



SLUSEHOLMEN STATIONSSOMRÅDE

FORSLAG TIL LOKALPLAN, KOMMUNEPLAN- TILLÆG OG MILJØRAPPORT

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan og kommuneplantillæg og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro-Kongens Enghave.

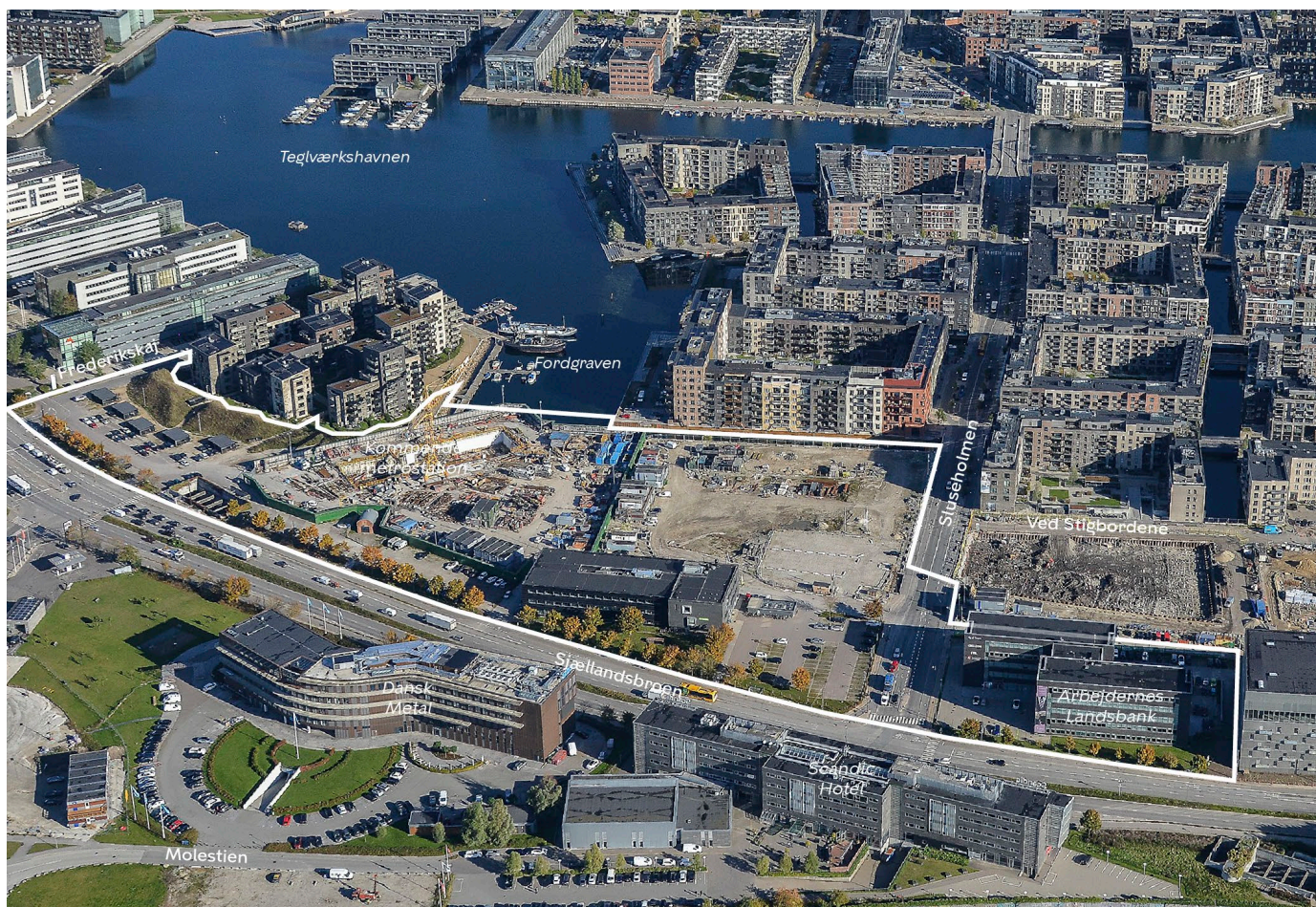
Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	31
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	31
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område.....	31
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold	6	§ 3. Anvendelse	31
Udbygningsaftale	15	§ 4. Veje.....	34
Miljøforhold	15	§ 5. Bil- og cykelparkering	35
Den kystnære del af byzonen	18	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	37
Skyggediagrammer	19	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	39
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	23	§ 8. Ubebyggede arealer	42
Overordnet planlægning.....	23	§ 9. Støj og anden forurening.....	49
Kommuneplan 2019.....	23	§ 10. Vandarealer og zonestatus.....	50
Lokalplaner i kvarteret.....	24	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	50
Københavns Kommunes overordnede strategier	25	§ 12. Grundejerforening	51
Miljøkrav til byggeri og anlæg.....	25	§ 13. Retsvirkninger	51
Spildevandsplan	26	§ 14. Ophævelse af lokalplaner	52
Sikring mod oversvømmelse.....	26	Kommentarer af generel karakter	52
Vandforsyningsplan	27	Tegning 1 · Områdefrænsning	53
Varmeplanlægning	27	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	54
Tilladelser efter anden lovgivning	28	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	55
Affald	28	Tegning 3a · Veje.....	56
Jord- og grundvandsforurening	28	Tegning 3b · Vejsnit.....	57
Museumsloven.....	29	Tegning 4 · Bil - og cykelparkering	58
Anlæg på søterritoriet.....	29	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	59
Rottesikring	29	Tegning 5b · Porte	60
Bilag IV-arter, herunder flagermus	29	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	61
Servitut om luftfartshindringer	30	Tegning 6b · Stormflodssikring.....	62
		Tegning 7a · Byrum.....	63
		Tegning 7b · Kantzoner	64
		Tegning 7c · Beplantning	65
		Tegning 8 · Vandarealer.....	66
		Forslag til kommuneplantillæg	67
		Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg	69
		Mindretalsudtalelser	71
		Praktiske oplysninger	72

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luffoto: Dragør Luffoto ApS/Kjeld Madsen 2021.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Borgerrepræsentationen besluttede med vedtagelsen af Kommuneplan 2015 og VVM-redegørelse for metro til Sydhavnen den 10. december 2015 placeringen af stationerne på metrolinjen til Sydhavnen, herunder, at der skulle udarbejdes lokalplaner for alle stationsforpladserne. Metrostation Sluseholmen åbner i 2024. Bygherrerne MT Højgaard A/S, Arbejdernes Landsbank, Danica Ejendomme og PFA Ejendomme ønsker at udvikle deres ejendomme ved metropladsen og Sluseholmen med en ny, fortættet bebyggelse.

Den gældende lokalplan 310 Teglværkshavnen tillæg 3 fra 2009, fastlægger en bebyggelsesprocent på 150 i lokalplanens område IX under ét, en bygningshøjde op til 25 m og en støjafskærmende erhvervsbebyggelse langs Sjællandsbroen. For at muliggøre en fortætning i området omkring Sluseholmen Metro er der i Kommuneplan 2019 fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 185 for lokalplanens område IX under ét. Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019, for at muliggøre yderligere detailhandel i området og ændre områdets maksimale bygningshøjder.

Planlægningen har til formål at færdiggøre kanalbyen Sluseholmen i sammenhæng med den nye metrostation. Lokalplanen fastlægger en sikker skolevej til Sluseholmen Skole og et botilbud. Endvidere muliggør lokalplanen en stiforbindelse via bro eller tunnel fra de nye byudviklingsområder ved Bådehavnsgade.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet omfatter et ca. 47.000 m² stort område beliggende nord for Sjællandsbroen omkring den kommende Metrostation Sluseholmen. Lokalplanområdet er i dag delvist ubebygget, men indrettet til parkering, infrastruktur, HOFOR's pumpestation og Øresundsforbindelsens tunnelanlæg med brandudluftningsskakt samt kontorbyggerier på Sluseholmen 1 og 2. På den modsatte side af Sjællandsbroen og Sydhavnsvej udvikles områder til nye, blandede bykvarterer. Bygningshøjder her bliver langs Sjællandsbroen op til 22 m og langs Sydhavnsvej op til 29 m. Der kan placeres to høje bygninger på op til 40 m i krydset ved Bådehavnsvej og Borgmester Christiansens Gade.

Egenart

Det nye Sydhavnen og Sluseholmen er under udbygning til et moderne, integreret byområde med boliger og erhverv med kanaler i sammenhæng med havnebassiner. Sluseholmen Syd udgør den sydligste del af kanalbyen i Sydhavnen og som en naturlig fortsættelse af karréstrukturen og kanalerne fra Sluseholmen Nord og med et overordnet koncept for en varieret arkitektur, som det kendes fra Sluseholmen.

Området ligger mellem Sluseholmens kanalby med boligkarreer i forskellig farvet tegl i 4-7 etager (25 m) og indfaldsvejen Sjællandsbroen med større, mere solitære kontorbygninger i 17-21 m. Kanaler og træække langs Sjællandsbroen er dominerende træk i bydelen.

Mobilitet

Metrostationen Sluseholmen, der åbner i 2024, er centralt placeret i området og vil medføre, at hele lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde.

Sjællandsbroen syd for lokalplanområdet udgør som regionalvej med en årsdøgntrafik på ca. 52.000 biler den primære forbindelse til Amager Motorvejen. Med byudviklingen i København vil trafikken på Sjællandsbroen stige. Der er derfor fokus på fremkommeligheden. Det betyder, at overkørsler til Sjællandsbroen skal begrænses så meget som muligt.

Vejadgange til området er Sluseholmen og Frederikskaj.

Almene boliger

Krav om mindst 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for nye boliger muliggjort i lokalplanforslaget i forhold til den gældende lokalplan er under minimumsgrænsen på 3.200 m².



Områdets placering i bydelen.



Boligbebyggelsen på Frederikskaj 2.



Boligkarreer langs Fordgraven.



Boligkarre med serviceerhverv i stueetagen mod vejen Sluseholmen.



Kontorbygning mod vejen Sjællandsbroen og den nye skole i baggrunden.



Området for den kommende stationsplads til Sluseholmen Metro set fra vejen Sjællandsbroen.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget muliggør en justering af den i lokalplan 310 Teglværkshavnen tillæg 3 fastlagte bebyggelsesplan for den sydlige del af bydelen Sluseholmen.

I 2024 åbner Sydhavnslinjen med fem nye metrostationer, heriblandt Sluseholmen metrostation, som skal ligge på en del af det areal, der i den nuværende lokalplan er fastlagt som byggefeltene Z og Æ. Endvidere er der i forbindelse med anlæg af metroen sket et permanent opfyld i den sydlige ende af Fordgraven mellem byggefelt P og Æ, som indgår i lokalplanområdet.

Lokalplanen ændrer bebyggelsesstrukturen for de fem byggefelt Z, Æ, Ø, P og Å og placeringen af en kanal samt fastlægger en bydelsplads. Bebyggelsen placeres tættere på vejen Sjællandsbroen, og bygningshøjder øges på hjørner. Bebyggelsesplanen respekterer, at Øresundsforbindelsen ligger i en tunnel under en del af arealet.

Lokalplanen fastlægger rammer for udformningen af metropladsen med bylivsfunktioner og grønne træk og med gode adgangsforhold til metro samt for gående og cyklister. Der skal etableres en træbrygge i Fordgraven til ophold.

Kommuneplantillægget giver mulighed for, at centerområderne til detailhandel på Sluseholmen og Tegllholmen lægges sammen og udvides med arealer langs Sluseholmen og omkring den planlagte metrostation. Desuden giver kommuneplantillægget mulighed for bygningshøjder på op til henholdsvis 40 og 34 meter langs Sjællandsbroen.

Lokalplanen giver også mulighed for at placere et kommunalt botilbud langs vejen Sluseholmen i lokalplanens byggefelt P1 (som er den del af byggefelt P).

Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv med mulighed for butikker og parkering i udpegede stueetager. Serviceerhverv placeres mod Sjællandsbroen for at skærme resten af området mod vejstøj. Der er mulighed for oplag af husbåde i Fordgraven, dog under hensyn til en træbrygge til ophold, som skal etableres indenfor lokalplanområdet.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Vejadgange til området er Sluseholmen og Frederikskaj. Der kan ikke etableres yderligere vejtilslutninger til Sjællandsbroen, fordi det vil forringe fremkommeligheden på den vej.

Det er hensigten at begrænse biltrafikken internt i området mest muligt, så det stort set friholdes for biltrafik og terrænparkering. Der bliver i stedet en fredelig kanalgade og en servicevej. Til den nye skole på Sluseholmen øst for lokalplanområdet etableres en sikker skolevej.

Gennem en udbygningsaftale med bygherre vil krydset Sjællandsbroen/Sluseholmen blive omlagt, og dermed opnås en bedre trafikafvikling på det meget trafikalt udfordrede sted.



Bebyggelsesplan i lokalplan 310 Teglværkshavnen, tillæg 3 fra 2009. Område for aktuelt lokalplanforslag vist med stiplede linje omfatter Øresundsbanen og byggefeltene Z, Æ, Ø, Å samt byggefelt P.



Bebyggelsesplan, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefeltene Z, Æ, Ø, Å og P (som er opdelt i P1 og P2) i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Holscher Nordberg, Over Byen Arkitekter, Kragh & Berglund.

Reservation af areal til en stibroforbindelse

I lokalplan 608 Molestien, som omfatter et område syd for Sjællandsbroen, er bebyggelsesplanen udformet således, at der er plads til en stibroforbindelse fra Bådehavnsgade til Sluseholmen Metro. Denne forbindelse har primært til formål at forbedre adgangen til metrostationen for bløde trafikanter fra områderne langs Bådehavnsgade. Den skal understøtte brug af kollektiv transport samt afhjælpe de trafikale udfordringer i krydset Sjællandsbroen/Bådehavnsgade.

Stibroen er ikke finansieret endnu, men i den aktuelle lokalplan sikres også et areal langs vejen Sjællandsbroen til placeringen af den. Den endelige placering af stibroen fastlægges i ny lokalplan blandt andet under hensyn til sikkerhed ved Øresundsbanen.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen muliggør en justering af bebyggelsesplanen i den oprindelige bebyggelsesplan med et øget bygningsvolumen og øgede muligheder for butikker. Lokalplanen fastlægger et nyt byrum over metrostationen, som skaber rum for byliv og ophold. Med lokalplanen muliggøres udvalgswarebutikker og dagligvarebutikker i udpegede stueetager langs Sluseholmen og metropladsen. Omfanget af muligt butiksareal er 6.400 m² i alt. Butikkerne vil betjene nærområdet, hvorfor transport til dem forventes at ske ved gang eller på cykel, bortset fra varelevering.

Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 500 m ²
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 1.714 m ²
Grundskoler:	1 plads pr. 1.214 m ²
Daginstitutioner:	1 plads pr. 572 m ²
Erhverv:	1 plads pr. 428 m ²
Butikker:	1 plads pr. 286 m ²

Bilparkeringen for boliger, ungdomsboliger, grundskole, daginstitutioner og erhverv er fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af anvendelse, beliggenhed i byen og lokalisering i forhold til kollektiv trafik.

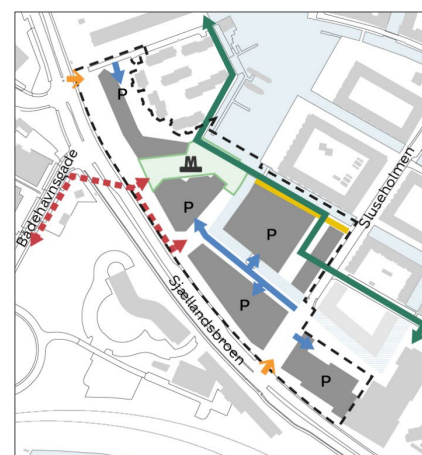
Parkeringspladserne skal være i parkeringskældre og i stueetagen i et byggefelt. Der kan være parkering på terræn i mindre omfang.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser
Grundskoler:	1 plads pr. 2 elever og ansatte



- Sikker skolevej
- Mulig placering af stibro
- Servicevej med adgang til parkering
- Kanalgade
- Metroplads
- Adgang til området
- P Adgang til parkering i konstruktion
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Daginstitutioner:	2,5 pladser
Erhverv:	3 pladser
Butikker:	4 pladser

Udover det krævede antal cykelparkeringspladser til nybyggeri kan der til Sluseholmen Metrostation være mindst 300 cykelparkeringspladser ved metropladsen.

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Linjeføringen for Cityringen

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningen for metrolinjen Cityringen og afgreningen til Sydhavnen. Af tegning 5a fremgår den servitutlinje for sikkerhedszoner, der er pålagt i området.

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

Servituten for de underjordiske anlæg indeholder blandt andet bestemmelser om maksimal belastning, maksimal udgravningsdybde, oplag af brandfarlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, elektriske forhold, placering af bygninger og jordankre.

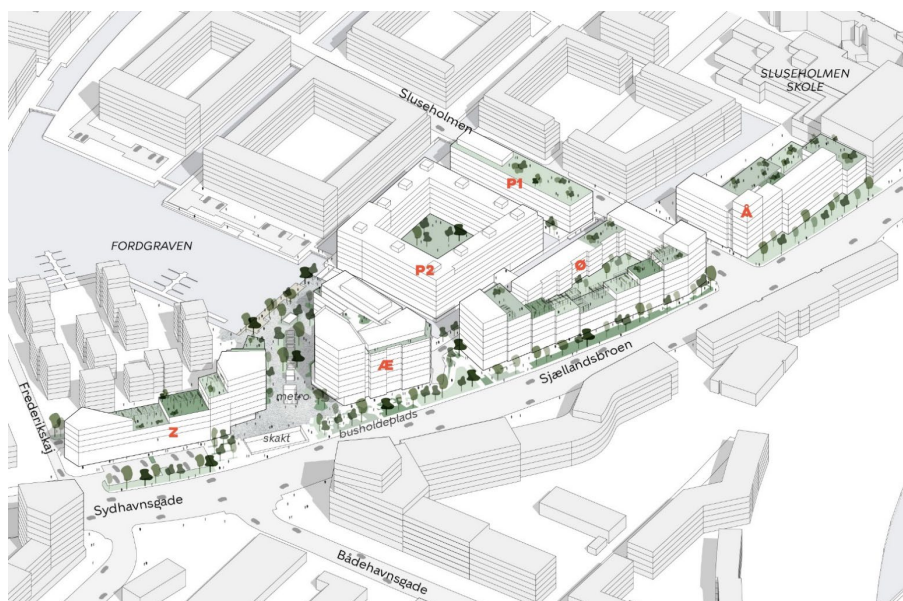
På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der vil i stedet i tekniske aftaler med Københavns Kommune og grundejerne og blive fastsat bestemmelser om, at disse i deres administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med servituttens bestemmelser. Hvis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

Øresundsbanens arealer forbliver udmatriculeret til jernbane ejet af A/S Øresund. Der indgås særskilt aftale om anvendelse, drift vedligeholdelse og investeringer i arealerne oven på jernbanetunnelen.

Der er taget højde for disse forhold i lokalplanen.



Området set mod nordøst. Luffoto: Dragør Luffoto ApS/Kjeld Madsen 2021.



Visualisering, der viser metropladsen og et eksempel på et nybyggeri i byggefelterne Z, A, Ø, Å og P1 og P2 i overensstemmelse med lokalplanen. Området ses mod nordøst ligesom luftfotoet side 8. Illustration: Holscher Nordberg, Over Byen Arkitekter, Kragh & Berglund.

Bebyggelsens placering og udformning

Der er mulighed for at bygge et etageareal på cirka 95.000 m² fordelt på fem byggefelter. Samlet set bliver bebyggelsesprocenten på cirka 200.

Randbebyggelsen langs Sjællandsbroen markerer vejens forløb og skærmer det bagvedliggende område for vejstøj. Bygningshøjden mod Sjællandsbroen varierer fra 16 til 39 m inklusive teknik. Bag ved randbebyggelsen færdiggøres Sluseholmens kendte struktur med boligkarreer og udgravede kanaler. Karrébebyggelse til boliger og institution i byggefelt P1 og P2 må være 27-30,5 m inklusive teknik på taget.

På erhvervsbebyggelsen langs Sjællandsbroen og metropladsen skal teknik indarbejdes i bygningen og må ikke placeres på taget. På den øvrige bebyggelse må teknik placeres i teknikhuse inde på tagfladen. På alle bygninger er muliggjort flade tage og tagterrasser samt etagehøje gitterkonstruktioner/pergolaer til beplantning.

Facadehøjderne på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen kan ses på tegninger side 11.

Facader skal opdeles i lodrette facadeenheder, hvor skift skal markeres med forskellige elementer. Facader ved boligkarreerne skal opdeles pr. mindst 30 m, mens erhvervsbebyggelsen mod Sjællandsbroen opdeles med skift i etageantal. Derved sikres en variation i bebyggelsen.

Ved erhverv skal stueetagerne mod gaderne have mindst 30 % gennemsigtige partier og ved publikumsorienteret serviceerhverv mindst 40%.

Tilbagetrækninger i stueetagen ved indgange og facader mod metropladsen skaber zoner til ophold i læ og ly.

Porte giver adgang gennem bebyggelsen i byggefelt P1 og P2.

Der skal etableres altaner ved alle boliger.

Der må etableres mindre bygninger på op til 25 m² på terræn, for eksempel en toiletbygning på metropladsen.

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

Byrum

Metropladsen skal indrettes som et byrum, der munder ud i et rekreativt område ved Fordgraven. Metropladsen får en hovedtrappe til metro mod syd/vest og en sekundær nedgang (bi-trappe) på pladsens nord/østlige del samt ovenlys og en elevator i tilknytning til hovedtrappen. Kantzoner omkring metropladsen skal indrettes som overgangsareal med områder for ophold og med plantebede og træer for at skabe læ. Mod Fordgraven skal kantzoner indrettes som opholdsareal ved publikumsorienteret serviceerhverv. Cykelparkeringen koncentrerer i grupper omkring trapperne, jf. afsnittet om bil- og cykelparkering. Derved friholdes de resterende områder af pladsen til ophold.

Mod den eksisterende boligbebyggelse ved Frederikskaj indrettes et byrum med beplantning og grønne kantzoner. Cykelparkering til boligbebyggelsen Frederikskaj må placeres i kanten af byrummet, delvist under terræn.

Mod vejene Sjællandsbroen og Sluseholmen indrettes kantzoner som forareal langs bebyggelsen. Mod promenader indrettes kantzoner som enten grønt areal eller med individuelle opholdstrapper foran boliger. I gårdrum indrettes kantzoner som individuelle terrasser ved boliger og med enten opholdsareal eller plantebede ved erhverv.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Der skal plantes mindst 344 nye træer i området, heraf cirka 110 langs vejen Sjællandsbroen, ca. 50 på metropladsen og ca. 40 på promenader langs kanaler.

Arealet langs vejen Sjællandsbroen er ejet af A/S Øresund og under jorden ligger tunnelen til Øresundsbanen. Nyplantning af træer over Øresundsbanen vil ske i samarbejde med A/S Øresund.

30 af træerne i træækken langs vejen Sjællandsbroen fastlægges om bevaringsværdige. Ni af træerne i træækken udpeges ikke som bevaringsværdige, selv om de lever op til kriterierne for at være bevaringsværdige. Det skyldes, at der er risiko for, at de ikke kan bevares i forbindelse med anlæg af busholdeplads mv. Fem af de træer, der udpeges som bevaringsværdige, vil blive fældet i forbindelse med anlæg af stibroens rampe, hvis den kommer. Størstedelen af træækken vil i øvrigt blive fjernet i forbindelse med renovering af Øresundstunnelen om maksimalt 30 år. I det træerne fastlægges som bevaringsværdige, vil det kræve dispensation at fælde dem. I den forbindelse vil der i samarbejde med A/S Øresund blive taget stilling, hvordan der kan stilles krav om genplantning.

Gårdrum skal overvejende være grønne med bede til beplantning og træer og begrænset cykelparkering.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Fordgraven.
 Illustration: Holscher Nordberg, Over Byen Arkitekter, Kragh & Berglund.



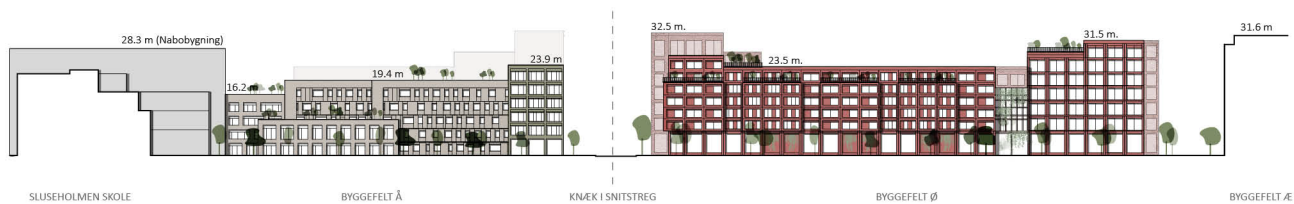
Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Sydhavnsgade ved Borgmester Christiansens Gade.
 Illustration: Holscher Nordberg, Over Byen Arkitekter, Kragh & Berglund.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Sjællandsbroen. Illustration: Holscher Nordberg, Over Byen Arkitekter, Kragh & Berglund.



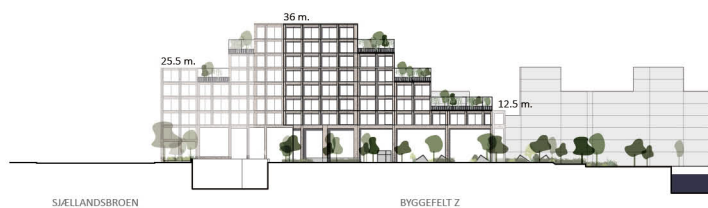
Øverst: Synspunkter for de tre visualiseringer på denne side. Illustration: Holscher Nordberg, Over Byen Arkitekter, Kragh & Berglund.



Illustrationen viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt Å og Ø i overensstemmelse med lokalplanen set fra kanalen nord for byggefelterne. Illustration: Holscher Nordberg, Over Byen Arkitekter, Kragh & Berglund.



Illustrationen viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Her ses hele randbebyggelsen mod Sjællandsbroen: byggefelt Z, Æ, Ø og Å. Illustration: Holscher Nordberg, Over Byen Arkitekter, Kragh & Berglund.



Illustrationen viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt Z overensstemmelse med lokalplanen set fra metropladsen. Illustration: Holscher Nordberg, Over Byen Arkitekter, Kragh & Berglund.



Illustrationen viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt Z overensstemmelse med lokalplanen set fra nabobebyggelsen Frederikskaj 2 øst for byggefelt Z. Illustration: Holscher Nordberg, Over Byen Arkitekter, Kragh & Berglund.



Illustrationen viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt P og Æ overensstemmelse med lokalplanen set fra Ford-graven. Illustration: Holscher Nordberg, Over Byen Arkitekter, Kragh & Berglund.



Illustrationen viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt Ø og P i overensstemmelse med lokalplanen set fra vejen Sluseholmen. Illustration: Holscher Nordberg, Over Byen Arkitekter, Kragh & Berglund.

Vandarealer og opfyld

Sluseholmens kanalsystem udvides med en 12 m bred kanal syd og vest for byggefelt P1 og P2 med forbindelse til Fordgraven.

I forbindelse med anlæg af metro til Sydhavnen er der sket et permanent opfyld i den sydlige ende af Fordgraven. Herudover er lavet et midlertidigt opfyld, som fjernes igen, når metropladsen er anlagt. Det permanente og midlertidige opfyld kan ses på lokalplanens tegning 1.

Der skal etableres en større træbrygge til ophold i forlængelse af det permanente opfyld i Fordgraven. Der er mulighed for oplag af husbåde i Fordgraven, dog under hensyn til træbryggen, som skal etableres inden ibrugtagning af nyt byggeri i lokalplanområdet. Der må etableres private pontoner ved boliger med facade langs kanaler og herudover to større, offentligt tilgængelige pontoner i kanaler.

Det fremgår af bestemmelsen om Vandarealer og zonestatus.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47. Det fremgår heraf, at en kommune kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan. Muligheden for at foretage ekspropriation efter planlovens § 47, stk. 1 bortfalder, hvis kommunens beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter, lokalplanen er offentliggjort.

En række betingelser skal være opfyldt for, at der kan eksproprieres, herunder:

- Ekspropriation skal ske til offentlige formål (hvis ekspropriation sker til fordel for private gælder et skærpet nødvendighedskrav).
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, fx en frivillig aftale.
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, der ønskes eksproprieret til.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssigt aktuel.
- Indgrebet og betydningen heraf for grundejer skal stå i et rimeligt forhold til almene samfundsinteresser.
- Ved ekspropriationens gennemførelse skal reglerne i vejlovens §§ 99-102 følges.

Der henvises til Erhvervsstyrelsens vejledning for en nøjagtig gennemgang af betingelserne samt en beskrivelse af de processuelle regler i vejloven.

https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_ekspropriation_efter_planloven.pdf

Kommuneplan 2019

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til boliger og serviceerhverv. Den maksimale bebyggelsesprocent er 185 % beregnet for C3*-rammerne under ét, og den maksimale bygningshøjde er 33 m. Området indgår i byomdannelsesområdet Sydhavn. C-rammernes område er omfattet af rækkefølgebestemmelser og en del af byudviklingsområdet Sydhavn. Den eksisterende V*-ramme er udlagt til husbåde. Den eksisterende centerstruktur for detailhandel i området består af bydelscenter Tegllholmen med et maksimalt butiksareal på 5.000 m², lokalcenter Sluseholmen med et maksimalt butiksareal på 3.000 m² og center for butikker til særligt pladskrævende varer Sydhavngade med et maksimalt butiksareal på 10.000 m².



- Bydelscenter
- Lokalcenter
- Butikker med særlig pladskrævende varer

Gældende centerstruktur for detailhandel i Kommuneplan 2019.



- Bydelscenter
- Lokalcenter
- Butikker med særlig pladskrævende varer

Forslag til ændret centerstruktur for detailhandel.

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget skal muliggøre projektet for byudvikling i de nye C3*-rammer på dele af kommuneplantillæggets areal ved at give mulighed for bygningshøjder på op til henholdsvis 40 og 34 meter langs Sjællandsbroen. I den eksisterende V*-ramme ændres den særlige bemærkning i rammen, om at der kan opfyldes vandareal.

Kommuneplantillægget skal desuden muliggøre, at de eksisterende centerområder for detailhandel på Sluseholmen og Tegllholmen lægges sammen og udvides med arealer langs Sluseholmen og omkring den planlagte metrostation Sluseholmen.

Forslag til nye kommuneplanrammer

Kommuneplantillæggets areal består af de to C3*-rammer til boliger og serviceerhverv samt den eksisterende V-ramme til husbåde. Den nuværende bebyggelsesprocent på 185 i områderne er bibeholdt, da eksisterende bebyggelse og den nye muliggjorte bebyggelse samlet set holder sig indenfor den nuværende ramme. For den nordlige C3*-ramme tilføjes en særlig bemærkning om, at der for bebyggelse langs Sjællandsbroen i lokalplan kan tillades en bygningshøjde på op til 40 m, og for den sydlige C3*-ramme tilføjes en særlig bemærkning om, at der for bebyggelse langs Sjællandsbroen i lokalplan kan tillades en bygningshøjde på op til 34 m. Bygningshøjderne understøtter Kommuneplan 2019's vision om en tæt byudvikling i de stationsnære områder. En tæt, blandet by her afslutter udbygningen af Sluseholmen og giver en bymæssig kant mod Sjællandsbroen. Boligandelen i de foreslåede C3*-rammer skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering i en lokalplan kunne nedsættes til minimum 25 procent. Den maksimale bebyggelsesprocent, friareal krav og boligandelen gælder for C3*-rammeområderne under ét.

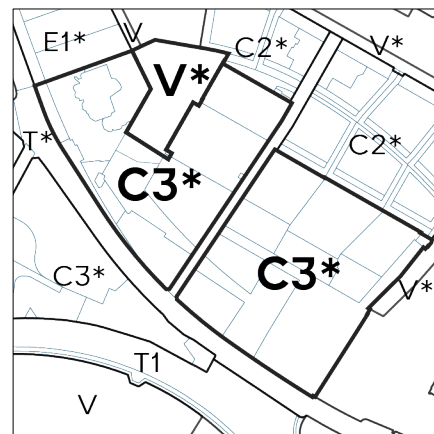
Endvidere ændres den særlige bemærkning på V-rammen, så følgende udgår, idet muligheden er realiseret: 'Der kan opfyldes op til 5.000 m² vandareal med henblik på etablering af metrostation.' Der tilføjes desuden følgende tekst til den særlige bemærkning: 'Der kan etableres en træbrygge på ca. 400 m² for enden af Fordgraven'.

Forslag til ny centerstruktur for detailhandel

Der udlægges et nyt bydelscenter Sluseholmen-Tegllholmen, langs Tegllholmsgade, Støberigade, Sluseholmen og omkring Sluseholmen Metrostation. Bydelscenterets maksimale butiksareal fastlægges til 12.000 m². Den maksimale butiksstørrelse fastlægges til 2.500 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgswarebutikker.

Bydelscenteret er en geografisk udvidelse af det eksisterende bydelscenter Tegllholmen og erstatter det eksisterende lokalcenter Sluseholmen, som nedlægges. Bydelscenteret udvides med arealer langs Sluseholmen, som hermed understøttes som bydelens hovedgade, og arealer omkring Sluseholmen metrostation, som bliver et nyt knudepunkt i bydelen, hvor der ønskes publikumsorienterede funktioner. Bydelscenteret afkortes på den vestlige del af Tegllholmsgade, fordi dette område er fuldt udbygget uden detailhandel.

Det eksisterende område langs Sydhavnsgade til butikker til særligt pladskrævende varer, får en ændret afgrænsning, med en fortsat maksimal rummelighed på 10.000 m² butiksareal og maksimal butiksstørrelse på 5.000 m². Afgrænsningen ændres, så området støder op til det nye bydelscenter Sluseholmen-Tegllholmen. Der fastlægges en ny særlig bestemmelse, som giver mulighed for at etablere møbelbutikker i området, fordi det ligger med god vejadgang og i tilknytning til en metrostation og et bydelscenter.



Gældende og nye rammer i Kommuneplan 2019.

Det nye bydelscenter indebærer, at det maksimale butiksareal i området øges fra 8.000 m² til 12.000 m². Den maksimale butiksstørrelse øges samtidig fra 1.500 m² til 2.500 m² for dagligvarebutikker og fra 500 m² til 1.000 m² for udvalgsvarebutikker. Bydelscenteret skal betjene indbyggerne på Sluseholmen og Tegllholmen, men forventes også i mindre grad at have kunder fra andre områder: dels indbyggere i områderne vest for Sydhavnsgade, som bruger Sluseholmen metrostation, og desuden nogle pendlere i bil. Bydelscenteret skaber rammer for større butikskoncepter inden for både dagligvarer og udvalgsvarer i Kgs. Enghave, som er præget af mindre butikker. Planlægningen understøtter hermed kommuneplanens mål om at sikre alsidige indkøbsmuligheder i alle bydele og at begrænse transportafstande ved indkøb samt sikre god tilgængelighed for især for gående, cyklende og kollektiv trafik.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra grundejerne, undtagen A/S Øresund, til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastruktur anlæg.

Ved aftalen forpligter grundejerne sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen, idet A/S Øresund dog ikke er en del af denne aftale:

- Vejen Sluseholmen ombygges/udvides med ekstra svingbane samt en helle.
- Udkørsel fra parkeringsareal til Sydhavnsgade lukkes.

Miljøforhold

VVM

Der kan være anlæg indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af bestemmelserne om konkrete projekter efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1976 af 27. oktober 2021). Disse skal i så fald screenes efter lovens § 21, inden de kan realiseres.

Miljørapport

Kommunen har vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1976 af 27. oktober 2021). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

Rapporten konkluderer, at beplantning i de åbne byrum er en forudsætning for det beskrevne vindmiljø. Projektet og de øvrige projekter i området, bl.a. Molestien og omdannelsen af områderne ved Stejlepladsen, forventes at medføre en markant forøgelse af trafikken i området, men også en ændret trafikal adfærd, herunder ændrede trafikmønstre og transportformer. For at afværge er der indgået udbygningsaftale, der etableres sikker skolevej gennem byggefelt P1. Etablering af en stibro på tværs af Sjællandsbroen ved Bådehavnsgade skal forbinde området med byudviklingsområde langs Bådehavnsgade. Bebyggelse med trafikstøj, der overstiger 68 dB på facaden, skal overvejende indrettes til erhvervsformål. Der skal etableres støjskærme omkring KSC-skydebane 6, 3a, 14 og 15.

Der er foretaget en Natura 2000-screening (væsentlighedsvurdering) efter habitatdirektivet, der blandt andet belyser konsekvenser ved udledning af overfladevand til havnen i nærheden af Natura 2000-området syd for. Af screeningen fremgår det, at byggeriet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området, og at en egentlig konsekvensvurdering derfor ikke vil være påkrævet.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Sjællandsbroen, Sydhavnsvej og Sluseholmen. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af friarealet, op til 74 dB på dele af facaderne mod Sjællandsbroen/Sydhavnsvej og op til 71 dB på dele af facaderne mod Sluseholmen, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauet i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Øresundsbanen ligger i en tunnel, som har en brandventilationsskakt tæt på byggefelt Z og Æ. Fra denne skakt udsendes støj fra togtrafikken. Den fremtidige bebyggelse og de udendørs opholdsarealer er placeret således, at randbebyggelsen langs Sjællandsbroen/Sydhavnsvej og Sluseholmen kan danne støjskærm for de bagvedliggende friarealer. De udendørs opholdsarealer placeres langs havnebassin og kanaler, hvor støjniveauet fra trafik er under 58 dB.

Der er ikke placeret boliger, hvor støjgrænserne overstiger 73 dB.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Trafikstøj er også beskrevet i miljørapporten.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

Miljømæssige gener fra virksomheder

I nærheden af lokalplanområdet ligger Københavns Flugskytteklub og Københavns Skyttecenter, RGS Nordic, Motorbanerne på Amager, Sydhavn Genbrugscenter og MAN ES, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes. Der er alene miljømæssige gener i form af støj, dog er der fra MAN Energy Solutions også gener i form af luftforurening.

Københavns Flugskytte Klub (KFK) og Københavns Skyttecenter (KSC)
Københavns Flugskytteklub og Københavns Skyttecenter har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes. Skydebanerne ligger på Selinevej, og baneanlægget strækker sig langs Amager-motorvejen mod syd.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for skydebaner er 62 dB (A)l.

Støjbelastningen fra Københavns Flugskytteklub i lokalplanområdet vil ikke overskride de vejledende grænser for støjfølsom anvendelse.

Beregninger udført i forbindelse med lokalplanforslag for Molestien umiddelbart syd for lokalplanområdet viser, at støjbelastningen fra Københavns Skyttecenter i lokalplanområdet vil overskride de vejledende grænser for støjfølsom anvendelse på de mest støjbelastede facader og opholdsarealer.

Det vil imidlertid betyde, at det kommende udviklingsprojekt ved Molestien kan medføre strengere støjkrav i Københavns Skyttecenters fremtidige miljøtilladelser, herunder krav om etablering af afværgeforanstaltninger.

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget til byomdannelsesområde, og støjberegningerne viser, at det er nødvendigt at gøre brug af muligheden for i sådanne områder at fraregne op til 5 dB fra det aktuelle støjniveau i en periode, som ikke væsentligt overstiger 8 år. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området med boliger mv., der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjpåvirkning (max 5 dB) fra virksomheder, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader. Det medfører, at der senest 8 år efter bekendtgørelse af en lokalplan for Molestien og lokalplanen for Sluseholmen Stationsområde skal foretages yderligere støjforanstaltninger, jf. ovenfor.

Der er derfor mellem grundejerne og Københavns Skyttecenter efter forudgående dialog indgået en samarbejdsaftale om, at parterne forpligter sig til at medvirke til, at der i marts 2022 kan indgås en bindende aftale. Aftalen skal forpligte til etablering af afværgeforanstaltninger med henblik på, at de fornødne foranstaltninger for at overholde lempede støjgrænser ved brug af byomdannelsesreglerne, kan være etableret inden ibrugtagning af det første byggeri i lokalplanområdet, samt at de fornødne yderligere afværgeforanstaltninger er etableret inden for de 8 år.

Den endelige aftale er en forudsætning for, at lokalplanen kan vedtages endeligt.

Behandlingsanlægget RGS Nordic

Behandlingsanlægget beskæftiger sig med affaldssortering og deponering og ligger på Selinevej syd for Sluseholmen. Der er udført støjredegørelse for anlægget af Sweco i 2016, hvor støjen bl.a. er vurderet i et referencepunkt ved Sejlklubvej. I den driftssituation, hvor de mest støjende aktiviteter foregår i den nordlige del af RGS Nordics grundstykke, er der beregnet overskridelse af Miljøstyrelsens grænseværdier på 4 dB i dagperioden ved Sejlklubvej. For lydens udbredelse over afstand gælder, at en fordobling af afstanden til lydkilden medfører et fald på 6 dB i lydtrykniveauet. Da planområdet befinder sig mere end dobbelt så langt væk fra behandlingsanlægget end Sejlklubvej, forventes krav til ekstern støj fra behandlingsanlægget at være overholdt for lokalplanområdet. Det bemærkes ydermere, at på grund af det relativt høje støjniveau fra vejtrafik i planområdet i dagtimerne, forventes støjen fra anlægget at være maskeret, så det ikke vil være hørbart i området.

Motorbanerne på Amager

Motorbanerne befinder sig på Ved Slusen 2 og er omfattet af en miljøgodkendelse fra 2011. Denne fastlægger, at støjbelastningen ikke må overstige grænseværdier for området udlagt til bolig og erhverv, og ved nærmeste boliger på vejen Ved Stigbordene på Sluseholmen. Hvis støjgrænserne er overholdt på de mest støjudsatte facader på de øverste etager, forventes støjgrænser også her overholdt i lokalplanområdet.

Sydhavn Genbrugscenter

Genbrugscenteret, beliggende på Bådehavnsvej 50, beskæftiger sig med håndtering af bl.a. have-, træ-, og metalaffald. Udover en almindelig genbrugsplads rummer centeret et testlaboratorium, hvor iværksættere arbejder med genbrug og cirkulær økonomi. I 2017 udførte DAR en teknisk rapport 'Miljømåling - ekstern støj, 2017, MR03.17/12-028 for genbrugscenteret. Det nærmeste referencpunkt til lokalplanområdet er nr. 8, Bådehavnsvej 55, hvor den højeste dB ligger på 39,2 i dagtimerne. Lokalplanområdet ligger dermed udenfor støjkonskvenszonen til genbrugscenteret.

MAN ES

Virksomhedens nuværende miljøtilladelser forholder sig til den planlægning, der allerede i dag er for lokalplanområdet, hvor den nugældende lokalplan giver mulighed for boliger og serviceerhverv.

Der er derfor ikke forhold, der er relevante at vurdere i forhold til det ændrede lokalplangrundlag.

Københavns Kommune vurderer

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

Bæredygtighed

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i denne lokalplan:

- attraktive udearealer og forbindelser,
- trygge passager og
- multifunktionelle byrum.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at

- området mod Fordgraven, som er den mest attraktive zone på metropladsen i forhold til sol-, støj- og vindforhold, friholdes for bebyggelse, og der fastlægges en træbrygge på vandet til ophold.
- nye træer og beplantning placeres blandt andet langs facader på metropladsen for at dæmpe vinden,

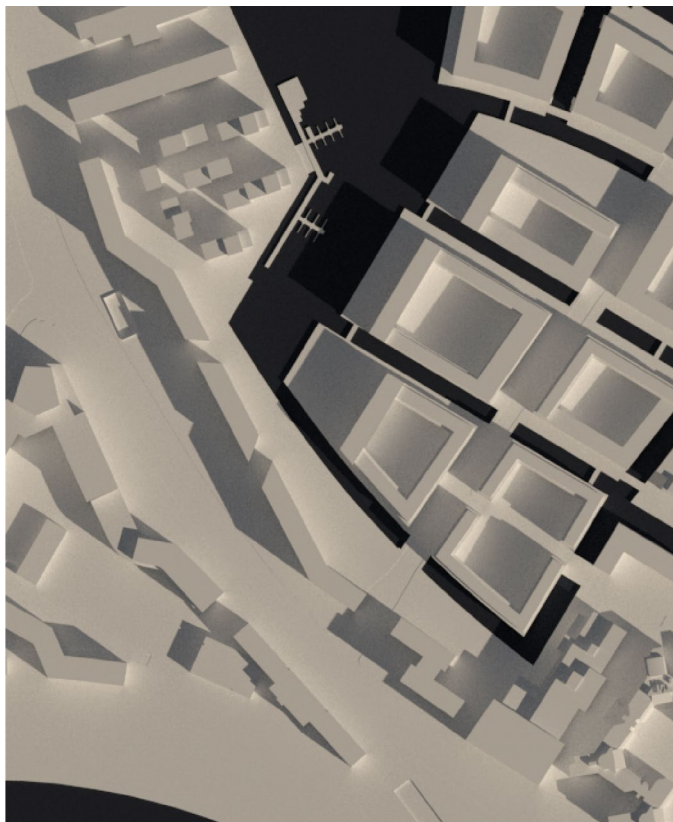
Derudover har bygherre til hensigt at indarbejde i de efterfølgende projekter, at

- der anvendes belysning i byrum, gader, passager, overgange og i portåbninger til at skabe tryk og forlænge mulighed for ophold efter mørkets frembrud,
- byrum indrettes til ophold og aktiviteter for forskellige beboergrupper,
- en del af cykelparkering til metrostationen integreres sammen med beplantning
- bygninger udformes med gode mikroklimatiske forhold for øje for eksempel med tilbagetrækninger af stueetager og baldakiner, som dæmper vinden omkring indgange og opholdszoner.

Den kystnære del af byzonen

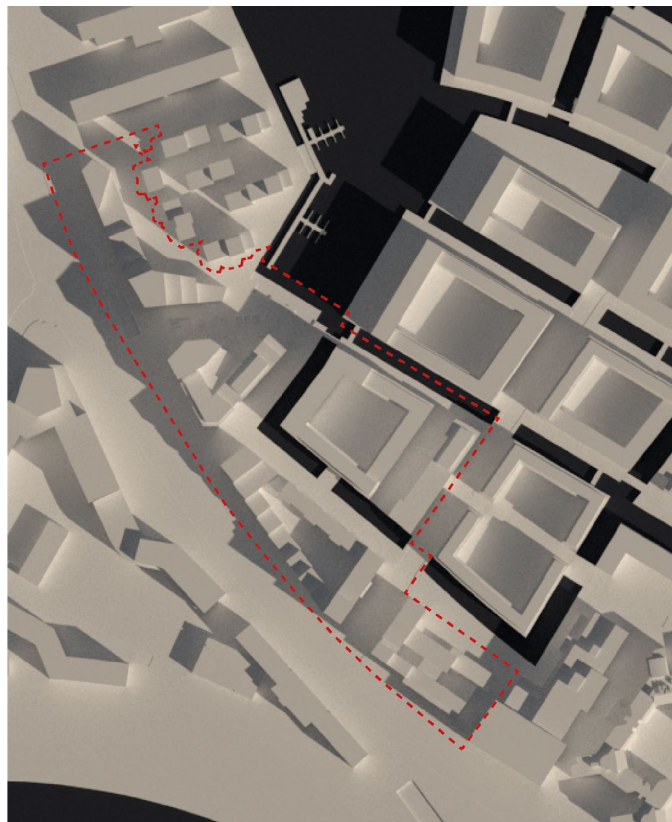
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

Gældende lokalplan



21. marts kl. 9.00

Muliggjort med lokalplanen



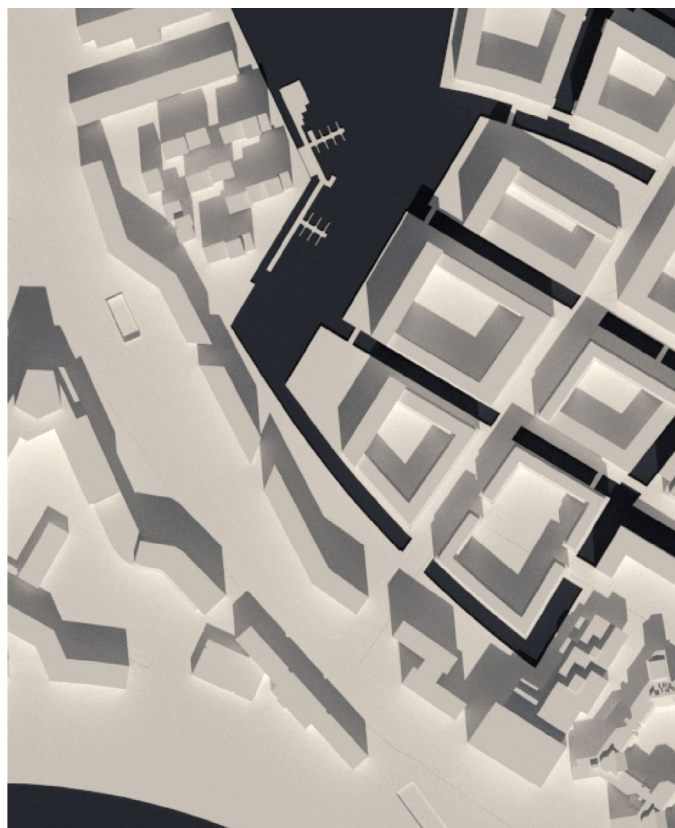
21. marts kl. 9.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, hvor der er sol og skygge på de angivne tidspunkter ved henholdsvis bebyggelsesplanen i den oprindelige lokalplan (Teglværkshavnen 310, tillæg 3), og ved bebyggelsesplanen muliggjort med lokalplanen. Skyggediagrammerne viser, at de høje bygninger i byggefelt Z og Æ kaster skygger på metropladsen, men at der altid er steder med sol, især på pladsens yderste del mod Fordgraven. Promenaden ved nabobebyggelsen i byggefelt L bliver mere påvirket med skygge i de sene eftermiddagstimer og aftentimer forår og efterår end ved den oprindelige lokalplan.

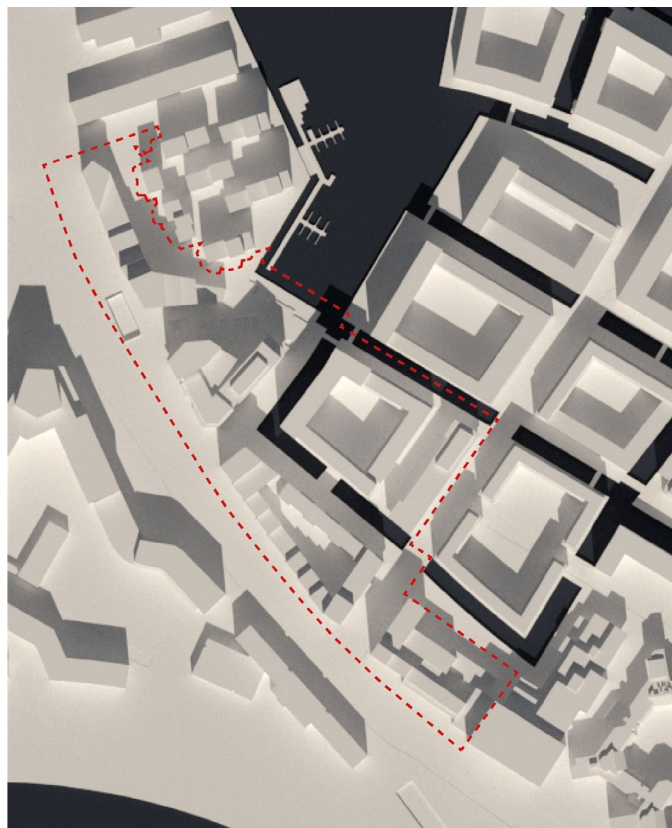
Illustrationer: Holscher Nordberg, Over Byen Arkitekter, Kragh & Berglund.

Gældende lokalplan

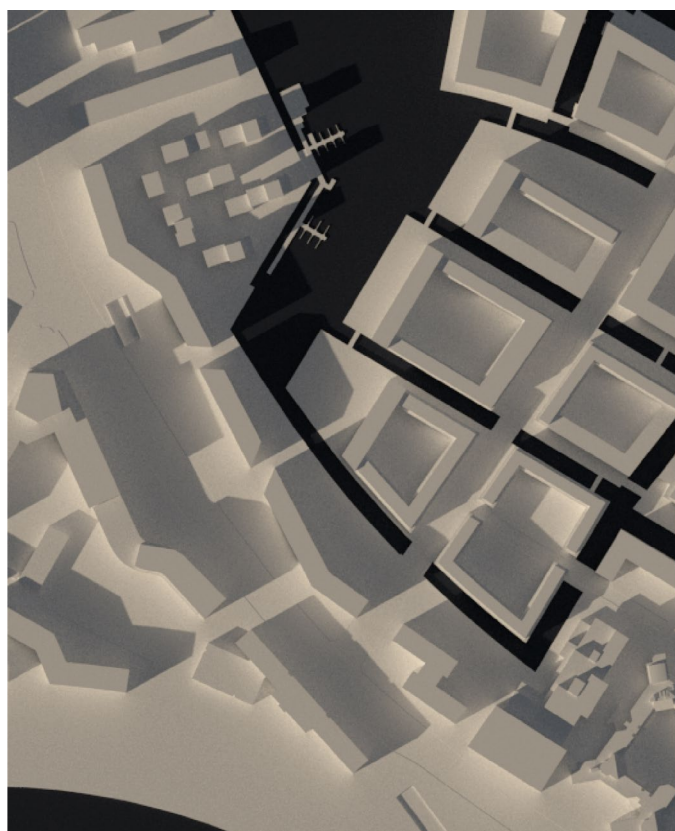


21. marts kl. 12.00

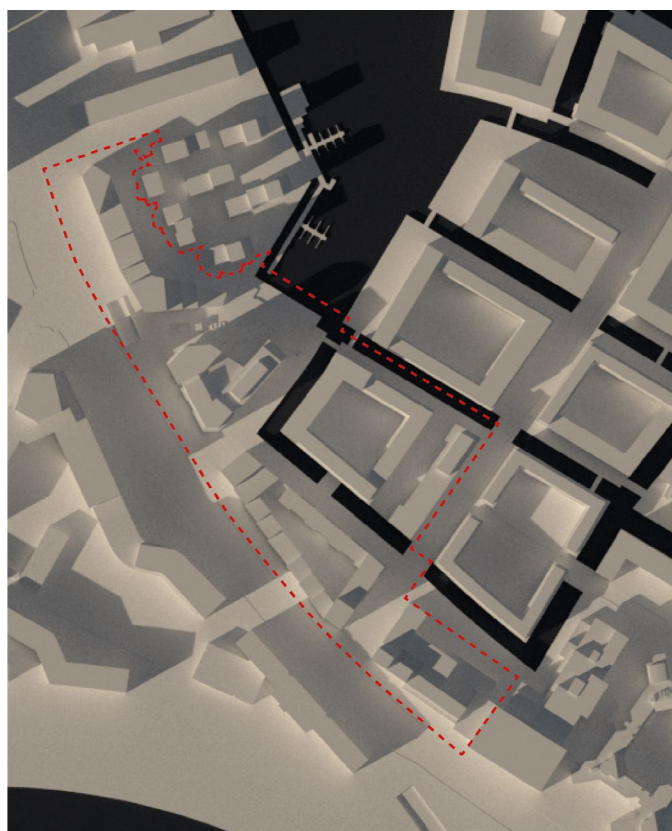
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 12.00

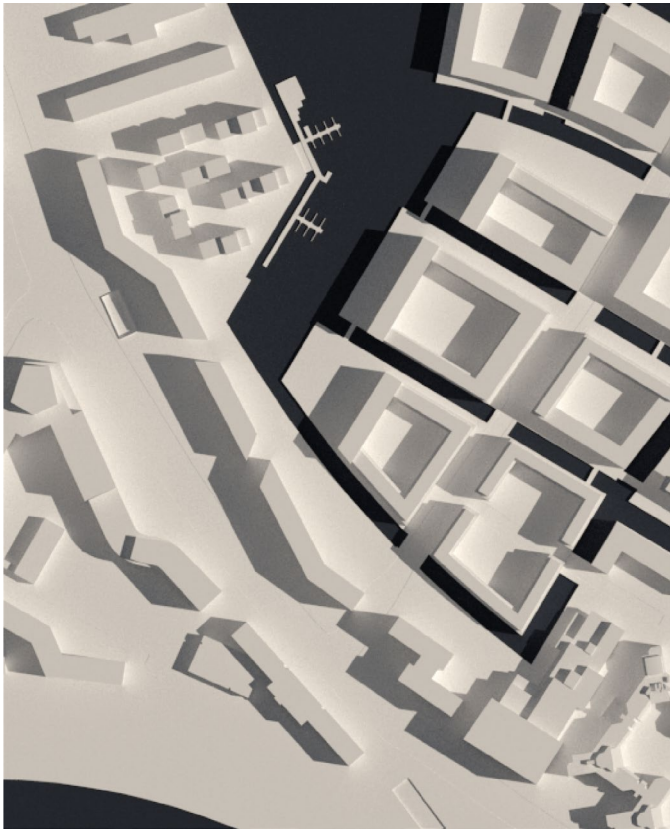


21. marts kl. 16.00



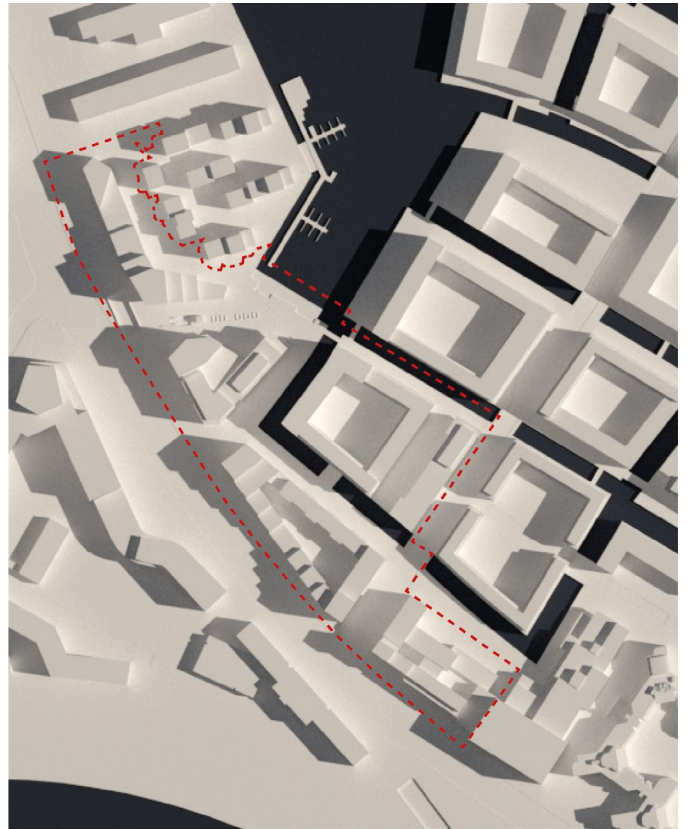
21. marts kl. 16.00

Gældende lokalplan

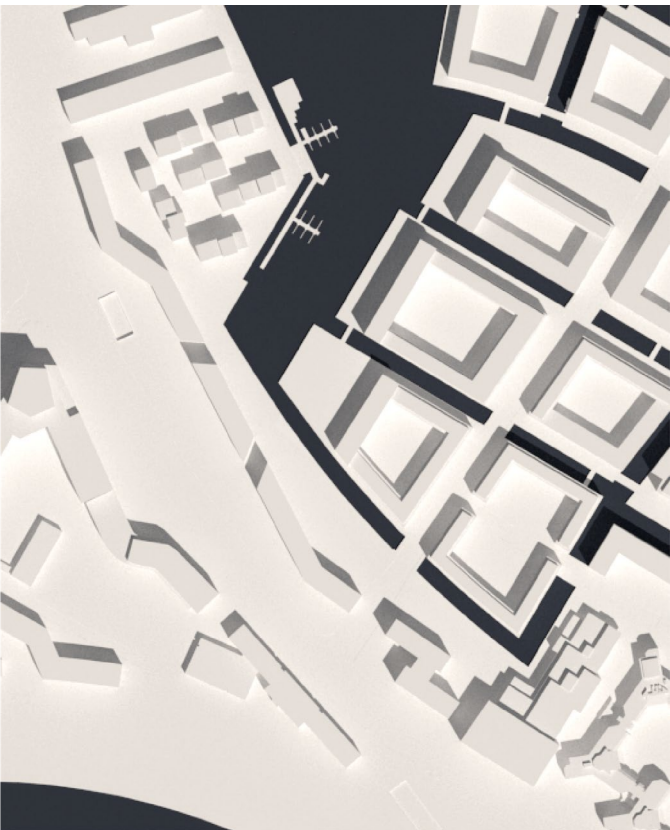


21. juni kl. 9.00

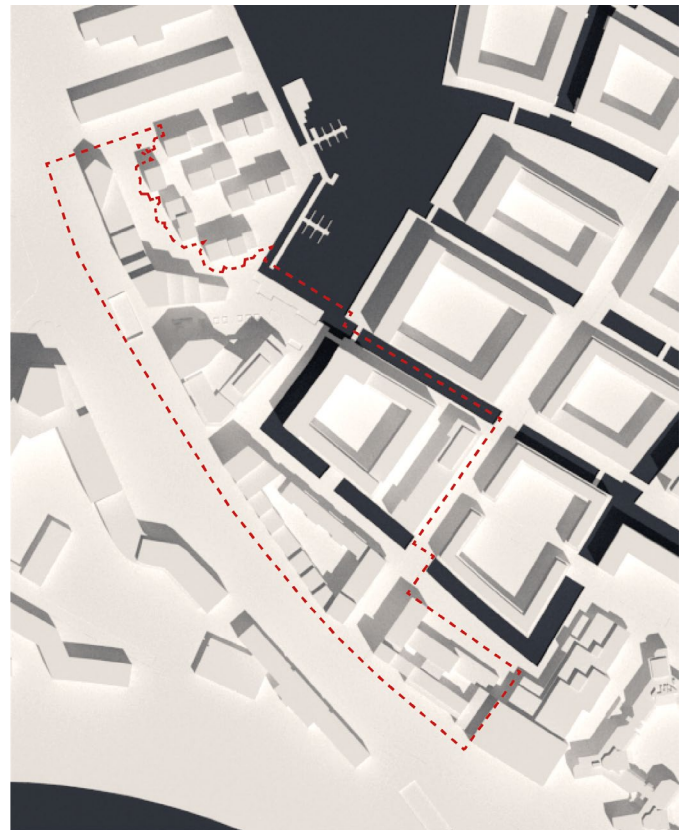
Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00

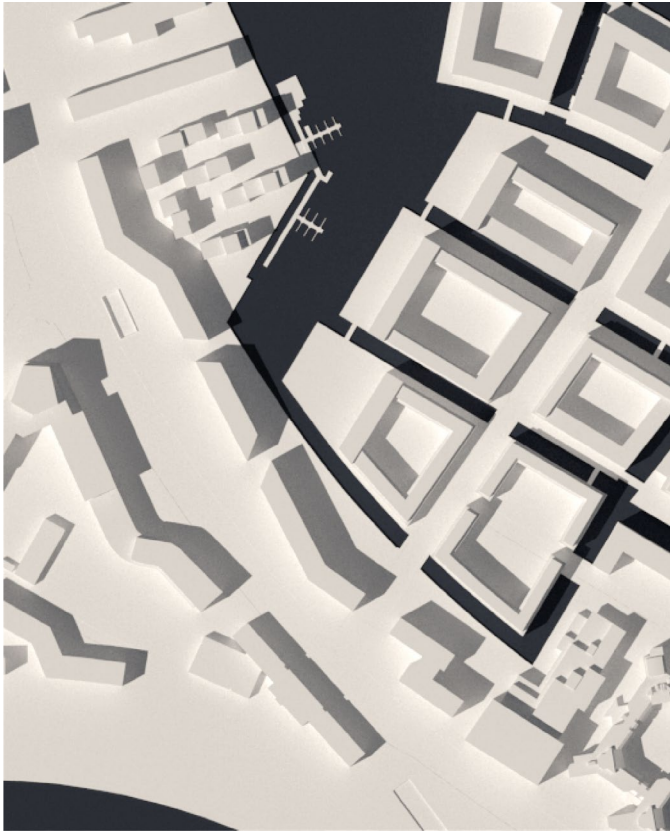


21. juni kl. 12.00



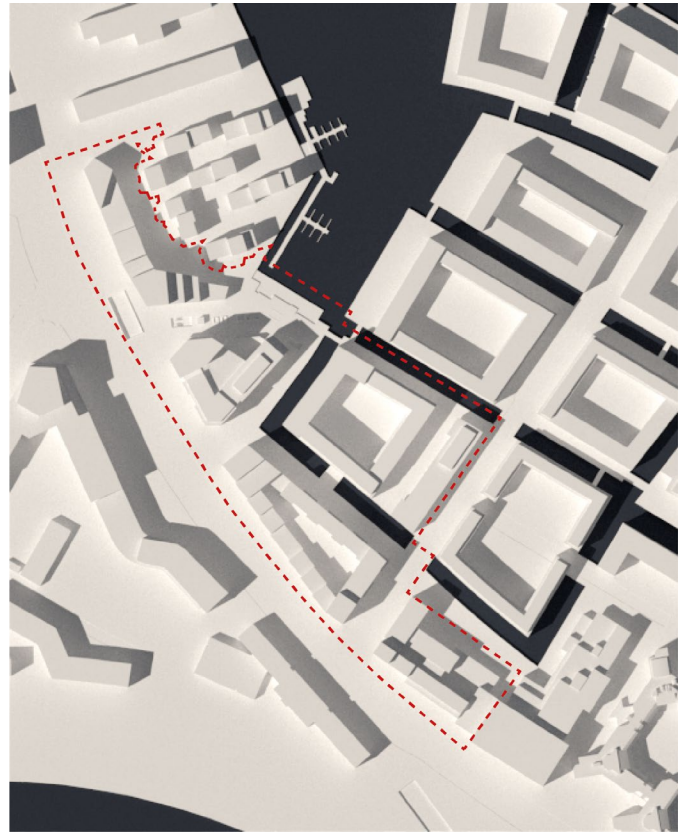
21. juni kl. 12.00

Gældende lokalplan

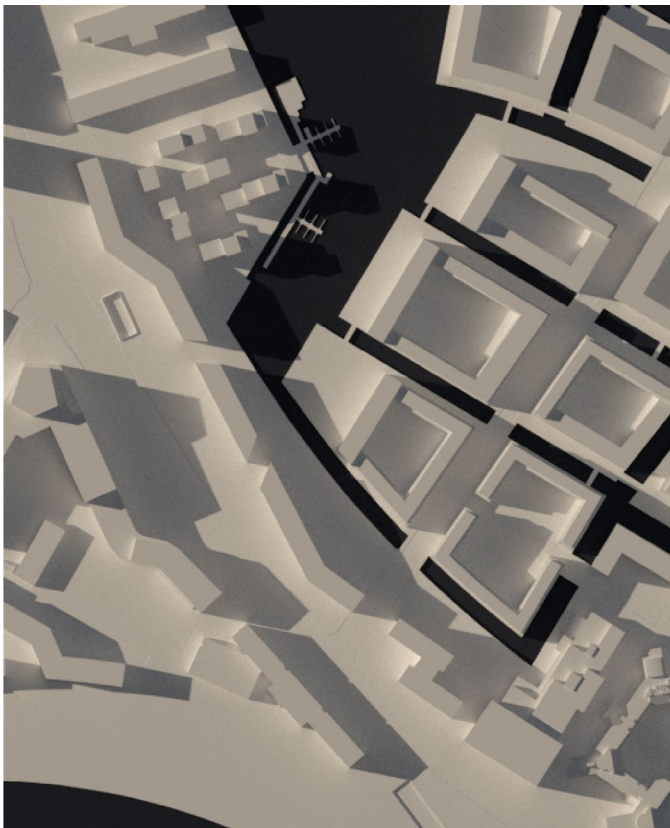


21. juni kl. 16.00

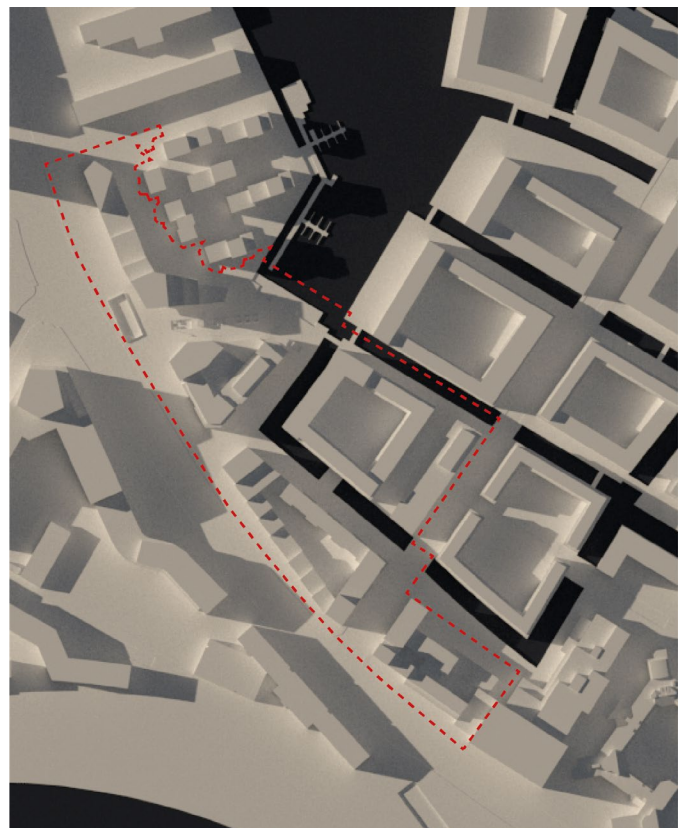
Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

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

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger og serviceerhverv og rammeområde for husbåde

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. En mindre del af området er fastlagt til husbåde.

Detailhandel

Den eksisterende centerstruktur for detailhandel i området består af bydelscenter Teglholmen med et maksimalt butiksareal på 5.000 m², lokalcenter Sluseholmen med et maksimalt butiksareal på 3.000 m² og center for butikker til særligt pladskrævende varer Sydhavnsgade med et maksimalt butiksareal på 10.000 m².

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til maksimalt 185 % beregnet for rammerne R19.C.4.31 og R19.C.4.33 under ét.

Tillæg til Kommuneplan 2019

Kommuneplantillægget skal muliggøre byudvikling på dele af kommuneplantillæggets areal med en særlig bemærkning om, at der for bebyggelse langs Sjællandsbroen i lokalplan kan tillades en bygningshøjde på op til henholdsvis 40 og 34 m. Kommuneplantillægget skal desuden muliggøre, at de eksisterende centerområder for detailhandel på Sluseholmen og Teglholmen lægges sammen og udvides med arealer langs Sluseholmen og omkring den planlagte metrostation Sluseholmen. I den eksisterende V-ramme ændres den særlige bemærkning i rammen, om at der kan opfyldes vandareal, og det tilføjes, at der kan etableres en træbrygge.

Byomdannelsesområde

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

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

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

Bydelsplan

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

I Kgs. Enghave Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at binde bydelen sammen med en bro over Sydhavnsvej. Herudover lægger lokaludvalget vægt på et sammenhængende, grønt og trygt stisystem, som forbinder grønne og rekreative områder, kultursteder, skoler, institutioner, offentlig transport og pladser for de bløde trafikanter til og fra det nye og det gamle Sydhavn.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 310 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for omdannelse af det tidligere industri- og havneområde omkring Teglværkshavnen. Lokalplan 310 fastlægger sammenhængende fællesanlæg som veje, en broforbindelse mellem Tegllholmen og Sluseholmen samt rekreative elementer i form af en grøn kile og havnepromenader.

Tillæg 1 til lokalplan 310

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en boligø.

Tillæg 2 til lokalplan 310

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en større tæthed end forudsat i lokalplan 310 og at mindst 70 % af etagearealet anvendes til boliger.

Tillæg 3 til lokalplan 310

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for en udbygning af den sydlige del af Sluseholmen og den østlige del af Tegllholmen med en højere tæthed. Mellem 50-75 % af det samlede etageareal fastlægges til boliger, og der fastlægges et areal til offentlige formål.

Tillæg 4 til lokalplan 310

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for en udbygning af den midterste og den nordvestligste del af Tegllholmen til et tæt bykvarter med boliger, serviceerhverv og kulturelt prægede funktioner.

Tillæg 5 til lokalplan 310

Formålet med lokalplanen er at muliggøres detailhandel i 'Specialstålhallen' og i byggefeltet nord for denne.

Tillæg 6 til lokalplan 310

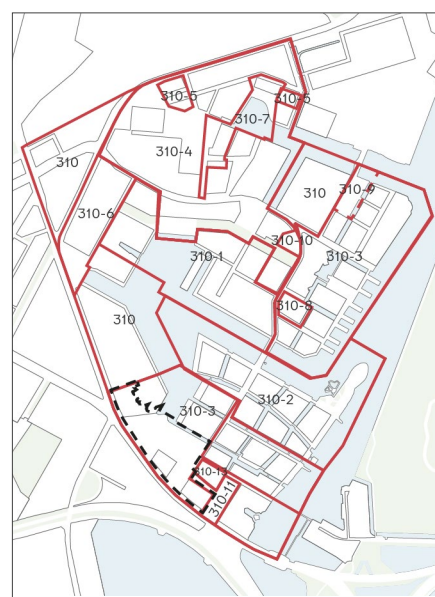
Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for en udbygning af området omkring A. C. Meyers Vænge til bolig- og erhvervsbebyggelse, herunder med større tæthed end forudsat i lokalplan 310.

Tillæg 7 til lokalplan 310

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for en ændring af anvendelse for 'Pladehallen' på Belvederegade 4 og for anvendelse og bebyggelsesplan for en ejendom syd for Frederiksholmsløbet.

Tillæg 8 til lokalplan 310

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af boliger og almene boliger i en karré ved ændring af anvendelsesbestemmelser for en del af karréen.



- Gældende lokalplaner
- - - Lokalplanforslag under udarbejdelse
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Forslag til tillæg 9 til lokalplan 310

Lokalplanforslaget er under udarbejdelse. Formålet med lokalplanforslaget er at fastlægge et byggefelt ved Topstykket til daginstitution og idrætshal.

Tillæg 10 til lokalplan 310

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvidelse af Skolen i Sydhavn samt en daginstitution på ejendommen Støberigade 2.

Tillæg 11 til lokalplan 310

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en tresporet skole på Sluseholmen Syd med idrætshal, klub og madskole samt et parkeringshus.

Tillæg 13 til lokalplan 310

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en daginstitution i stueetagen i lokalplanens byggefelt Q-Syd.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Københavns Kommunes overordnede strategier

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

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

Miljøkrav til byggeri og anlæg

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

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

Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

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

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

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

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisenummer under 20 mio. kr.

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

Spildevandsplan

Kloakering

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

Lokal håndtering af regnvand

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

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

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

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

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

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

Skybrudsprojekt

I Sjællandsbroen vil der blive etableret en skybrudsvej.

I skybrudsplanen ønskes et eller to afledningspunkter fra Sjællandsbroen til havnen. Det er indarbejdet i lokalplanen, at bebyggelsen placeres, så den ikke er til hinder for gennemførelsen af skybrudsvejen.

Stormflodssikring

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

Det er endvidere indarbejdet i lokalplanen, at nye bygninger skal sikres mod stormflod på indtil 2,2 m. Det kan ske ved at etablere et beredskab i form af vandtætte skotter m.v., der kan opsættes ved varsling, samt anden indretning af bygningerne, der sikrer mod vandskader.

Eksisterende bygninger kan sikres på tilsvarende måde.

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

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

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

Vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Boliger

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

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: www.kk.dk/affald. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: www.kk.dk/erhvervsaffald

Jord- og grundvandsforurening

En del af planområdet er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven.

Det kortlagte område omfatter matr.nr. 161a, 161d, 377a, 377d og 477, hvor jorden er forurenede med olie, tjærestoffer og tungmetaller. Forureningen vurderes at komme fra de tidligere erhvervsaktiviteter på området, bl.a. en bilmonteringsfabrik, autoværksted og tankstation.

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

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

Kontakt: jordforurening@kk.dk

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

Kontakt: vand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@kk.dk

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

Kontakt: vand@kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

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 forunder-søgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Anlæg på søterritoriet

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

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

Rottesikring

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

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

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

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

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse

af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

Servitut om luftfartshindringer

Der er på ejendommene tinglyst en servitut om, at bebyggelse over 25 m kræver en godkendelse af luftfartsmyndighederne. Denne godkendelse er en betingelse for etablering af bygninger over 25 m.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige fællesveje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til den kommende metrostation i området og de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 161a,161d, 368,377a, 377d, 447, 463, 466, 467 og 469, Kongens Enghave, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej og opfyld) og alle parceller, der efter den 10. december 2021 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III, IV, V, VI og VII, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i områderne I-VI

Områderne fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Anvendelse i område VII

Husbåde må anvendes til helårsboliger, til kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige funktioner. Endvidere kan husbåde anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, caféer, restauranter, hoteller m.v.

Om træbrygge i område VII henvises til § 10, stk. 6.

Stk. 3. Kollegie- og ungdomsboligandel

Op til 100 % af bruttoetagearealet til boliger i område III og op til 20 % af bruttoetagearealet til boliger i område V må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4 e.

Stk. 4. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions-evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m², jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 5. Boligstørrelser på husbåde

Boliger på husbåde må højst være 150 m² bruttoetageareal. Boliger indrettet ved ombygning af fartøjer, der oprindeligt er bygget til sejlads, er ikke omfattet af bestemmelserne om boligstørrelser.

Stk. 6. Fællesarealer

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

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

Kommentar

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

Stk. 7. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 8. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 9. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

For stueetager (1. etager) fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv, jf. stk. 10 og 11, gælder, at der må indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 6.400 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.000 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.500 m².

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Der er ingen eksisterende butiksareal i området.

Stk. 10. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 75 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. Stueetagerne (1. etagerne) må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 11. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 75 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 12. Placering af anvendelse

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

§ 4. Veje

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

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved etablering af veje og vejarealer, som vist på tegning 3a, og som det fremgår af stk. 2.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 2. Fastlæggelse af vej

Vejtype a fastlægges i en bredde af 14,3 m. Udformningen skal ske som vist i snit A på tegning 3b.

Vejtype b fastlægges i en bredde af mindst 11,3 m. Udformningen skal ske som vist i snit B på tegning 3b.

Vejtype c fastlægges i en bredde af 8 m. Udformningen skal ske som vist i snit C på tegning 3b.

Vejtype d fastlægges i en bredde af 20 m. Udformningen skal ske som vist i snit D på tegning 3b.

Vejtype e fastlægges som dobbeltrettet cykelsti og et fortov med en omtrentlig placering, som vist på tegning 3a.

Vejtype f fastlægges som fællessti med en bredde på mindst 4,6 m med en omtrentlig placering, som vist på tegning 3a.

Vejtype g fastlægges som fortov med en bredde på mindst 4,0 m med en omtrentlig placering, som vist på tegning 3a.

Vejtype h fastlægges som fortov med en bredde på mindst 2,5 m med en omtrentlig placering, som vist på tegning 3a.

Vejtype i fastlægges som dobbeltrettet cykelsti i en bredde af mindst 4,0 m med en omtrentlig placering, som vist på tegning 3a. På strækning gennem port fastlægges vejtypen som en dobbeltrettet cykelsti og et fortov med en samlet bredde på mindst 6,5 m.

Stk. 3. Broer over kanaler

- a) Stibro over kanal, som vist på tegning 3a, skal have en bredde på min. 5 m.
- b) Adgangsgivende vejbro til byggefelt P2, som vist på tegning 3a, skal være indenfor zonen til overkørsel til parkering, som vist på tegning 3a. Vejbroen skal anlægges med kørebane og fortov og en min. bredde på 10 m.
- c) Bredden på broer måles mellem rækværkerne. Stigningen på broer må ikke overstige 1:20 og den frie gennemsejlingshøjde skal ved normal vandstand være mindst 1,6 m. Broer skal være i stål eller træ. Rækværker skal være i stål med lodrette balustre.

Stk. 4. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3a viste arealer, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 6. Afvigelse

Uanset bestemmelserne i stk. 1-6 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 7. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

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

Kommentar

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

Den nærmere udformning af de i stk. nr. 3-4 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bilparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 500 m ²
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 1.714 m ²
Grundskoler	1 plads pr. 1.214 m ²
Daginstitutioner	1 plads pr. 572 m ²
Erhverv:	1 plads pr. 428 m ²
Butikker:	1 plads pr. 286 m ²

I hvert af underområderne I, III, IV og V skal der være én plads til en handicapbus.

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre og i stueetage (1. sal inkl. indskudt dæk), som vist på tegning 2a. Parkering på terræn skal placeres, som angivet på tegning 4.

Stk. 2. Cykelparkering

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

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

Boliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Grundskoler:	1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50% for ansatte skal være overdækket)

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for institution, end angivet ovenfor.

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

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

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m²

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

På tegning 4 er vist, hvor cykelparkering på terræn må placeres. Udenfor disse zoner må der placeres cykelparkering i grupper à maks. 6 pladser.

Om cykelparkering i gårdrum henvises til § 8, stk. 6.

Til dagligvarebutik i byggefelt Ø, jf. § 6, stk. 1, skal der være mindst 20 pladser til cykelparkering i stueplan ved indgang til butikken, heraf mindst 2 til pladskrævende cykler.

Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet. Herudover må cykelparkering til nabobebyggelse, som vist på tegning 4, være delvist under terræn.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

På tegning 5a er vist byggefelter Z, Æ, Ø, Å og P (opdelt i P1 og P2).

Det samlede bruttoetageareal for de enkelte byggefelter må ikke overstige:

Byggefelt P1: 7.500 m².

Byggefelt P2: 22.500 m²

Byggefelt Z: 13.500 m².

Byggefelt Æ: 17.400 m².

Byggefelt Ø: 19.900 m².

Byggefelt Å: 14.000 m².

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

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5a.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- d) Altaner, karnapper og baldakiner må etableres ud over byggefeltet i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 3. Andre bygningsfremspring må etableres ud over byggefeltet i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 1.
- e) Porte skal placeres indenfor den markerede strækning, som vist på tegning 5b.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste topkoter målt fra kote 0.0.
- b) For elevator- og trappetårne kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 4 m alt inklusiv, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag. Elevator- og trappetårne skal placeres minimum 2 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.
- c) For opbygninger på taget til servicering af elevatorer og trappetårne kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 1 m alt inklusiv. Opbygningerne skal placeres minimum 2 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

- d) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4,5 m over terræn, inklusive sokkel, undtagen i byggefelt Å, hvor stueetagen skal være mindst 4,0 m.
- e) Inden for zoner til teknik på taget, vist på tegning 5a, gælder:
For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 4,5 m alt inklusiv.
- f) Udenfor zoner til teknik på taget, som vist på tegning 5a, gælder:
Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget. Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 2 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

Stk. 4. Husdybde

Husdybden i byggefelt P1 må maksimalt være 14 m.

Husdybden i byggefelt P2 må maksimalt være 17 m.

Husdybden i byggefelt Ø må maksimalt være 12 m for boliger, 16 m for ungdomsboliger placeret langs vejen Sluseholmen og 12 m for serviceerhverv undtagen på hjørner og i stueetagen, hvor den må være indenfor byggefeltets udstrækning, som vist på tegning 5a.

Husdybden i byggefelt Z, Æ og Å må være indenfor byggefeltets udstrækning, som vist på tegning 5a.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på maksimum 25 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Om mindre bygninger i gårdrum henvises til § 8, stk. 6.

Mindre bygninger må ikke placeres i de i § 5 fastlagte stier og fortove eller i zonen vist på tegning 5a.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m², der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.

Stk. 6. Husbåde

Husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads, må placeres i område VII. Husbåde må maksimalt være 5,4 m høje og 20 m lange. Det maksimale etageareal må være 150 m².

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

Facaderne er vist på tegning 6a.

- a) Facader med boliger skal opdeles i lodrette enheder på højst 30 m. Hver facadeenhed skal markeres ved skift i materialer eller farver. Ved boliger i byggefelt Ø kan skift også markeres med bygningsfremspring, hvor det er muliggjort, jf. § 6, stk. 2 b, eller med en kombination af karnapper og tilbagetrækninger på mindst 0,9 m.
- b) Facade a, skal i stueetagen (1. etage) have en tilbagetrækning på mindst 1,5 m og markeres med søjler og opholdsmuligheder.
- c) Facade b skal i stueetagen (1. etage) have en tilbagetrækning på mindst 5,0 m i gennemsnit eller 80 m².
- d) Facade c skal i stueetagen (1. etage) have en tilbagetrækning på mindst min 5,0 m i gennemsnit og markeres med søjler og opholdsmuligheder.
- e) Facade d skal i stueetagen (1. etage) have en tilbagetrækning på mindst 3 m.
- f) Facade e skal i stueetagen (1. etage) have en tilbagetrækning på mindst 5,0 m og markeres med søjler.
- g) Facade f skal i stueetagen (1. etage) have en tilbagetrækning på mindst 1,5 m i forhold til byggefeltets afgrænsning og være uden søjler.
- h) Ved facade d må der være en baldakin med et fremspring på 1,8 m ud over byggefeltet. Baldakinen skal have en frihøjde på mindst 4,5 m over terræn.
- i) Ved facade g må der fra 1. sal (2. etage) til 4. sal (5. etage) må der være 4 bygningsfremspring på 1,5 m ud over byggefeltet. Bygningsfremspringene må maksimalt være 20 m i bredden. Afstanden mellem fremspringene skal være mindst 10 m. Bygningsfremspringene skal have en frihøjde på mindst 5,0 m over terræn.
- j) Ved facade i må der fra 1. sal (2. etage) være bygningsfremspring på 1,5 m ud over byggefeltet. Bygningsfremspring skal have en frihøjde på mindst 4,5 m over terræn.
- k) Der skal være en tilbagetrækning af den øverste etage på mindst 3 m, som vist på tegning 6a. Kravet gælder kun for facader over kote 20.0.
- l) Materialerne skal være metal, glatpudset tegl, blank mur, træ og natursten. Desuden må 20 % af facaden være i synlig beton eller glas (vinduer undtaget). Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- m) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.
- n) Facade h skal fra 1. sal (2. etage) og op være i klart glas.
- o) Der må ikke være låger i porte vist på tegning 5b. Øvrige porte må have portlåger, der skal være i træ, metal eller glas, og man skal kunne se igennem lågen.
- p) Farverne skal være rød, rødbrun, brun, sand og grå. I byggefelt P1 og P2 må facadefarven også være sort, gul, hvid og grøn. Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre farver.

- q) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- r) Gulvkoten ved boliger i stueetagen skal være mellem 0,8 og 1,5 m målt fra det omgivende terræn på fortov og veje.
- s) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.

Belysning må ikke blænde omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For facader ved serviceerhverv i stueetagen skal mindst 30 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,25 m høje. Vinduer skal have en underkant på op til 1 m målt fra terræn.
- b) For facader ved parkering i stueetagen skal andelen af gennemsigtigt, klart glas være mindst 15 % eller murværk med mellemrum (som 'perforeret murværk'), hvor åbninger udgør mindst 15 %.
- c) For facader ved publikumsorienterede serviceerhverv og liberale erhverv i stueetagen skal mindst 40 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Vinduer skal have en underkant på op til 0,5 m målt fra terræn.
- d) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- e) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- f) Vinduer i butiksfacader må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- g) Vinduer må ikke være i plastik.
- h) Døre må ikke være i plastik.
- i) Boligbebyggelser skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 meters afstand mellem gadedør og port eller anden pasagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.
- j) Der må maksimalt være 30 m mellem hver indgang undtaget facader mod Sjællandsbroen.
- k) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

Stk. 3. Altaner og karnapper

- a) Boliger skal have altaner med et opholdsareal på mindst 90 cm gange 90 cm. Altaner mod gårdrum i byggefelt Ø i område III må være som 'franske altaner' uden opholdsareal. Ved erhverv må der ikke være udkragede altaner.
- b) Udkragede altaner og karnapper skal placeres mindst 5 m fra indvendige hjørner af en bygning.
- c) Mod gaden skal altaner være delvist indeliggende og trækkes mindst 0,9 m tilbage målt fra facaden undtagen ved facade g, som vist på tegning 6a. I byggefelt P1 og P2 i område V må der på to facadeenheder, jf. stk. 1, pr. bygningsside etableres altaner, som ikke har en indeliggende del.

- d) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 %.
- e) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på mindst 2,8 m over færdselsarealer og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej eller arealer, hvor der er kørende trafik.
- f) Altaner og karnapper må højst have følgende fremspring målt fra facaden:
 - Byggefelt P1 og P2: Maks. 1,5 m mod gårdrum og mellem P1 og P2
 - Maks. 0,9 m mod veje
 - Maks. 1,2 m ved facader mod kanal
 - Byggefelt Ø: Maks. 0,5 m mod gårdrum
 - Maks. 0,9 m mod Sluseholmen
 - Maks. 1,5 m i mellemrum mellem fremspringende facadepartier ved facade g, vist på tegning 6a.
- g) Der må ikke være altangange.
- h) Altanværn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre i mindst halvdelen af længden.

Materialer på altaner og værn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 4. Tage

- a) Tage skal være flade eller have en hældning på højst 5 grader. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.
- b) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- e) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i metal, med klart glas eller være i samme materiale og udformning som facaderne og fremstå som en del af disse. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- f) På flade tage, der anvendes til opholdsareal, må der være en åben gitterkonstruktion (pergola) i træ eller metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Farverne på gitter i metal skal være mørke.
- g) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3, pkt. d, e og f.

Stk. 5. Reklamer

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.

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

Stk. 6. Stormflodssikring

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,2 m over dagligt vande. Bestemmelsen gælder for det på tegning 6b viste område.

Stk. 7. **Husbåde**

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

§ 8. **Ubebyggede arealer**

Stk. 1. **Friarealers størrelse**

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

Endvidere kan følgende arealer indregnes i friarealet:

- Gårdrum på hævede dæk i byggefelt Ø og P2, jf. stk. 6.
- Opholdsarealer på tag på byggefelt P1, Z, Ø og Å, når de er støjbeskyttede og større end 50 m².
- Op til 50 % af metropladsens (byrum A) vejareal. Dette gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealerne som offentlig vej.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for området under ét som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Institution/botilbud:	20 %

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

Stk. 2. **Bevaringsværdige træer**

De på tegning 7c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bevaringsværdige træer, vist på tegning 7c, fjernes og erstattes med nye, store træer.

Kommentar

En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 3. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 4. Terrænregulering

Terrænet skal reguleres til mindst kote 2,2.

Stk. 5. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum, gårdrum og kantzoner skal placeres og indrettes, som vist på tegning 7a og 7b, og som det fremgår nedenfor.

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

Areal omkring Øresundstunnelens udluftnings- og redningssskakt må hegnes, som vist på tegning 7a. Hegn må være hæk, åbent gitter, hegn, støttemur eller lignende. Hegn må højst være 1,2 m højt målt i forhold til det omgivende terræn. Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

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

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

Stk. 6. Byrum og gårdrum

Byrum og gårdrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum A

Mindst 10 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. Mindst 40 % af det på tegning 7a viste areal skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i betonfliser i store formater (mindst 60 cm på den korte led) og granitsten.

Byrum B

Mellem 20-40 % af arealet skal være befæstet. Mindst 40 % af arealet skal være bede med beplantning.

Byrum C

Mellem 20-40% af arealet skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i betonfliser, grus eller asfalt. Mindst 25 % af arealet skal være bede med beplantning. Op til 10 % af arealet må være cykelparkering (inkl. skure). Der må være cykelskure/overdækning af cykelparkering med et samlet areal på 50 m². Der skal være en cykelsti, jf. § 4, stk. 2. Der skal etableres kantzoner, som beskrevet i stk. 7.

Gårdrum D

Mellem 20-30 % af arealet i gårdrummet skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i betonfliser, grus eller asfalt. Mindst 40 % af arealet i gårdrummet skal være bede med beplantning. Der skal etableres kantzoner langs gårdrummets kanter, som beskrevet i stk. 7.

Gårdrum E

Mellem 10-20% af arealet skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i betonfliser, grus eller asfalt. Mindst 25 % af arealet skal være bede med beplantning. Det resterende areal skal være med græs. Der skal være et legeareal på mindst 30 m² med siddemulighed. Op til 10 % af arealet må være cykelparkering (inkl. skure). Der må være cykelskure/overdækning af cykelparkering med et samlet areal på

125 m². Der må være ét drivhus/orangeri på op til 125 m². Der skal etableres kantzoner langs gårdrummets kanter, som beskrevet i stk. 7.

Stk. 7. Kantzoner

Kantzoner må gennembyrdes ved porte, indgange og overkørsler samt nedkørsel til kælder.

Kantzone a

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,3 og 0,5 m.

Mindst 10 % af kantzonen ved byggefelt Æ, Ø og Å skal indrettes med bede til facadebeplantning og øvrig beplantning. Bede skal have en dybde på mindst 0,3 m målt fra facaden.

Mindst 50 % af kantzonen skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i: Betonsten eller granit.

Kantzone b

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,3 og 2 m.

Mindst 10 % af kantzonen skal indrettes med bede til facadebeplantning og øvrig beplantning. Der må ikke være beplantning under udkrægning på byggeriet som for eksempel baldakin. Bede skal have en dybde på mindst 0,3 m målt fra facaden.

Mindst 40 % af kantzonen skal være befæstet. Langs facader skal der være en fast belægning i granitsten på mellem 0,3 og 0,6 m målt fra facaden. Befæstede arealer skal være i: Betonfliser i store formater (mindst 60 cm på den korte led) eller granitsten.

Kantzone c

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 5 m (i gennemsnit) ved facader mod Fordgraven og 2 m ved øvrige facader.

Kantzonen skal indrettes med terrasse til udeservering.

Der skal være direkte adgang fra kantzonen til metropladsen, Byrum A.

Befæstede arealer skal være i: Betonfliser i store formater (mindst 60 cm på den korte led), træ eller granit.

Kantzone d

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

Mindst 50 % af kantzonen skal indrettes med bede til facadebeplantning og øvrig beplantning. Bede skal have en dybde på mindst 0,3 m målt fra facaden.

Mindst 30 % af kantzonen skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i: Betonfliser, natursten, træ, asfalt eller grus.

Kantzone e

Ved boliger i stueetagen skal kantzonen have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,5 m.

Højst 40 % af kantzonen skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i: Betonfliser, natursten.

Mindst 10 % af kantzonen ved byggefelt P2 og Å skal indrettes med bede til facadebeplantning og øvrig beplantning. Bede skal have en dybde på mindst 0,3 m målt fra facaden.

Kantzonen på Grethe Ingemanns Vej må have et hævet areal til terrasse/trappe, med en højde på 0,6 - 1,1 m målt fra terræn.

Værn på hævede terrasser/trapper må højst være 1,1 m målt fra terrasse/trappens niveau. Materialer på værn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Kantzone f

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,3 m.

Mindst 20 % af kantzonen skal indrettes med bede til facadebeplantning og øvrig beplantning.

Højst 40 % af kantzonen må være befæstet. Befæstede arealer skal være i: Betonfliser, natursten.

Kantzone g

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 3 og 7 m.

Kantzonen må have et hævet areal til terrasse. Højden må være op til 1,9 m målt fra terræn undtagen på de yderste 1,3 m. De yderste 0,3 m skal være i samme niveau som terræn. Den del af terrassen, der er mellem 0,3 m og 1,3 m fra kantzonens afgrænsning må være op til 1,6 m over terræn. Materiale på væg mellem kantzonens forskellige niveauer skal være blank mur eller træ.

Den yderste 1,3 m af kantzonen skal være bede til beplantning. Mindst 40 % af den øvrige kantzone skal være bede til beplantning.

Mindst 20 % af kantzonen skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i: Betonfliser, natursten eller træ.

Værn må højst være 1,1 m målt fra terrasse niveau. Værn skal være hæk, åbent gitter eller glas. Materialer på værn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Kantzone h

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,3 m.

Mindst 30 % af kantzonen skal indrettes med bede til facadebeplantning og øvrig beplantning. Bede skal have en dybde på mindst 0,3 m målt fra facaden.

Mindst 30 % af kantzonen skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i: Betonfliser, natursten, asfalt eller grus.

Kantzone i

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2 og 3 m.

Kantzonen skal indrettes med individuelle terrasser for boligenheder.

Mindst 40 % af kantzonen skal være bede til facadebeplantning og øvrig beplantning. Bede skal have en dybde på mindst 0,3 m målt fra facaden.

Mindst 20 % af kantzonen skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i: Betonfliser, natursten eller træ.

I kantzonen må der være et hævet areal til terrasse/trappe, med en højde på højst 0,3 m målt fra det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må være et hegn i en dybde på 1 m målt vinkelret på facaden. Hegnet må maksimalt være 1,5 m målt fra kantzons terrænniveau. Hegn skal være hæk, åbent gitter / hegn eller lignende. Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Kantzoner ved boliger i gårdrum D

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

Kantzonen skal indrettes med individuelle terrasser for boligenheder.

Mindst 40 % af kantzonen skal være bede til facadebeplantning og øvrig beplantning. Bede skal have en dybde på mindst 0,3 m målt fra facaden.

Mindst 20 % af kantzonen skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i: Betonfliser, natursten eller træ.

I kantzonen må der være et hævet areal til terrasse/trappe, med en højde på højst 0,3 m målt fra det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må være et hegn i en dybde på 1 m målt vinkelret på facaden. Hegnet må maksimalt være 1,5 m målt fra kantzons terrænniveau. Hegn skal være hæk, åbent gitter / hegn eller lignende. Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Kantzoner ved erhverv i gårdrum D

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,5 og 1 m.

Mindst 60 % af kantzonen skal indrettes med bede til facadebeplantning og øvrig beplantning. Bede skal have en dybde på mindst 0,3 m målt fra facaden.

Højst 40 % af kantzonen må være befæstet. Befæstede arealer skal være i: Betonfliser, natursten eller træ.

Kantzoner må hegnes med hæk på op til 1,1 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Stk. 8. Beplantning

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

Beplantning i zone a

Der skal plantes 53 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 8 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Mindst 30 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Beplantning i zone b

Der skal plantes 60 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 15 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Mindst 12 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Beplantning i zone c

Der skal plantes 22 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 15 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Beplantning i zone d

Der skal plantes 47 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 12 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Mindst 18 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Beplantning i zone e

Der skal plantes 16 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 4 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Mindst 7 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Beplantning i zone f

Der skal plantes 10 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 10 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Beplantning i zone g

Der skal plantes 23 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 15 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Beplantning i zone h

Der skal plantes 12 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 12 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Beplantning i zone i

Der skal plantes 35 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 15 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Beplantning i zone j

Der skal plantes 25 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 3 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Mindst 6 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Beplantning i zone k

Der skal plantes 32 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 13 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Mindst 9 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Beplantning i zone l

Der skal plantes 9 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 9 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

For alle zoner gælder

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Kommentar

Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er mindst 0,5 m dybt.

Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af byggeri i de enkelte byggefelter, at der er anlagt de friarealer, som underområdet omfatter.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i område I (byggefelt Z), at de på tegning 7c i zone a, b, og c viste nye træer er plantet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i område II (byggefelt Æ), at de på tegning 7c i zone a, d, e og h viste nye træer er plantet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i område III (byggefelt Ø), at de på tegning 7c i zone i og j viste nye træer er plantet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i område IV (byggefelt Å), at de på tegning 7c i zone k viste nye træer er plantet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i område V (byggefelt P1 og P2), at de på tegning 7c i zone f og g viste nye træer er plantet.

Stk. 10. Dispensation

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

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

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

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler, daginstitutioner: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$):

- Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46

Indendørs med lukkede vinduer:

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

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

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

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

Kommentar

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

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

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

§ 10. Vandarealer og zonestatus

Stk. 1. Udgravninger

På tegning 8 er vist landarealer, der skal udgraves til kanaler.

Stk. 2. Byzone

Arealer fremkommet ved opfyld overføres til byzone.

Stk. 3. Bolværker

Opfyldninger og udgravninger skal afgrænses med bolværker. Afgrænsningen mod Fordgraven og kanaler skal udføres med lodrette kajsider (bolværk) afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Den synlige del af kajsiderne skal beklædes med sten, bearbejdet beton eller træ.

Stk. 4. Kanaler

Kanaler skal have en bredde på mindst 12 m og en vanddybde på mindst 2 m.

Stk. 5. Anløbspladser til både og træbrygger til ophold

Længs bolværker i kanaler må der etableres én let ponton ud for hver bolig i stueplan mod kanal. Herudover må der etableres i alt op til 5 træbrygger til ophold.

Pontoner ved boliger i stueplan må ikke rage mere end 1,5 m ud i kanalen og må ikke være bredere end 3 m.

Træbrygger til ophold må ikke rage mere end 3 m ud i kanalen og må ikke være bredere end 7 m.

Stk. 6. Træbrygge til ophold i Fordgraven

Der skal etableres en træbrygge til ophold indenfor zonen vist på tegning 8. Træbryggen skal være mindst 350 m².

Stk. 7. Husbåde i Fordgraven

Der kan placeres husbåde i område VII under hensyn til den i stk. 6 nævnte træbrygge, jf. også § 3, stk. 2.

§ 11. Særlige fællesanlæg

Ny bebyggelse i område I (byggefelt Z) må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 3 fastlagte veje indenfor område I og VI, de i § 8, stk. 6 fastlagte byrum A og B og den i § 10, stk. 6 fastlagte træbrygge i område VII.

Ny bebyggelse i område II (byggefelt Æ) må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 3 fastlagte veje indenfor område II og VI, det i § 8, stk. 6 fastlagte byrum A og den i § 10, stk. 6 fastlagte træbrygge i område VII.

Ny bebyggelse i område III (byggefelt Ø) må ikke tages i brug, før der er etableret det i § 8, stk. 6 fastlagte byrum A og den i § 10, stk. 6 fastlagte træbrygge i område VII.

Ny bebyggelse i område IV (byggefelt Å) må ikke tages i brug, før der er etableret det i § 8, stk. 6 fastlagte byrum A og den i § 10, stk. 6 fastlagte træbrygge i område VII.

Ny bebyggelse i område V (byggefelt P1 og P2) må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 3 fastlagte veje indenfor område II og V, den i § 10, stk. 1 fastlagte kanal og de i § 4, stk. 5 fastlagte broer, det i § 8, stk. 6 fastlagte byrum A og den i § 10, stk. 6 fastlagte træbrygge i område VII.

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

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 12. Grundejerforening, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 12. Grundejerforening

Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området, bortset fra ejeren af matr.nr. 466 og 467 Kongens Enghave, København.

Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder

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

Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 3 fastlagte veje, stier og broer samt de i § 10 fastlagte fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.

Stk. 5. Godkendelse af vedtægter

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

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

§ 14. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan 310 Teglværkshavnen bekendtgjort den 23. juni 1999 og lokalplan 310 Teglværkshavnen tillæg 3 bekendtgjort den 4. marts 2009 ophæves i deres helhed, for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Kommentarer af generel karakter

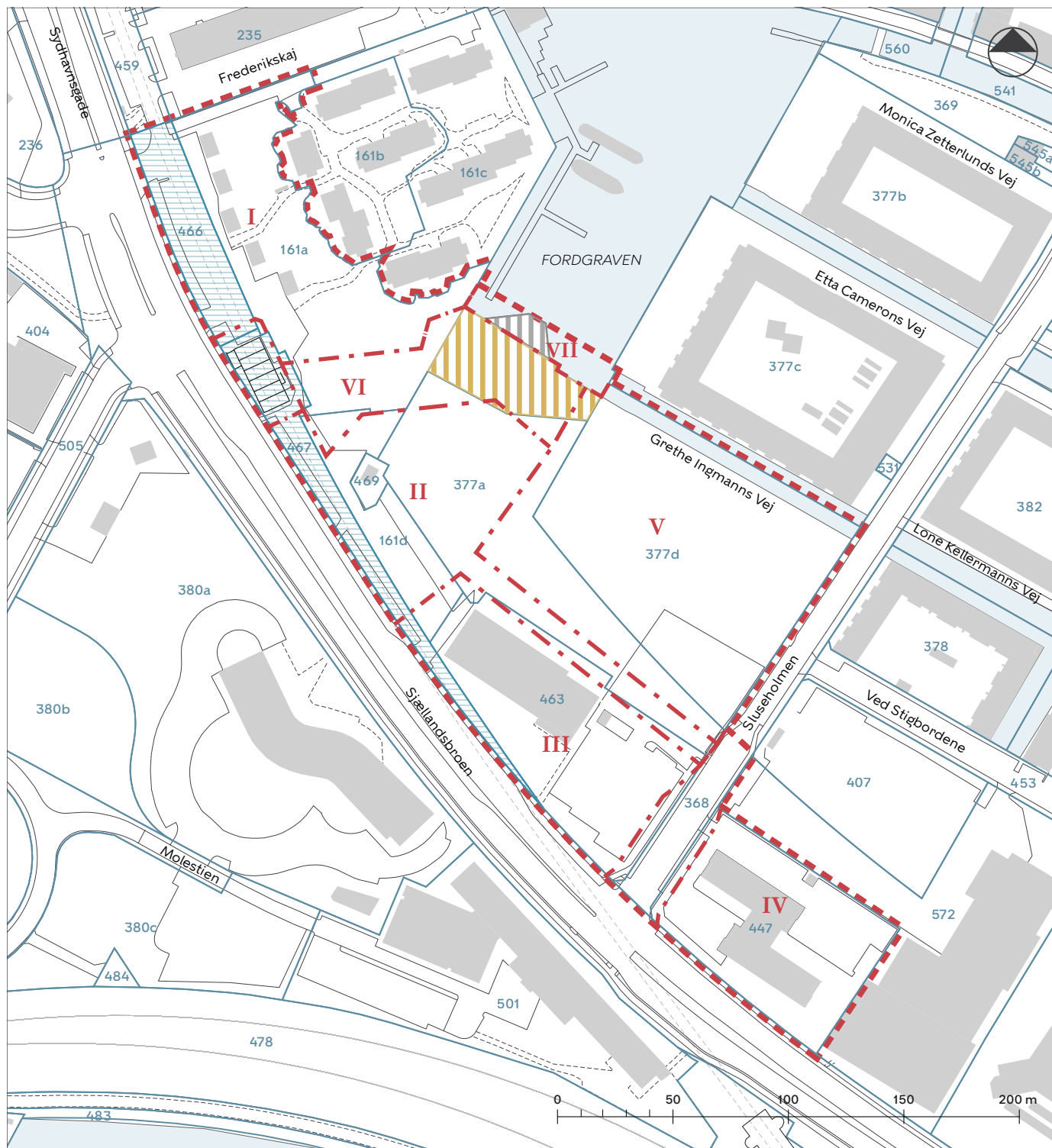
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

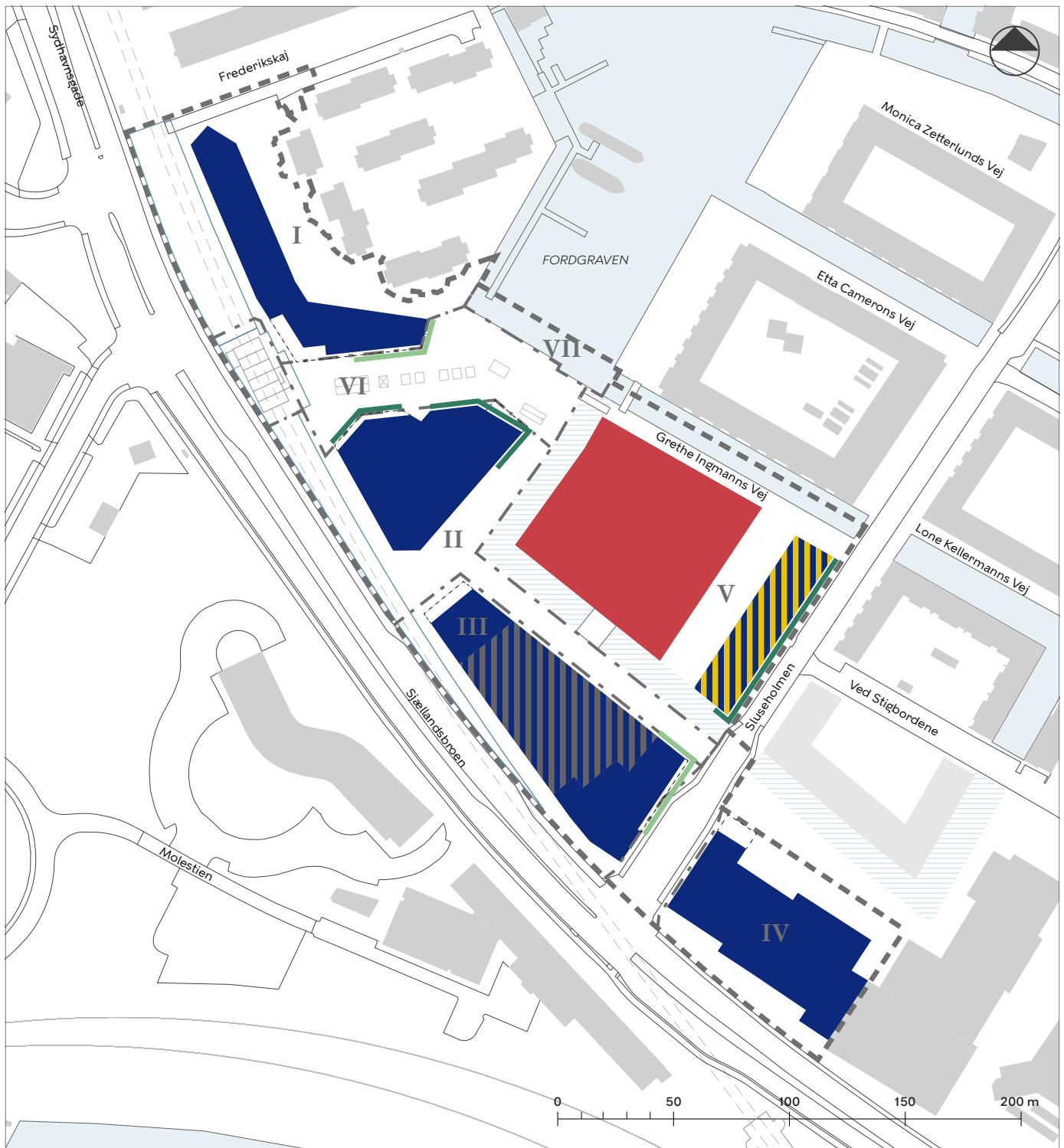
Tegning 1 · Områdeafgrænsning















- Lokalplanområdets afgrænsning
- . - Grænse mellem delområder
- I-VII** Delområde

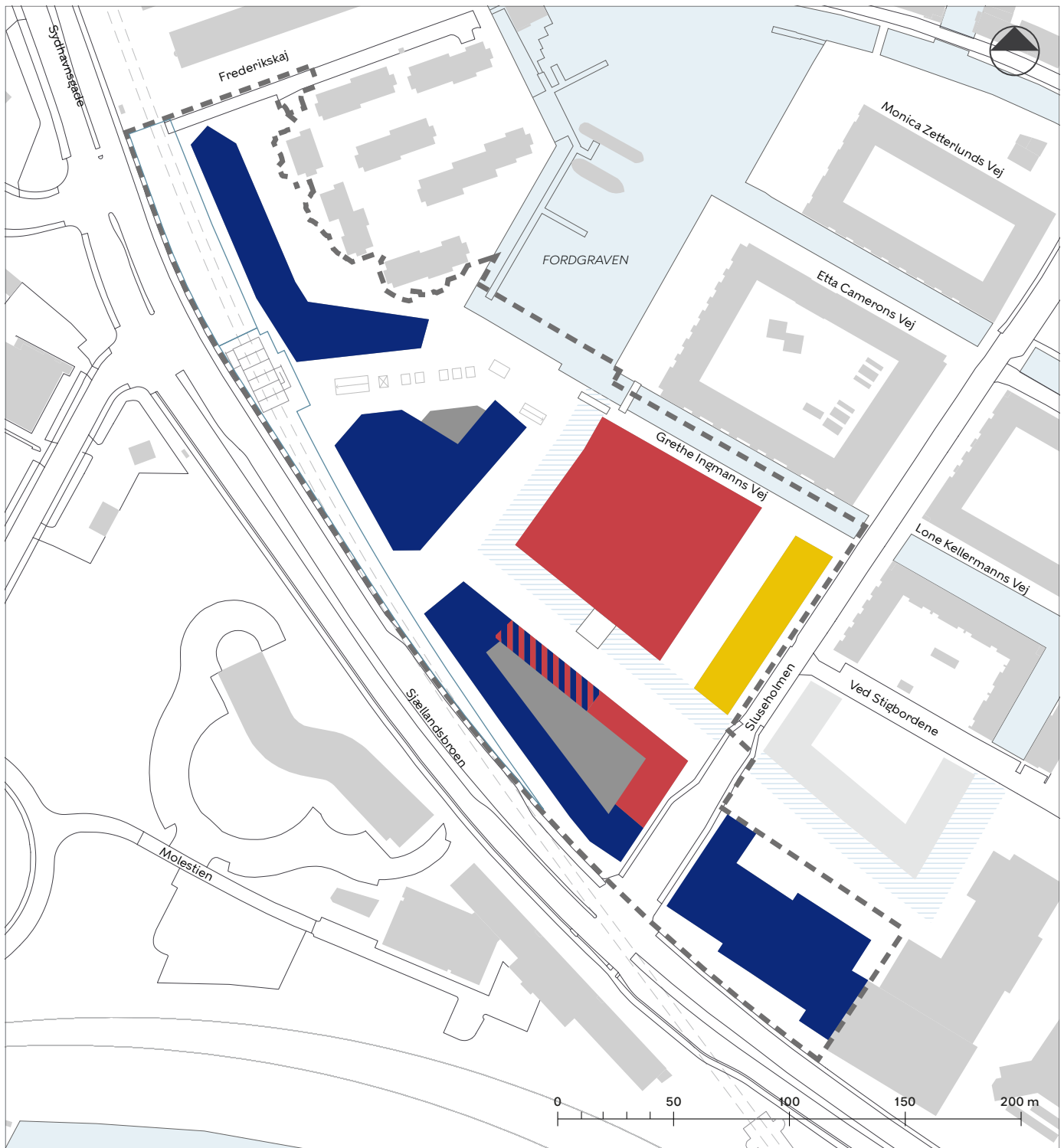
- XX Matrikel
- Eksisterende bygning
- ▨ Midlertidigt opfyld
- ▨ Opfyldt areal (pt. umatrikuleret)
- ▨ A/S Øresunds arealer


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



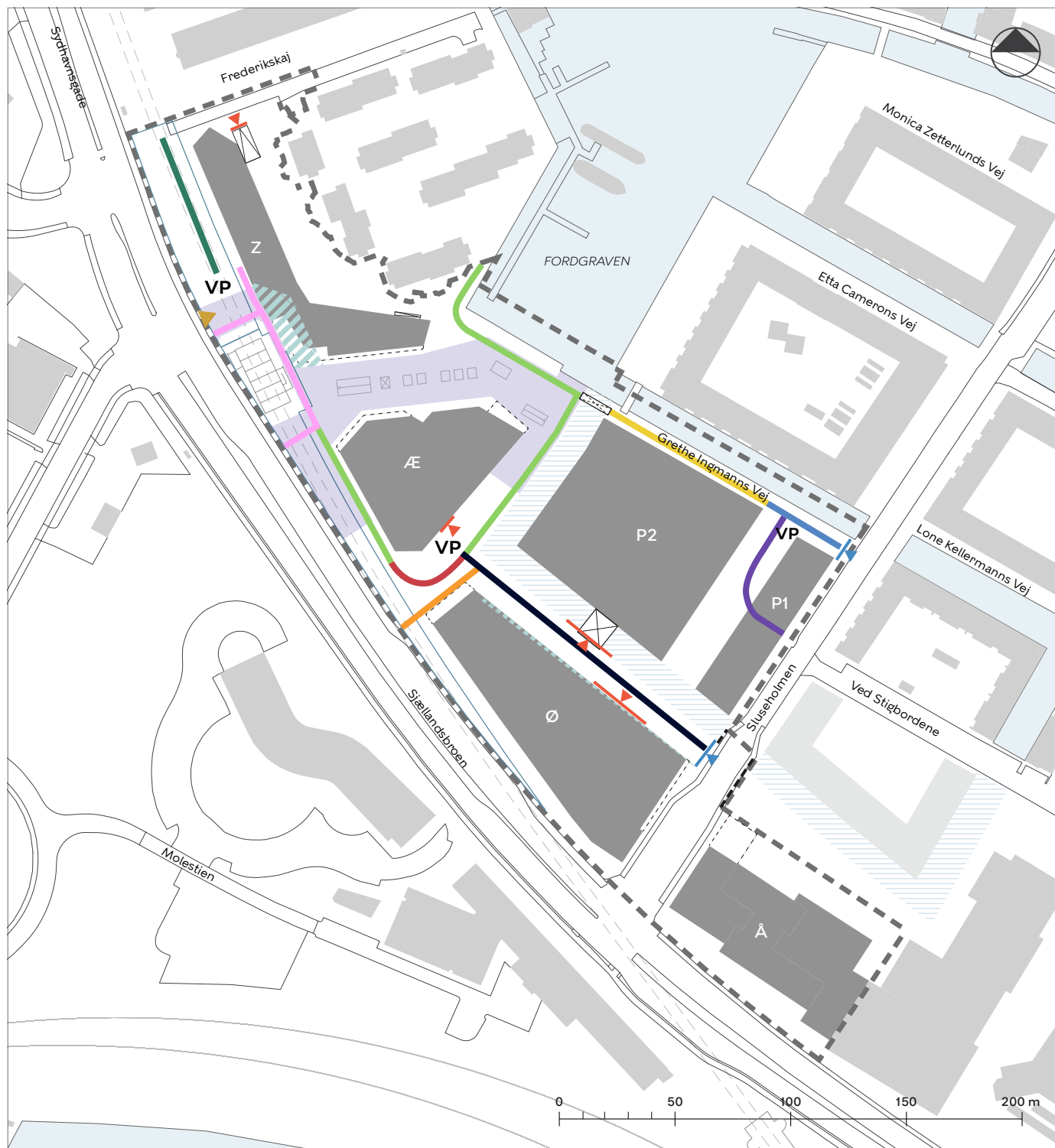
- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Bolig |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Serviceerhverv |  | Grænse mellem delområder |
|  | Serviceerhverv eller parkeringshus | I-VII | Delområde |
|  | Institution/botilbud eller serviceerhverv |  | Eksisterende bygning |
|  | Serviceerhverv med mindst 75 % publikumsorienteret serviceerhverv |  | Byggefelt overliggende etager |
|  | Serviceerhverv med mindst 75 % publikumsorienteret serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv |  | Kanal |
| | |  | A/S Øresunds arealer |

Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



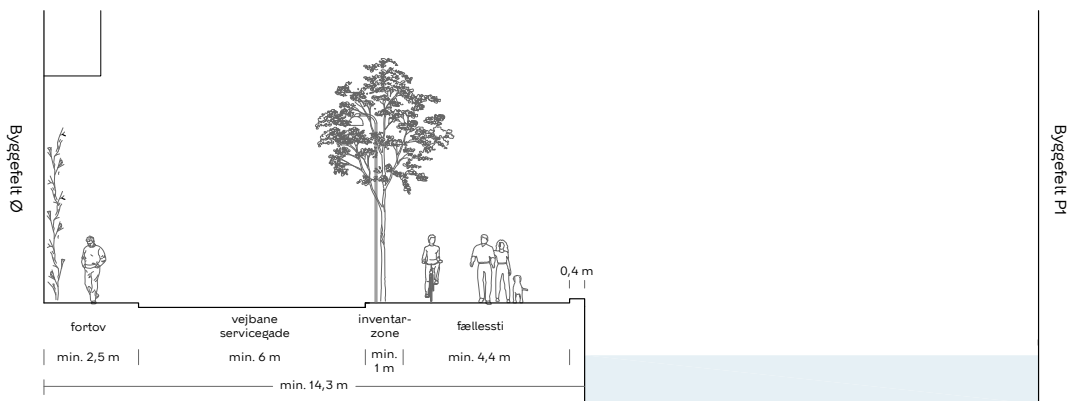
- | | | | |
|---|----------------------------|---|-----------------------------------|
|  | Bolig |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Serviceerhverv |  | Eksisterende bygning |
|  | Institution/botilbud |  | Byggefelt i stueetagen (1. etage) |
|  | Bolig eller serviceerhverv |  | Kanal |
| | |  | A/S Øresunds arealer |

Tegning 3a · Veje

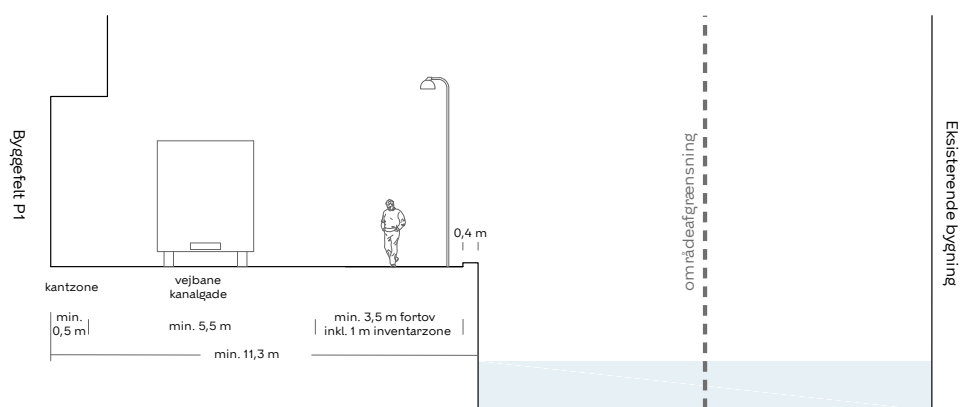


 Vejareal til metroplads	 Vejtype e	 Vejbro	 Lokalplanområdets afgrænsning
 Vejudlæg, der kan ophæves	 Vejtype f	 Stibro	 Eksisterende bygning
 Vejtype a	 Vejtype g	 Overkørsel	 Byggefelt
 Vejtype b	 Vejtype h	 Overkørsel til parkering	 Eksisterende vejlinje
 Vejtype c	 Vejtype i	 Overkørsel der kan nedlægges	 Byggefelt overliggende etager
 Vejtype d	VP Vendeplads	 Rampe	 Kanal
	 Rampe		 A/S Øresunds arealer

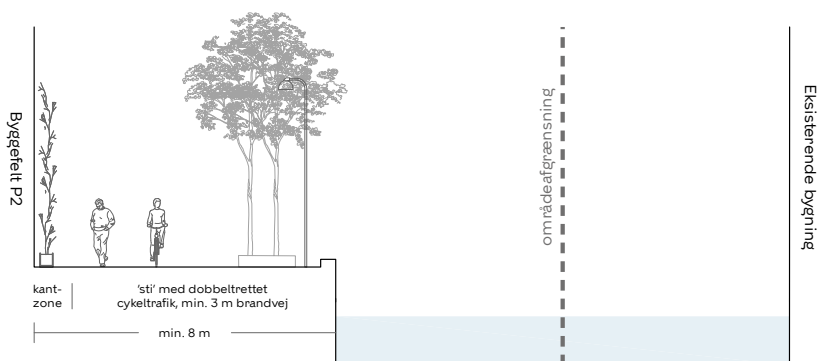
Tegning 3b · Vejsnit



Vejtype A



Vejtype B

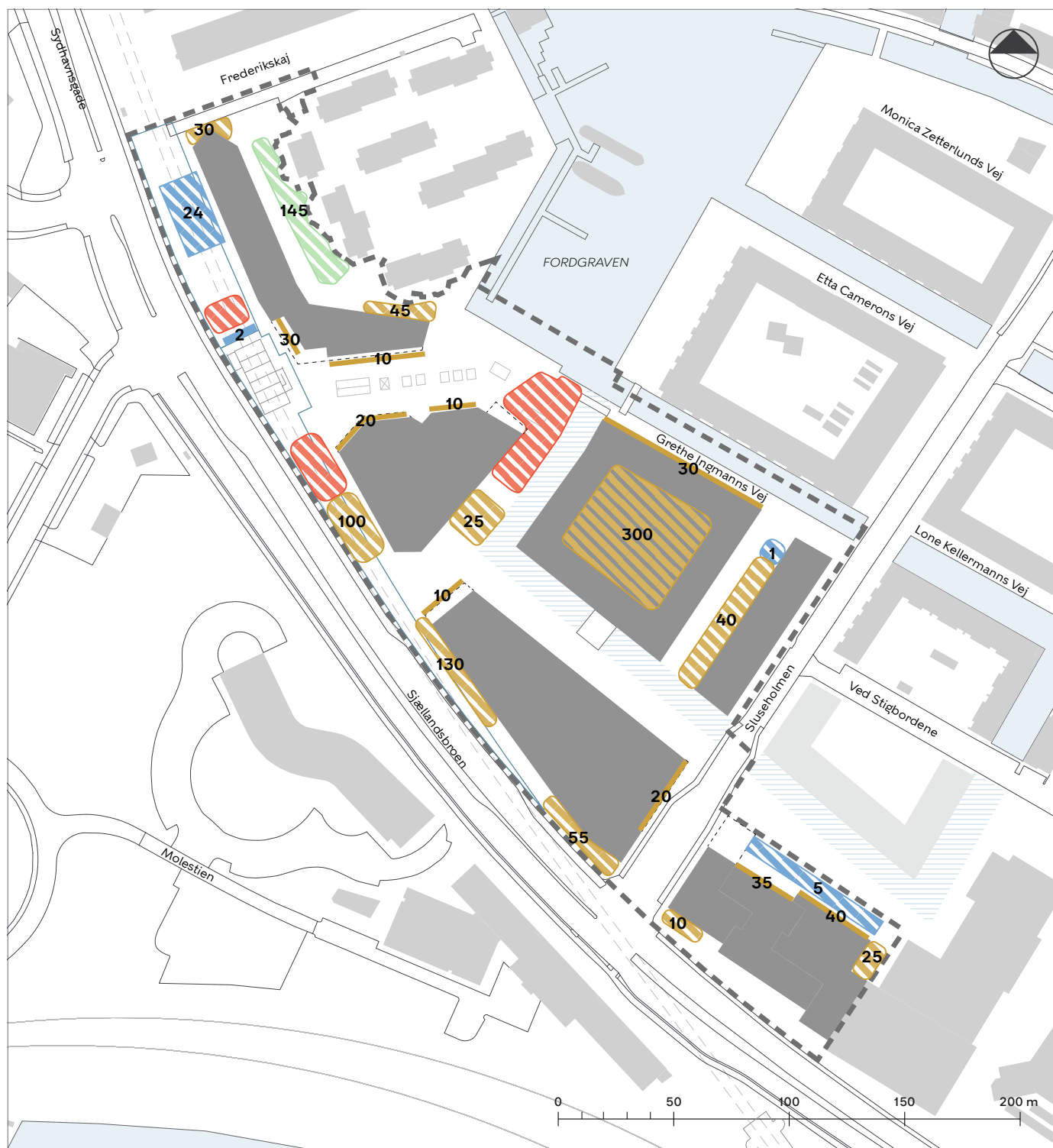








Vejtype C









Vejtype D

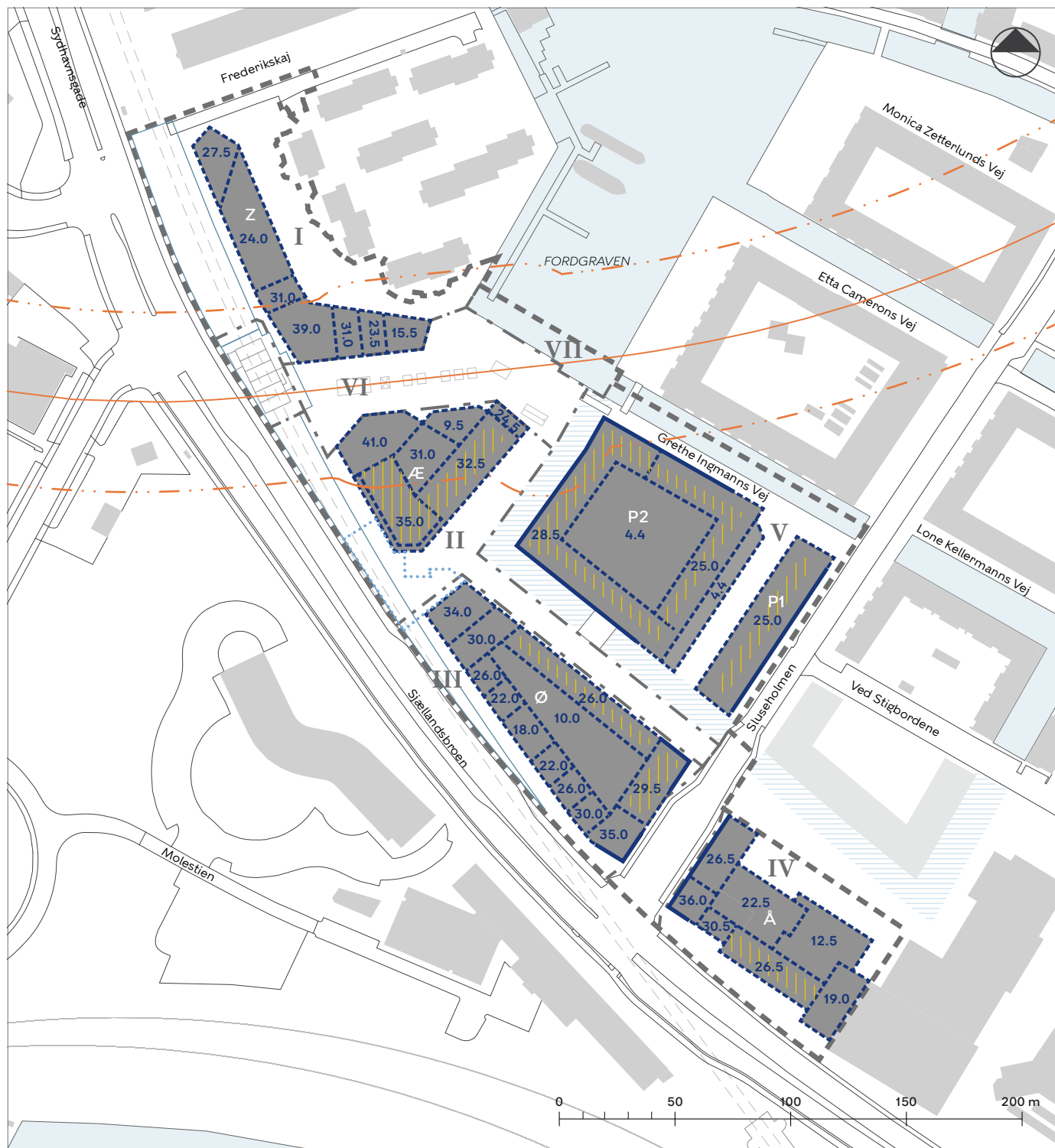
Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



-  Bilparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser, inkl. 1 handicapbus
-  Bilparkering til A/S Øresund med angivelse af antal pladser
-  Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser
-  Cykelparkering til metro på terræn, i alt min. 300 pladser
-  Cykelparkering til nabobebyggelse, delvist under terræn
-  Cykelparkering i kantzone og/eller i tilbagetrukket stueetage med angivelse af maks. antal pladser

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Byggefelt overliggende etager
-  Kanal
-  A/S Øresunds arealer

Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



— Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

- - - Afgrænsning af byggefelt

P-Å Bygefelt

xx.x Maksimal topkote dvr90

||| Zone for placering af teknik på tag

⋯ Område, hvor der ikke kan placeres mindre bygninger, anlæg m.v.

⋯ Lokalplanområdets afgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

■ Eksisterende bygning

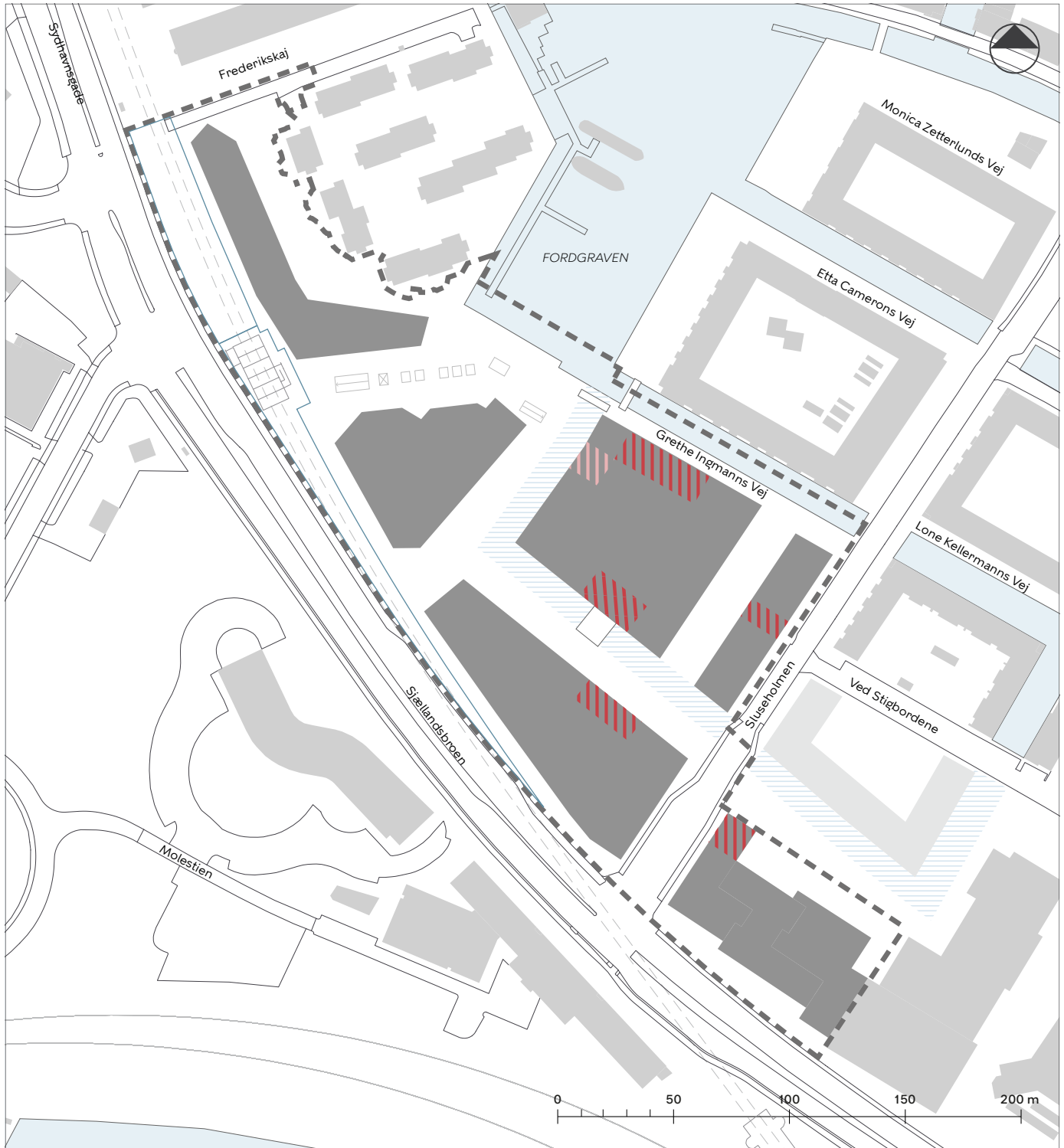
— Kommende metrolinje



- - - Servitutlinje for kommende metro






||| Kanal

— A/S Øresunds arealer

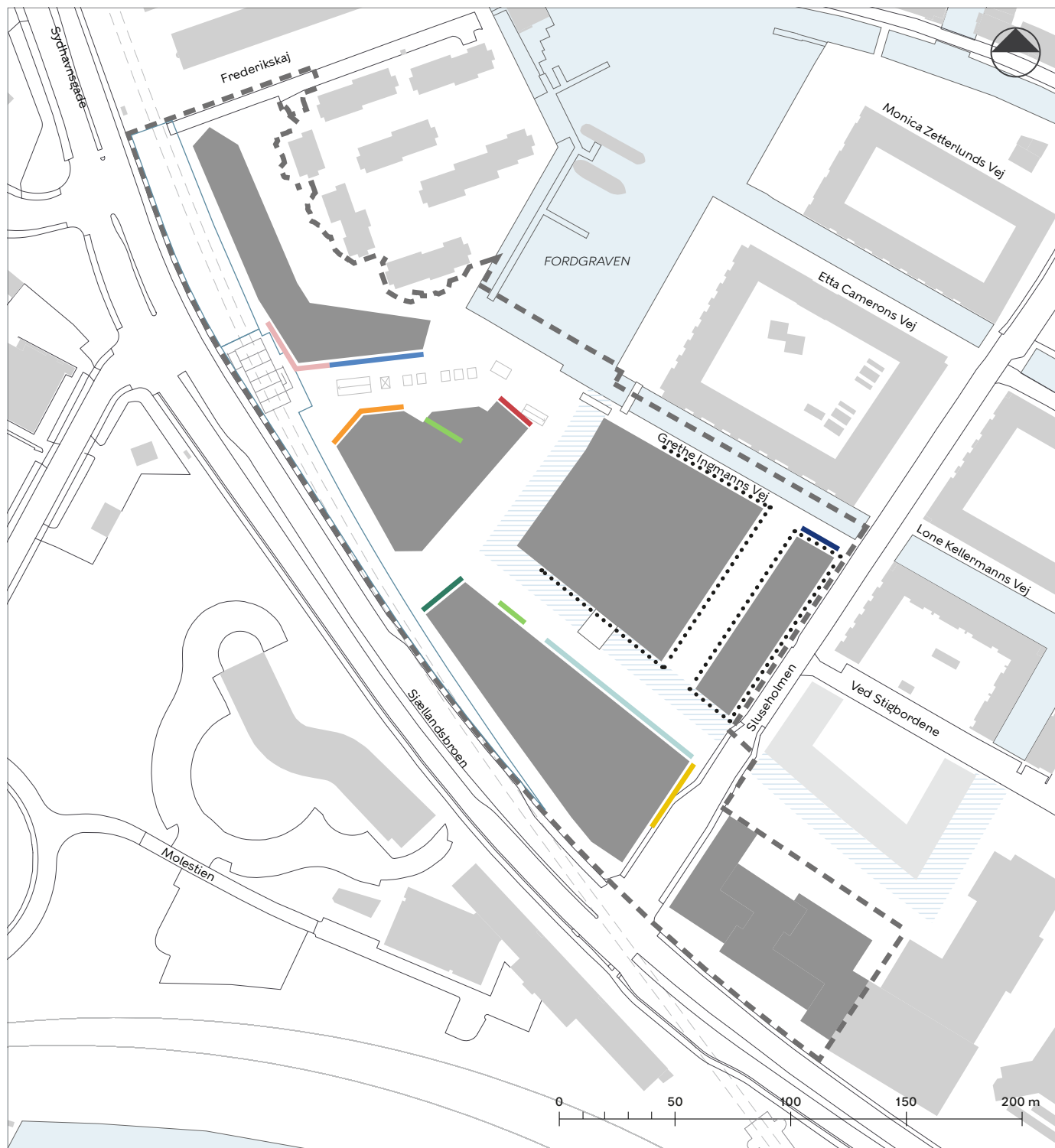
Tegning 5b · Porte


















-  Krav om placering af port indenfor den markerede strækning
-  Mulighed for placering af port indenfor den markerede strækning

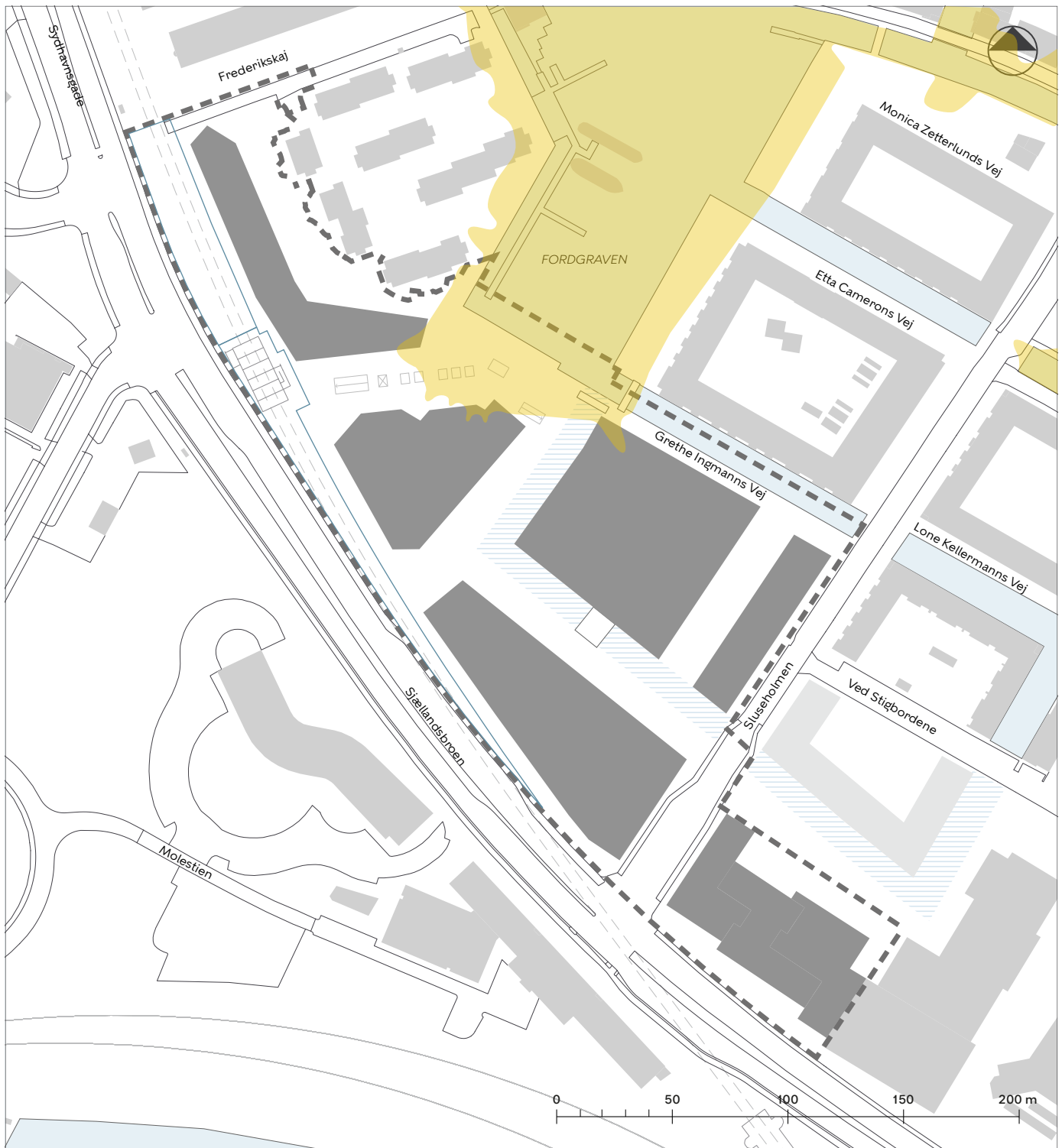
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Kanal
-  A/S Øresunds arealer

Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden




- | | | | | | |
|---|----------|---|---|---|-------------------------------|
|  | Facade a |  | Facade g |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Facade b |  | Facade h |  | Eksisterende bygning |
|  | Facade c |  | Facade i |  | Byggefelt |
|  | Facade d |  | Tilbagetrækning af øverste etage min. 3 m (kun ved bygninger højere end 5 etager) |  | Kanal |
|  | Facade e |  | A/S Øresunds arealer | | |
|  | Facade f | | | | |

Tegning 6b · Stormflodssikring



 Sikringsniveau 2,2 m

 Lokalplanområdets afgrænsning

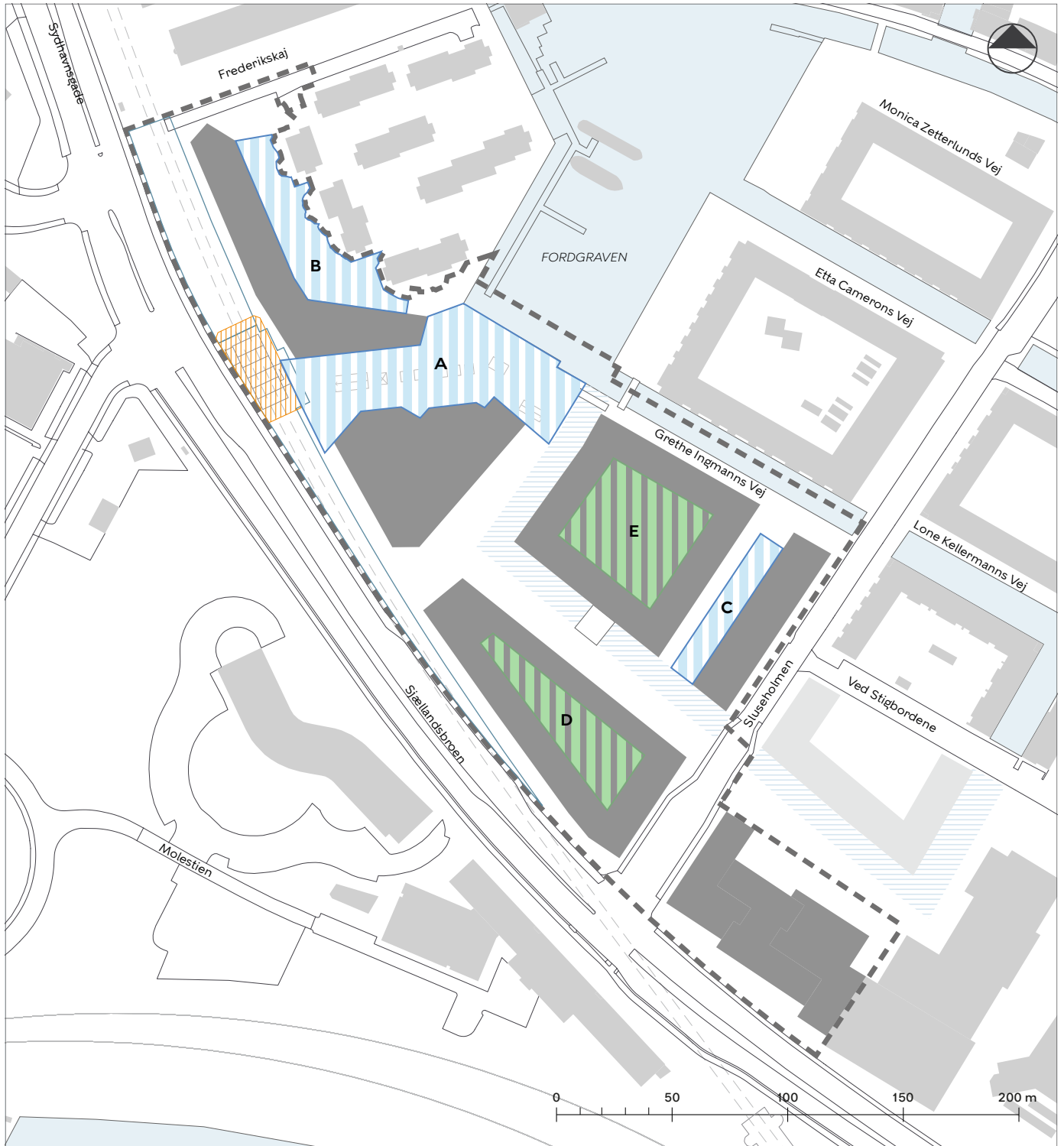
 Eksisterende bygning

 Byggefelt

 Kanal

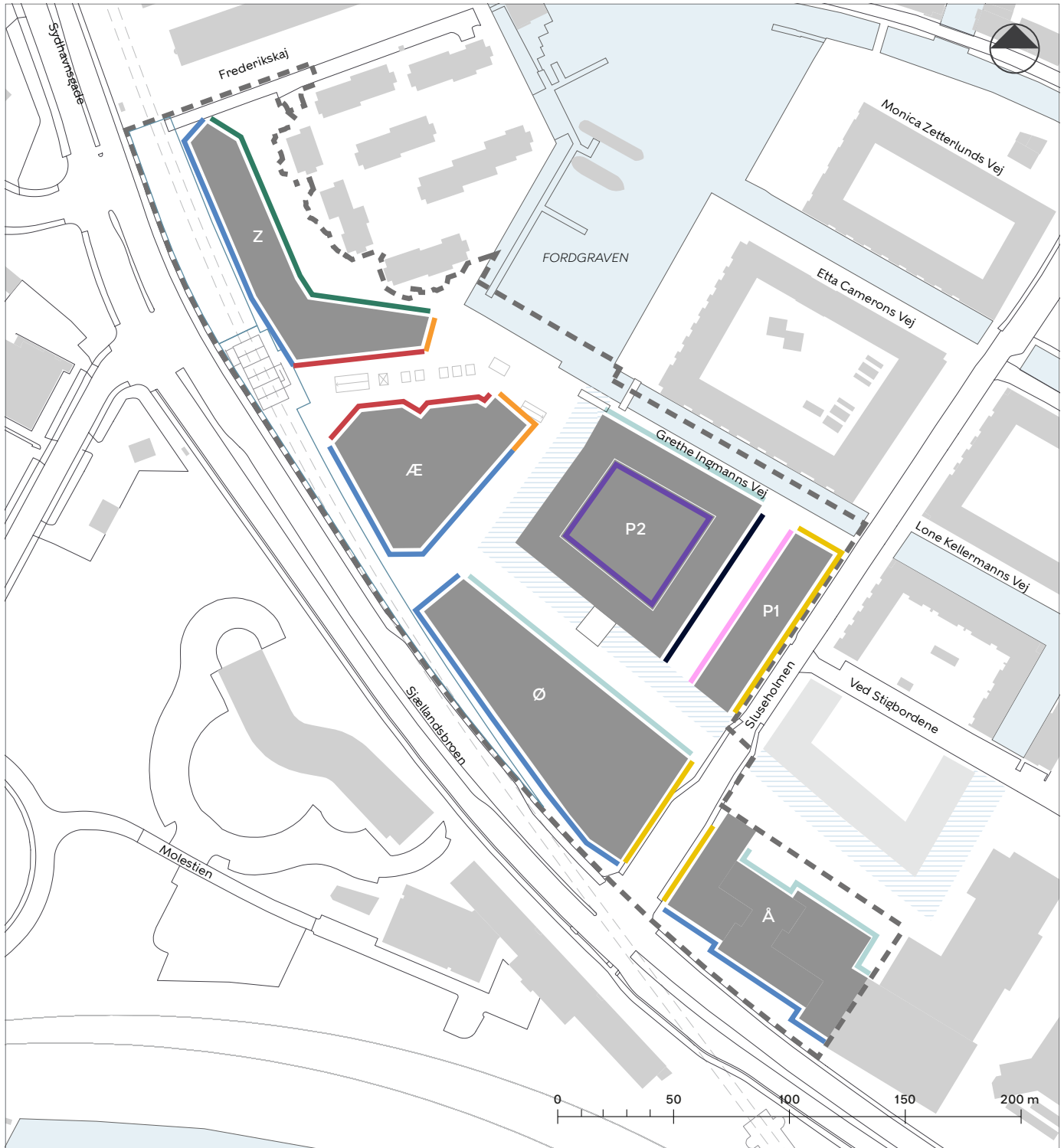
 A/S Øresunds arealer

Tegning 7a · Byrum



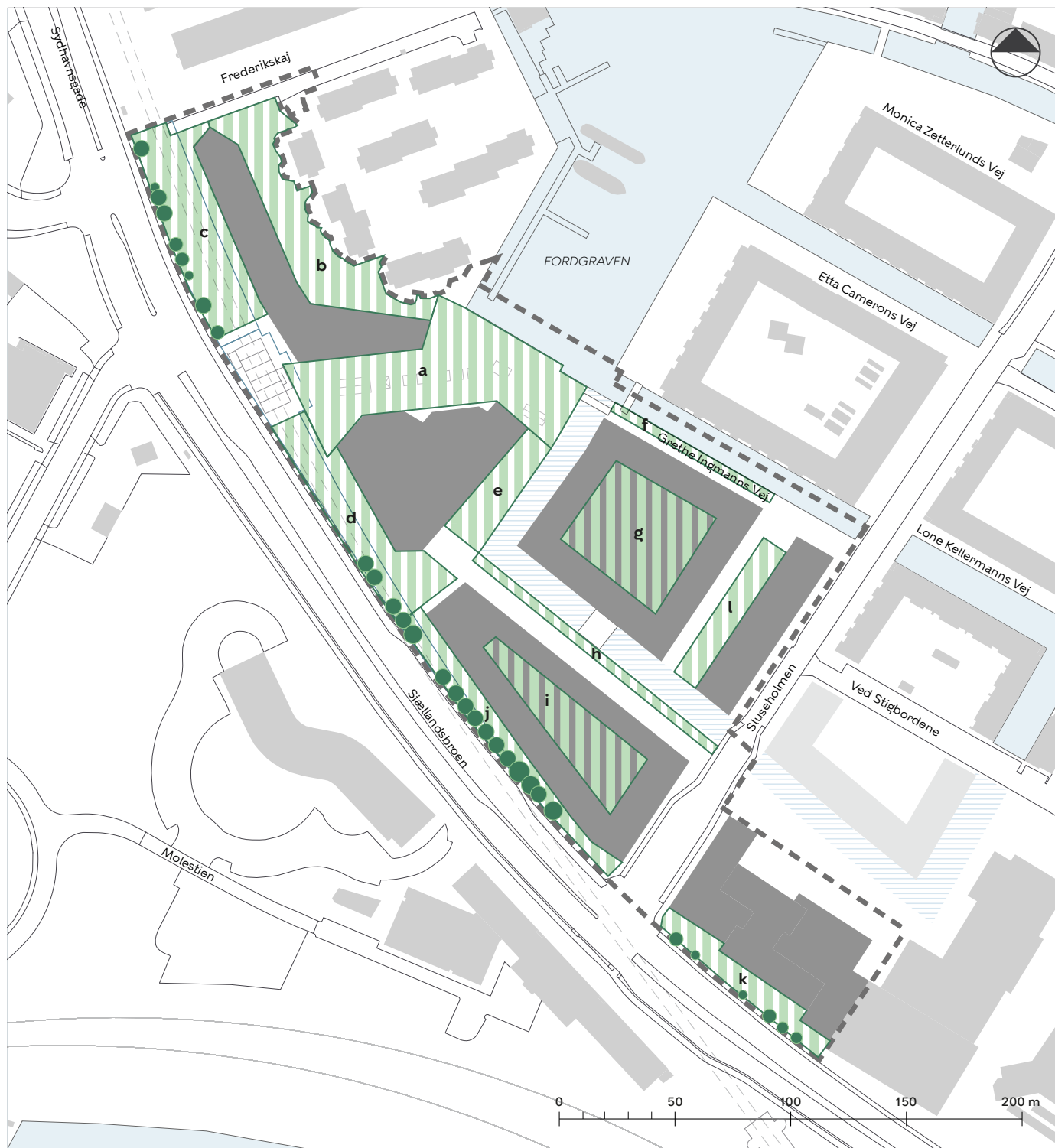
- | | | | |
|--|-----------------------------------|---|-------------------------------|
|  A-C | Byrum |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  D-E | Gårdrum |  | Eksisterende bygning |
|  | Beredskabsareal, der må indhegnes |  | Byggefelt |
| | |  | Kanal |
| | |  | A/S Øresunds arealer |

Tegning 7b · Kantzoner



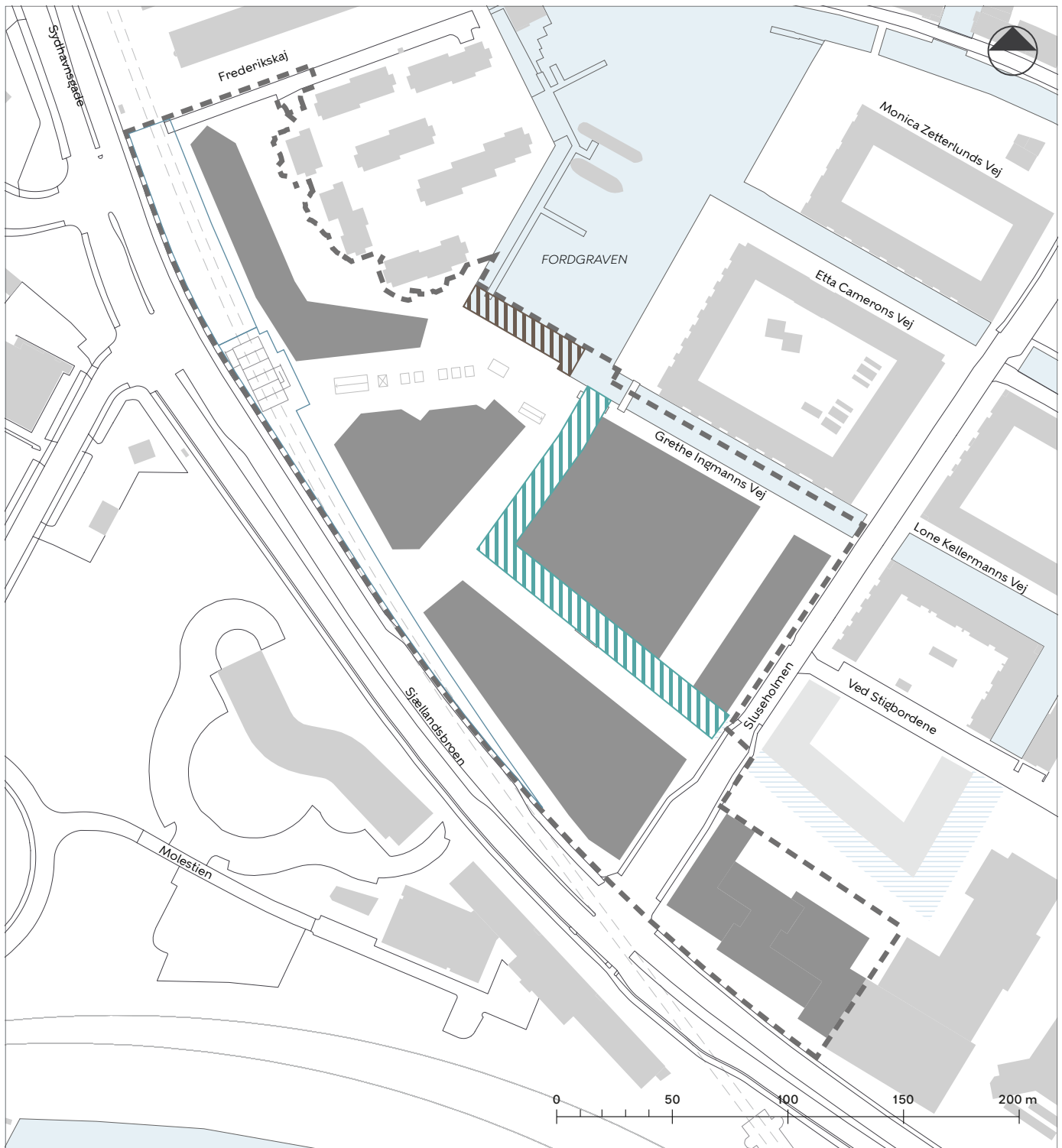
- | | | |
|--|---|---|
| — Kantzone a | — Kantzone h | Lokalplanområdets afgrænsning |
| — Kantzone b | — Kantzone i | Eksisterende bygning |
| — Kantzone c | | P-Å Byggefelt |
| — Kantzone d | | Kanal |
| — Kantzone e | | A/S Øresunds arealer |
| — Kantzone f | | |
| — Kantzone g | | |








Tegning 7c · Beplantning



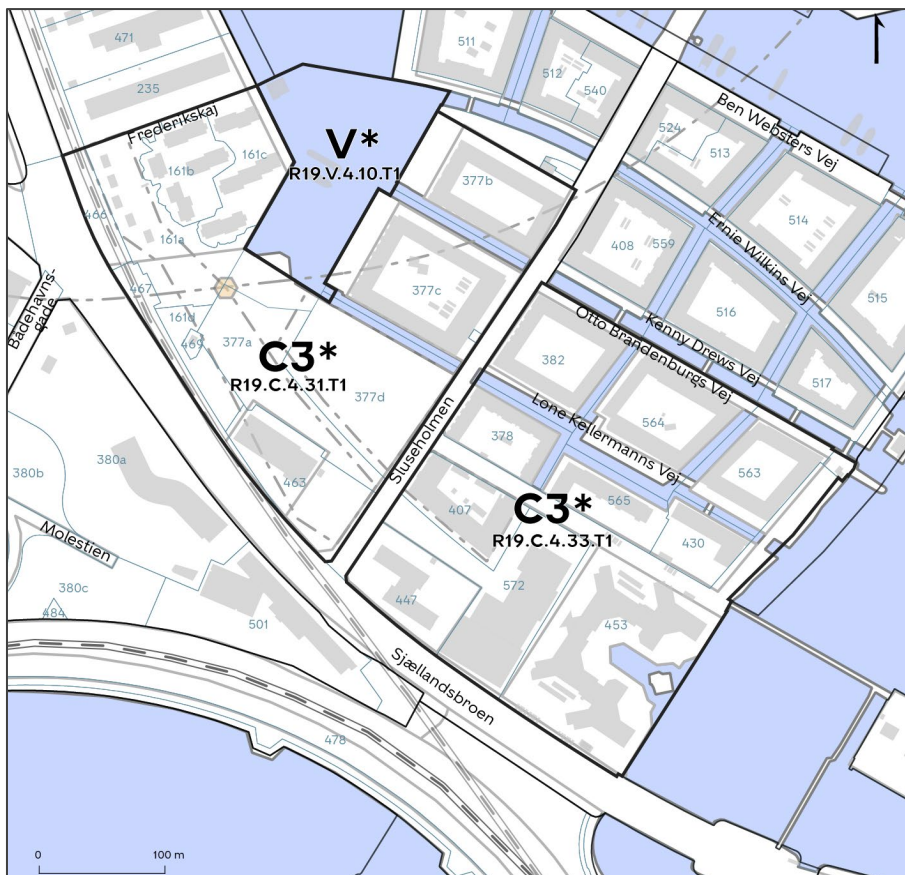
- Bevaringsværdigt træ
- Område, hvor der skal plantes træer, jf. § 8, stk. 8
- a-l** Beplantningszone
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Kanal
- A/S Øresunds arealer

Tegning 8 · Vandarealer



- | | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
|  | Arealer, der skal bortgraves |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Zone, hvor der skal være en træbrygge på mindst 350 m ² |  | Eksisterende bygning |
| | |  | Byggefelt |
| | |  | Kanal |
| | |  | A/S Øresunds arealer |

Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer.

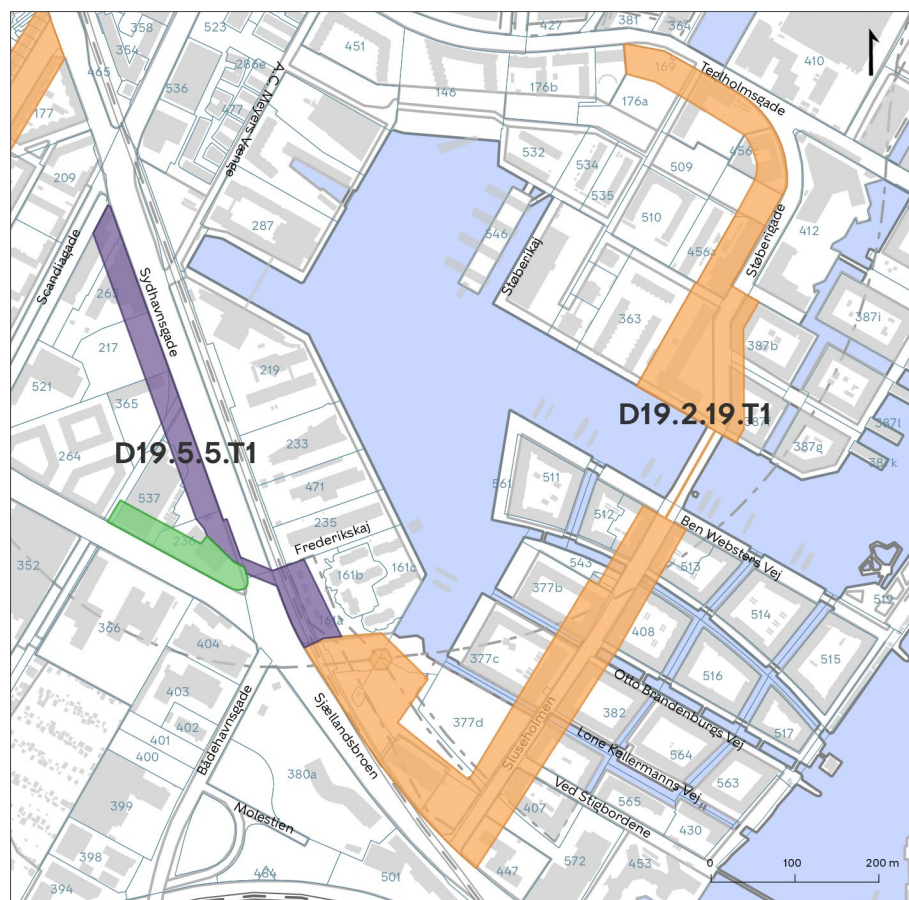
I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 foretages følgende ændringer:




Den særlige bemærkning på C3*-ramme R19.C.4.31 får følgende ordlyd:
'Området indgår i byomdannelsesområdet Sydhavn. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Den maksimale bebyggelsesprocent, friarealkrav og boligandelen gælder for rammeområderne R19.C.4.31.T1 og R19.C.4.33.T1 under ét. For bebyggelse langs Sjællandsbroen kan der i lokalplan tillades en bygningshøjde på op til 40 m. Der kan inden for området anlægges en underjordisk station for metro til Sydhavnen med dertil hørende funktioner, i overensstemmelse med VVM-redegørelsen herfor.'
Rammen tildeles nyt plannummer R19.C.4.31.T1.

Den særlige bemærkning på C3*-ramme R19.C.4.33 får følgende ordlyd:
'Området indgår i byomdannelsesområdet Sydhavn. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Den maksimale bebyggelsesprocent, friarealkrav og boligandelen gælder for rammeområderne R19.C.4.31.T1 og R19.C.4.33.T1 under ét. For bebyggelse langs Sjællandsbroen kan der i lokalplan tillades en bygningshøjde på op til 34 m.'
Rammen tildeles nyt plannummer R19.C.4.33.T1.

Endvidere ændres den særlige bemærkning på V-rammen R19.V.4.10 til:
'Her kan placeres husbåde, der skal være fartøjer, som oprindeligt er bygget til sejlads. Der kan etableres en træbrygge på ca. 400 m² for enden af Fordgraven.'
og rammeområdet tildeles nyt plannummer R19.V.4.10.T1.

Detailhandel



-  Bydelscenter
-  Lokalcenter
-  Butikker med særlig pladskrævende varer

Kort B: Ændrede kommuneplanrammer for detailhandel

Sluseholmen-Teglholmen Bydelscenter (D19.2.19.T1) udlægges som vist på Kort B langs Teglholmsgade, Støberigade, Sluseholmen og omkring Sluseholmen Metrostation. Bydelscenterets maksimale butiksareal fastlægges til 12.000 m². Den maksimale butiksstørrelse fastlægges til 2.500 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgsvarebutikker.

Teglholmen Bydelscenter (D19.2.19) og Sluseholmen Lokalcenter (D19.4.35) nedlægges.

Sydhavnsvej center til butikker til særlig pladskrævende varer (D19.5.5) mindskes som vist på kortet og får følgende særlige bemærkning: 'Der kan etableres møbelbutikker.' Centeret får nyt plannr.: D19.5.5.T1.

Ændringerne sker som vist på kortet i såvel rammen som i retningslinjen for Erhverv Centerstruktur for detailhandel. Desuden konsekvensrettes oversigten over bydelscentre i retningslinjerne.

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Sluseholmen stationsområde og forslag til kommuneplantillæg.

Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om en udvidelse af vejen Sluseholmen med ekstra svingbane i krydset ved Sjællandsbroen samt lukning af overkørsel ved Sydhavnsgade og en miljørapport og væsentlighedsvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten.

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

Borgermøde

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

Mødet afholdes [sted og adresse].

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslagene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]