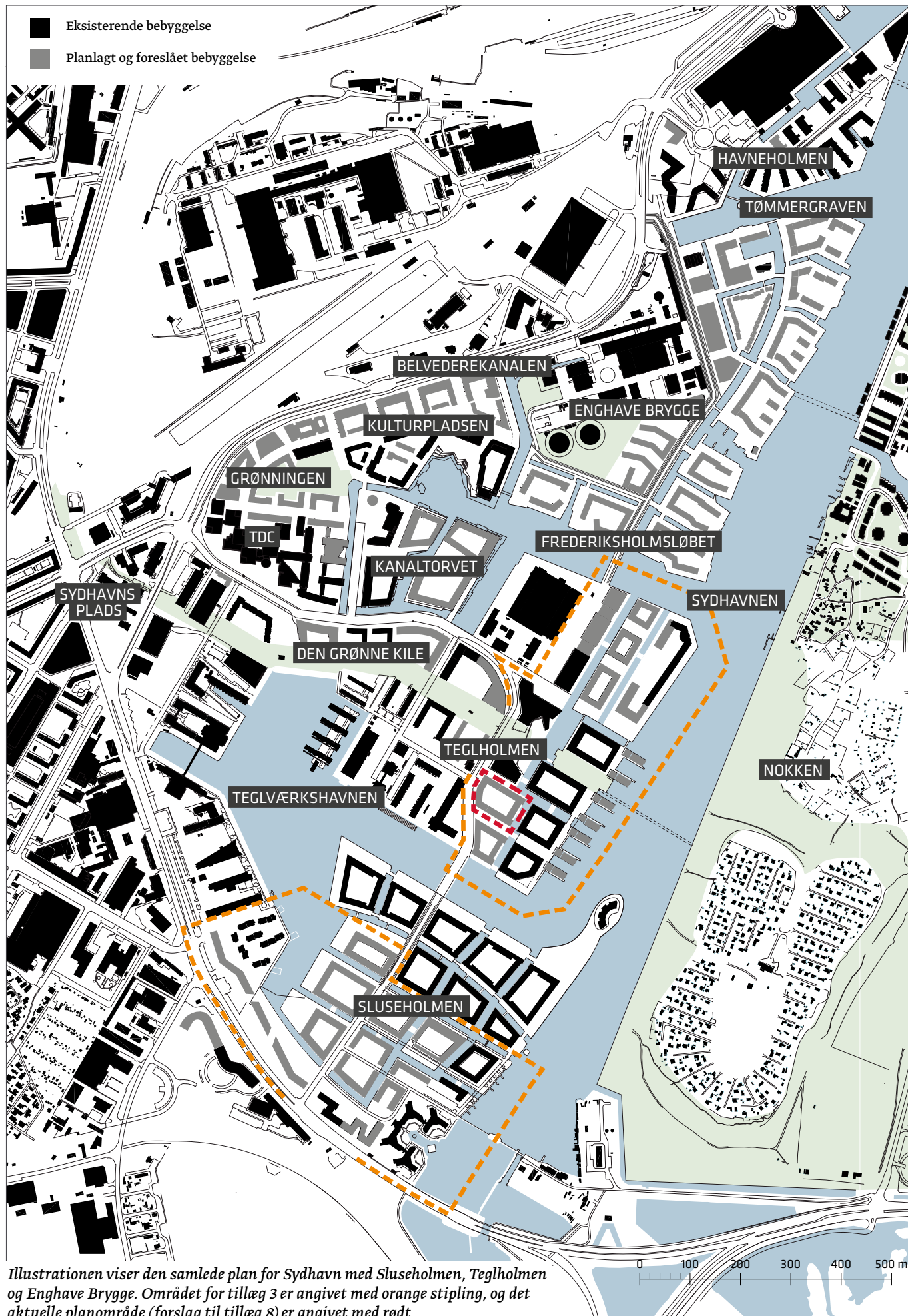
Lokalplantillægsområdet og kvarteret

Lokalplantillægsområdet er omfattet af lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen' samt tillæg 3 til denne lokalplan. Lokalplantillægget omfatter et byggefelt 'karré b' i det område, der i tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 er benævnt 'Teglholmen Øst'. Området omfatter i alt ca. 7.665 m² ud af de ca. 11 ha, der i tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 er benævnt 'Teglholmen Øst'.

Lokalplan nr. 310 og følgende tillæg er en del af det planmæssige grundlag for den markante forandring fra nedslidt industri- og havneområde til moderne integreret byområde med boliger og erhverv i en ny sammenhæng med kanaler og havnebassiner, som Sydhavnen undergår i disse år. Tillæg nr. 3 fra 2009 fastlægger et blandet bolig- og erhvervsområde med servicefunktioner og med fokus på byrummene.

Bebyggelsesplanen for 'Teglholmen Øst' er opbygget omkring kanaler og et havnebassin ved den centralt placerede skole 'Skolen i Sydhavnen'. Bebyggelsen skal udformes som karréer, og de enkelte karré-øer forbindes med vejbroer og stibroer.

Byggefeltet 'karré b', som lokalplantillægget omfatter, er beliggende øst for krydset Støberigade og Teglholm Tværvej og umiddelbart syd for 'Skolen i Sydhavnen'. Den aktuelle byggegrund fremstår idag uden bebyggelse. Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger, og heller ingen bevaringsværdige træer på grunden.



Illustrationen viser den samlede plan for Sydhavn med Sluseholmen, Teglholmen og Enghave Brygge. Området for tillæg 3 er angivet med orange stipling, og det aktuelle planområde (forslag til tillæg 8) er angivet med rødt.

Metro til Sydhavnen

Der er truffet beslutning om anlæg af Metro til Ny Ellebjerg Via Sydhavnen. Metroinjen får bl.a. station på Enghave Brygge samt ved Sluseholmen. Lokalplanområdet vil dermed få en afstand på ca. 600 meter til disse to metrostationer og er dermed stationsnært.



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

Byggeønsker

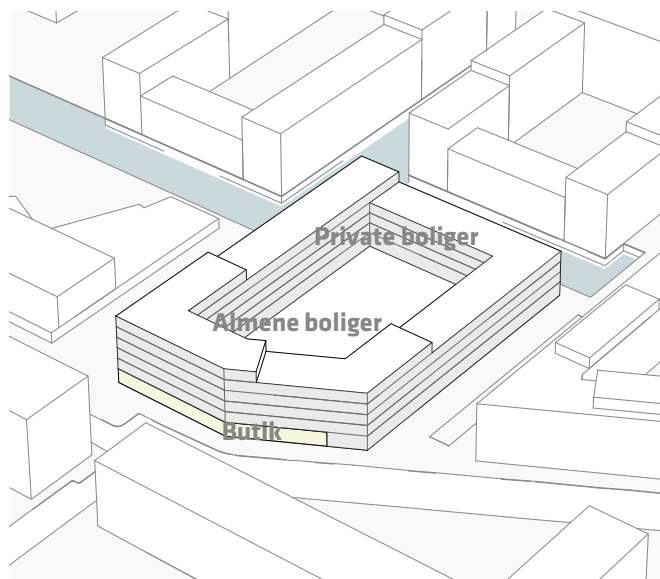
Boligforeningen 3B og udviklings- og entreprenørselskab KPC har af Årstiderne Arkitekter og AI fået udarbejdet et forslag til bebyggelse af 'karré b'. Karréen opføres i 6 etager i det nordvestlige hjørne og nedtrapper derfra til 4 etager i det sydøstlige hjørne, hvilket giver bedst mulige solforhold i gårdrummet og et varieret facadeudtryk.

Den foreslåede bebyggelse er på ca. 14.800 m² og består af ca. 13.800 m² boliger og en dagligvarebutik på ca. 1.000 m². Halvdelen af de ca. 144 boliger er almene familie- og studieboliger, som placeres mod Støberigade. Karréens sydøstlige hjørne forberedes til publikumsorienteret serviceerhverv.

Der etableres to porte til karréens gård, som er hævet ca. 1 m over det omgivende terræn. På dele af bebyggelsens tagflader langs kanalen etableres private tagterrasser med adgang fra trappehuse. Bilparkering etableres i kælder og cykelparkeringen placeres på terræn og i kælder.

Fakta vedr. byggeønsker

Samlet bruttoetageareal	ca. 14.800 m ²
Publikumsorienteret serviceerhverv	ca. 1.000 m ²
Boliger	ca. 13.800 m ²
Almene boliger	ca. 6.500 m ²
Cykelparkering	ca. 455 pladser
Parkering til projektet	ca. 75 pladser
Parkering til andre projekter i lp-området	ca. 40 pladser



Karré b set fra luften med butik og almene boliger mod Støberigade og private boliger mod kanalen. Illustration: Årstiderne Arkitekter.

Lokalplantillæggets indhold

Tillægget ændrer anvendelsen af en del af karréen mod Støberigade, så der ikke muliggøres p-hus, men boliger og serviceerhverv, og så udstrækningen af publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen øges. Placering af indkørsel til parkeringskælder flyttes fra sydsiden til nordsiden af karréen. Der fastlægges herudover nye parkerings- og cykelparkeringsnormer samt nye støjgrænser i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2015. Øvrige bestemmelser i lokalplan nr. 310 og tillæg nr. 3 gælder fortsat.

Med tillægget ændres parkeringsnormen for karré b til 1 plads pr. 200 m². Det sker på baggrund af, at beliggenheden er stationsnær, at det forventes muligt at dobbeltudnytte pladser ved Skolen i Sydhavnen og langs Støberigade, at den tætte karréstruktur ikke i samme grad som eks. rækkehuse appellerer til højt bilejerskab. Endvidere er parkeringsnormen i området vest for Støberigade 1 plads pr. 200 m².

Miljøforhold

VVM

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

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget 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, lokalplantillægget muliggør, er omfattet af bilag 3 eller 4 til loven, men i forhold til det gældende lokalplantillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen sker der alene mindre ændringer. Den vestlige del af 'karré b' ændres fra erhverv/parkering til erhverv/bolig og parkeringsnormen reduceres fra 1:100 til 1:200. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Der er tidligere foretaget en miljøvurdering og udarbejdet en miljørapport for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Det blev ved udarbejdelsen af tillæg nr. 3 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. 8 til lokalplan nr. 310 muliggøres ikke højere bebyggelse end med tillæg nr. 3, hvorfor en visualisering fra kysten fortsat vurderes at være unødvendig.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

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

Kommuneplanlægning

Forslag til Kommuneplan 2015

Området er i forslag til Kommuneplan 2015 udlagt som et C2*-område til boliger og serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 150, og parkeringsdækningen skal være 1 plads pr. 150 m².

Parkeringsdækningen kan dog efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m² eller minimeres til 1 plads pr. 200 m², 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 bebyggelsesprocent og friarealkrav gælder for området under ét. Den maksimale bygningshøjde er 27 m og den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse 85 m². I lokalplan skal fastlægges areal til en skole med tilknyttede idræts- og kulturfaciliteter. Publikumsorienterede erhverv skal placeres i stueetagerne efter bestemmelser i lokalplan. Der kan efter bestemmelser i lokalplan udføres op til 4.000 m² opfyldninger langs Sydhavnsløbet.

Byomdannelsesområde

Området er i forslag til 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,



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	V	Husbåde
J, J0-2	Områder til industri		Bydelscenter
H1	Områder til havneformål		Det aktuelle lokalplanområde

Detailhandel og kommuneplanrammer i Kommuneplan 2015

der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

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

Detailhandel

Lokaltillægsplanområdet indgår i bydelscenter Teglløbet udpeget i forslag til Kommuneplan 2015. Se kort. Bruttoetagearealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m² og 500 m².

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

Den fremtidige trafikmængde på Støberigade ved 'karré b' vil være ca. 7.400. Hastighedsbegrænsningen bliver 40 km/t. Bygningens placering tæt på vejen gør, at den belastes med et trafikstøjniveau på facaden på op til Lden 66 dB. Der gøres opmærksom på, at der skal gøres en særlig indsats ved udformning af de støjbelastede facader, for at overholde grænseværdien for de indendørs støjniveauer med delvis åbne vinduer. Det betyder, at der skal indarbejdes særlige vinduesløsninger med lydsluseeffekt. Det udendørs opholdsareal vil kunne etableres i gårdrummet og overholde grænseværdierne for det udendørs støjniveau.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. desuden miljørapporten for tillæg nr. 3 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 lokalplantillægsområdet. Lokaludvalget peger bl.a. på, at der ønskes en bæredygtig beboersammensætning i bydelen ved, at der eksempelvis etableres flere familieboliger. Lokalplantillægget vurderes at være i overensstemmelse med dette ønske.

Cityringens afgrening til Sydhavn

Metroselskabet I/S oplyser, at ejendomme beliggende omkring Sydhavnsmetroen og på resten af Cityringens strækning vil blive pålagt servitut om metro med følgende ordlyd:

'På ejendommene over tunnelrørene, Cut & Cover tunnelen, bane på terræn, samt på ejendomme grænsende til rampen og metrostationerne og nødskakten tinglyses en servitut til sikring af metroanlægget (servitut om metro). Servitutens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed. For så vidt angår de underjordiske

anlæg, tinglyses servituten på alle ejendomme beliggende indenfor 17 m målt fra centerlinjen af de to tunnelrør og 30 m målt fra yderkant af stations-, skakt-, Cut & Cover tunnel og rampekonstruktionerne.

Ved de overjordiske anlæg ved metrostation v/ Ny Ellebjerg tinglyses servitut om metro på alle ejendomme beliggende indenfor 30 m målt fra nærmeste spormidte.

For de underjordiske anlæg vil servituten bl.a. indeholde bestemmelser om Maksimal belastning, maksimal udgravningsdybde, oplag af brandfarlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, elektriske forhold, placering af bygninger, placering af jordankre, m.m.

For de overjordiske anlæg vil servituten desuden indeholde bestemmelser om maksimal byggehøjde, udformning af tagflader, specielle forhold vedr. bygninger placeret over højbanen, jordankre, beplantning, m.m.

På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der vil i stedet i de tekniske aftaler med Københavns Kommune og By & Havn blive fastsat bestemmelser om, at Københavns Kommune og By & Havn i deres administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med servitutens bestemmelser.

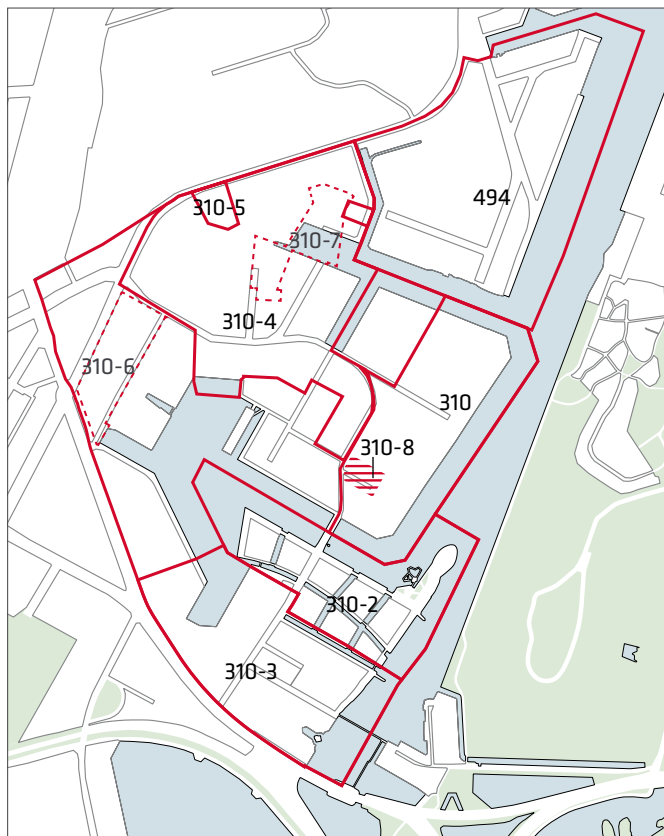
Hvis et offentligt vejareal nedlægges, vil kommunen være forpligtet til at tinglyse servituten på det pågældende areal. Det samme gælder for By & Havn, hvis de umatrikulerede havnearealer matrikuleres.'

Metroselskabet skal kontaktes inden, der arbejdes nær Metroselskabets eksisterende og fremtidige borer og den overordnede linjeføring. Det gælder for følgende arbejder: Pælefundering, transport til den kommende metrobyggeplads, servitutter og borearbejde samt grundvandshåndtering.

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 Teglhølen 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 boligø og sikrer, at boliger er helårsboliger. Enkelte bestemmelser i lokalplan nr. 310 og i tillæg 1 er ophævet med tillæg nr. 1,2,3 og 4 til lokalplan nr. 310.



Lokalplaner i kvarteret. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering. Forslag til tillæg 6 og 7 er vist med stiplede linje.

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 lokalplanen, herudover skal mindst 70 procent af etagearealet 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 Tegllholmen, ligeledes med større tæthed end forudsat i lokalplanen. 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.

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 Tegllholmen til et tæt bykvarter med boliger, serviceerhverv og kulturelt prægede funktioner.

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 i byggefeltet nord for denne.

Forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 310 forventes vedtaget primo 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. 7 til lokalplan nr. 310 forventes vedtaget medio 2016. Tillægget fastlægger en ændring af anvendelse for 'Pladehallen' på Belvederegade 4 og for anvendelse og bebyggelsesplan for en ejendom syd for Frederiksholmsløbet.

Lokalplan nr. 494 'Enghave Brygge' blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. november 2014. 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 m² bebyggelse på Enghave Brygge.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i "Miljø i byggeri og anlæg 2016". Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

"Miljø i byggeri og anlæg 2016" kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

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.

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

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 m² 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 Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Matr. 378b er delvist kortlagt på vidensniveau 1. Det vurderes at jord og grundvand på hele arealet kan være forurennet som følge af opfyld og deponering. Matr. 415 og 416 er kortlagt på vidensniveau 2. Der er konstateret varierende forurening med olie i overfladejorden såvel som dybere jordlag. Der er ligeledes konstateret forurening med tungmetaller og PAH'er i overfladejorden såvel som dybere lag. Derudover er der konstateret områder med forurennet poreluft såvel som i grundvand med kulbrinter eller chlorerede opløsningsmidler. Matr. 417 er kortlagt på vidensniveau 1 På baggrund af informationer om den generelle forureningssituation i området. Der er fundet svag forurening med tungmetaller og PAH'er på ejendommen, men det kan ikke udelukkes, at der forefindes kraftigere forurening på ejendommen med tungmetaller, PAH'er og kulbrinter. Matr. 251 er et vejareal, der ikke er kortlagt.

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.

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 eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

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 m³/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning 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 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.

Rottesikring

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

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

Tillæg nr. 3 og tillæg nr. 8 til lokalplan nr. 310

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Teglværksløbet, Støberigade, Teglmolmsgade, østskel af matr.nr. 410 Kongens Enghave, København, Frederiksholmsløbet og Sluseløbet samt området begrænset af Sjællandsbroen/Sydhavnsgade, sydskel af matr. nr. 459 og 235 ibid., Fordgraven, sydskel af matr. nr. 369 ibid., Sluseholmen, Kenny Drews Vej og Sluseløbet.

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 310 udgør den planmæssige ramme for omdannelse af det eksisterende industri- og havneområde omkring "Teglværkshavnen" til et attraktivt integreret byområde, der udnytter beliggenheden ved havnen. Tillæg nr. 1 muliggør etablering af en boligø og sikrer, at boliger er helårsboliger. Tillæg nr. 2 udgør det planmæssige grundlag for udbygning af den nordlige del af Sluseholmen med en større andel boliger og større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 310. Tillæg nr. 3 udgør det planmæssige grundlag for udbygning af den østlige del af Teglmolmen og den sydlige del af Sluseholmen og Frederikskaj omkring Fordgraven med boliger og serviceerhverv ligeledes med en større andel boliger og større tæthed end tidligere forudsat.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Der ønskes unikke byområder med stærk identitet og nye muligheder for udfoldelse og et aktivt liv samt tilgængelighed til havnen for alle.
- De dele af områderne, der grænser til miljøbelastende større vejanlæg og virksomheder, fastlægges til serviceerhverv, mens resten af området overvejende fastlægges til boliger samt til offentlige formål, såsom skole og idræt. I stuetaager skal der på udvalgte steder mod byrummene indrettes publikumsorienterede funktioner for at tilgodese ønsket om at skabe liv og oplevelser.
- Mellem 50 og 75 pct. af det samlede etageareal i hvert af de to delområder skal anvendes til boliger.
- Beliggenheden i havnen skal udnyttes ved etablering af kanaler, havnebassiner, bådpladser, træbrygger og vandtrapper.
- Det skal sikres, at bygninger til offentlig service bliver arkitektonisk markante, og at de placeres centralt på Teglmolmen. Der skal sikres gode forhold for skole og idræt med udnyttelse af tilgængelighed og nærhed til vand og park.
- Der skal sikres offentlig adgang langs kajer og kanaler på havnepromenader og træbrygger. Hvor der tildeles bebyggelse i kajkant, sikres der stiforløb langs bagsiden af bebyggelsen, når det er væsentligt for det samlede stisystem.
- Områdernes bydelsgader Sluseholmen, Støberigade og Teglmolmsgade suppleres med en ny bydelsgade fra Teglmolmsgade mod nord til en broforbindelse over Frederiksholmsløbet til Enghave Brygge.
- Ved fastlæggelse af et system af lokalgader, stier, broer og promenader, herunder træbrygger, tages der

hensyn til brandredning, brandslukning, af- og pålæsning, hensigtsmæssige adgangsforhold for beboere og brugere samt den rekreative værdi af friarealerne, herunder solorienteringen, kontakten til vandet og besejling.

- Højest 20 pct. af den samlede parkeringsdækning i hvert af de to delområder kan etableres på terræn.
- Krav til anvendelse, nye veje og stier, bebyggelsesplan og friarealer skal indbyde til ophold og sikre, at det er attraktivt at bevæge sig gennem områderne med vægt på de videre forbindelser bl.a. til Amager Fælled og til de eksisterende bykvarterer Bavnehøj og Frederiksholm og til det kommende nye bykvarter på Enghave Brygge.
- Med bebyggelsesplanen sikres variation i de rumlige forløb i forhold til byrummene, kanalerne og vandarealerne i øvrigt.
- Området skal udadtil markere sig med bygningsfronter i samspil med kaj- og vandarealer, samt med en afskærmende erhvervsbebyggelse langs Sjællandsbroen/Sydhavnsgade. Indadtil skal både kanalerne og karrébebyggelserne medvirke til at skabe varierede, attraktive og oplevelsesrige byrum.
- Krav til friarealer, veje, stier, broer, promenader, herunder træbrygger, bolværker, herunder kanalsider, beplantning samt inventar i byrummene skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet.
- Med tillæg nr. 8 er der for en del af det område, der er omfattet af tillæg 3, muliggjort boliger i hele 'karré b' samt fastsat supplerende bestemmelser vedrørende parkering og støj for karréen.

§ 2. Område

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 161, del af 251, 273, del af 368, 377, 378, 382, del af 383, 387, 407, del af 408, del af 410, 412, 413, 415, 416, 417, 430, 434, 447, 448, 452, 453, 463, 466, 467, 469, del af 516, del af 517, del af 518 samt umatrikulerede land- og vandarealer Kongens Enghave, København, og alle parceller, der efter den 1. oktober 2006 udstykkes i området.

Stk. 2.

Lokalplanområdet består af underområderne IX og X samt en mindre del af det i lokalplan nr. 310 -1 & 2 fastlagte underområde IV som vist på tegning nr. 1

Kommentar

Område IX består af område VIII samt del af område I i lokalplan nr. 310 -1 & 2. Område X består af område III samt del af område VI i lokalplan nr. 310. Del af område IV er medtaget i tillæg nr. 3 af hensyn til broforbindelser over kanalen langs grænsen mellem område IV og IX.

Stk. 3.

Tillæg nr. 8 omfatter et nyt delareal XA som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 415, 416 og 417, del af matr. nr. 387b og del af matr. nr. 251 samt umatrikulerede arealer, Kongens Enghave, København, og alle parceller der efter den 01.05.2015 udstykkes i området.

§ 3. Vandarealer, bolværker og zonestatus

Stk. 1.

Vandarealer opretholdes som sådanne med de i de efterfølgende stk.' er angivne undtagelser.

Stk. 2.

På tegning nr. 2A og 2B er vist vandarealer, der kan eller skal opfyldes, samt landarealer, der kan eller skal udgraves til kanaler og havnebassiner.

Stk. 3.

Opfyldninger og udgravninger afgrænses med bolværker, jf. stk. 7. Herudover opretholdes placeringen af de eksisterende bolværker. Ved fornyelser er en begrænset fremrykning tilladt på naturligt sammenhængende strækninger.

Stk. 4.

Opfyldte arealer overføres til byzone.

Stk. 5.

Den generelle terrænkote for arealer langs havnen er ca. +2,1 og langs kanaler generelt +1,85. Kanaler skal have en bredde på mindst 12, 16 og 20 m som vist på tegning nr. 2A og 2B med en vanddybde på mindst 2 m.

Stk. 6.

Langs Teglhølmens Østkaj, Teglhølmens Sydkaj, Sluseløbet og Frederiksholmsløbet skal der etableres 4-6 m brede træbrygger. Træbryggerne kan enkelte steder udvides. Der kan derudover i Fordgraven i forbindelse med vandtrapper m.v. etableres træbrygger af varierende bredder som vist på tegning nr. 4A og 4B.

Stk. 7.

Afgrænsningen mod havnen og kanaler skal udføres med lodrette kajsider afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Den synlige del af kajsiderne skal beklædes med granit, anden form for sten, bearbejdet beton eller træ. Langs Teglhølmens Østkaj, Teglhølmens Sydkaj, Sluseløbet og Frederiksholmsløbet kan afgrænsningen dog ske ved stensætning i forbindelse med de i stk. 6 beskrevne træbrygger. Det eksisterende bolværk i granit skal bevares eller genanvendes i området.

Stk. 8.

Langs Sluseløbet, i Fordgraven og langs Teglhølmens Østkaj kan der inden for de arealer, der på tegning nr. 3A og 3B er markeret med lystbådehavn etableres/opretholdes lystbådehavne med lette bådebroer, hvis bredde ikke må overstige 4 m.

Stk. 9.

Langs Sluseløbet, Fordgraven og Teglhølmens Østkaj kan der inden for de arealer, der på tegning nr. 3A og 3B er markeret med rød signatur, placeres husbåde vinkelret på og langs med kajen samt ved bådebroer i en vekselvirkning med lystbåde. Placeringsmulighederne fremgår af tegningerne.

Kommentar

For så vidt angår husbådernes størrelse, udseende og placering henvises til henholdsvis § 6, stk. 10, § 7, stk. 8 og § 9, stk. 7.

Stk. 10.

I kanaler kan der etableres anløbspladser til både. Anløbspladserne skal etableres som lette pontoner. Langs kanaler med bebyggelse i kanalkant må der maksimalt etableres én anløbsplads pr. bolig i stueplan i en størrelse på ikke over 2,3 m². Langs øvrige kanaler kan etableres én anløbsplads pr. opgang i en størrelse på ikke over 4 m².

Stk. 11.

Udformningen af de i stk. 2-11 fastlagte/muliggjorte anlæg skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 12.

For område IV gælder bestemmelserne i § 3 i tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 310.

§ 4. Anvendelse

Stk. 1.

Områderne IX, X og XA fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv. Den nærmere placering af anvendelserne fremgår af tegning nr. 3A og 3B.

Mellem 50 og 75 pct. af det samlede etageareal i henholdsvis område IX set under ét og område X set under ét skal anvendes til boliger. Arealerne markeret på tegning 3B med mørk grå farve fastlægges til skole- og institutionsformål samt idrætsfaciliteter. Der kan endvidere etableres en daginstitution i del af bygning U, V, eller W ved Fordgraven, se tegning 6A.

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse. Bestemmelserne om placering af institutioner er ikke til hinder for, at der integreres institutioner andre steder i området.

Stk. 2.

Boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m². Bestemmelsen gælder for hver ejendom undet ét. Indtil 5 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger eller andre boliger under 75 m². Bestemmelsen gælder for hvert underområde undet ét. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer) f.eks. i del af bygning mrk. Ø og bygning mrk. d på henholdsvis tegning 6A og 6B.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fællesvaskeri, beboerlokaler, værksteder, beboerhotel og lignende.

Stk. 3.

For område IX gælder, at stueetagen i bebyggelsen med facade i vejlinjen mod Sluseholmen samt langs Fordgraven og ved "vandtrappen" som vist på tegning nr. 3A fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, pengeinstitutter og lignende. Arealerne må tillige anvendes til andre former for udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. Tegningen angiver desuden, hvor der er mulighed for indretning af publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen.

Stk. 4.

For område X gælder, at stueetagen i bebyggelsen med facade mod den grønne kiles afsluttende pladسدannelse, del af Teglhølmens Sydkaaj og punktvis i forbindelse med Teglhølmens Østkaaj som vist på tegning nr. 3B fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv m.v.. Arealerne må tillige anvendes til andre former for udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 5.

I område IX må der indrettes 1.500 m² butiksarealer i de markerede stueetager i bebyggelsen langs Sluseholmen. Bruttoetagearealet i den enkelte butik må her ikke overstige 1.000 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker.

I stueetagen i den markerede erhvervsbebyggelse langs Sjællandsbroen/Sydhavnsgade må der indrettes op til 4.500 m² butikker med særlig pladskrævende varer. Bruttoetagearealet i den enkelte butik må ikke overstige 1.500 m².

I det øvrige område må der indrettes 1.000 m² butiksarealer i stueetagen i de markerede karréhjørner mv., der må anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Bruttoetagearealet i den enkelte butik må ikke overstige 150 m².

Stk. 6.

I område X må der indrettes 1.000 m² butiksarealer i de på tegning nr. 3B markerede stueetager i bebyggelsen langs Støberigade. Bruttoetagearealet i den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker.

I det øvrige område må der indrettes 1.000 m² butikker i stueetagen i de markerede karréhjørner samt i husbåde på Teglhølmens sydkaaj mv. til publikumsorienterede serviceerhverv. Bruttoetagearealet i den enkelte butik må ikke overstige 150 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på lov om planlægningsregler for beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

Stk. 7.

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv eller institutioner placeres over etager med boliger.

§ 5. Vej- og stiforhold samt broer

Stk. 1.

Fra Teglhølmensgade til Frederiksholmsløbet fastlægges der langs vestgrænsen af område X en 18 m bred bydelsgade, der anlægges i overensstemmelse med principsnit A-A vist på tegning nr. 5A.

Kommentar

Såfremt naboejendommen mod vest matr. nr. 410 ibid. skal have facade til vejen, forudsættes denne udvidet med 2 m mod vest og anlagt med 2,5 m fortov, inklusive den 0,5 m brede rabat.

Stk. 2.

Over Frederiksholmsløbet skal der etableres en broforbindelse til Enghave Brygge for biler, cykler og fodgængere, i forlængelse af den i stk. 1 fastlagte vej som vist på tegning nr. 4B. Broen skal være oplukkelig med en fri gennemsejlingsbredde på ca. 15 m og med mindst 3 meter frihøjde i gennemsejlingsfaget i lukket tilstand.

Kommentar

Lokalplanen omfatter broen indtil midten af Frederiksholmsløbet. En tilsvarende bestemmelse forudsættes optaget i den kommende lokalplan for Enghave Brygge.

Stk. 3.

Over Sydhavnen fra Teglhølmens Østkaj til Amager Fælled skal der etableres en stibro med ca. 3 m cykelsti og ca. 2,5 m gangsti som vist på tegning nr. 4B. Broen skal være oplukkelig og have en fri gennemsejlingsbredde på ca. 25 m og med mindst 5,4 m frihøjde i gennemsejlingsfaget i lukket tilstand.

Stk. 4.

Den interne trafikbetjening af områderne skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje, fællestier og broer i princippet som vist på tegninger nr. 4A og 4B. Vejene, der er angivet med grå farve, anlægges i overensstemmelse med principsnit B-B, C-C, D-D, F-F, G-G, H-H, I-I, K-K, L-L og M-M vist på tegningerne nr. 5A og 5B.

Broer anlægges som henholdsvis vej- og stibroer. De skal som hovedregel udføres med en maksimal hældning på 1:20. Broer på vejen Sluseholmen skal have en bredde på ca. 16 m. Vejbroer i øvrigt skal som hovedregel have en bredde på ca. 9 m. Stibroer skal som hovedregel have en bredde på ca. 3 m. Bredden måles mellem rækværkerne. De 2 særligt markerede stibroer skal være oplukkelige. Den frie gennemsejlingshøjde skal ved normal vandstand være mindst 1,6 m. Broer skal udføres i stål eller træ. Rækværker skal være i stål med lodrette balustre.

Kommentar

Lokalplanen omfatter broen indtil midten af havneløbet. Etablering af den resterende del af broen til Amager kræver ikke lokalplan.

Stk. 5.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning.

Stk. 6.

Vejene skal forsynes med træbeplantning i princippet som vist på tegninger nr. 6A og 6B.

Kommentar

Der er i lokalplan nr. 310, § 5, stk. 8, fastsat detaljerede bestemmelser om træers vækstbetingelser.

Stk. 7.

Overkørsler til karreernes parkeringskældre skal i princippet placeres som vist på tegning nr. 4A og 4B. Tilkørsel til eventuelle parkeringsetager i bygning d, samt bygningerne Z, Æ eller Ø skal ske fra henholdsvis Teglhølmegade og den fastlagte vej parallelt med Sjællandsbroen/Sydhavnsgade.

Stk. 8.

Udformningen af de i stk. 1-7 fastlagte anlæg skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje, stier og broer overtages som offentlige. Vej- og stinettet suppleres med de i § 9 fastlagte havnepromenader og pladser.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150. Den maksimale bebyggelsesprocent kan overskrides med den del af grundarealet, der medgår til udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højesteret over søterritoriet. Bebyggelsesprocenten kan desuden overskrides med etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg og åbne fælles tagterrasser/ opholdsareal, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Det samme gælder parkeringsarealer i parkeringshuse/-etager/-anlæg indrettet som led i opfyldelsen af det i henhold til § 9, stk. 7, fastsatte parkeringskrav.

Kommentar

Støberigade og Sluseholmen er ikke omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser og giver derfor ikke byggeret. Med bestemmelsen kan kravet i § 7, stk. 5 om, at tekniske anlæg så vidt muligt skal placeres inden for bygningsvolumenet imødekomes uden, at det belaster den erhvervede byggeret.

Husbåde indgår ikke ved beregning af de maksimale etagearealer.

Bebyggelsesprocenten kan ikke overstige 150 på den enkelte matrikel, medmindre der tillægges arealer fra selvstændigt matrikulerede fællesarealer efter aftale med ejerne af disse og efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Desuden vil Teknik- og Miljøudvalget, såfremt de berørte grundejere er enige, være indstillet på at dispensere til en højere bebyggelsesprocent på den enkelte ejendom under forudsætning af, at der ved tinglyst deklaration skrives, at bebyggelsesprocenten for de berørte ejendomme under ét som helhed ikke overstiger 150.

Stk. 2.

For område IX gælder særligt:

- Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 6A viste principielle bebyggelsesplan som karreer mrk. K, L, M, N, O, P og Q og som fritliggende bygninger mrk. R, S, U, V, W, Z, Æ og Ø omgivet af kanaler og havnebassiner. Eksisterende bebyggelse mrk. Å indgår i bebyggelsesplanen.
- For bebyggelsen gælder de på tegning nr. 6A viste etageantal. Etageantallet skal varieres i det enkelte

facadeforløb med undtagelse af bygningerne mrk. R, U, V, W, Z, Æ, Ø og Å. For bebyggelse i maksimalt 4 etager må bygningshøjden ikke overstige 16 m, for bebyggelse i maksimalt 5 etager ikke 19 m, for bebyggelse i maksimalt 6 etager eller 5 etager med penthouse ikke 22 m, for bebyggelse i maksimalt 7 etager ikke 25 m og for bebyggelse i maksimalt 9 etager ikke 32 m.

De angivne etageantal er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trapperum her til. Højden regnes fra kote 2,1. Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote 3,4.

Stk. 3. For område X gælder særligt:

- a) Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 6B viste principielle bebyggelsesplan som karreer mrk. a, b, c, g, h, i, j, k, l og m samt bygningerne mrk. d, e og f omgivet af kanaler og havnebassiner, som fritliggende bygninger mrk. n, o, p, q, r, s og t placeret på opfyld i Sluseløbet og som bygningerne mrk. u. Eksisterende bebyggelse mrk. v indgår i bebyggelsesplanen. For skole og idrætsanlæg fastlægges alene byggefelter.
- b) For bebyggelsen gælder de på tegning nr. 6B viste etageantal. Etageantallet skal varieres i det enkelte facadeforløb med undtagelse af bygningerne d, e og f samt n, o, p, q, r, s, t og u. For bebyggelse i maksimalt 4 etager må bygningshøjden ikke overstige 16 m, for bebyggelse i maksimalt 5 etager ikke 19 m, for bebyggelse i maksimalt 6 etager eller 5 etager med penthouse ikke 22 m og for bebyggelse i maksimalt 7 etager eller 6 etager med penthouse ikke 25 m. De angivne etageantal er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trapperum her til. Højden regnes fra kote 2,1. Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote 3,4.

Stk. 4.

Stueetager, der i henhold til § 4, stk. 3 og 4 er fastlagt eller muliggjort anvendt til publikumsorienterede serviceerhverv mv., jf. tegning nr. 3A og 3 B, skal have en etagehøjde på mindst 4 m og gulve skal være i terrænniveau.

Stk. 5.

Husdybden for boligbebyggelse må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige godkendelse overstige 14 m. For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Ved atriumbebyggelse og lignede, ved parkeringshuse, ved idrætsanlæg, institutioner samt skoler og ved stueetager med publikumsorienterede serviceerhverv mv. kan husdybden øges. Ved sammenbygning skal husdybden tilpasses husdybden på naboejendommen.

Stk. 6.

Der må etableres altangange på bygninger fastlagt i 3-4 etager men kun i én af etagerne. Disse medregnes ikke i husdybden. Herudover må altangange kun etableres på en sådan måde, at man højst skal passere 2 boliger.

Stk. 7.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for området og ikke 1,0 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for området. Bestemmelsen, der ikke gælder, såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold. Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote 3,4.

Stk. 8.

Ud over de i stk. 1-7 muliggjorte bebyggelser kan der opføres enkelte bygninger, herunder tilbygninger, i én etage til fællesanlæg, publikumsorienterede funktioner og lignende. Desuden må der opføres mindre bygninger i én etage i forbindelse med lystbådehavnen langs Sluseløbet, langs kanalen ved bygning Ø og undtagelsesvis på træbryggen ved bygning P.

Stk. 9.

Der skal etableres porte til gårdrummene i princippet som vist på tegning nr. 6. Portene skal have en bredde på mindst 3,5 m og en højde på mindst 3,5 m mod gade/kanal og 2,4 m mod gård.

Stk. 10.

Husbåde skal placeres i forbindelse med lystbåde som vist på tegning 3A og 3B i overensstemmelse med følgende bestemmelser:

- a) Husbåde placeret inden for det på tegning nr. 3A med tynd ramme, må maksimalt være 26 m lange og 5,4 m høje.
- b) Husbåde placeret i det på tegning nr. 3B med fed rød viste areal, må maksimalt være 30 m lange og 5,4 m højde. Husbåde placeret ved Teglholmens Sydkaaj må dog højst 18 m lange, hvis de placeres vinkelret på kaajen.
- c) Husbåde placeret inden for det på tegning nr. 3B med fed rød ramme viste areal kan placeres ved bådebroer og må maksimalt være 30 m lange og 7 m høje.

Stk. 11.

For område IV gælder bestemmelserne i § 6 i tillæg nr. 2 til lokalplan. 310.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Som overordnet retningslinje gælder, at karreerne facade-mæssigt skal opdeles i enkeltbygninger, hvor den lodrette inddeling mellem bygningerne skal medvirke til, at der sker en variation med et nutidigt arkitektonisk udtryk. Proportionering samt facade- og tagudformning skal tage udgangspunkt i et fælles byarkitektonisk helhedspræg, der afspejler den bebyggelsestæthed og den skala, som præger byrummene. Der skal ske en variation i højden ved forskellige etageantal, etagehøjer og/eller gesimsafslutninger. Højdeforskellen i det enkelte facadeforløb må kun i enkelte tilfælde fremstå som hele etager.

Stk. 2.

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom blank, filtset, pudset eller malet murværk, natursten, beton med en bearbejdet overflade, træ, kobber, zink, stål, andre typer metal og glas. Farverne skal være i nuancer, der varierer fra hus til hus og tilsammen danner et harmonisk hele. Metal må ikke være reflekterende.

Stk. 3.

I boligbebyggelse, hvor boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser, skal vinduer, karnapper, tagterrasser, balkoner, altaner og lignende bygningsdele medvirke til den ønskede variation samtidig med, at disse bygningsdele fremtræder som integrerede dele af arkitekturen i det enkelte hus.

Tilsvarende gælder eventuelle altangange.

Vinduer skal placeres således, at vinduesbånd i det enkelte facadeforløb undgås.

Karnapper og altaner kan have et fremspring fra gade- og kanalfacaden på op til 0,8 m og på gårdfacaden på op til 2 m. I enkelte tilfælde kan der, hvis det findes arkitektonisk velbegrunder, tillades fremspring fra gade- og kanalfacaden på op til 1,2 m. efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 4.

Karreernes hjørner skal udformes individuelt og åbne, dog med fornøden hensyntagen til risikoen for brandsmitte og indbliksgener. Springet i etageantal skal gives særlig opmærksomhed.

Udadvendte funktioner i hjørnerne i stueetagen skal afspejles i facadeudformningen med større partier i transparent glas.

Stk. 5.

Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal så vidt mulig placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal placeres og udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 6.

Bygninger mrk. n, o, p, q, r, s og t skal fremstå som lette bygninger med en detaljering, der signalerer tilknytning til havnen.

Stk. 7.

Bygningerne til skole og idrætsfaciliteter i området markeret på tegning 3B med mørk grå farve skal fremstå med særlige arkitektoniske kvaliteter og som markante bygningsenheder i forhold til den øvrige bebyggelse og som vartegn for området.

Stk. 8.

Husbådernes udformning, materialekarakter og øvrige ydre fremtræden skal have et maritimt udtryk og må ikke efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn være skæmmende for omgivelserne. Udvendige materialer på overbygningen af husbåde skal være træ, glas og ikke reflekterende metal.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, jf. dog § 6, stk. 2 og 3, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 65 dB(A), og at mindst én facade ikke må belastes med mere end 55 dB(A). Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A). Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A). For delareal XA gælder særligt, at bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 6, stk. 3.

Støjniveauer må ikke 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: 46
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

I henhold til bygningslovgivningen må det indendørs støjniveau i beboelsesrum mod vej ikke overstige 30 dB(A). Bestemmelserne i § 8, stk. 1, indebærer, at der ikke må indrettes boliger i randbebyggelsen mod Sluseholmen og Støberigade, medmindre vejen forsynes med støj-dæmpende asfalt, eller der gennemføres andre foranstaltninger således, at støjniveauet på facaden ikke overstiger 65 dB(A). Bestemmelserne indebærer endvidere, at randbebyggelse langs Sydhavnsgade, Sjællandsbroen, Sluseholmen skal være opført, før der gives ibrugtagningstilladelse til boliger i den bagved liggende bebyggelse.

Der skal forelægges det nødvendige dokumentationsmateriale for Teknik- og Miljøforvaltningen til brug for dennes godkendelse af, at kravene i § 8, stk. 1, er opfyldt.

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

Stk. 2.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anvendes, placeres, jf. dog § 6, stk. 2 og 3, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening og risiko fra virksomheder i og uden for området.

For delareal XA gælder særligt, at bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 6, stk. 3, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Bestemmelsen i § 8, stk. 2, indebærer bl.a., at der om fornødent skal stilles krav om, at randbebyggelsen langs østsiden af den i § 5, stk. 1, fastlagte bydelsgade skal være opført, før der gives ibrugtagningstilladelse til boliger i den bagvedliggende bebyggelse, og om eventuelle andre foranstaltninger, der er nødvendige for at forebygge forureningsgener fra eksisterende industrianlæg på matr. nr. 410 ibid.

Der skal forelægges det nødvendige dokumentationsmateriale for Teknik- og Miljøforvaltningen til brug for dennes vurdering af, at kravene i § 8, stk. 2, er opfyldt.

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.

Stk. 3.

Som betingelse for ibrugtagning af boligbebyggelse i områderne på tegning 6B mærket k, l, m, skal bebyggelse mærket d, e, f, være etableret som støjværn mod aktiviteter på matr. nr. 410 ibid.

Stk. 4.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anvendes, placeres jf. dog § 6, stk. 2 og 3, udføres og indrettes således, at beboere og brugere overholder gældende sikkerhedscirkulære vedrørende transmissionsledninger for naturgas.

Kommentar

Den fastlagte bebyggelse på den nordøstlige del af Teglholmen vil ikke kunne få byggetilladelse til mere end tre etager, før transmissionsledningen for naturgas er omlagt på en sådan måde, at risikozonen ikke berører området.

Stk. 5.

Det er en betingelse for ibrugtegning af ny bebyggelse i delareal XA, at det er dokumenteret, at de i stk. 1 nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 9. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet, 10 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til skole og børneinstitutioner og skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Friarealer til skole- og børneinstitutioner skal etableres i direkte tilknytning hertil.

Friarealet beregnes henholdsvis for delområde IX under ét og delområde X under ét.

Til friarealet medregnes kanaler, indre havnebassiner, havne- og kanalpromenader, træbrygger, trappeanlæg, den del af vejene, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, samt halvdelen af veje, der anlægges som gågade eller opholds- og legeområder. Taghaver og terrasser anlagt som fællesarealer medregnes til friarealet.

Stk. 2.

Langs Teglholmens Nordkaj fastlægges en stiforbindelse i en bredde af mindst 6 m delvis placeret under arkade, Den udgør sammen med den 3 m bredde træ-brygge havnepromenaderne på denne strækning.

Stk. 3.

Over det indre havnebassin etableres stibro i den grønne kile med en bredde på mindst 5 m som vist på tegning 4B.

Stk. 4.

Pladsen mellem karreerne i og j anlægges som en urban afslutning på den grønne kile i en bredde af 45 m som vist på tegning nr. 5B. Pladsen skal udgøre byområdet centrale plads i tilknytning til det indre havnebassin og vandtrappen mod Sluseløbet og med den grønne kiles stiforbindelse integreret i det tværgående profil efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning.

Stk. 5

Promenader, stier, træbrygger og pladsdannelser skal placeres, som vist på tegningerne 4A og 4B og anlægges i overensstemmelse med principsnit E-E, H-H, I-I N-N, O-O, P-P, og Q-Q som vist på tegningerne 6A og 6B.

Stk. 6.

Som overordnet retningslinie for træbeplantning på friarealerne uden for gård-rummene gælder de på tegning nr. 6A og 6B viste principper.

Kommentar

Tegningen viser desuden principperne for træbeplantning på vejarealerne jf. § 5, stk. 6.

Stk. 7.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen ca. 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. For husbåde er parkeringsdækningen 1 parkeringsplads pr. båd, der anvendes til bolig og 1 parkeringsplads pr. 100 m² ved anden anvendelse. Parkeringskravet kan reduceres med 35 % ved dobbeltudnyttelse i forbindelse med erhverv. Parkering kan indrettes på terræn, i underjordiske anlæg og i parkeringshuse/etager. Højest 20 pct. af parkeringsdækningen beregnet for hvert af områderne under ét må indrettes på terræn i princippet som angivet på tegning nr. 4A og 4B. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen. Uanset denne bestemmelse må de i henhold til stk. 5 fastlagte pladser i Teglholmegade ud for matr. nr. 434 samt 452 ibid. anvendes til terrænparkering, indtil bebyggelsen mkr. U opføres.

Parkeringsdækningen i delareal XA skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 175 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, 1 plads pr. 50 m² til butikker til pladskrævende varer og 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Stk. 8.

Der skal etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og pr. 100 m² erhvervsetageareal. Placering, omfang og udformning af cykelstativer/cykelparkering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Mindst 50 pct. af cykelparkeringen skal etableres i kældere.

For delareal XA gælder særligt:

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

Boliger:	4 pr. 100 m ²
Ungdomsboliger:	4 pr. 100 m ² (mindst 50 pct. overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pr. 100 m ² (mindst 50 pct. overdækket)
Erhverv:	4 pr. 100 m ² (mindst 25 pct. overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pr. studerende/ansat (mindst 50 pct. overdækket)
Butikker:	4 pr. 100 m ² (mindst 25 pct. overdækket)

Pladskrævende cykler:

Boliger, erhverv og butikker:	2 pr. 1.000 m ² (overdækning som angivet ovenfor)
-------------------------------	--

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

Kommentar

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

Stk. 9.

Gårdrummene skal anlægges med en blanding af hård belægning og arealer med græs og anden bevoksning. Desuden skal der i hvert gårdrum plantes mindst ét solitært træ og 2 grupper af træer, der skal kunne vokse sig store.

Stk. 10.

Bådebroer, træbrygger og trappeanlæg med adgang fra promenader skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Stk. 11.

For område IV gælder bestemmelserne i § 9 i tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 310.

Kommentar

I henhold til § 10, stk. 6, i lokalplan nr. 310 skal ubebyggede arealer og parkeringsanlæg efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

§ 10. Særlige fællesanlæg

Stk. 1.

For område IX gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er

- Etableret de i § 3, stk. 2 i område IX fastlagte kanaler.
- Etableret de i § 9, stk. 2 og 5 i område IX fastlagte promenader.
- Etableret de i § 9, stk. 5 i område IX fastlagte pladser.
- Etableret de i § 5, stk. 4 i område IX og i område IV fastlagte broer.
- Etableret de i § 3 stk. 6 og 8 og i § 9, stk. 5 i område IX fastlagte træbrygger.
- Etableret de i § 9, stk. 5 i område IX fastlagte trappeanlæg.

Stk. 2.

For område X gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er

- Etableret de i § 3, stk. 2 i område X fastlagte kanaler.

- Undtaget herfra er den på tegning 2B med krydsskravering viste kanal på matr. nr. 434 og 452 ibid.
- b) Etableret de i § 9, stk. 5 i område X fastlagte promenader.
 - c) Etableret de i § 9, stk. 4 og 5 i område X fastlagte pladser.
 - d) Etableret de i § 5, stk. 4 og § 9, stk. 3 i område X fastlagte broer.
Undtaget herfra er de på tegning 4B viste vej- og stibroer over den i stk. 2, pkt. a nævnte kanal.
 - e) Etableret de i § 3, stk. 6 og § 9 stk. 5 i område X fastlagte træbrygger.
 - f) Etableret de i § 9, stk. 5 i område X fastlagte trappeanlæg.
 - g) Uanset pkt. a, b, c, d og e stilles der først krav om anlæg af pladserne i Teglholsmsgade ud for matr. nr. 434 og 452 ibid. samt anlæg af bro ud for matr. nr. 434 ibid., når bebyggelsen mrk. U opføres. Kanalen, der gennemskærer matr. nr. 434 ibid., skal indtil broen etableres, sikres tilfredsstillende vandudskiftning ved etablering af et rør under vejen.

Kommentar

For områderne gælder desuden § 11, pkt. a i lokalplan nr. 310 om etablering eller tilslutning til den oplukkelige bro over Teglværksløbet.

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres for bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering. Anlæggene er fælles for hele området, og skal derfor være offentligt tilgængelige. De må ikke afspærres ved hegning, jf. også § 10, stk. 9 i lokalplan nr. 310, eller ved skiltning forbeholdes bestemte beboere eller brugere.

Stk. 3.

Uanset stk. 1 og 2, kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at fællesanlæggene i hvert underområde opdeles i fællesanlæg i for delområder.

Stk. 4.

For område IV gælder foruden stk. 2, pkt. d i bestemmelserne i § 10, stk. 1, i tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 310.

§ 11. Grundejerforeninger

Stk. 1.

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere inden for henholdsvis område IX, X og område IV.

Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.
Bestemmelserne er ikke til hinder for, at grundejerne ind-

går i fælles grundejerforening med tilgrænsende områder, hvis bestemmelserne for denne forening opfylder de i de efterfølgende stk. er stillede krav.

Stk. 2.

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse henholdsvis i område IX og X.

Stk. 3.

Uanset stk. 1 og 2, kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder inden for hvert underområde.

Kommentar

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med, at det forventes, at områderne udbygges etapevis.

Stk. 4.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5 fastlagte veje, stier og broer samt de i § 10 fastlagte fællesanlæg. Undtaget herfor er dog den i § 5, stk. 4 fastsatte stibro.

Kommentar

Såfremt veje m.v. overtages som offentlige udgår de af grundejerforeningens ressort.

Stk. 5.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Stk. 6.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

Kommentar

Opgaver af fælles interesse kan f.eks. være drift af parkeringsanlæg i konstruktion, anlæg for affaldssortering eller fælles etablering og drift af de forudsatte fællesanlæg for kommende bebyggelses beboere.

Stk. 7.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Stk. 8.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 9.

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

§ 12. Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Uanset forestående bestemmelser må der ikke foretages opfyldning inden for havnens søområde uden Kystdirektoratets godkendelse, jf. lov nr. 474 om Københavns Havn § 7, stk. 2 og 3.

Kommentar

Der er i lokalplan nr. 310, § 13, fastsat bestemmelser om andre tilladelser i henhold til anden lovgivning.

§ 13. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 14. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 310

Lokalplantillæg 3 ophæver, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer, følgende bestemmelser i lokalplan nr. 310 tinglyst den 12. april 2000:

§ 1, 4. "pind".

§ 2, stk. 2.

§ 3.

§ 4.

§ 5, stk. 16,17 og 20.

§ 6.

§ 7, stk. 2, 3, 5 og 11.

§ 8.

§ 10, stk. 1, 3 og 4.

§ 11, stk. b og c.

§ 13, pkt. f).

Lokalplantillægget ophæver, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer, følgende bestemmelser i lokalplan nr. 310 tillæg 2 tinglyst den 18. august 2004:

§ 1, 1. "pind".

§ 2, stk. 2.

§ 3.

§ 4.

§ 5.

§ 6.

§ 7.

§ 9.

§ 10.

Kommentar

Lokalplantillæg 3 ophæver ovenfor nævnte bestemmelser i lokalplan nr. 310 og tillæg 2. Opmærksomheden henledes på, at de øvrige bestemmelser i lokalplan nr. 310 og tillæg 2 fortsat er gældende.

Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for lokalplantillæg 3's tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004. For tillæg 8 gælder lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne 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 igang. 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.

Lokalplan nr. 310 tillæg nr. 3 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. januar 2009 og bekendtgjort den 4. marts 2009.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 4. marts 2009

Bertha Lysgaard
Områdechef

Lars Korn
/ Arkitekt

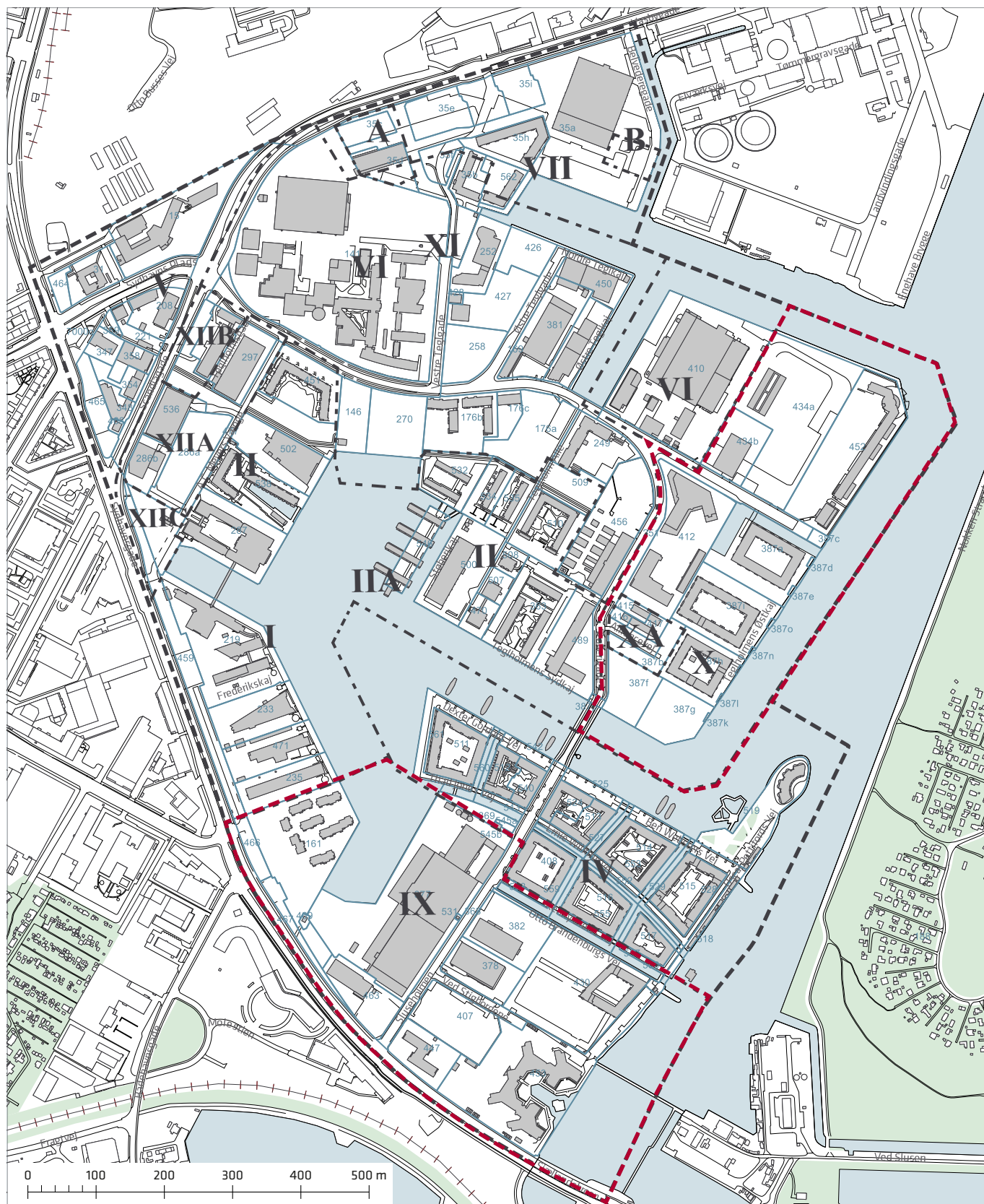
Lokalplan nr. 310 tillæg nr. 8 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. maj 2016 og bekendtgjort den 6. juni 2016.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 6. juni 2016

Bertha Lysgaard
Områdechef

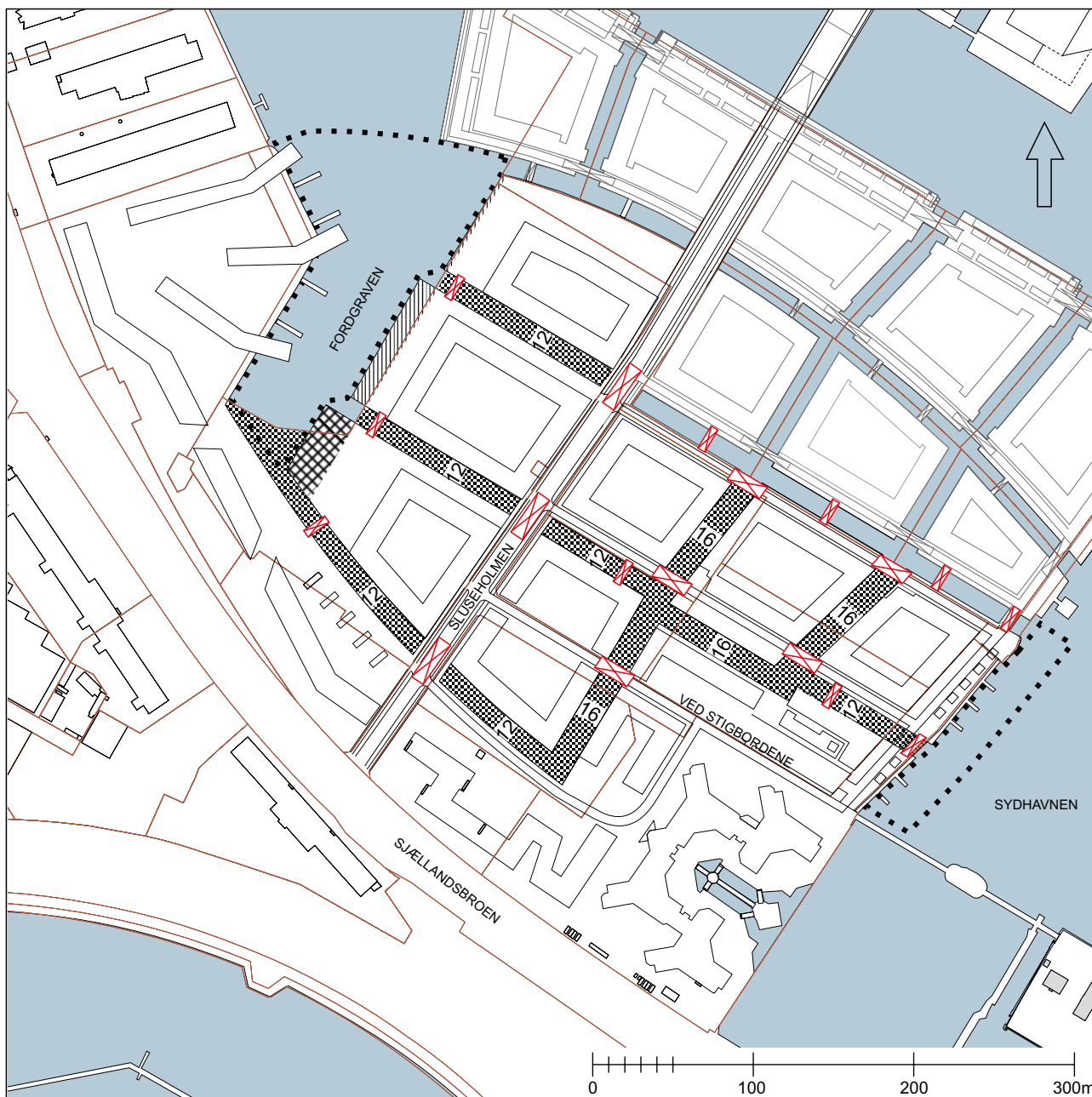
Louise Brask Nielsen
/ Arkitekt

Tegning nr. 1





- — — Grænse for lokalplan nr. 310-1, 2, 3, 4 og 5
- - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 310-1, 2, 3, 4, 5 og 8
- - - Grænse for lokalplantillæg nr. 3
- Matrikelskel


Tegning nr. 2A



Opfyldninger, kanaler mv.

 Arealer, der skal bortgraves


 Arealer, der kan bortgraves

 Arealer, der skal opfyldes

12, 16, 20 Brede på kanaler i meter

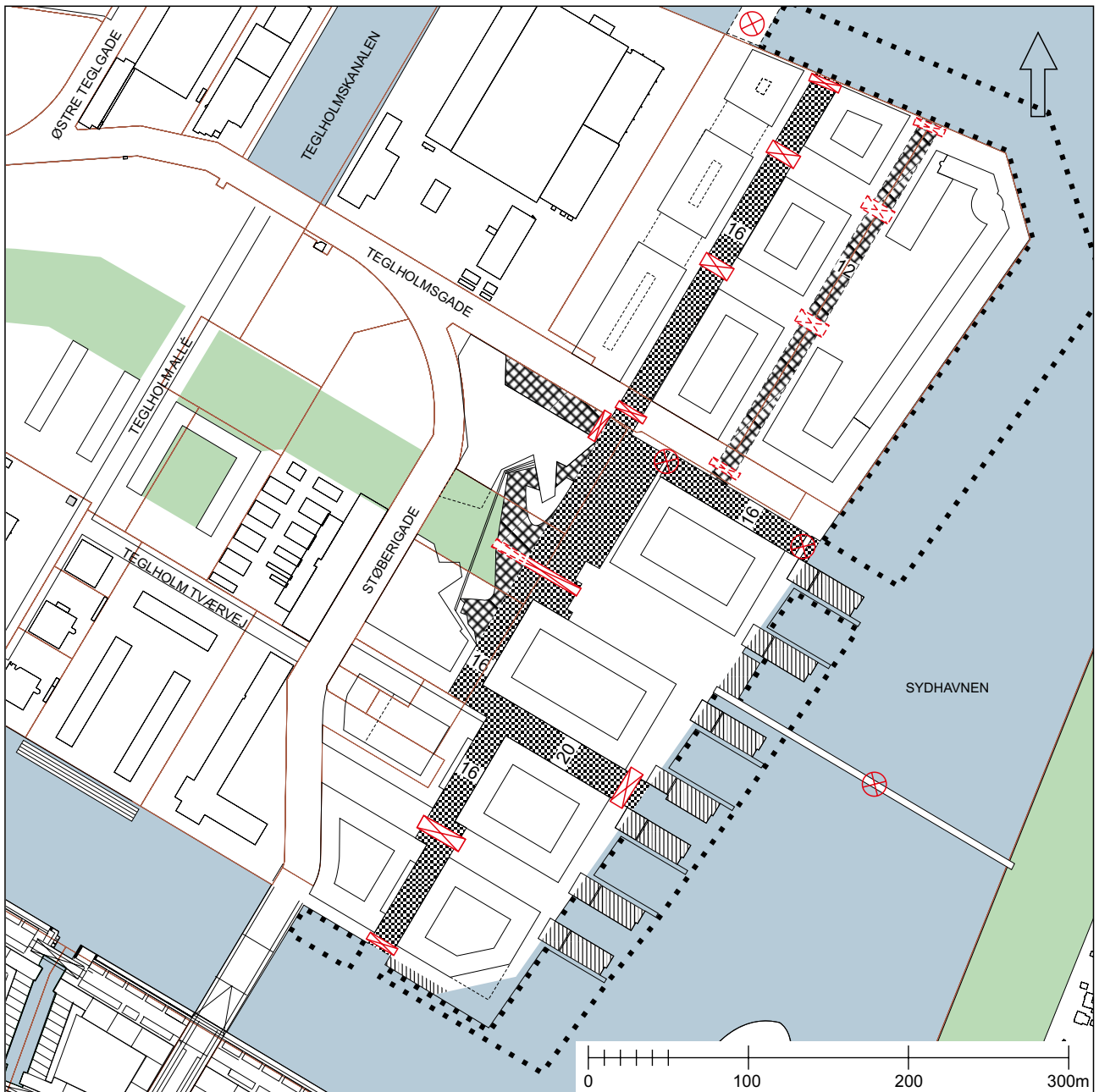
 Principiel afgrænsning af lystbådehavn

 Vejbroer

 Stibroer

 Matrikelskel

Tegning nr. 2B



Opfyldninger, kanaler mv.

Arealer, der skal bortgraves

Arealer, der skal opfyldes

Arealer, der kan bortgraves

16, 20 Bredden på kanaler i meter

..... Principiel afgrænsning af lystbådehavn

— Matrikelskel

Vejbroer

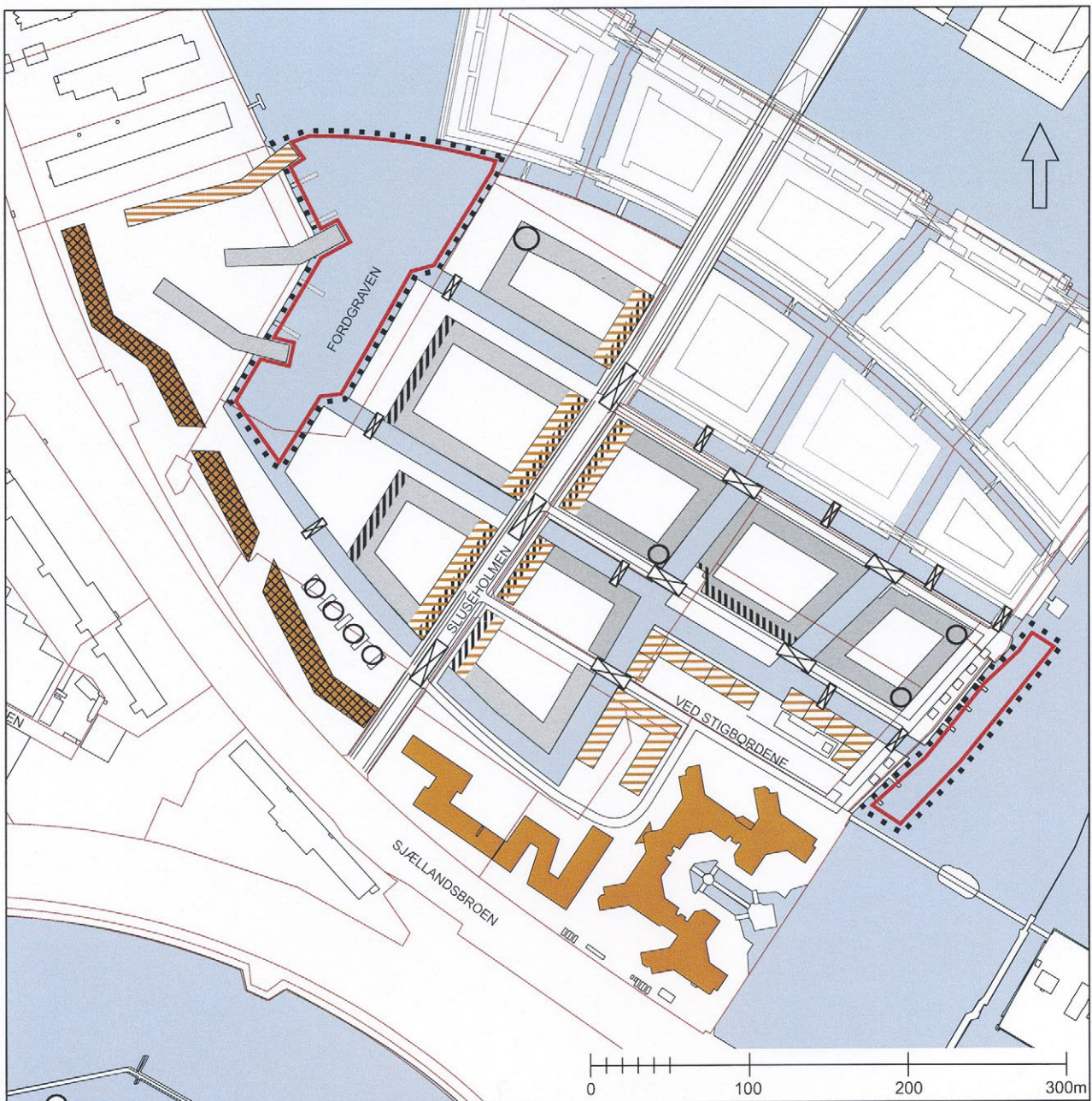
Stibroer

Oplukkelige broer

Muliggjorte vejbroer

Muliggjorte stibroer

Tegning nr. 3A

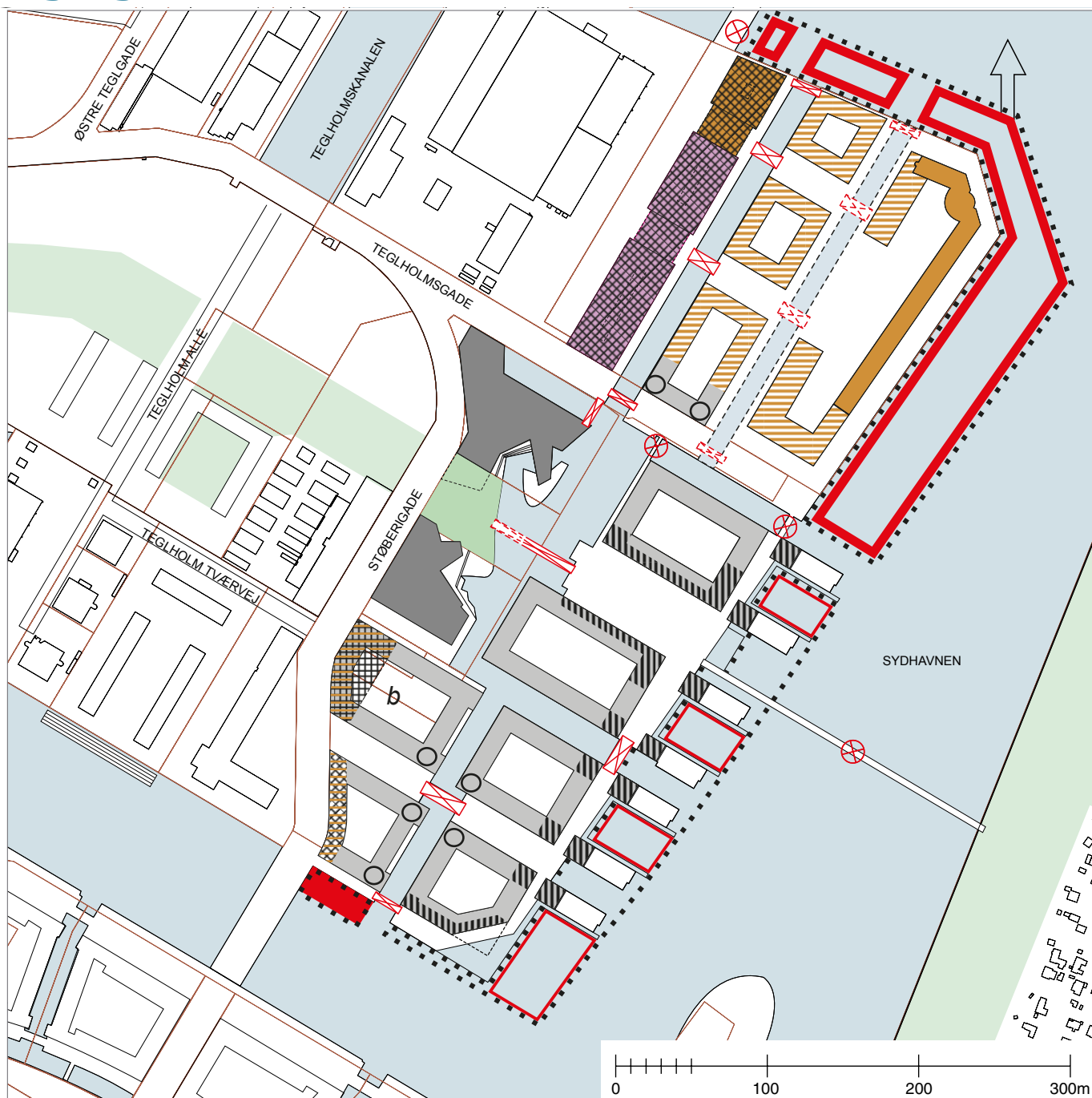


Anvendelse

- Serviceerhverv
- Serviceerhverv og/eller boliger
- Boliger
- Krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen

- Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
- Principiel afgrænsning af lystbådehavn
- Mulighed for husbåde i lystbådehavn

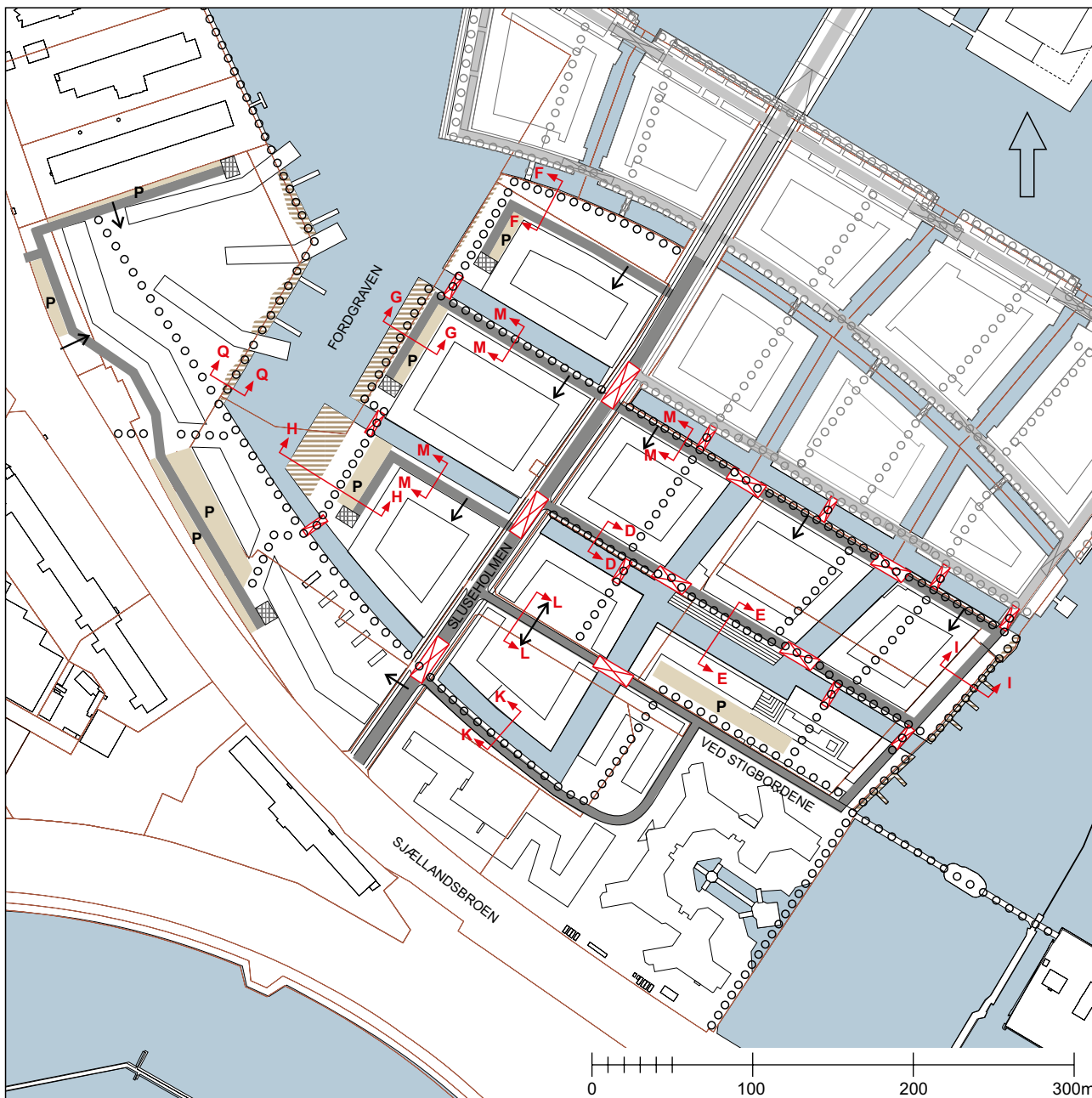
Tegning nr. 3B



- Serviceerhverv
- Serviceerhverv og/eller p-hus
- Serviceerhverv og/eller boliger
- Boliger
- Skole/børneinstitutioner/idræt
- Krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen

- Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
- Principiel afgrænsning af lystbådehavn
- Mulighed for husbåde langs med og vinkelret på kaj
- Mulighed for husbåde ved bådebroer
- Mulighed for husbåde i lystbådehavn

Tegning nr. 4A



Vej- og stiforhold mv. samt træbrygger

- oooo Stier/havnepromenader
- ← Indkørsel til p-kælder mv.
- P P-areal

- Vendeplads
- Vejarealer
- Træbrygge





- Vejbroer
- Stibroer

Tegning nr. 4B

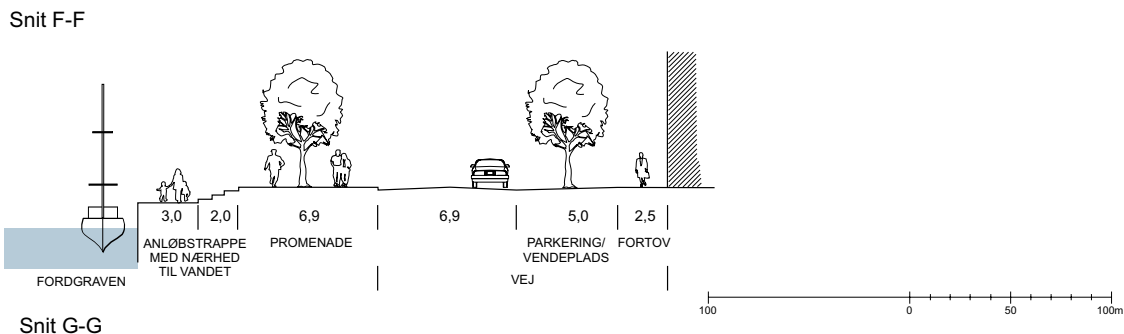
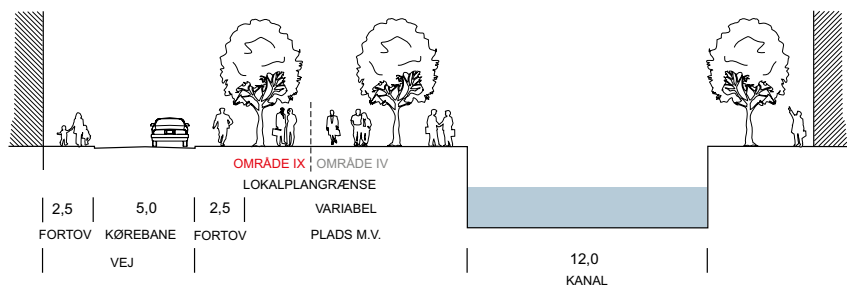
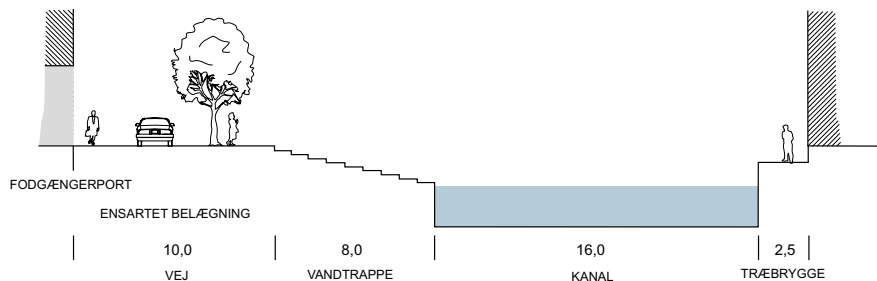
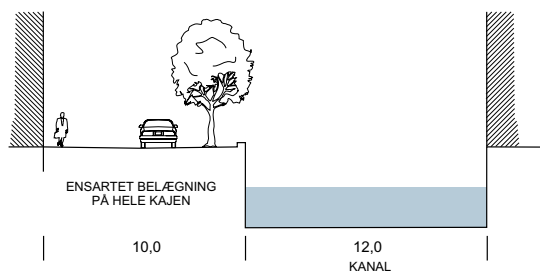
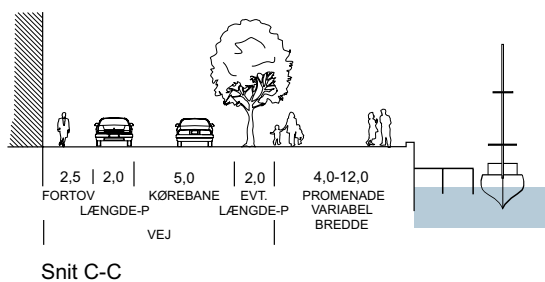
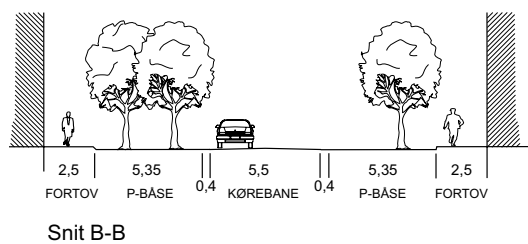
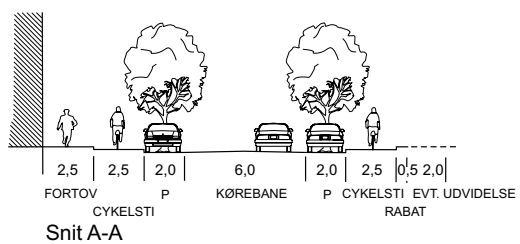


- Stier/havnepromenader
- ← Indkørsel til p-kælder mv.
- P P-areal

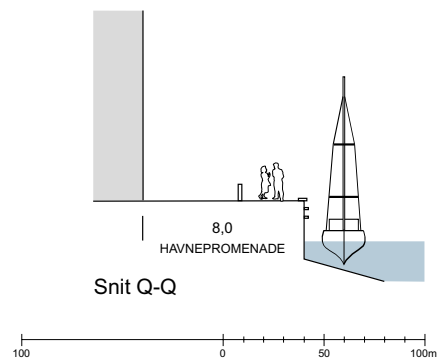
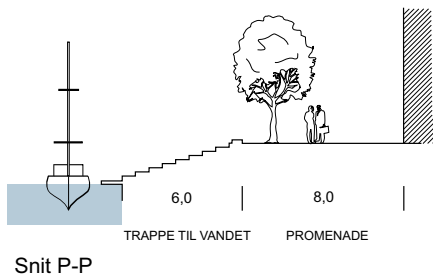
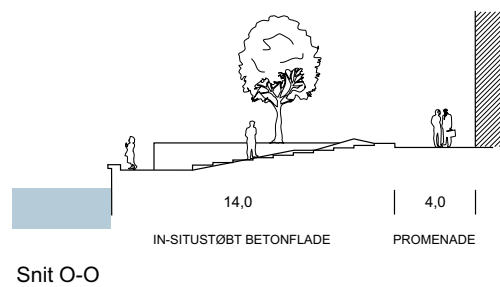
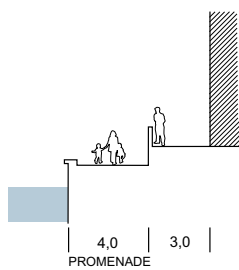
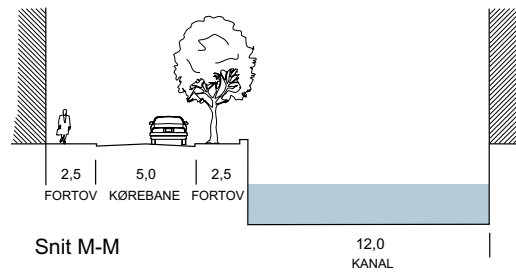
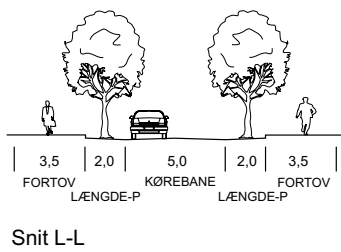
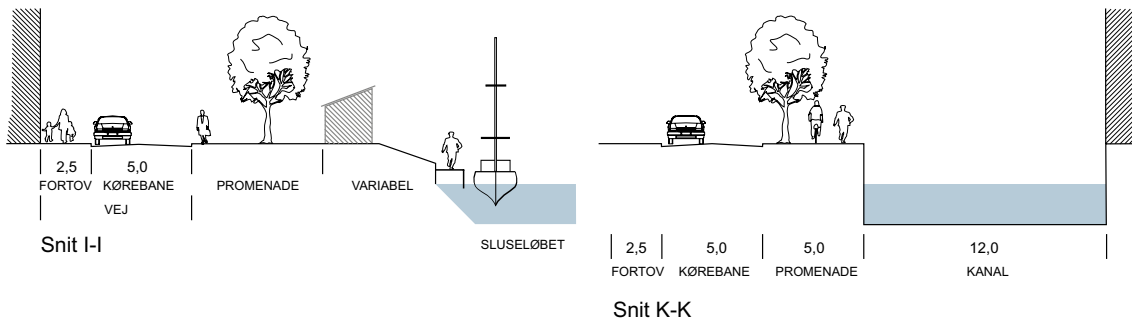
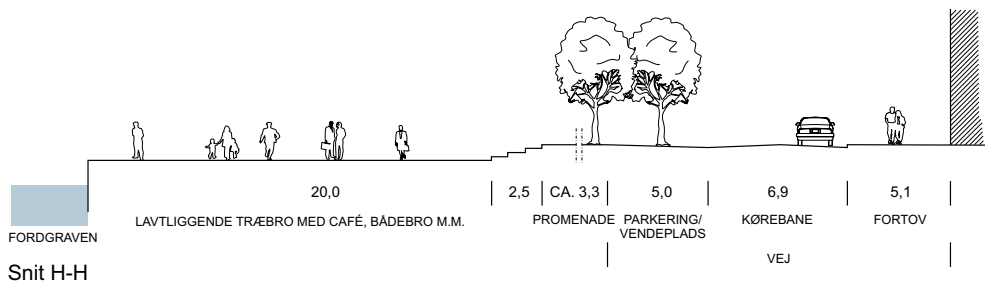
-  Vendeplads
-  Vejarealer
-  Træbrygge

-  Vejbroer
-  Stibroer
-  Oplukkelige stibroer
-  Mulige vejbroer

Tegning nr. 5A



Tegning nr. 5B



Tegning nr. 6A



Principiel bebyggelsesplan

- Bebyggelse i 3-4 etager
- Bebyggelse i 4-5 etager
- Bebyggelse i 5-7 etager
- Bebyggelse i 5-9 etager
- + mulighed for penthouse

- Principper for træbeplantning
- Vejbroer
- Stibroer
- Trappeanlæg

Tegning nr. 6B



- Bebyggelse i 1 etage
- Bebyggelse i 2-3 etager
- Bebyggelse i 3-4 etager
- Bebyggelse i 4-5 etager
- Bebyggelse i 1-6 etager
- Bebyggelse i 5-6 etager
- Bebyggelse i 5-7 etager

- + mulighed for penthouse
- Principper for træbeplantning
- Vejbroer
- Stibroer
- Trappeanlæg
- Oplukkelige stibroer

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 9 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 201x

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 XXX Lokaludvalg) inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, XXXdag den XX. XXX 201X kl. 19-21.
Mødet afholdes (sted og adresse).

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal 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 201x

