

# TEGLVÆRKSHAVNEN

Forslag til tillæg nr. 8 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen

Borgerrepræsentationen har den XX.XXX 20XX vedtaget forslag til tillæg nr. 8 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen. Lokalplanområdet ligger i bydelen Kongens Enghave.

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



# Indhold

<b>Redegørelse for tillæg til lokalplanen .....</b>	<b>3</b>	<b>Tillæg nr. 8 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen .</b>	<b>12</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål .....	12
Lokalplantillægsområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område .....	12
Byggeønsker .....	5	§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	12
Lokalplantillæggets indhold .....	5	§ 9. Ubebyggede arealer.....	12
Miljøforhold .....	6	Retsvirkninger .....	13
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne.....	6	Kommentarer af generel karakter .....	13
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....</b>	<b>7</b>	Revideret tegning nr. 1 .....	14
Overordnet planlægning .....	7	Revideret tegning nr. 3B .....	15
Kommuneplanlægning .....	7	Revideret tegning nr. 4B .....	16
Cityringens afgrening til Sydhavn .....	8	Revideret tegning nr. 6B .....	17
Lokalplaner i kvarteret.....	8	<b>Hvad er en lokalplan .....</b>	<b>18</b>
Miljø i byggeri og anlæg .....	9	Lokalplan.....	18
Regnvand .....	9	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	18
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>10</b>	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	18
Affald.....	10	<b>Mindretalsudtalelser .....</b>	<b>19</b>
Jord- og grundvandsforurening .....	10	<b>Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen ..</b>	<b>20</b>
Museumsloven .....	10	<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>Bagsiden</b>
Rottesikring .....	10		

# Redegørelse for tillæg til lokalplanen



Luftfoto af Tegllholmen Øst med lokalplanområdet markeret med rød streg. Illustration: Arstiderne 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 'Tegllholmen Øst' i lokalplantillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 for 'Tegllværkshavnen'. 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 Tegllholmen Øst, således at der muliggøres boliger på hele byggefeltet.

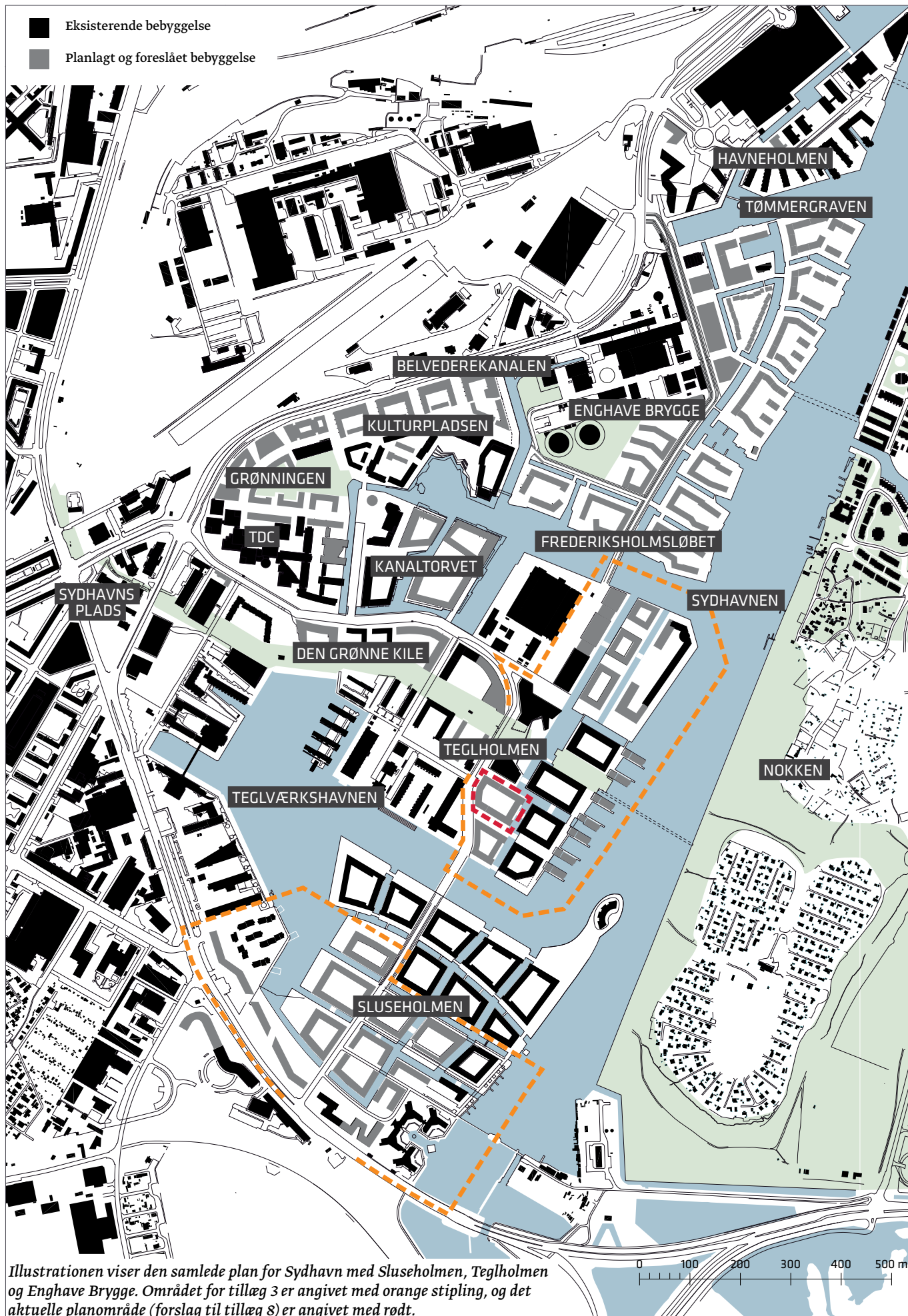
## Lokalplantillægsområdet og kvarteret

Lokalplantillægsområdet er omfattet af lokalplan nr. 310 'Tegllværkshavnen' 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 'Tegllholmen Øst'. Området omfatter i alt ca. 7.665 m<sup>2</sup> ud af de ca. 11 ha, der i tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 er benævnt 'Tegllholmen 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.

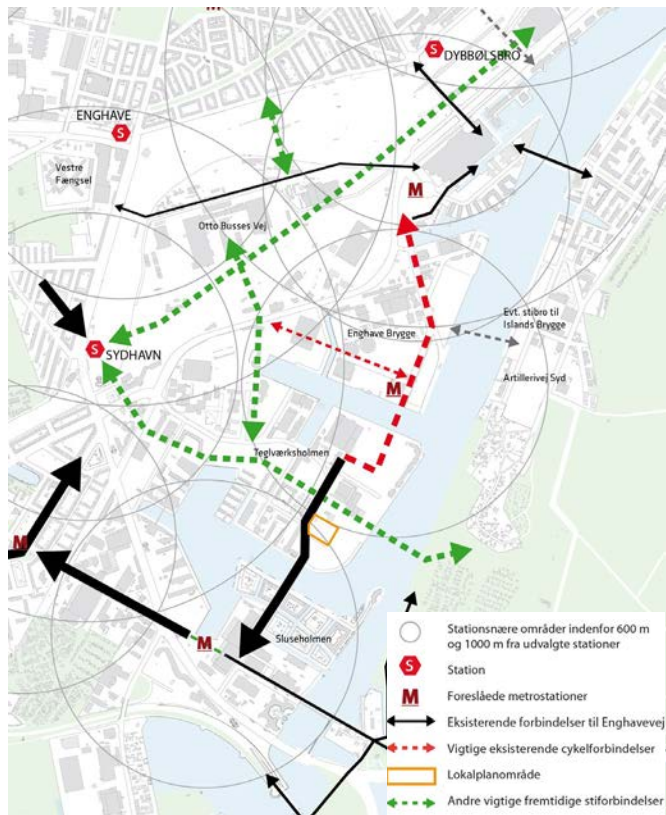
Bebyggelsesplanen for 'Tegllholmen Øst' er opbygget omkring kanaler og et havnebassin ved den centralt placerede skole 'Skolen i Sydhavnen'. Bebyggelsen skal udformes som karréer, og de enkelte karré-øer forbindes med vejbroer og stibroer.

Byggefeltet 'karré b', som lokalplantillægget omfatter, er beliggende øst for krydset Støberigade og Tegllholm 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.



## 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

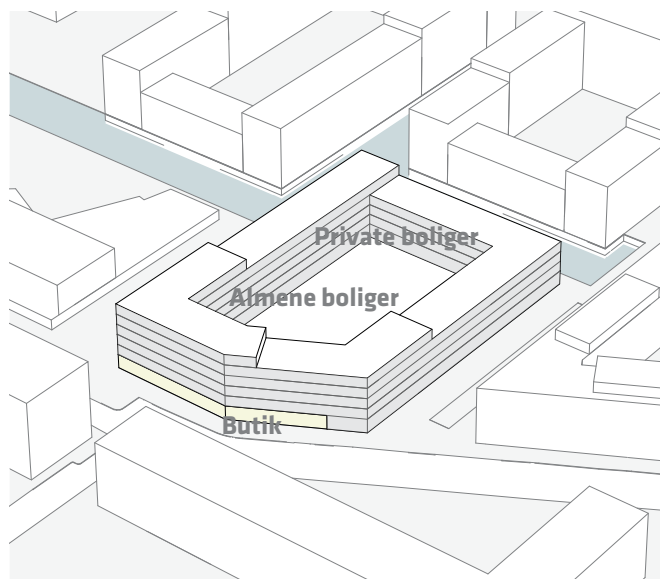
Boligforeningen 3B og udviklings- og entreprenørselskab KPC har af Årstiderne Arkitekter og AI fået udarbejdet et forslag til bebyggelse af 'karré b'. Karréen opføres i 6 etager i det nordvestlige hjørne og nedtrapper derfra til 4 etager i det sydøstlige hjørne, hvilket giver bedst mulige solforhold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

Den foreslåede bebyggelse er på ca. 14.800 m<sup>2</sup> og består af ca. 13.800 m<sup>2</sup> boliger og en dagligvarebutik på ca. 1.000 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>
Publikumsorienteret serviceerhverv	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Boliger	ca. 13.800 m <sup>2</sup>
Almene boliger	ca. 6.500 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

## 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 m<sup>2</sup>.

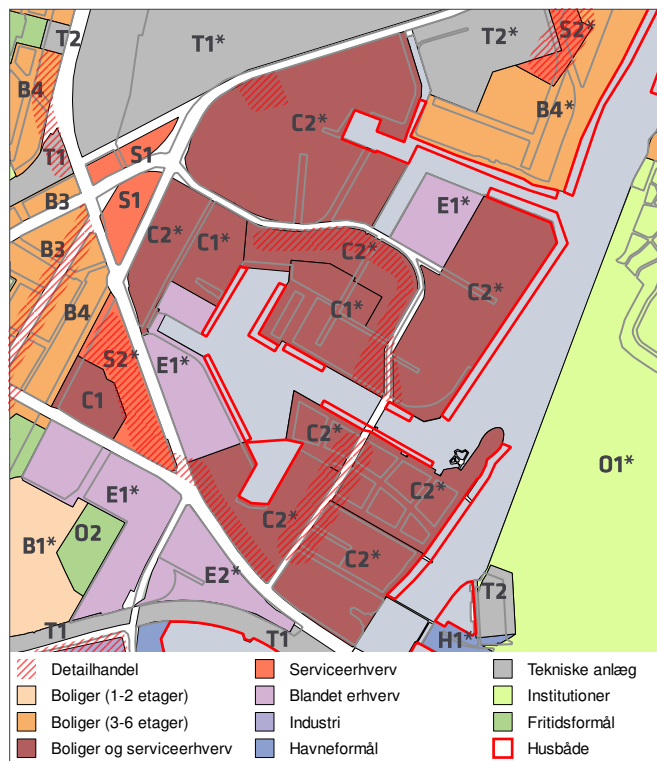
Parkeringsdækningen kan dog efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> eller minimeres til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>, såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. I vurderingen af det konkrete antal pladser indgår bl.a. lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, bebyggelsesplan, boligtype, fælles parkeringsanlæg, herunder mulighed for dobbeltudnyttelse.

Særlige \*-bemærkninger: Området indgår i byomdannelsesområdet Sydhavnen. Den maksimale bebyggelsesprocent og friarealkrav gælder for området under ét. Den maksimale bygningshøjde er 27 m og den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse 85 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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,



Detailhandel og kommuneplanrammer i forslag til 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 Teglløkken udpeget i forslag til Kommuneplan 2015. Se kort. Bruttoetagearealet i dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### 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 nødsbakken 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 servitutten 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.*

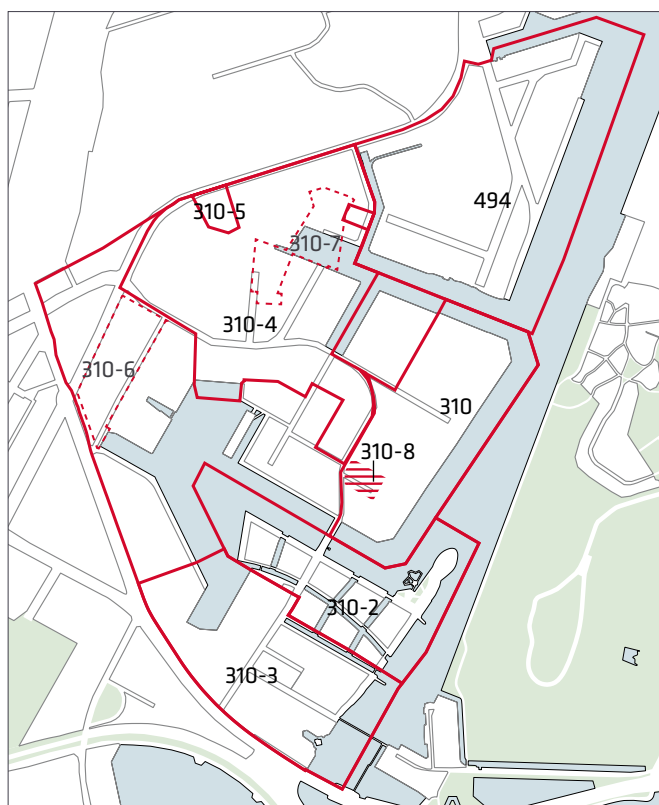
*Ved de overjordiske anlæg ved metrostation v/ Ny Ellebjerg tinglyses servitut om metro på alle ejendomme beliggende indenfor 30 m målt fra nærmeste spormidte.*

*For de underjordiske anlæg vil servitutten 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 servitutten 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 servitutten på det pågældende areal. Det samme gælder for By & Havn, hvis de umatrikulerede havnearealer matrikuleres.'*



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

### 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 Teglhølmolen og Slusehølmolen 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.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. december 2003, omfatter den nordlige del af Slusehølmolen. 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 Slusehølmolen samt den østlige del af Teglhølmolen, 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 Teglhølmolen 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 Frederikshølmøbet.

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 industri-

område ved H.C. Ørstedværket til et moderne, blandet bolig- og erhvervsområde. I alt muliggøres ca. 292.000 m<sup>2</sup> bebyggelse på Enghave Brygge.

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

## Miljø i byggeri og anlæg

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

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

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

## Regnvand

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

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

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

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

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

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

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og 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](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

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

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse. Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en 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 <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.

## 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. 8 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset mod vest af Støberigade, nordskel af matrikel nr. 415, 417 og 387b, Kongens Enghave, København, østskel af matrikel nr. 387b, Kongens Enghave, København og mod syd af Alliancevej, Kongens Enghave, København.

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

## § 1. Formål

**Der tilføjes et ny punkt:**

- 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

**Til stk. 3 tilføjes:**

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.

## § 4. Anvendelse

For bebyggelse indenfor delareal XA gælder den anvendelse, som fremgår af den reviderede tegning nr. 3B.

## § 5. Vej- og stiforhold samt broer

Indenfor delareal XA skal indkørsel til parkeringskælder placeres, som vist på den reviderede tegning nr. 4B.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

Indenfor delareal XA gælder den principielle bebyggelsesplan, som fremgår af den reviderede tegning nr. 6B.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

**Til stk. 1 tilføjes:**

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 boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer: 46
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

**Til kommentaren under stk. 1 tilføjes:**

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

**Til stk. 2 tilføjes:**

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.

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

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

**Der tilføjes et nyt 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

**Til stk. 7 tilføjes:**

For bebyggelse i delareal XA skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>.

**Til stk. 8 tilføjes:**

For delareal XA gælder særligt:

Der skal etableres mindst 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. For ungdomsboliger skal der mindst etableres 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>. For ældre- og plejeboliger skal der mindst etableres 1,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>. For uddannelsesinstitutioner skal der mindst etableres 0,5 pladser pr. studerende/ansat. For butikker skal der mindst etableres 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>. I tilknytning til boliger, erhverv og butikker skal der være parkeringsmulighed for pladskrævende cykler svarende til 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup>.

Cykelparkeringen skal som hovedregel anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal etableres i konstruktion, dog mindst 25 % ved arbejdspladser.

## Kommentar

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

## Retsvirkninger

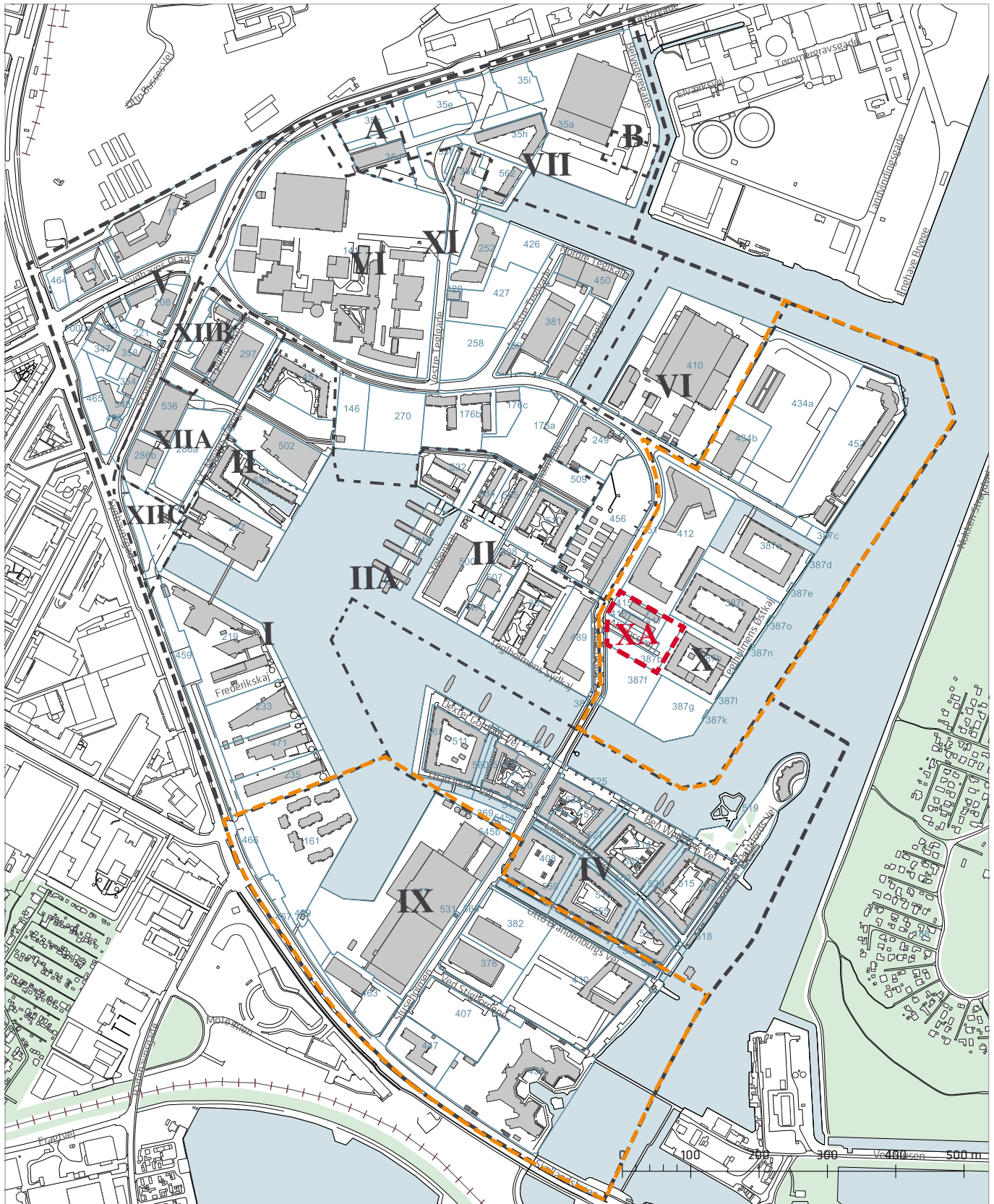
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

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

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 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.

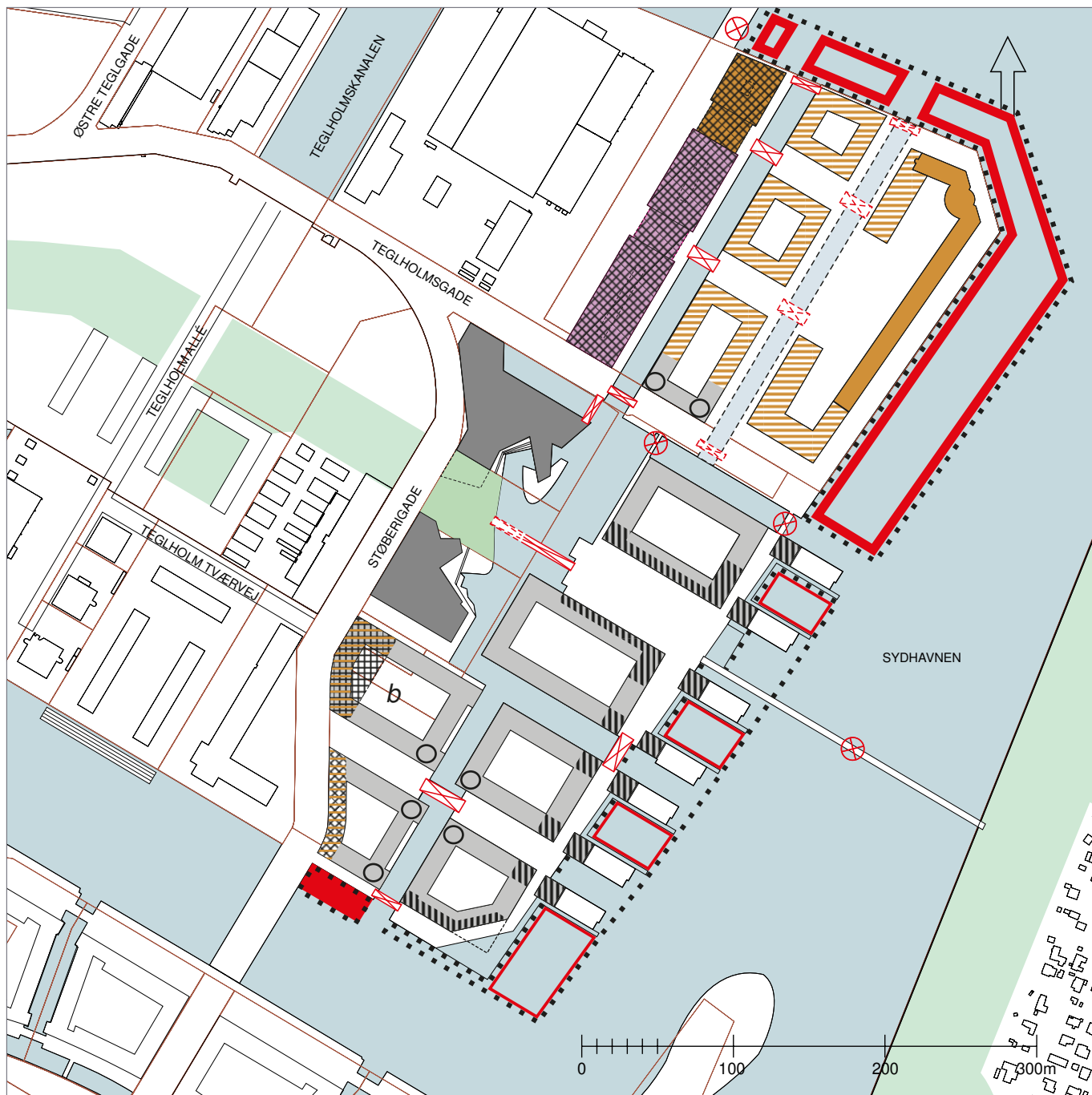
# Revideret tegning nr. 1














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

**Hvad er ændret?**  
 Tegningen er opdateret med området for tillæg 8, nyt delareal XA.

## Revideret tegning nr. 3B

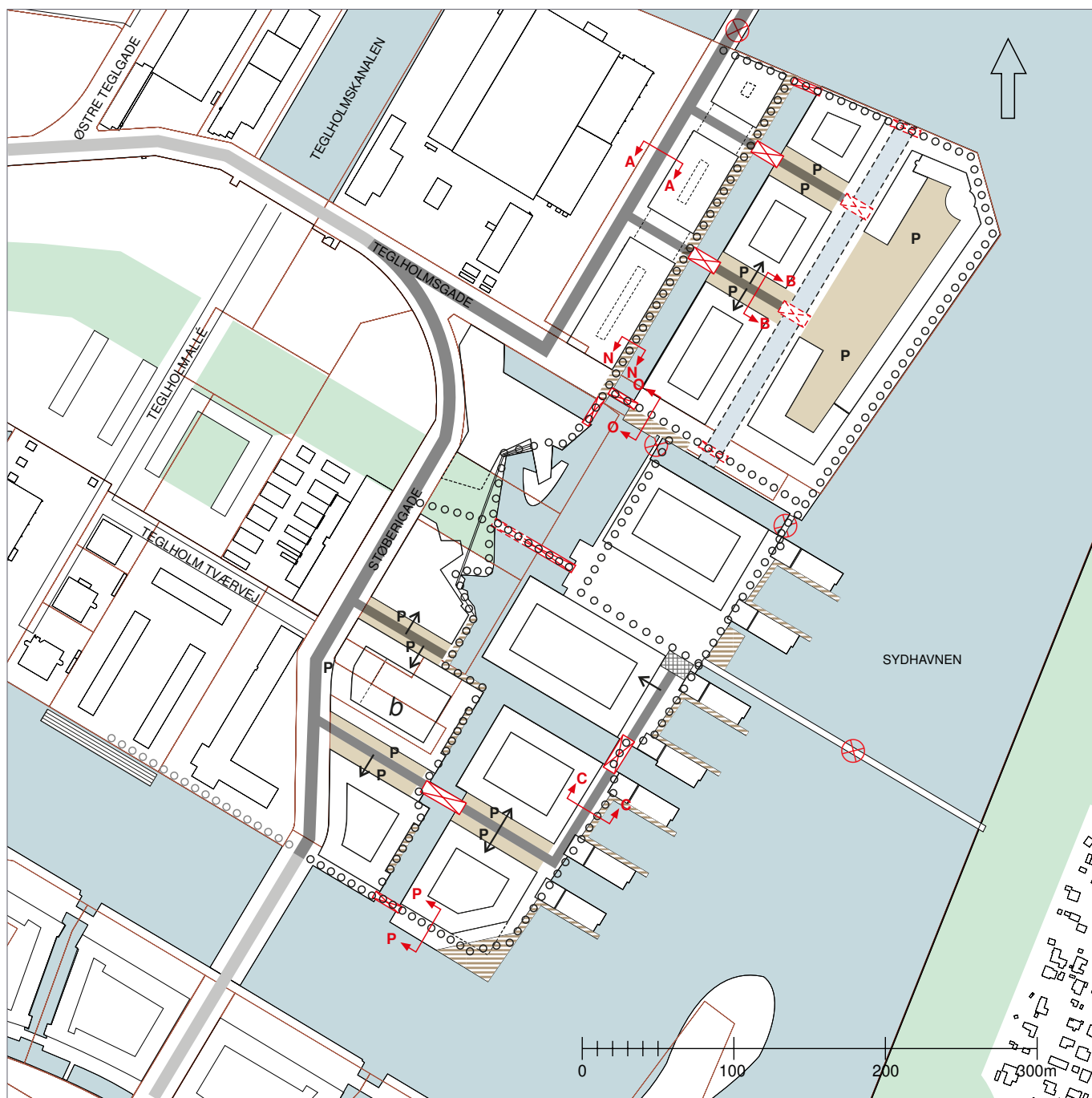


- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Serviceerhverv   |  | Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen |
|  | Serviceerhverv og/eller p-hus                                |  | Principiel afgrænsning af lystbådehavn                            |
|  | Serviceerhverv og/eller boliger                              |  | Mulighed for husbåde langs med og vinkelret på kaj                |
|  | Boliger  |  | Mulighed for husbåde ved bådebroer                                |
|  | Skole/børneinstitutioner/idræt                               |  | Mulighed for husbåde i lystbådehavn                               |
|  | Krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen |   |   |

### Hvad er ændret?

Signaturen for *Serviceerhverv og/eller p-hus* er fjernet og erstattet med signatur for *Serviceerhverv og/eller boliger* og *Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen*.

# Revideret tegning nr. 4B



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

- Vendeplads
- Vejarealer
- Træbrygge

- Vejbroer
- Stibroer
- Oplukkelige stibroer
- Mulige vejbroer

### Hvad er ændret?

Placering af adgang til parkering er flyttet fra sydsiden til nordsiden af karré b.



# Revideret 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 ændret?

Der er tilføjet et byggefelt til bebyggelse i 1 etage i karré b.

# 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 mv.

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

# Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2005



Borgerrepræsentationen har den 29. januar 2009 vedtaget tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2005.  
Lokalplanen er bekendtgjort den 4. marts 2009  
Lokalplanområdet ligger i bydelen Kongens Enghave.

<b>Baggrund for lokalplantillægget</b> .....	<b>3</b>	Tegning nr. 4B.....	39
Lokalplanens formål.....	3	Tegning nr. 5A.....	40
Baggrund.....	4	Tegning nr. 5B.....	41
Samlet byomdannelse af Sydhavnen.....	5	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	42
Boligudbygning og kommunale servicefaciliteter.....	6	Tegning nr. 6A.....	45
Kommuneplanlægning.....	8	Tegning nr. 6B.....	46
Byomdannelsesområde og krav om grundejerforening.....	8	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	47
Forslag til bebyggelsesplan Teglhølm Øst.....	9	§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	48
Forslag til bebyggelsesplan Teglhølm Syd.....	13	§ 9. Ubebyggede arealer.....	49
Byrum.....	14	§ 10. Særlige fællesanlæg.....	51
Kommuneplantillæg.....	15	§ 11. Grundejerforeninger.....	52
Intentioner i lokalplanen.....	16	§ 12. Tilladelser i henhold til anden lovgivning.....	53
Byarkitektonisk vurdering.....	16	§ 13. Retsvirkninger.....	53
Miljørigtigt byggeri.....	17	§ 14. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 310.....	53
Fjernvarme.....	18	Kommentarer af generel karakter.....	54
Trafik.....	18		
Virksomheder.....	20		
Jordforurening.....	20		
Nedsivning af regnvand.....	21		
Vandudskiftning.....	21		
Affaldshåndtering.....	22		
Miljømæssige konsekvenser.....	22		
Idrætsfaciliteter i tilknytning til den nye skole på Teglhølm.....	23		
Større broanlæg.....	23		
Kystnære byområder.....	24		
<b>Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310</b> .....	<b>25</b>		
§ 1. Formål.....	25		
§ 2. Område.....	26		
Tegning nr. 1.....	27		
§ 3. Vandarealer, bolværker og zonestatus.....	28		
Tegning nr. 2A.....	30		
Tegning nr. 2B.....	31		
§ 4. Anvendelse.....	32		
Tegning nr. 3A.....	34		
Tegning nr. 3B.....	35		
§ 5. Vej- og stiforhold samt broer.....	36		
Tegning nr. 4A.....	38		

Forsidefoto: Sluseholmen og Teglhølm set fra syd.



Luftfoto af lokalplanområdet set fra syd med afgrænsning af "Sluseholmen Syd" og "Teglnholmen 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 "Teglnholmen 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 m<sup>2</sup> boliger, ca. 60.000 m<sup>2</sup> 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 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 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.

### 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 Tegnstue 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.

*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.*



Byggemodningselskabet Tegllholmen P/S, der består af Sjælsøgruppen og Københavns Havn, har anmodet om udarbejdelse af lokalplan for området "Tegllholmen Øst". Dette område omfatter ca. 11 ha. I samarbejde med kommunen har Soeters Van Eldonk Ponc 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 Byggemodningselskabet Teglholmen P/S, der består af Sjælsøgruppen 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.

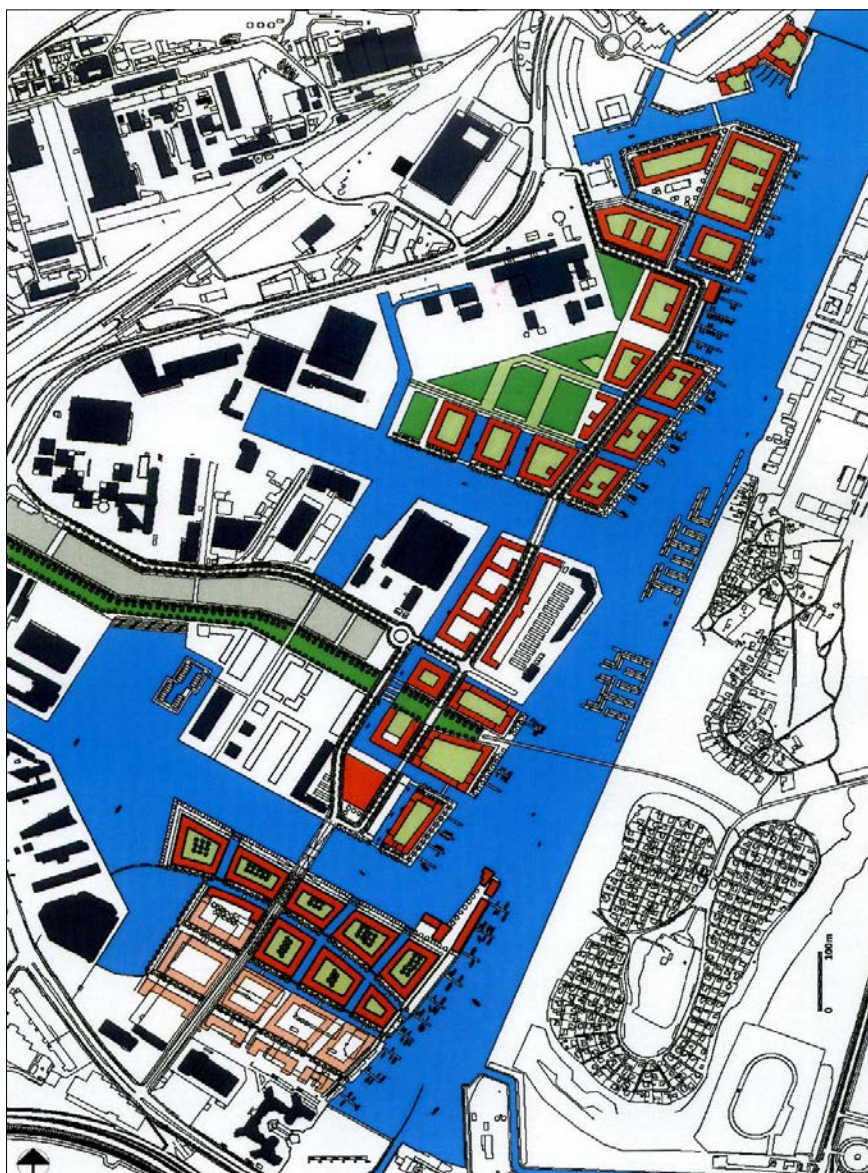
Udgangspunktet for planforslagene er den helhedsplan, som kommunen udarbejdede i 2002 sammen med Københavns Havn og den hollandske tegnestue Soeters Van Eldonk Ponc Architecten for den del af Sydhavnsområdet, der ligger langs vestsiden af havneløbet jf. illustrationen på side 6. Med Christianshavn og 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 Sydhavnsvej/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 omfat-



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



ter tilsammen ca. 60.000 m<sup>2</sup>. 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.

### **Boligudbygning og kommunale servicefaciliteter**

I tilknytning til boligudbygningen er der planlagt etableret en 2-sporet skole centralt på Teglholmen 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

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

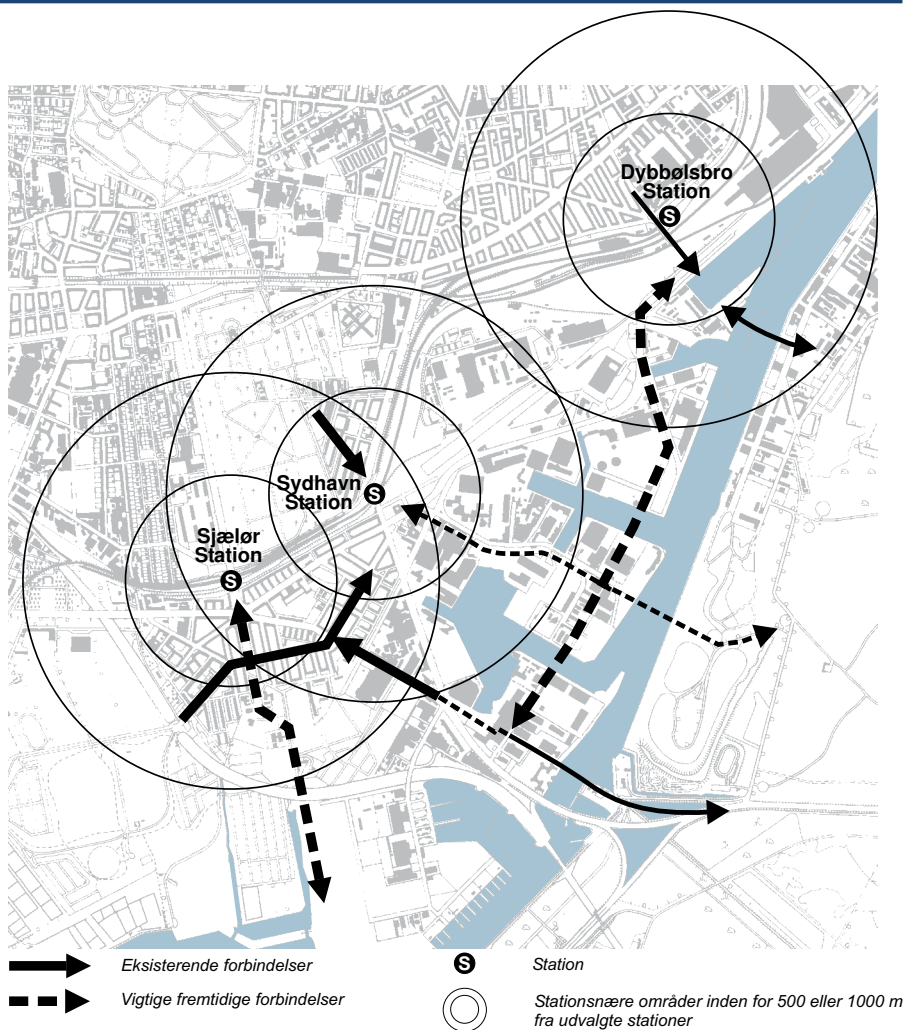


med boligudbygningen på den nordlige del af Sluseholmen. Der forventes derudover behov for 1-2 daginstitutioner i området, hvilket kan indgå i en kommende Børneplan 2 for Københavns Kommune.

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 banarealet ved Vasbygade. Stationer kunne placeres ved Havneholmen, Enghave Brygge, Teglholmen og Frederikskaj, 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 Vest Amager 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 med-

lemskab 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 Båd Klubben Valby.*



### **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 Teglholmsgade 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.

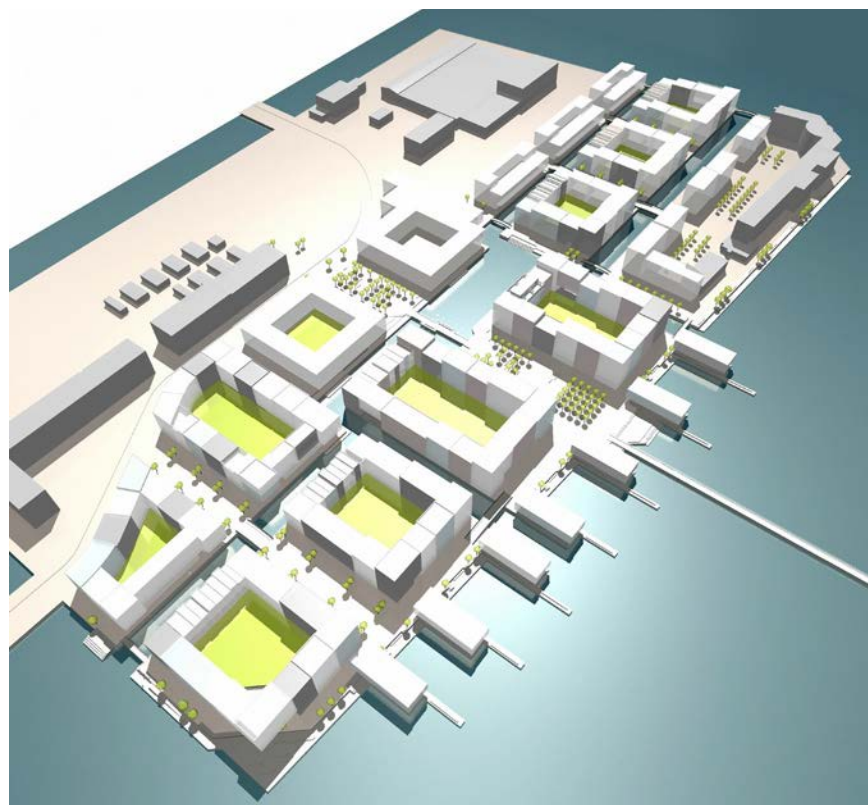
Soeters Van Eldonk Ponec Architectens og Arkitemas forslag videreudvikler de principper, som blev fastlagt på Sluseholmen. Bebyggelses- og kanalstrukturen har således fortsat referencer til Soeters Van Eldonk Ponec Architectens "Java-ø" i Amsterdam samt elementer fra "Borneo-ø" ligeledes i Amsterdam, 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

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.



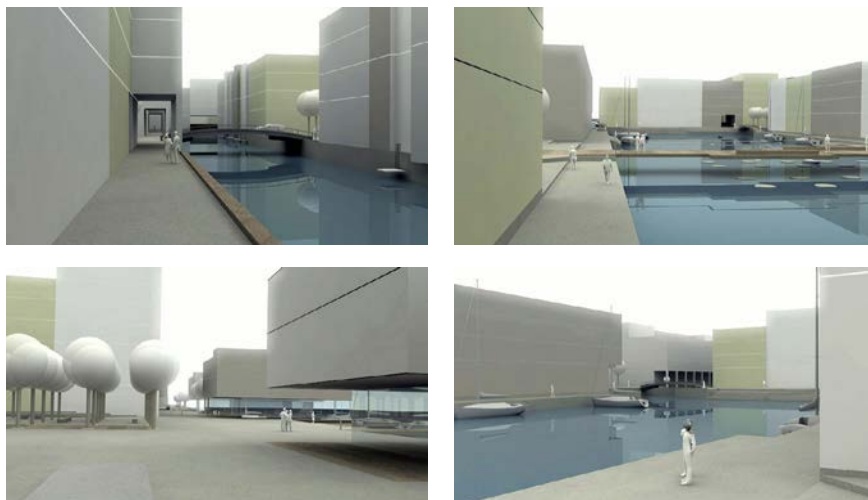
bebyggelse på det sted, hvor den øst-vestgående grønne kile passerer den planlagte skole. Den grønne kile afbrydes her af bassinet, men forbindes over vandrummet via en stibro til det centrale byrum, der skal ses som en mere urban afslutning på den planlagte ca. 1 km lange grønne kile. Kilen får forbindelse til Amager via en planlagt cykel- og stibro fra Teglholmens østkaj. Vandbassinet har promenade langs vestsiden samt en sydvendt pladsdannelse mod nord.



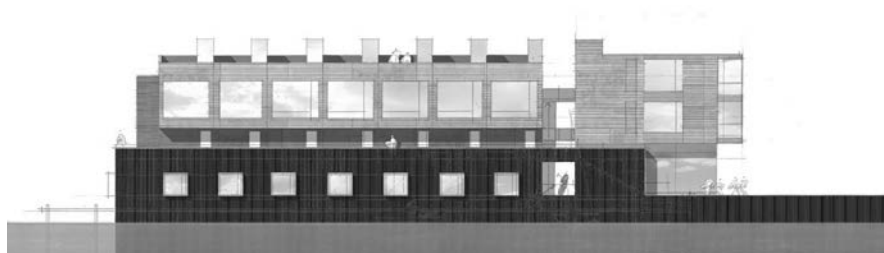
Modelfoto af bebyggelsesplan for Teglholmen Øst

## Baggrund for lokalplantillægget

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

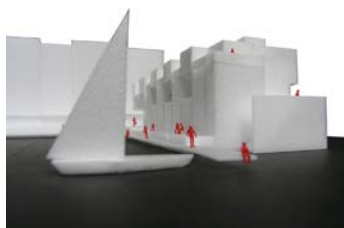


Langs bassinets østside forbinder en nordsydgående promenade placeret delvis i arkader Teglværksløbet med Frederiksholmsløbet. Oplukkelige broer muliggør, at også større skibe kan benytte havnebassinet. Bebyggelsen udformes som karreer. Der foreslås forskellige bygningshøjder og hustyper. Mod havneløbet 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 Teglhølmens 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.



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





Illustrationen viser modelfoto af projektet set fra havneløbet.

De enkelte "karré-øer" forbindes med vejbroer og stibroer. 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.



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

På Støberigade ved det centralt placerede nye havnebassin 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 m<sup>2</sup> store område har et stort potentiale til skolefunktioner m.v., idet beliggenheden ved det nye havnebassin 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 Tegholmen og langs den nye pladsdannelse i forlængelse af den grønne kile.



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.



### Forslag til bebyggelsesplan Sluseholmen Syd



Illustrationer der viser kanalen og den markante vandtrappe.

“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 Ponc Architectens forslag til bebyggelsesstruktur på “Louis Poulsen-grunden”. Gröning Arkitekter introducerer en lokal pladسدannelse og et trappeanlæg til kanalen i forbindelse med en lidt bredere kanal som et nyt element i bystrukturen. Metro flytter til arealer ved Bådehavngade i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 324 (“Borgmester Christiansens Gade”). Udviklingsselskabet “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 Sydhavngade nr. 2/ Sjællandsbroen nr. 1 “Ford-grunden” (Fords tidligere bilsamlefabrik). For de 2 selskaber har Henning Larsens Tegnestue 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 Fordgrunden kombineret med en afskærmende erhvervsbebyggelse placeret parallelt med Sydhavngade 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.





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

Lokalplanen fastlægger endvidere cykel- og gangstiforbindelse fra Sluseholmen og Tegllholmen 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 Tegllholmen 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 Tegllholmens 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 Tegllholmens Østkaj og i forlængelse af Båd Klubben Valby på Sluseholmen. Lokalplanen indeholder detaljerede 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.

*Tegllholm 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 gårdrum 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 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 kanalfor-



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

løbene skabt et sammenhængende stykke byarkitektur, som vil gøre bevægelsen gennem området oplevelsesrig, og der er skabt mulighed for pladسدannelser 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 byrumsmæssig 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 Tegllholmen 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 Tegllholmen 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/Tegllholmegade 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 Tegllholmen 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

erhvervsbebyggelsens langs Sjællandsbroen/Sydhavnsvej, om publikumsorienterede erhverv, om bebyggelse i ind til 9 etager og om mindre opfyldninger ved Ford-graven.

### *Ændringer i rammerne for detailhandel og husbåde*

I det nye lokalcenter omkring Støberigade fastlægges et maksimalt bruttoetaageareal til butiksformål på 2.000 m<sup>2</sup>, og arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>. I det nye område til butikker med særlig pladskrævende varer ved Sjællandsbroen fastlægges det maksimale butiksareal til 4.500 m<sup>2</sup>, arealet i den enkelte butik må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>.

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 pct. 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.

Teglholmegade, 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 til Teglværksbassinet og den grønne kile. Fortsættelsen af

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



karré- og kanalstrukturen på Teglholmen Øst og Sluseholmen Syd sætter fokus på karrestrukturens møde med den eksisterende planlægning på Frederikskaj og Teglholmen i øvrigt. Såvel planen for Teglholmen 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 viderefølges 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 Teglholmen 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 boligø 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 Teglholmen 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. Borgerrepræsentationen 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, energi-



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

forbrug, 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](http://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 varmforsyning. 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.

### Trafik

For så vidt angår den overordnede trafikbetjening grænser helhedsplanområdet op til Centrumforbindelsen, som er den sydlige hovedindfaldsvej fra motorvejnettet 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

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



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, Teglholmsgade/Vasbygade og Kortløb/Vasbygade.

Krydset Teglholmsgade/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 Teglholmsgade-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 daginstitutioner 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 Teglholmen 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 Teglholmen 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 støjdæmpning 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 støjkilden 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 forurenet, idet Sydhavnen har været hjemsted for et stort antal forurenende virksomheder. Omkostningerne til at afværge for-

urening 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 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end to år, skal Center for Miljø ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet 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](http://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, toiletskyll 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 Teglhølen Øst, har Center for Miljø tidligere umiddelbart vurderet, at da kanalerne er gennemgående med mulighed for vandudskiftning i begge ender, vil vandkiftet 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 Tegllholmen 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 Tegllholmen 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 m<sup>2</sup> boliger, erhverv og institutioner med parkeringskældre samt udgravning af kanaler, gennemførelse af opfyldninger og etablering af infrastrukturanlæg 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 Tegholmen**

Sydhavnen er en af de bydele i København, der er relativt dårlig forsynet med idrætsfaciliteter. I tilknytning til den ny folkeskole på Tegholmen skal der etableres idrætsfaciliteter. Med baggrund i boligudbygningen omkring Teglværkshavnen vil det være en mulighed at udvide den traditionelle skoleidrætshal på 700 m<sup>2</sup> til en idrætshal på 2.000 m<sup>2</sup> 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 Tegholmen 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 Teglholmens 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 Fælled 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 m<sup>2</sup> boliger, ca. 60.000 m<sup>2</sup> erhverv og en skole på "Teglholmen 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 punktthus 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.

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/Sydhavmsgade, 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 overvejes fastlægges til boliger samt til offentlige formål, såsom skole og idræt. I stueter 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 tillades 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.

## § 1. Formål

- 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/Sydhavngade. 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.

## § 2. Område

### Stk. 1

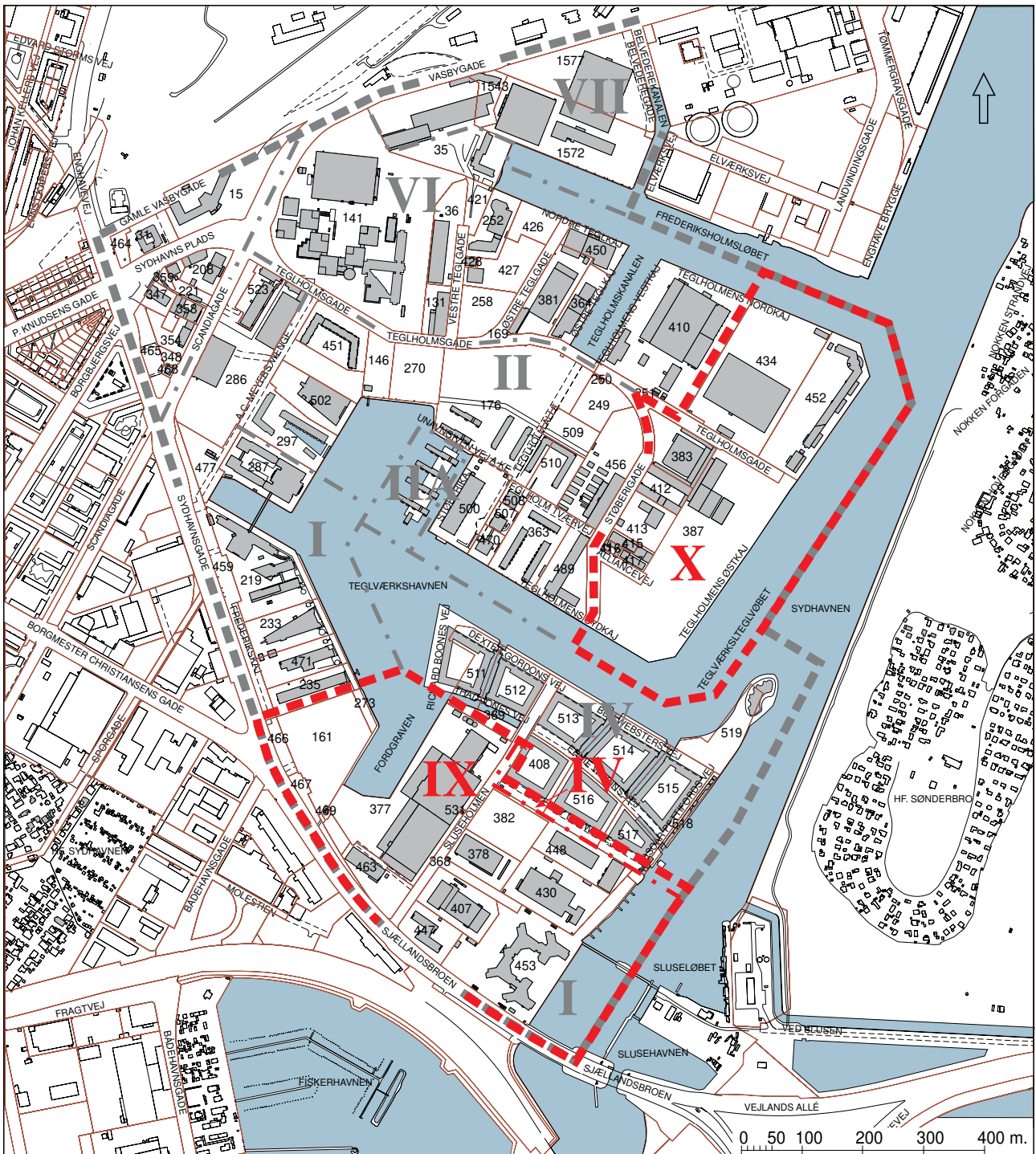
Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 161, del af 251, 273, del af 368, 377, 378, 382, del af 383, 387, 407, del af 408, del af 410, 412, 413, 415, 416, 417, 430, 434, 447, 448, 452, 453, 463, 466, 467, 469, del af 516, del af 517, del af 518 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.



- ■ ■ ■ Grænse for lokalplan nr. 310-1&2
- . - . Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 310-1&2
- ■ ■ ■ Lokalplantillægsområde
- . - . Grænse mellem underområder i lokalplantillægsområdet

### § 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 Teglholmens Østkaj, Teglholmens 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 Teglholmens Østkaj, Teglholmens 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 Teglholmens Østkaj kan der inden for de arealer, der på tegning nr. 3A og 3B er markeret med lystbådehavn etableres/opretholdes lystbådehavn med lette bådebroer, hvis bredde ikke må overstige 4 m.
- Stk. 9** Langs Sluseløbet, Fordgraven og Teglholmens 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 husbådenes 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

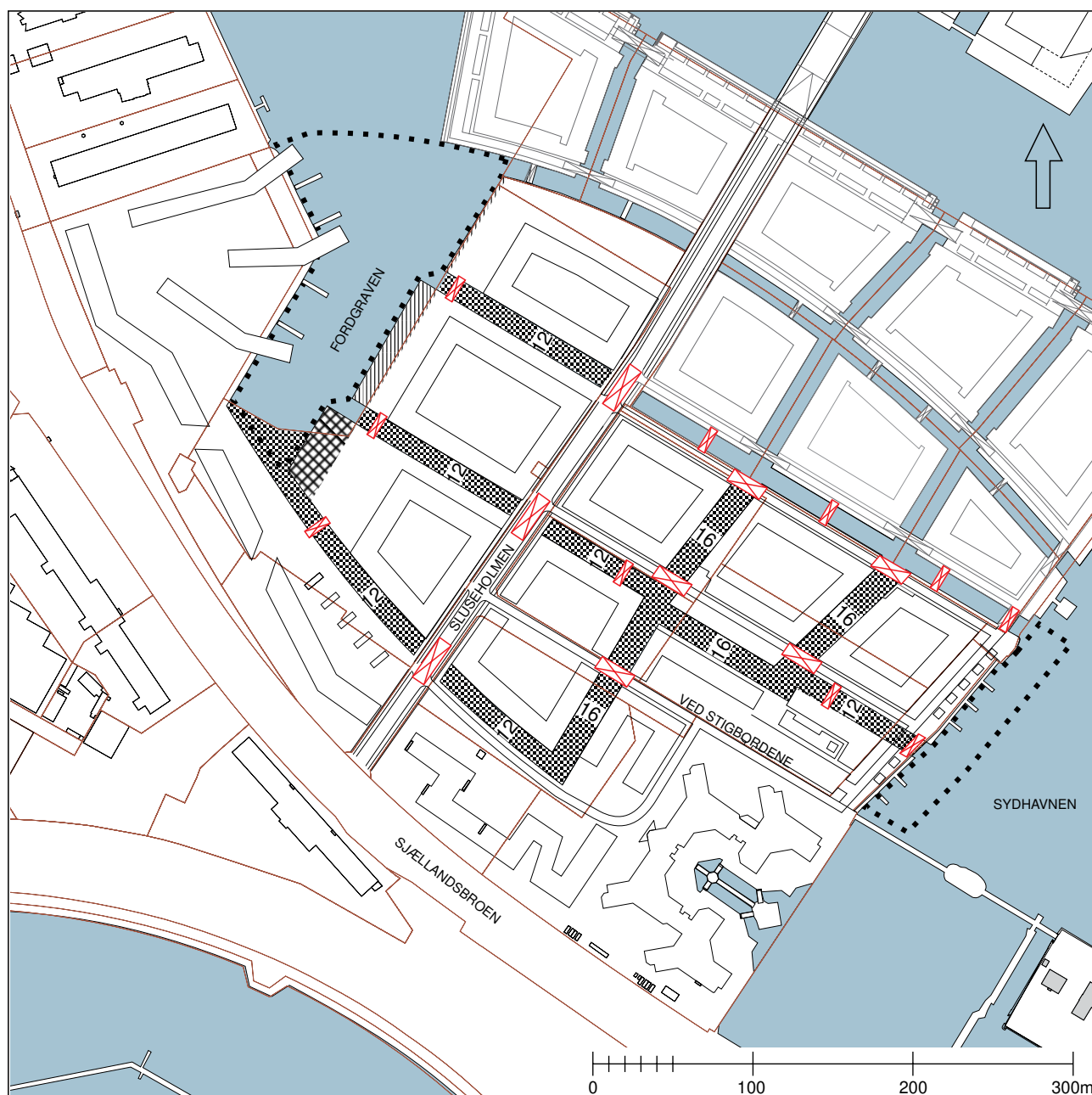
### § 3. Vandarealer, bolværker og zonestatus

m<sup>2</sup>. Langs øvrige kanaler kan etableres én anløbsplads pr. opgang i en størrelse på ikke over 4 m<sup>2</sup>.


**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.






Opfyldninger, kanaler mv.

 Arealer, der skal bortgraves


 Arealer, der kan bortgraves

 Arealer, der skal opfyldes

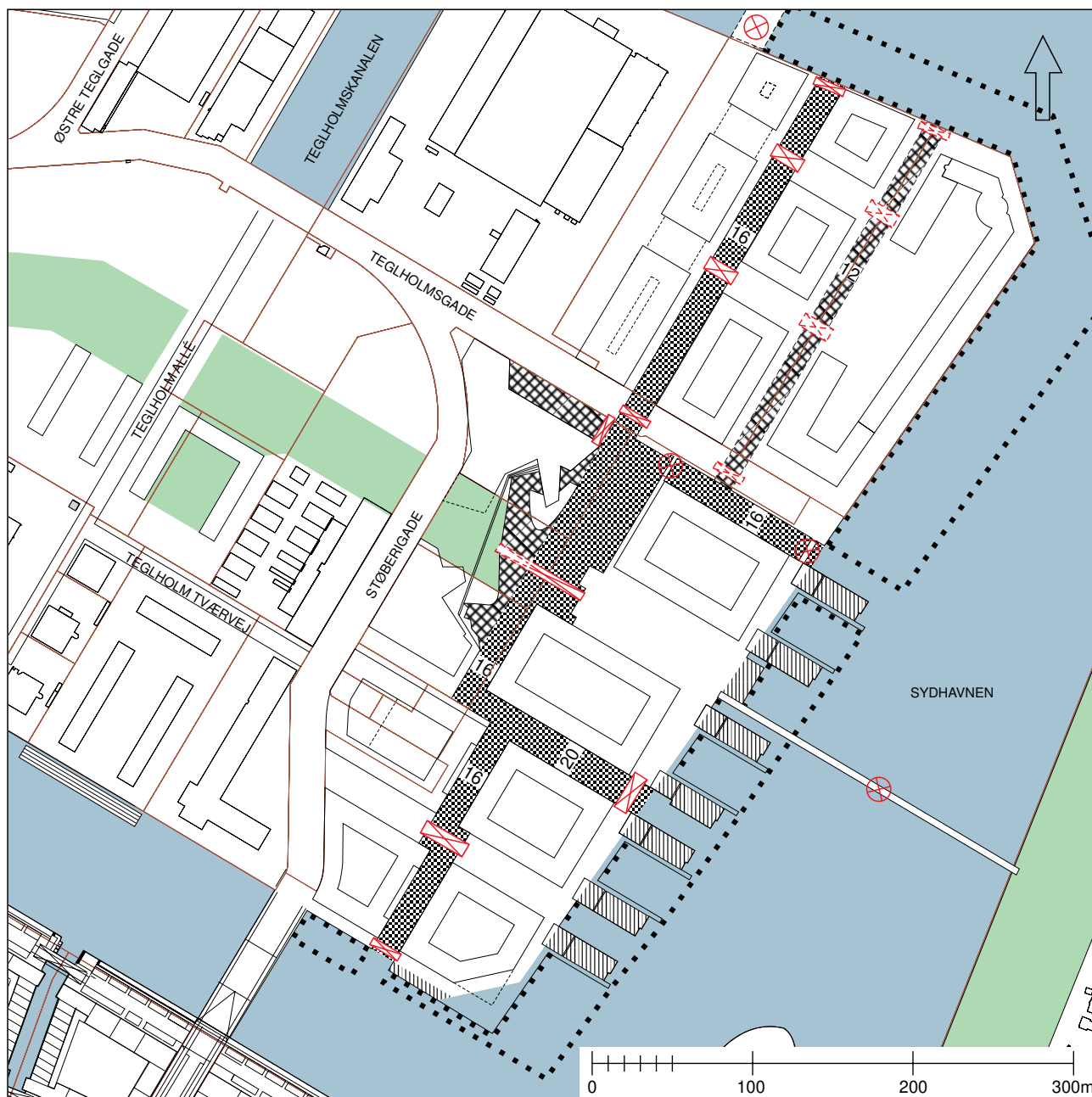
12, 16, 20 Bredde på kanaler i meter

 Principiel afgrænsning af lystbådehavn


 Vejbroer


 Stibroer


 Matrikelskel



Opfyldninger, kanaler mv.

 Arealer, der skal bortgraves

 Arealer, der skal opfyldes


 Arealer, der kan bortgraves

16, 20 Bredde på kanaler i meter

..... Principiel afgrænsning af lystbådehavn

— Matrikelskel

 Vejbroer

 Stibroer

 Oplukkelige broer

 Muliggjorte vejbroer

 Muliggjorte stibroer

### Stk. 1

Områderne IX og X 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 helårsbeboliger 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 m<sup>2</sup>, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét. Indtil 5 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger eller andre boliger under 75 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hvert underområde under 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 pladsdannelse, del af Teglholmens Sydkaj og punktvist i forbindelse med Teglholmens Østkaj 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 m<sup>2</sup> butiksarealer i de markerede stueetager i bebyggelsen langs Sluseholmen. Bruttoetagearealet i den enkelte butik må her ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

I stueetagen i den markerede erhvervsbebyggelse langs Sjællandsbroen/Sydhavnsgade må der indrettes op til 4.500 m<sup>2</sup> butikker med særlig pladskrævende varer. Bruttoetagearealet i den enkelte butik må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>.

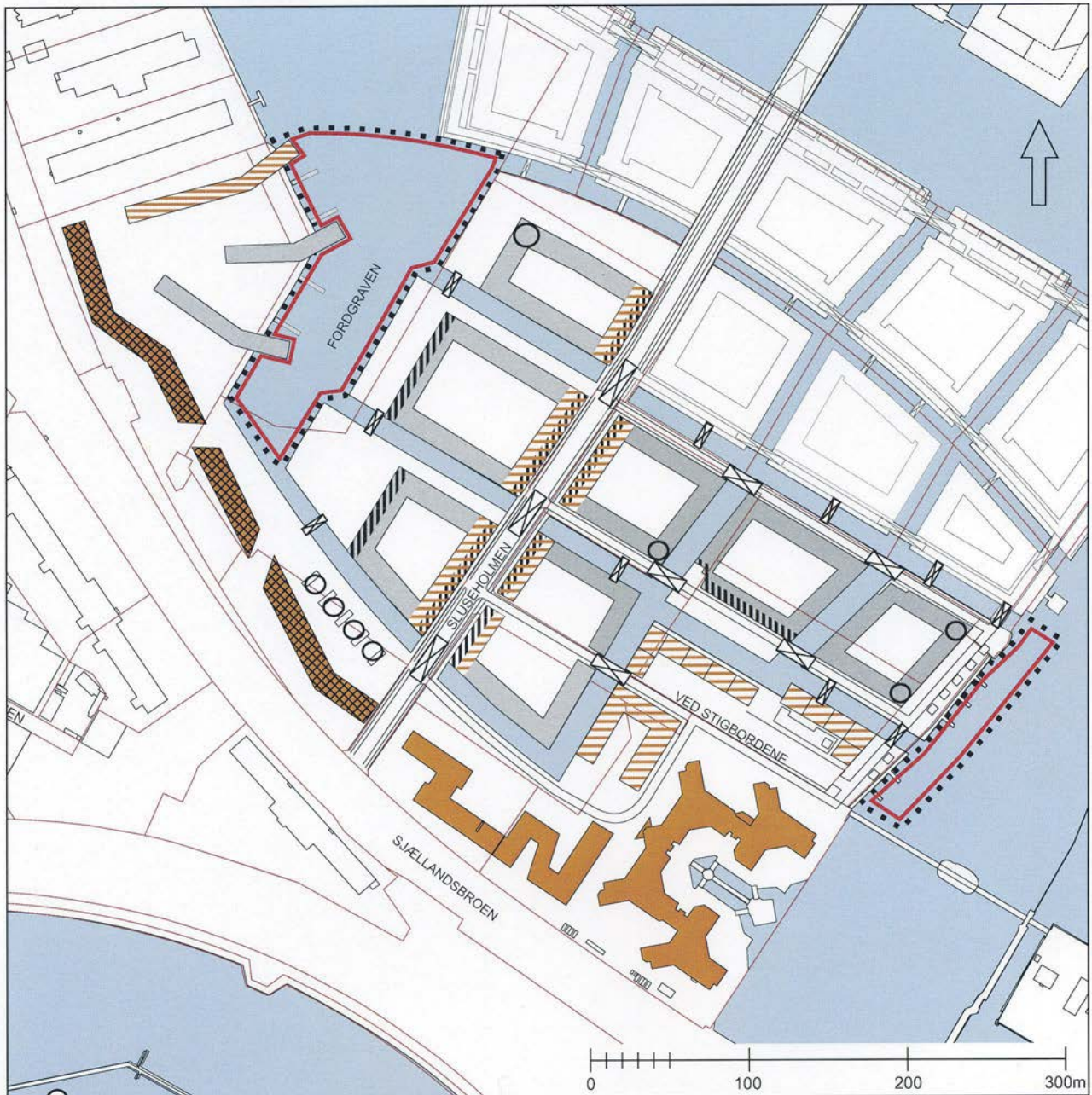
I det øvrige område må der indrettes 1.000 m<sup>2</sup> butiksarealer i stueetagen i de markerede karréhjørner mv., der må anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Bruttoetagearealet i den enkelte butik må ikke overstige 150 m<sup>2</sup>.

**Stk. 6** I område X må der indrettes 1.000 m<sup>2</sup> butiksarealer i de på tegning nr. 3B markerede stueetager i bebyggelsen langs Støberigade. Bruttoetagearealet i den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.





I det øvrige område må der indrettes 1.000 m<sup>2</sup> butikker i stueetagen i de markerede karréhjørner samt i husbåde på Teglholmens sydkaj mv. til publikumsorienterede serviceerhverv. Bruttoetagearealet i den enkelte butik må ikke overstige 150 m<sup>2</sup>.




**Kommentar** Opmærksomheden henledes på lov om planlægnings regler for beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

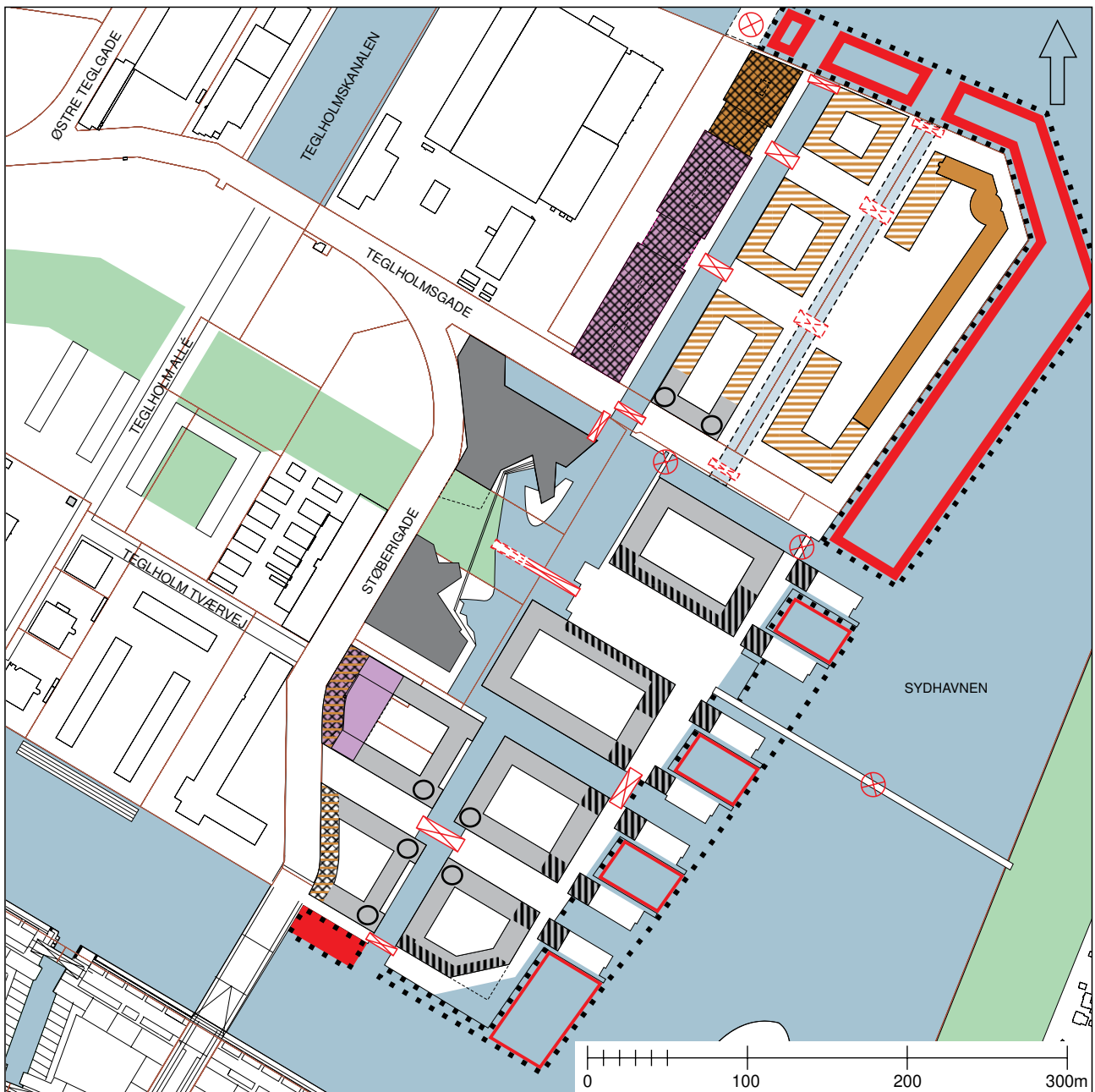
**Stk. 7** Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv eller institutioner placeres over etager med boliger.



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



Anvendelse

- 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

## § 5. Vej- og stiforhold samt broer

**Stk. 1** Fra Teglhølmegade 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, cyklister 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, fællesstier 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.

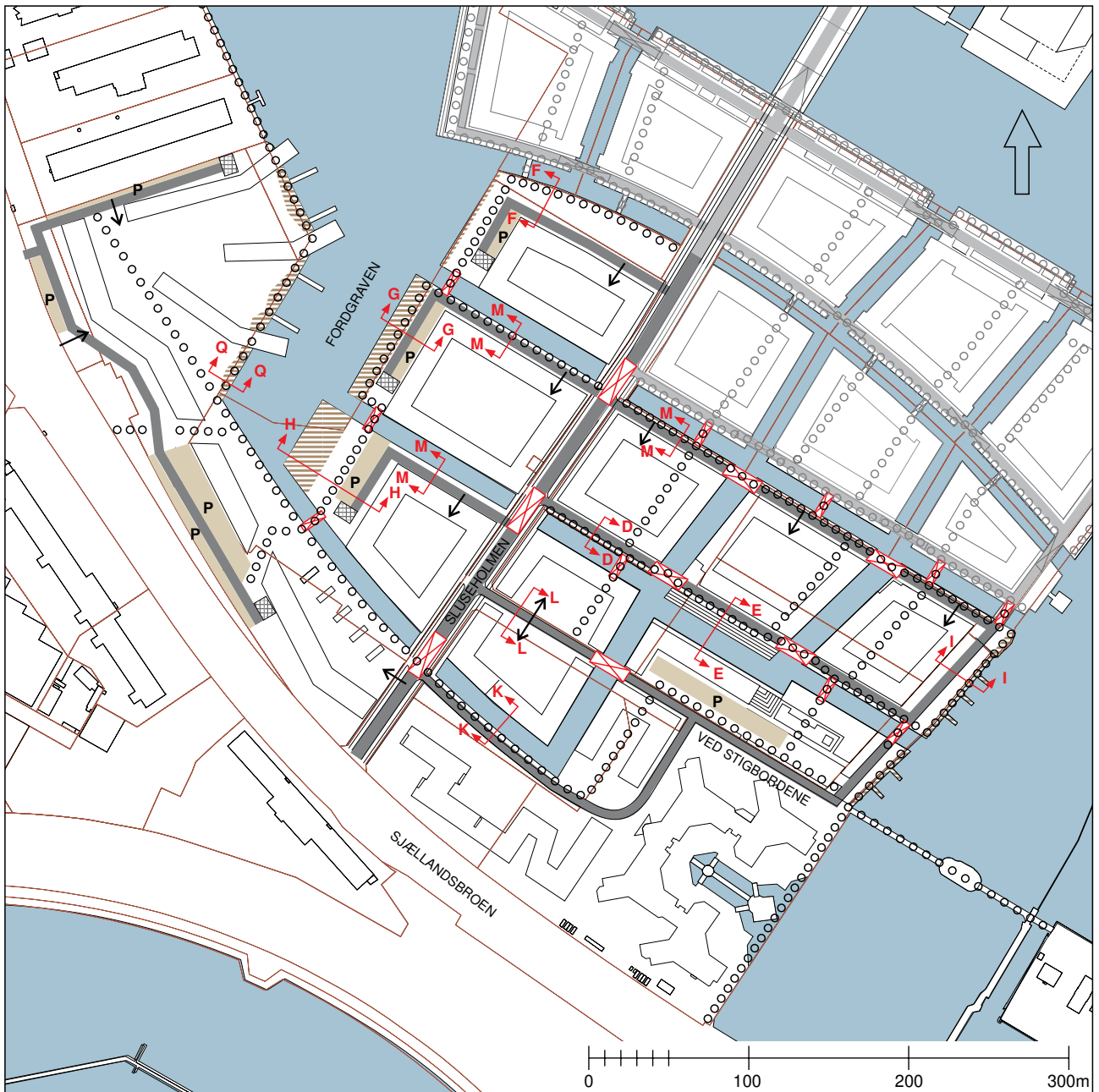
**Stk. 5** Blinde veje skal forsynes med vendepladser efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning.

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






## § 5. Vej- og stiforhold samt broer

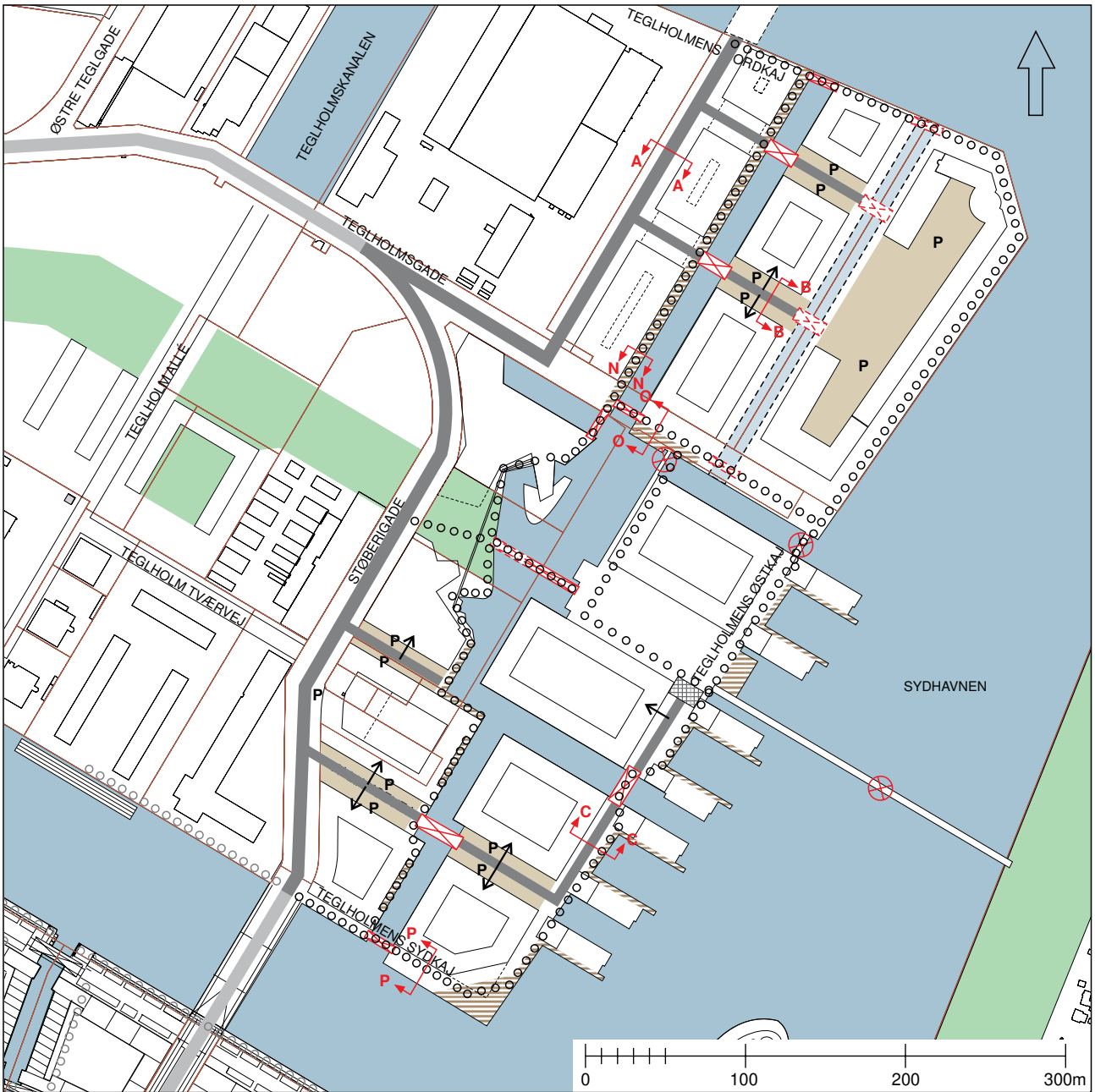
<b>Kommentar</b>	Der er i lokalplan nr. 310, § 5, stk. 8, fastsat detaljerede bestemmelser om træers vækstbetingelser.
<b>Stk. 7</b>	Overkørsler til karreernes parkeringskældre skal i princippet placeres som vist på tegning nr. 4A og 4B. Tilkørsel til eventuelle parkeringsetager i bygning d, samt bygningerne Z, Æ eller Ø skal ske fra henholdsvis Tegholmegade og den fastlagte vej parallelt med Sjællandsbroen/Sydhavngade.
<b>Stk. 8</b>	Udformningen af de i stk. 1-7 fastlagte anlæg skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
<b>Kommentar</b>	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.





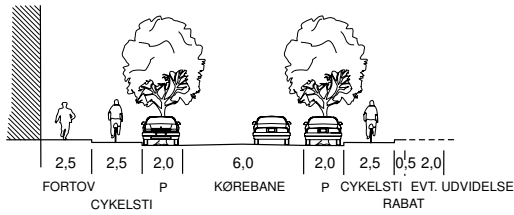
Vej- og stiferhold mv. samt træbrygger

- |      |                            |   |            |   |          |
|------|----------------------------|---|------------|---|----------|
| oooo | Stier/havnepromenader      |  | Vendeplads |  | Vejbroer |
| ←    | Indkørsel til p-kælder mv. |  | Vejarealer |  | Stibroer |
| P    | P-areal                    |  | Træbrygge  |   |          |

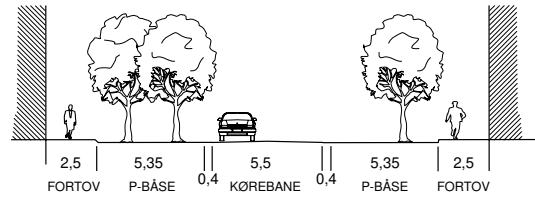


Vej- og stiforhold mv.

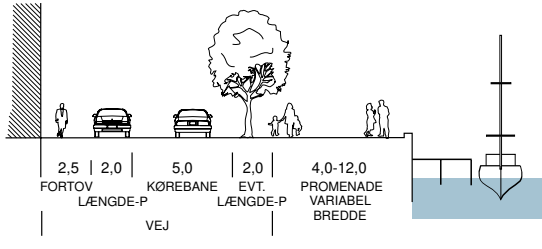
- |          |                            |  |            |  |                      |
|----------|----------------------------|--|------------|--|----------------------|
| oooo     | Stier/havnepromenader      |  | Vendeplads |  | Vejbroer             |
| ←        | Indkørsel til p-kælder mv. |  | Vejarealer |  | Stibroer             |
| <b>P</b> | P-areal                    |  | Træbrygge  |  | Oplukkelige stibroer |
|          |                            |  |            |  | Mulige vejbroer      |



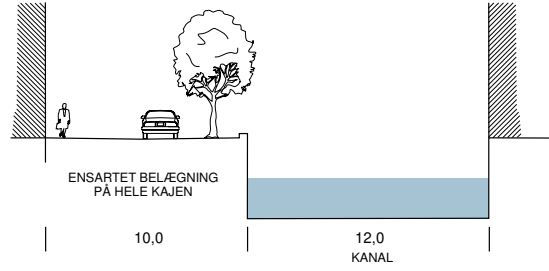
Snit A-A



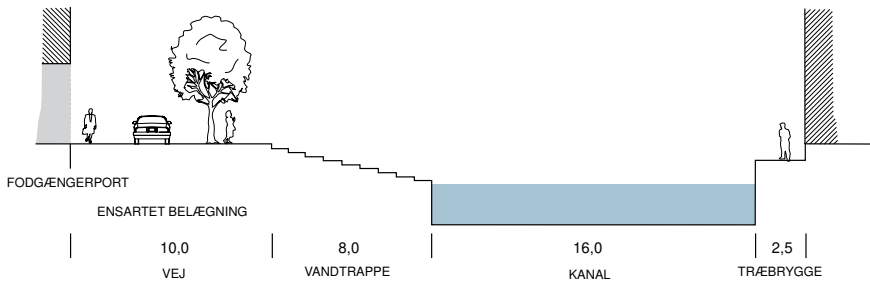
Snit B-B



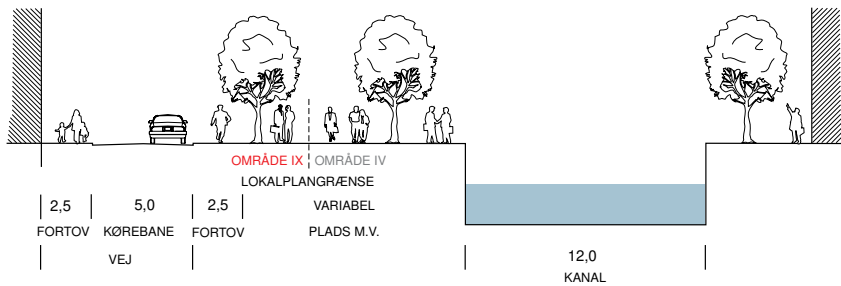
Snit C-C



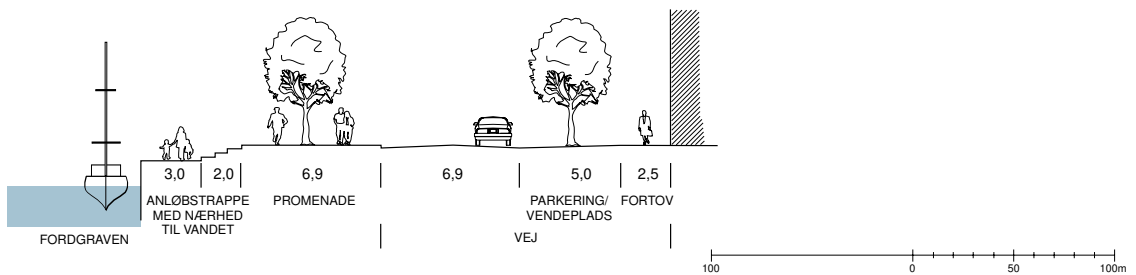
Snit D-D



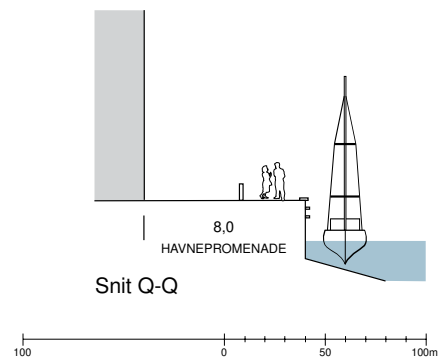
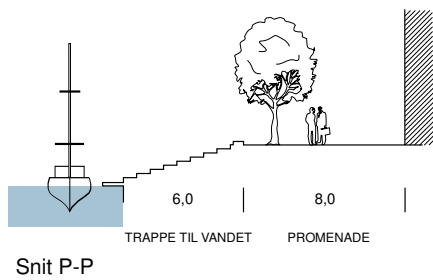
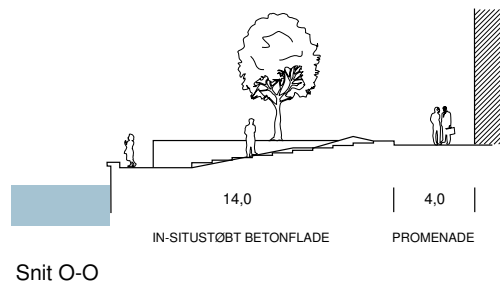
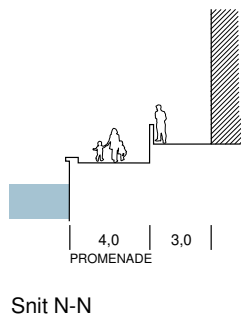
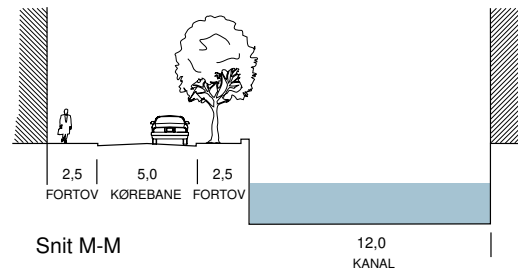
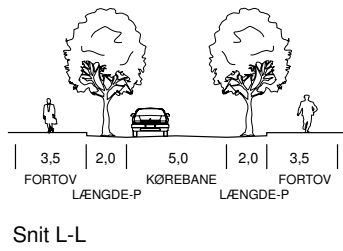
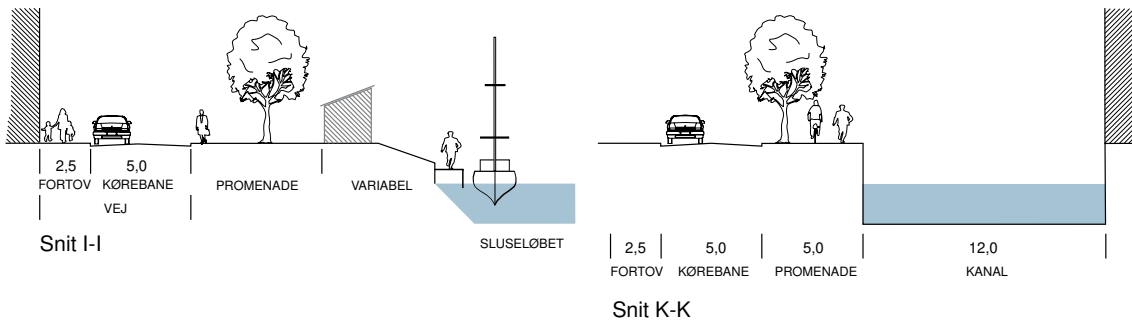
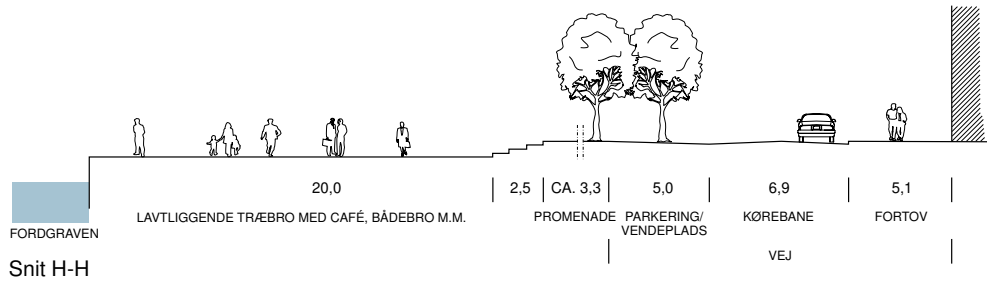
Snit E-E



Snit F-F



Snit G-G



## § 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 imødekommes 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:

- a) 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.
- b) 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 trappe- rum hertil. Højden regnes fra kote 2,1. Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote 3,4.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### 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 trappe- rum hertil. 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

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

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 høje. Husbåde placeret ved Teglhølmens Sydkaj må dog højst 18 m lange, hvis de placeres vinkelret på kajen.
- 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.



Principiell 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





Bebyggelsesplan

- 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

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1** Som overordnet retningslinie gælder, at karreeerne facademæssigt 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 velbegrundet, tillades fremspring fra gade- og kanalfacaden på op til 1,2 m. efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
- Stk. 4** Karreeernes 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

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

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).

### 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 støjdæmpende 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.

### 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.

### 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.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

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

**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.

## § 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 træbrygge 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.

## § 9. Ubebyggede arealer

**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 gårdrummene 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 m<sup>2</sup> etageareal. For husbåde er parkeringsdækningen 1 parkeringsplads pr. båd, der anvendes til bolig og 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> 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 Teglholmsgade ud for matr. nr. 434 samt 452 ibid. anvendes til terrænparkering, indtil bebyggelsen mrk. U opføres.

**Stk. 8** Der skal etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Placering, omfang og udformning af cykelstativer/cykelparkering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Mindst 50 pct. af cykelparkeringen skal etableres i kælder.

**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 området's 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.

### Stk. 1

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

- a) *Etableret* de i § 3, stk. 2 i område IX fastlagte kanaler.
- b) *Etableret* de i § 9, stk. 2 og 5 i område IX fastlagte promenader.
- c) *Etableret* de i § 9, stk. 5 i område IX fastlagte pladser.
- d) *Etableret* de i § 5, stk. 4 i område IX og i område IV fastlagte broer.
- e) *Etableret* de i § 3 stk. 6 og 8 og i § 9, stk. 5 i område IX fastlagte træbrygger.
- f) *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

- a) *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 Teglholtsgade 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.

## § 10. Særlige fællesanlæg

### 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 indgår 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.

## § 11. Grundejerforeninger

**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 bebyggelsers 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

Lokalplantillægget 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.



## § 13. Retsvirkninger

§ 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

Lokalplantillægget 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

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- 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.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid inden jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der må ikke foretages opfyldninger inden for havnens søområde uden Trafikministeriets godkendelse, jf. lov om Københavns Havn A/S, § 7, stk. 2.
- f) Der må ikke ske påvirkning af forurenede havnesediment uden tilladelse fra miljømyndigheden (Center for Miljø), jf. miljøbeskyttelseslovens § 27, stk. 2.
- g) Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser.

I henhold til lov om forurennet jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Center for Miljø), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller leder det pågældende arbejde. Opgravning og flytning af forurennet jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Center for Miljø). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske før jorden flyttes.

Bortskaffelse af forurennet overskudsjord skal anmeldes til Center for Miljø og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurennet jord i Københavns Kommune. Hvis eventuelt forurennet jord ønskes placeret et andet sted i området, skal projektet forelægges Center for Miljø, som herefter tager stilling til om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der, med Center for Miljø's tilladelse, forurennet jord skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.

Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurennet regnvand til uforurennet undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

Lokalplan nr. 301 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

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Postboks 447  
1505 København S

Telefon 3366 3500  
E-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 8 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen.

Høringsperioden løber fra den xx. oktober til den xx. december 2015

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. december 2015**

