

TEGLVÆRKSHAVNEN

Forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2014 vedtaget forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Kongens Enghave.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2014



Indhold

Redegørelse for tillæg til lokalplanen 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret	5
Byggeønsker	6
Lokalplantillæggets indhold	7
Bæredygtighedsvurdering.....	9
Miljøforhold	10
Den kystnære del af byzonerne	11
Fredninger og bevaringsværdige bygninger.....	11
Skyggediagrammer marts	12
Skyggediagrammer juni	13

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

Regional udviklingsplan 2012.....	14
Fingerplan 2013	14
Kommuneplan 2011	14
Forslag til Kommuneplan 2015	14
Lokalplaner i kvarteret.....	15
Miljø i byggeri og anlæg	15
Regnvand	16

Tilladelser efter anden lovgivning 17

Affald.....	17
Jord- og grundvandsforurening	17
Museumsloven	17
Ledningsforhold	17
Rottesikring	17

Tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen . 18

§ 1. Formål.....	18
§ 2. Område	18
§ 3. Anvendelse.....	18
§ 4. Vej- og stiforhold samt byggelinjer m.v.....	19
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	20
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 7. Ubebyggede arealer og byrum	24
§ 8. Parkering	27
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg	27
§ 10. Forureningsgener	27
§ 11. Bæredygtighed og regnvand.....	28
§ 12. Særlige fællesanlæg.....	28
§ 13. Grundejerforening	28
§ 14. Retsvirkninger	29
§ 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	29
Kommentarer af generel karakter	29

Tegning nr. 1 – Lokalplanrådets afgrænsning	31
Tegning nr. 2 – Anvendelse	32
Tegning nr. 3 – Vej- og stiforhold, bebyggelsesregulerende byggelinje m.v.....	33
Tegning nr. 4 – Byggefelter/byggezoner.....	34
Tegning nr. 5 – Byrum, stueetager og landskab	35
Tegning nr. 6A – Snit	36
Tegning nr. 6B – Snit	37

Hvad er en lokalplan 38

Lokalplan.....	38
Lokalplanforslagets retsvirkninger	38
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	38

Mindretalsudtalelser 39

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg til lokalplanen



Skråfoto af området set fra syd mod nord med angivelse af lokalplantillæggets område samt grænser for underområder.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Sydhavn er udpeget som byomdannelsesområde i forslag til Kommuneplan 2015. Med planlægningen for det aktuelle område kan planerne for området omkring A.C. Meyers Vænge færdiggøres, og områdets bebyggelsesplan kan bringes ajour med standarden i de omkringliggende planer. En større bymæssig tæthed på stedet med boliger og serviceerhverv vil udnytte nærheden til havnen såvel som allerede eksisterende infrastruktur og service, herunder Sydhavn Station. Området vil desuden være stationsnært beliggende i forhold til Sydhavn Station og den kommende metro til Sydhavnen. Derudover vil den foreslåede udbygning kunne bidrage med funktioner i tilknytning til AAU Cph. herunder ungdomsboliger og udadvendte funktioner i flere af stueetagerne.

Området er beliggende mellem A.C. Meyers Vænge og Scandiagade. Det er en del af det byudviklingsområde i Københavns Sydhavn, hvor der planlægges boliger og erhverv på de tidligere havne- og industriområder bl.a. langs de attraktive vandflader. Omdannelsen skal ses i sammenhæng med den helhedsplan, som Borgerrepræsentationen behandlede i 2002. Helhedsplanen blev

udarbejdet i et samarbejde mellem kommunen og den hollandske tegnestue Soeters Van Eldonk Ponc Architecten. Området ligger attraktivt, tæt på Teglværkshavnen og med gåafstand til Sydhavn Station og det lokale handelsstrøg på Borgbjergsvej.

Den gældende lokalplan 310 'Teglværkshavnen', der blev vedtaget i Borgerrepræsentationen i 1999, fastlægger området til blandet erhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 i overensstemmelse med Kommuneplan 2011.

MT-Højgaard ønsker at opføre en bebyggelse med ca. 25.000 m² boligerareal svarende til ca. 300 boliger, herunder ca. 100 støttede ungdomsboliger og et mindre antal udsøgningsboliger, der opføres i samarbejde med KAB. Planen rummer derudover mulighed for ca. 2.200 m² nyt serviceerhverv i planområdet udover de ca. 6.400 m² eksisterende erhverv, der forventes bibeholdt.

MT-Højgaard m.fl. har derfor anmodet Københavns Kommune om at udarbejde en ny lokalplan samt ændring af rammerne i Kommuneplan 2011 med henblik på at opføre den omhandlede bolig- og erhvervsbebyggelse i alt ca. 27.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 140.



Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslaget til Kommuneplan 2015. Kommuneplanforslagets mulighed for en bebyggelsesprocent på 150 udnyttes imidlertid ikke på grund af bebyggelsesstrukturen med rækkehuse og fordi det eksisterende p-hus ikke medregnes.

Lokalplanområdet og kvarteret

Områdets beliggenhed og størrelse

Planområdet, der er beliggende i bydelen Kongens Enghave, omfatter et ca. 40.000 m² stort areal begrænset af A.C. Meyers Vænge, Sydhavnsgade, Scandiagade og Teglholmsgade. Sammen med planerne for resten af den nye Sydhavn vil planen medvirke til at binde de nye udviklingsområder bedre sammen med det gamle Sydhavnskvarter. Der arbejdes p.t. med en mulig cykel- og stiforbindelse over Sydhavnsgade, der kan danne forbindelse fra det gamle Sydhavnskvarter via Scandiagade til området ved AAU Cph's nuværende p-plads. En sådan forbindelse vil i givet fald blive omfattet af et nyt lokalplantillæg. Området er en del af det store byudviklingsområde 'Sydhavn', der er under udbygning. Området grænser op til Centrumforbindelsen ved Sydhavnsgade og Scandiagade, der udgør en af de vigtigste indfaldsveje til Københavns Centrum.

Nord for området ligger Teglholmsgade og TDC's domiciler opført i 1990'erne med en nyere tilbygning, der følger Teglholmsgades krumning.

Mod vest ligger området benævnt 'Sydhavns Plads'. Der fremstår i dag noget kaotisk og præget af den intense trafik. Trafikken og de store brede veje virker som barrierer, der vanskeliggør forbindelsen til Sydhavn Station, Frederiksholmskvarteret og Baunehøjkvarteret. De nævnte eksisterende bykvarterer danner markante bygningsfronter mod den nye Sydhavn.

Sydhavns Plads rummer herudover det store renoverede pakhús, bygninger med Professionshøjskolen UCC (Pædagoguddannelsen Sydhavn), der forventes at flytte til Carlsberg i 2016, Statoil tankstationen og enkelte andre bygninger til erhverv og forsyning.



Lokalplanområdet set fra A.C. Meyers Vænge fra syd mod nord med AAU Cph.s gavle til højre i billedet og den store parkeringsplads midt for. Ved siden af AAU Cph. ligger boligbebyggelsen 'Frederikskaj' med 152 lejligheder. Til venstre i billedet langs med Scandiagade ligger 'Pelican Self Storage' samt P-huset.

Mod syd med gavle og facader mod Teglværkshavnen ligger AAU Cph. bl.a. i bygninger, som oprindeligt blev opført til Nokia. Ved siden af AAU Cph. ligger et nyere boligbyggeri 'Frederikskaj' med 152 lejligheder, samt ved den grønne kile et erhvervsbyggeri og boligbebyggelsen 'Teghlolmshave' med 135 lejligheder. Områdets nyere bebyggelse er opført i 6-8 etager med en højde på op til ca. 24 m. De enkelte bygninger er overvejende opført som store solitære enheder.



Lokalplanområdet set fra MT-Højgaard's byggegrund fra syd mod nord med p-huset til højre i billedet. P-huset har plads til 659 biler og kan opfylde behovet for parkering i konstruktion i lokalplanområdet samt medvirke til at begrænse parkeringen på terræn. Bagerst i billedet ses 'Hollese Hallen', der ønskes nedrevet samt 'baghuset' til Teglholmsgade nr. 2 /Scandiagade nr.13.

Scandiagade og Sydhavnsgade medfører gener fra trafikstøj for de omkringliggende områder. Nord for Scandiagade og Sydhavnsplads ligger Sydhavn Station og banearealet, der grænser op til Baunehøjkvarteret og Frederiksholmskvarteret. Parallelt med Sydhavnsgade og langs med lokalplanområdets sydlige grænse ligger 'Sverigesbanen' i en tunnel. På dette areal er der i dag terrænparkering, og det er beplantet med en række træer. Området oven på tunnelen har restriktioner i forhold til anvendelsen.

Teglværkshavnen udgør med sine store vandflader områdets rekreative potentiale.

Den aktuelle byggegrund er præget af den tidligere og den nuværende anvendelse til parkeringsplads/oplagsplads. Lokalplanområdet rummer ingen fredede bygninger eller bevaringsværdige træer. I lokalplanområdet ligger den bevaringsværdige bygning Teglholmsgade 2, der i dag huser Friluftsrådet, se beskrivelsen af bygningen på side 11.

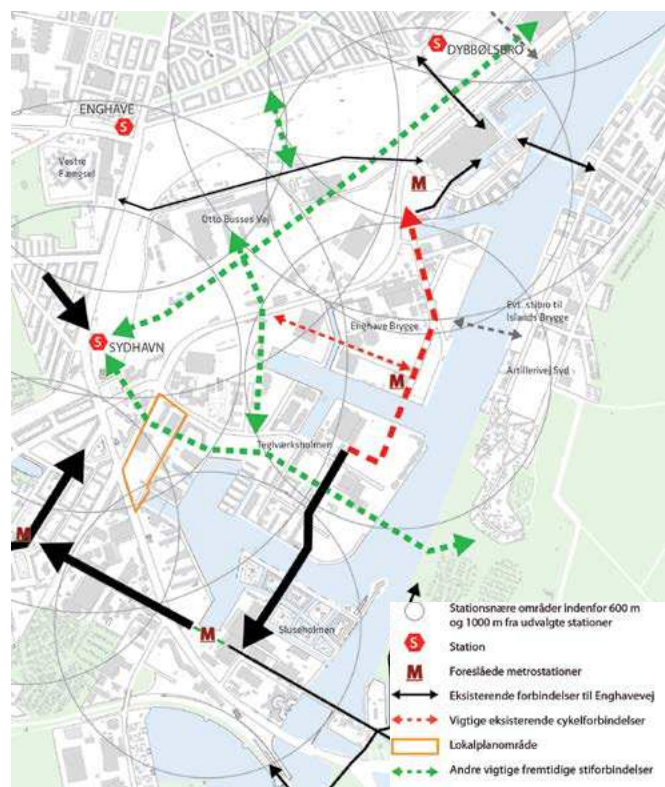
Centrumforbindelsen

Sydhavnsgade og Scandiagade udgør med deres store trafikmængder fysiske barrierer, som giver lokalplanområdet en del støjgener. Sydhavn Station ligger inden for en gangafstand på 600 m fra området, og derfor er planområdet et stationsnært kerneområde.

På grund af den stationsnære beliggenhed egner stedet sig til fortætning med en bebyggelsesprocent på 150.

Projektet vil medvirke til, at de mange nye udviklings-

områder i Sydhavn kan hænge bedre sammen med bedre forbindelser for de bløde trafikanter og med byrum, der inviterer til deltagelse og ophold for alle aldersgrupper. Særlig vigtig er muligheden for nye cykel- og stiforbindelser til Sydhavn Station og det gamle Sydhavnskvarter via forbindelser over Sydhavnsgade og eller Scandiagade.



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

I forbindelse med 'sikker skole vejprojektet', der har til hensigt at sikre gode forhold for de skolebørn, der skal fra det gamle Sydhavnskvarter til den nye skole i Sydhavnen, vil der blandt andet blive anlagt midlertidige cykelstier på den sydligste del af A.C. Meyers Vænge op til den grønne kile. Lokalplanen fastlægger cykelstier på hele A. C. Meyers Vænge i overensstemmelse med det i lokalplanen viste snit.

Metro

Der er planlagt en metrostation ved Sluseholmen samt på Mozarts Plads. Stationerne vil være placeret i ca. 700-900 meters gangafstand fra lokalplanområdet.

Byggeønsker

MT- Højgaard A/S har i samarbejde med p-husets ejere, Pelican Self Storage og Entasis Arkitekter udarbejdet en bebyggelsesplan, der er opbygget med punkthuse, der indeholder bolig og erhverv, samt en rækkehusbebyggelse indeholdende i alt ca. 27.000 m² nybyggeri. Hertil kommer det eksisterende Pelican Self Storage på 6.350 m². De forskellige bygningstyper medvirker til skabe forskelligt dimensionerede gade- og byrum. Højden af de forskellige bebyggelser i planen varierer fra 1- 6 etager. Midt i området ligger 'den grønne kile' som, udover at indeholde en planlagt grøn cykelrute 'Kastrup Fort cykelruten', foreslås etableret med nyttehaver og forsinkelsesbassiner. Planens fokus er det gennemgående byrum, der strækker sig fra nord til syd gennem bebyggelsen, samt et centralt byrum placeret ved A.C. Meyers Vænge.

Området er med forslag til Kommuneplan 2015 udpeget som byudviklingsområde, og parkeringskravet er i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 150 m² etageareal. Det foreslås, at det i lokalplanen fastlægges, at 10 procent af



Fugleperspektiv af bebyggelsen set fra syd med AAU Cph. og boligbebyggelsen 'Frederikskaj' forrest i billedet. Entasis

parkeringen kan placeres på terræn (svarende til i alt 17 pladser på terræn) fortrinsvis beliggende ved Pelican. Det øvrige parkeringskrav opfyldes med ca. 170 parkeringspladser placeret i det eksisterende p- hus, som i dag står halvtomt. Herved tilføres området bedre udearealer og bymæssighed i form af aktive udearealer uden terræn-parkering.

Lokalplantillæggets indhold

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan med boliger og serviceerhverv i underområde XII A. Med lokalplantillægget fastlægges en højere bebyggelsesprocent og mulighed for boligbyggeri også uden for underområde XII A, idet det dog forudsættes, at nyt byggeri langs Scandiagade og umiddelbart nord for Sydhavnsgade, i underområderne XII B og XII C, kræver lokalplantillæg.

Ved placering af erhvervsbebyggelsen mod Scandiagade og med det eksisterende lagerhotel og P-hus kan der etableres en støjafskærmning til boligbebyggelserne øst for. Lokalplanen forudsætter, at der opsættes støjafskærmning ved 'den grønne kile' mod Scandiagade samt ved Pelican.

Ved fordeling af anvendelsen tages der således hensyn til eksisterende større trafik anlæg samt herlighedsværdier som den grønne kile og byrummene. Boligbebyggelsen henvender sig bl.a. til den grønne kile med terrasser og nyttehaver samt kantzoner i øvrigt til ophold.

Der skal i områderne under ét være mindst 40 procent boliger og mindst 25 procent erhverv. I stueetager skal der på udvalgte steder, bl.a. i området omkring bydelspladsen, etableres publikumsorienterede funktioner for at tilgode ønsket om at skabe liv og oplevelser.

Bebyggelsen kan karakteriseres som en fortætning af det eksisterende byområde. Planen skal ses som et modspil til den eksisterende plan, som indeholder store solitære erhvervsbygninger og boligblokke. Med planen tilføres området en større blanding af funktioner og bebyggelsestyper, såsom rækkehuse og mindre karrédannelser med erhverv og boliger inden for samme enhed. Hermed tilføres området bymæssighed/urbanitet og mere varierede og oplevelsesrige byrum.

Fakta (underområde XII A)

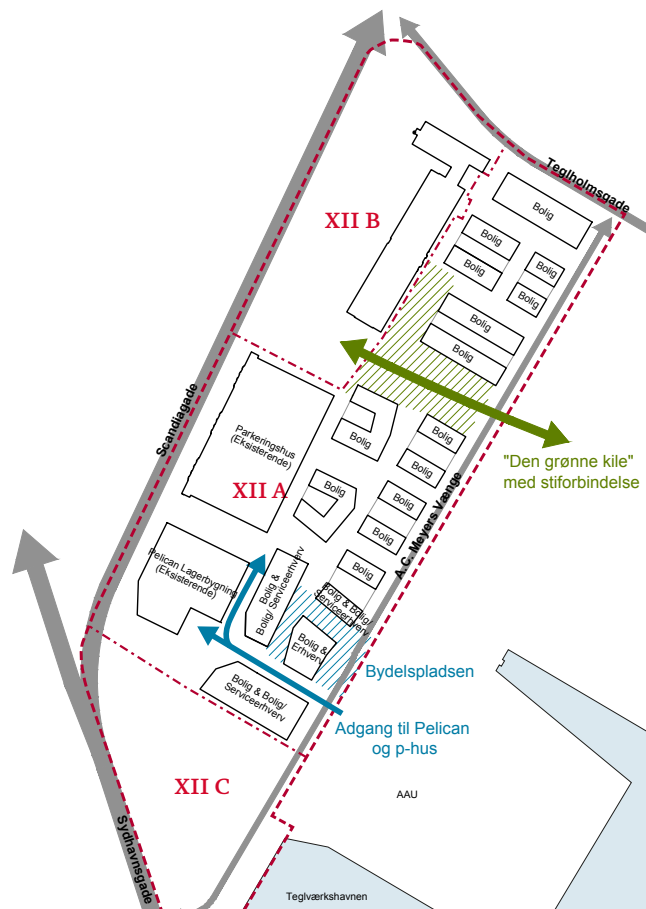
Grundareal (byggeretsgivende)	24.000 m ²
Etageareal	34.000 m ²
heraf eksisterende ca.	6.000 m ²

Foreslået fremtidig KP-ramme for området (inkl. alle underområder): C2

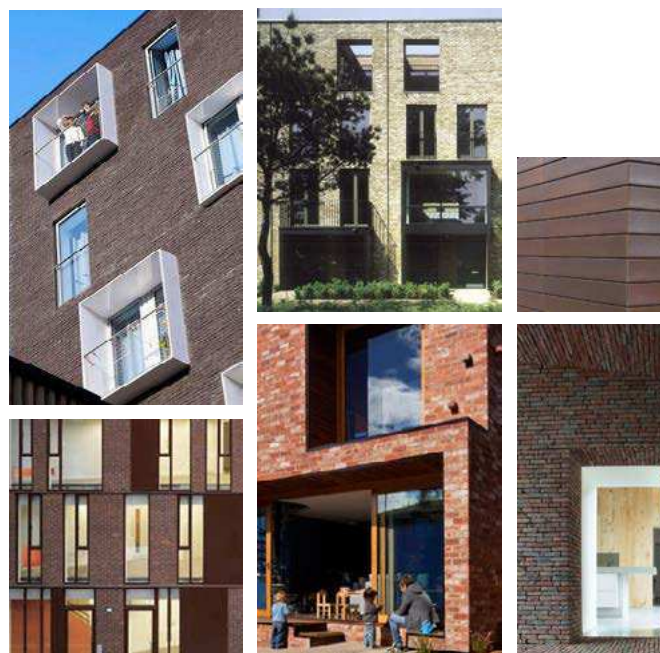
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealprocent boliger	40
Friarealprocent ungdomsboliger	30
Friarealprocent erhverv	10
Parkeringsdækning	1:150 og 1:300 for ungdomsboliger.

Infrastruktur

Den eksisterende vejstruktur fastholdes, men der etableres fælles tilkørsel til Pelican og parkeringshuset placeret med adgang fra A.C. Meyers Vænge lidt nord for AAU Cph's indkørsel ud for Pelican. Herved frigøres areal til den grønne kile.



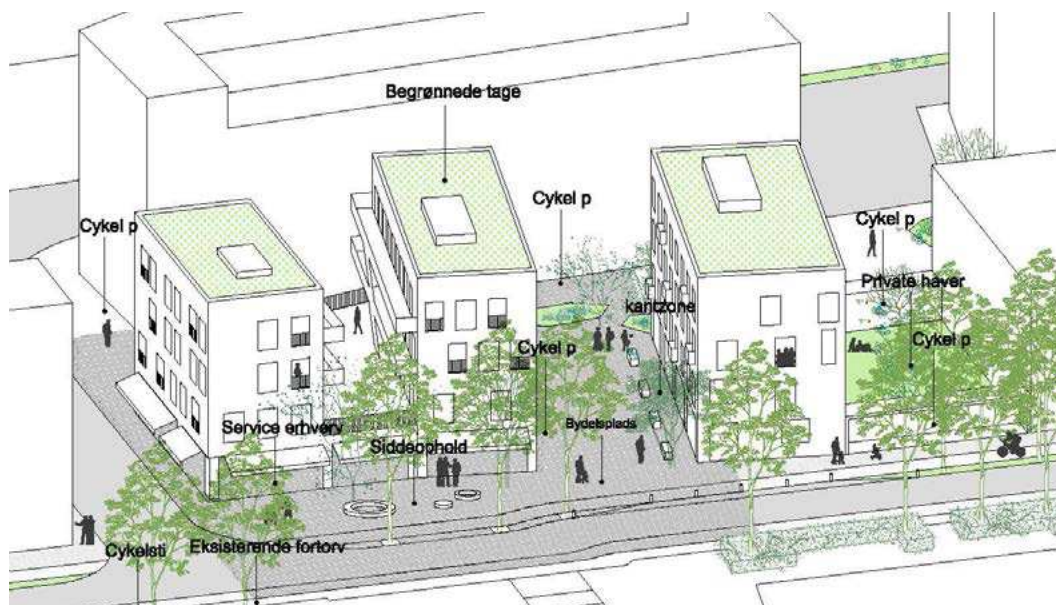
Illustrationen viser det overordnede koncept for bebyggelsesplanen samt underområder. Entasis



Referencer på facademateriale i form af rødbrune tegl, skærmtegl, lakeret stål m.v. samt variation i udformningen af vinduer, karnapper og 'murhuller'. Entasis



Visualisering af A.C. Meyers Vænge set fra syd mod nord. I forgrunden til højre ses kvarterpladsen med publikumsorienterede service-erhverv i stueetagen. Entasis



Rejst plan. Kvarterpladsen, der med sin beliggenhed ud mod A.C. Meyers Vænge kan fungere som mødested mellem det nye område, AAU. Cph og det eksisterende område. Entasis

Byrum og byliv

Byarkitektonisk skal projektet betragtes som en 'bymæssig fortætning' i området syd for 'den grønne kile', og den foreslåede rækkehusbebyggelse nord for kilen vil være en ny bebyggelsestruktur, der kan være med til at tilføre området en yderligere variation. Planen skal således bidrage med en mangfoldighed såvel i bygningstyper som i boligtyper, erhvervslokaliteter og nye byrum. Idet bygningshøjden begrænses til 6 etager, er projektet i overensstemmelse med Københavns generelle/kendte byskala. De foreslåede byrum og 'den grønne kile' rummer derudover et potentiale for byliv, der kan være bindeled mellem de nye Sydhavn og Frederiksholmkvarteret/ Baunehøj-kvarteret. Den grønne kile vil udgøre områdets grønne have og på sigt, når stiforbindelsen etableres til Sydhavn Station, vil kilen ligeledes være bindeledet mellem Baunehøj-kvarteret, Sydhavn Station og Teglværkshavnen.

I bebyggelsesplanen arbejdes der med 'zoner' i byrummene: En offentlig færdselszone til cyklister og fodgængere samt kantzoner langs boligerne og erhvervsbebyggelse, som skal medvirke til at skabe byrum og byliv. Med kantzoner i form af bl. a. terrasser, cykelparkering og små nyttehaver, vil der således fx langs den grønne kile sikres en passende afstand mellem det private rum, det halvoffentlige og det offentlige rum.

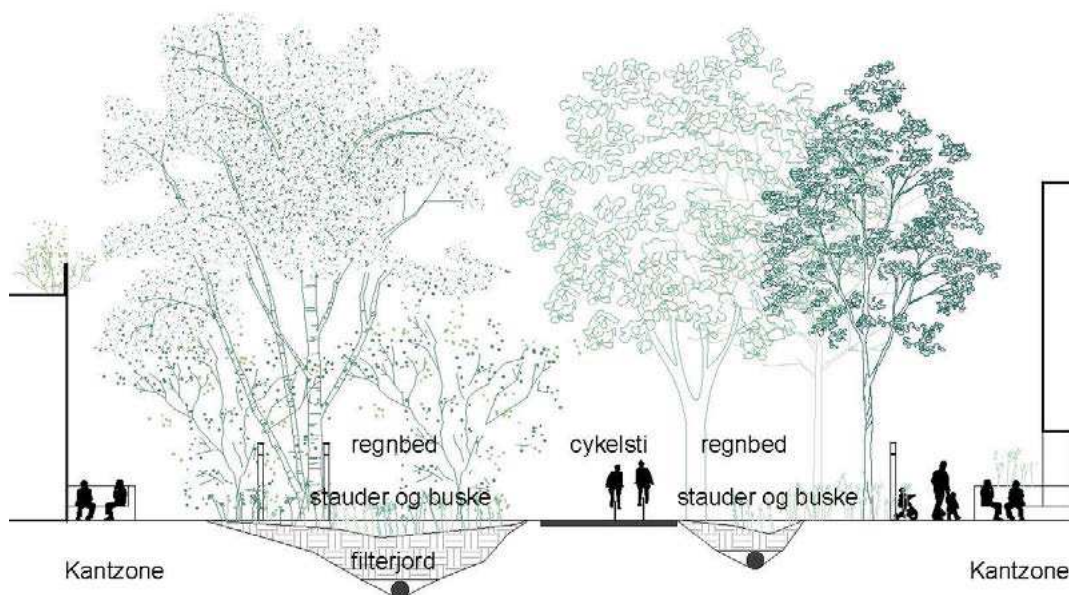
'Den grønne kile'

Den strækning af den grønne kile, der ligger i område XII A fastlægges som et offentligt tilgængeligt grønt friareal for bebyggelsen med gennemgående gang- og cykelstiforbindelse som en del af en overordnet stiforbindelse mellem Sydhavn Station og Amager.

Kilen anlægges med regnvandsbede og nyttehaver og en



Visualisering af den 'Den grønne kile' set fra vest mod øst, med gang- og cykelsti, træer og regnbede samt kantzoner i form af forhaver/terrasser til rækkehusene. Entasis



Principsnit af den 'Den grønne kile' med, regnbede, gang- og cykelsti, træer m.v. og regnbede samt kantzoner i form af forhaver/terrasser m.v. til bygningerne. Entasis

varieret flora bestående af træer som eg, røn, pil, frugttræer og tjørn samt områder med græs herunder græsplæner varieret med prydragræsser såsom engelske græsser, pampasgræs og alpehavre.

Regnvandsbede anlægges med vilde stauder såsom: katteurt, røllike, skt. Hansurt, lupin, akeleje og gyldenris, der kan medvirke til, at kilen fremstår med en stor biodiversitet.

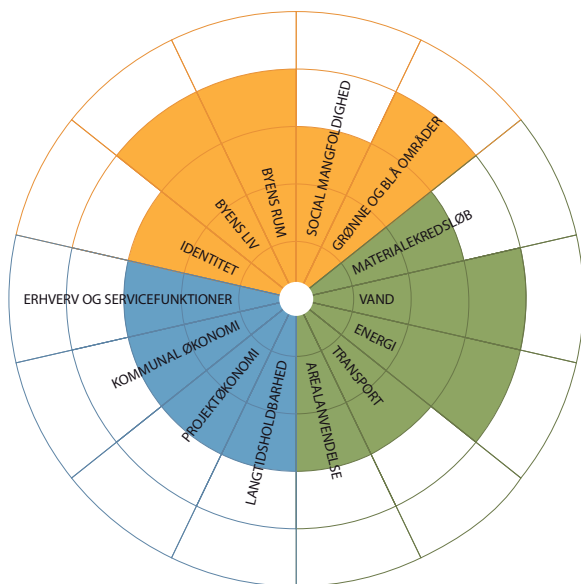
Der indrettes mulighed for nyttehaver.

Bæredygtighedsvurdering

I bæredygtighedstesten vurderes projektet ud fra 14 hensyn. Der afgives en score fra 1 - 5 for hvert hensyn, hvor 3 er 'standard' og understøtter den vedtagne politik i Københavns Kommune, og 5 gives for innovative og optimale løsninger, jf. bæredygtighedsrosetten.



Referencefotos regnbede. Entasis



ØKONOMISK SOCIAL MILJØMÆSSIG

Bæredygtighedsrosette

Social bæredygtighed

Områdets fremtidige blanding af erhverv, rækkehuse og etageboliger i forskellige størrelser samt udadvendte funktioner som fx café og galleri samt mulighed for mindre butikker vil kunne danne baggrund for en sammensat beboergruppe. Der er i planen lagt vægt på udformning af offentlige byrum, som appellerer til befolkningsgrupper med i forskellige aldre og forskellige interesser. Udover områdets beboere vil gæster og fodgængere i transit gennem området medvirke til at skabe et varieret byliv. Forskellige typer af pladsrum, grønne områder og den grønne kile medvirker til at skabe varierede, attraktive og oplevelsesrige byrum og trygge muligheder for adgang, ophold, aktivitet og rekreation.

De to primære offentlige rum er:

- Den grønne kile med frugttræer, nyttehaver, plantebede samt grillpladser etc. lege- og boldspilsområder.
- 'Kvarterpladsen' med udadvendte funktioner i stueetagen og mulighed for ophold.

Økonomisk bæredygtighed

På baggrund af nøgletal (fra kommuneplanens investeringsredegørelse) og på grundlag af den planlagte blandede anvendelse i området med i alt ca. 27.000 m² nye boliger og erhverv, skønner kommunen at kunne få en årlig skattereindtægt på ca. 5,4 mio. kr. (2014 priser). Skønnet baseres på et scenarie med et fuldt udbygget lokalplanområde, og når forskellige ydelser, som for eksempel daginstitutioner, skoler og sociale ydelser, er modregnet. Området vil indeholde ca. 300 boliger i forskellige størrelser. Områdets omdannelse indebærer investeringer i form af haveanlæg, anlæggelse af pladser m.v. til gavn for kvaliteten og anvendeligheden af områdets rekreative arealer og dermed vil medvirke til at øge områdets attraktivitet og salgbarhed. Samtidig vil områdets omdannelse til et

bolig- og erhvervsområde og en forhøjelse af bebyggelsesprocenten medføre en stor værdiforøgelse af området. Samlet set vil udviklingen af området derved være økonomisk bæredygtig. Lokalplanlægningen i sig selv har ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljømæssig bæredygtighed

Der stilles krav til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl, undtaget dog ved bygninger, hvor tagfladerne anvendes til solceller, grønne tage eller tagterrasser. Overskydende overfladevand skal afledes til havnen for ikke at belaste kloaknettet. Desuden vil 'den grønne kile' samt øvrige permeable områder kunne opsamle og forsinke regnvand. Der stilles krav om grønne tage og terrasser, hvor det er muligt. Bebyggelsesstrukturen egner sig til etablering af både intensive og ekstensive 'grønne tage/ facade'- løsninger. Herudover kan facader og tagflader, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Herudover etableres generelt beplantning i bebyggelsesplanen, herunder særligt i 'den grønne kile', der sammen med områdets åbne struktur vil bidrage til at mindske eventuel overophedning af området.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Scandiagade er over Lden 78 dB. Lokalplanområdet belastes således med et trafikstøjniveau på Lden 78 dB faldende til Lden 68 dB. Om natten ligger trafikstøjniveauet langs Scandiagade over 70 dB i lokalområdet på 70 dB faldende til 55 dB. Der skal således ganske væsentlige tiltag til for at overholde grænseværdierne for såvel kontorer samt ikke mindst opholdsarealer og boliger.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes. Den eksisterende erhvervsbebyggelse og parkeringshuset, der ligger langs Scandiagade, fungerer for en stor dels vedkommende som 'støjvold' mod boligbebyggelsen. I området ud for den grønne kile og enkelte andre steder mellem den eksisterende erhvervsbebyggelse kan der være støjproblemer. I forhold til boligbebyggelsen kan det derfor være nødvendigt at indarbejde 'lydsluser' eller særlige lydvinduer til ventilering af beboelsesrum ved den grønne kile samt begrønnede støjskærme mod Scandiagade som betingelse for ibrugtagning.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbej-

der, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om bebyggelse, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig negativ indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Der vil være en række positive indvirkninger på lokalområdet, som følge af byggeriet.

Lokalplanen muliggør opførelse af i alt ca. 27.000 m² etageareal. Det svarer til en forøgelse på ca. 7.000 m² i forhold til den oprindelige lokalplan 310.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Den kystnære del af byzonerne

Udbygningen af det aktuelle lokalplanområde muliggør opførelse af ca. 25.000 m² boliger og ca. 2.000 m² nyt erhverv. Områdets bebyggelse kan have en højde på op til 6 etager og 24 meters højde fra terræn.

Det aktuelle lokalplanområde er beliggende ved Teglværkshavnen ca. 1,5 km fra den nærmeste kystlinje ved Kalveboderne. Området er domineret af det markante H.C. Ørstedværk, hvis bygninger skønsmæssigt er op til 50 m høje, og hvis skorstene er ca. 90 m høje.

Eksisterende og allerede planlagt bebyggelse på Teglholmen har en højde på mellem 25 og 32 m over terræn. Der er derudover i overensstemmelse med gældende planer ligeledes opført et punkthus på 40 meters højde på spidsen af molen ved Sluseholmen. Set i en afstand af ca. 1,5 km fra kysten ved Kalveboderne/Kalvebodløbet vil den planlagte bygningsmasse ikke fremstå højere end den eksisterende bebyggelse.

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

Området ligger ikke i kystnærhedszonen.

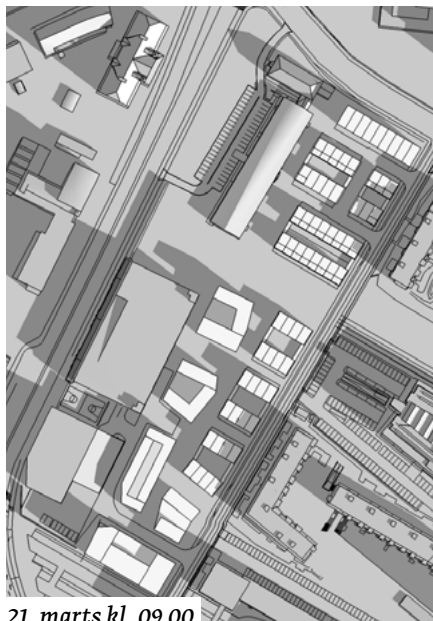
Fredninger og bevaringsværdige bygninger

Området rummer ingen fredede bygninger, men Teglholmsgade 2 er registreret i SAVE-systemet med bevaringsværdi 4. Dette er en samlet vurdering af den enkelte bygning, der vægter arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand. Med SAVE fastlægges en bevaringsværdi for den enkelte bygning på en karakterskala fra 1-9, hvor 1 er højest og 9 lavest. Teglholmsgade 2 huser i dag 'Friluftsrådet'. Bygningen er opført i 1925 og er i to etager. På Teglholmsgade 2-4 lå Hølesens Radiator Fabrik, som formentlig brugte Teglholmsgade 2 som administrationsbygning. Det er en rødstensbygning med mange detaljer i murværket. Bygningen har facade mod Teglholmsgade. Den er noteret med 'middel bevaringsværdi' i 'Bydelsatlas for Kgs. Enghave'. Bygningen er i den gældende lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen' fastlagt som bevaringsværdig. I overensstemmelse med dette foreslås det, at den integreres og bevares i den kommende plan. Det bemærkes, at Friluftsrådet har udtrykt ønske om, at bygningen fortsat får en fremtrædende plads set fra Teglholmsgade.

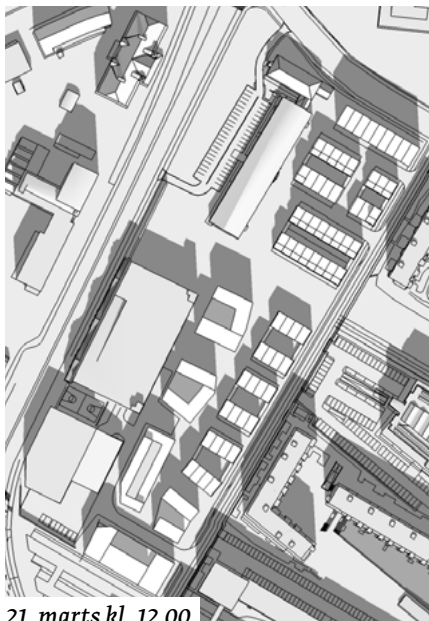


Teglholmsgade 2 huser i dag 'Friluftsrådet'. Bygningen er opført i 1925 og fastlægges i lokalplanen som bevaringsværdig.

Skyggediagrammer marts



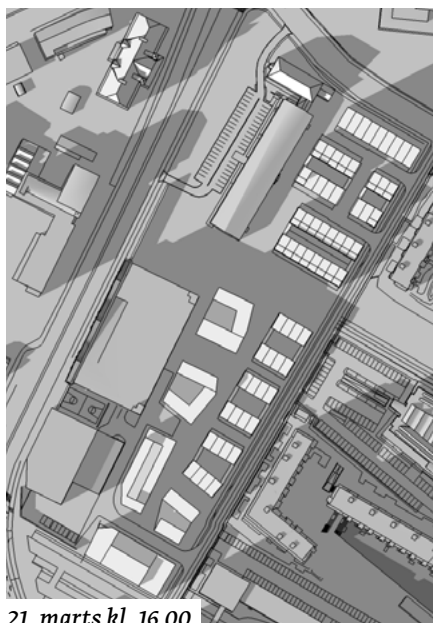
21. marts kl. 09.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 14.00

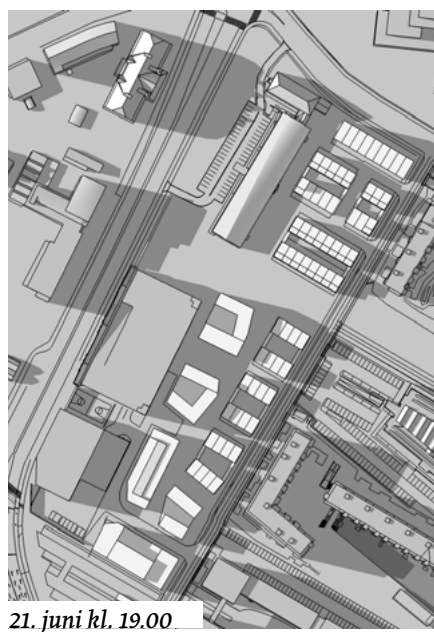
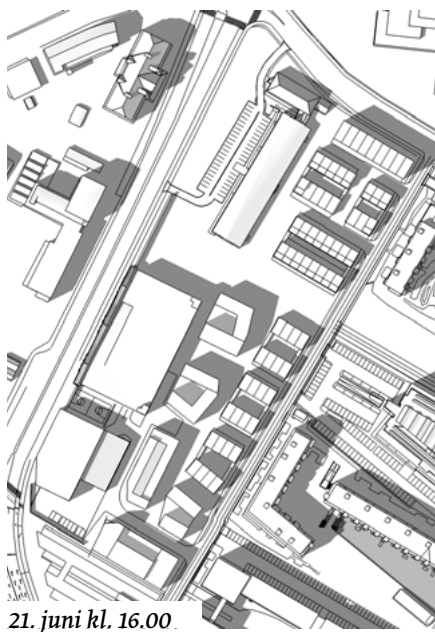
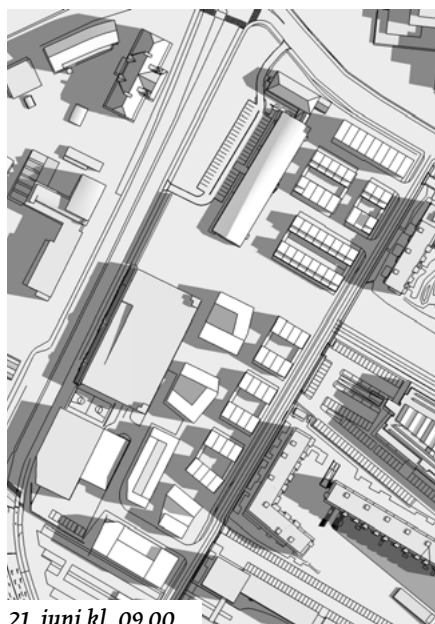


21. marts kl. 16.00

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

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold i bygningerne langs den grønne kile og på bydelspladsen, og at der i rummene mellem bygningerne vil der kunne findes sol på skiftende tidspunkter på dagen.

Skyggediagrammer juni



Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regional udviklingsplan 2012

Regionsrådet vedtog i september 2012 den regionale udviklingsplan. Den regionale udviklingsplan er en vision for hovedstadsregionens udvikling de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Regionens konkurrence- og tiltrækningskraft skal øges, alle talenter skal i spil, hvis regionens borgere skal have de kompetencer, der er efterspurgt på arbejdsmarkedet i dag og fremover. Endvidere skal regionen sikres mod oversvømmelser og hedeølger og nedbringe udslippet af CO₂. Lokalplantilægget er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

I følge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Afgrænsningen af det stationsnære område kan her ske som et 1.000 m cirkelslag. Der kan således placeres kontorbygninger over 1.500 m². Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport. Fingerplanen 2013 bestemmer også, at kommunernes planlægning gennem rækkefølgebestemmelser bidrager til at sikre, at byudvikling og byomdannelse koordineres med den overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening, at der er et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder, som dog ikke væsentligt overstiger forventet nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden, og at der sker en balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet. Københavns Kommunes rækkefølgeplan respekterer dette.

Kommuneplan 2011

Byomdannelsesområde

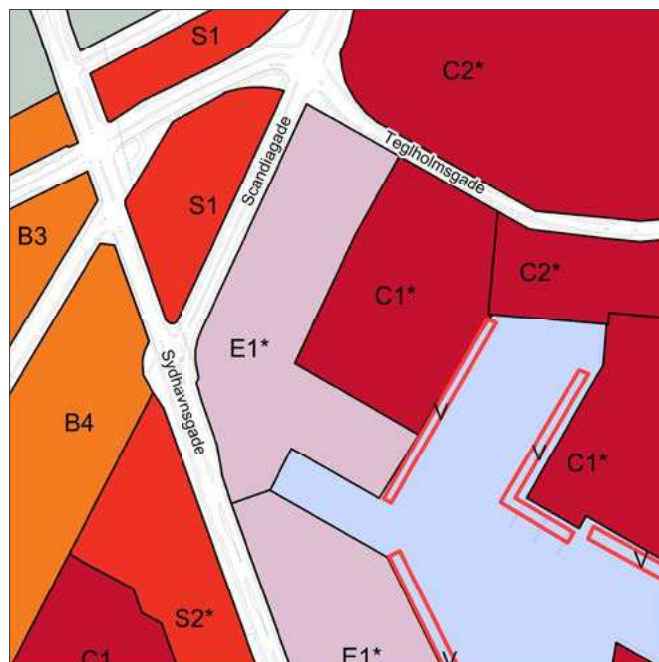
Området er i Kommuneplan 2011 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2011-16).

Kommuneplanramme for området

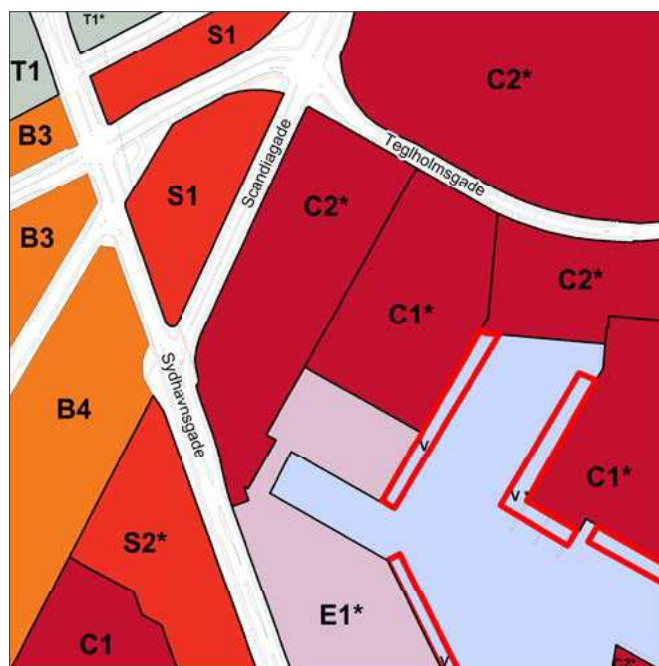
Området er udlagt som et E1* område til blandet erhverv og en bebyggelsesprocent på max. 110, og for en mindre dels vedkommende i et C1*-område til boliger og serviceerhverv og en bebyggelsesprocent på maks. 110. Forslaget til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med disse rammer.

Forslag til Kommuneplan 2015

For at kunne imødekomme de udviklingsønsker, der er i området, foreslås der foretaget ændringer i kommune-



Gældende kommuneplanrammer 2011



Rammer i forslag til kommuneplan 2015

planens bestemmelser i Forslag til Kommuneplan 2015. Med disse rammer forøges muligheden for at rumme den vækst i befolkningen, som København oplever i disse år. Med et blandet bolig- og erhvervsbyggeri i området bindes det gamle Sydhavnskvarter bedre sammen med den nye Sydhavn, og blandingen af funktioner bidrager til visionen om et godt hverdagsliv. Udover forøgelsen af boligmassen sikrer kommuneplanændringen også muligheden

for at etablere attraktive erhvervslokaler, som kan bidrage med arbejdspladser og vækst til byen. Afgrænsningen og rammen ændres således til et C2*-område til blandet bolig og serviceerhverv.

I forslag til Kommuneplan 2015 indarbejdes følgende rammeændringer:

- et C2*-område, med følgende særlige bemærkninger: 'Området indgår i byomdannelsesområdet Sydhavnen. Boligandelen skal udgøre mellem 25 og 75 procent af det samlede etageareal og kan regnes for området samlet. Der kan i området nærmest Sydhavnsgade/Scandiagade placeres ramper, trapper og konstruktioner til bro over Sydhavnsgade efter bestemmelser fastsat i lokalplan.'

Boligpolitik

København vokser med 100.000 indbyggere frem mod år 2027 ifølge den seneste prognose. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Bydelsplan

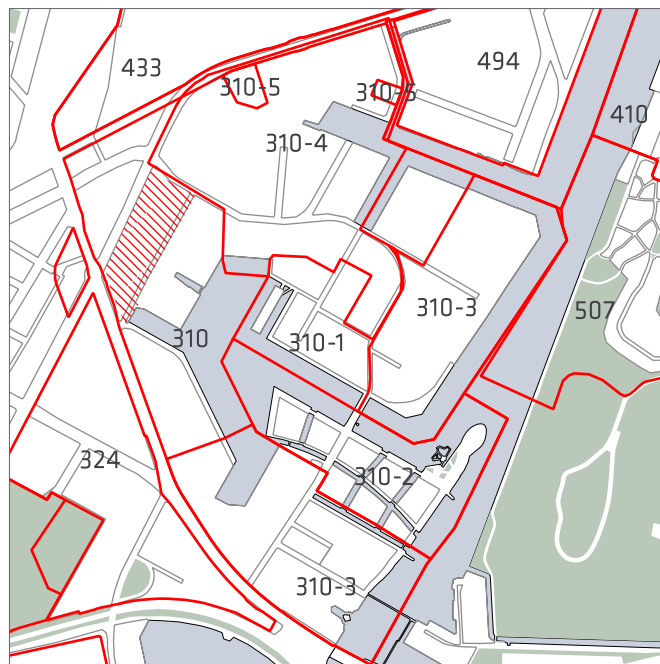
Kgs. Enghave Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne i 2013 udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen er sammen med de øvrige bydelsplaner vedlagt som bilag til Kommuneplan 2015. I bydelsplanen fremhæves følgende generelle ønsker:

- En sund og rummelig bydel.
- Samlende pladser og fysik sammenbindig
- Kulturel sammenbinding
- Grønne og rekreative områder
- Grøn energi og klimatilpasning i Sydhavnen
- Gode stiforbindelser
- Sund vækst
- Strategier og samarbejde
- Kollektiv trafik
- Levende handelsliv.

Lokalplaner i kvarteret

Det omhandlede område samt de tilstødende områder mod syd og øst er omfattet af lokalplan nr. 310, 'Teglværkshavnen' med tillæg nr. 1, 2, 3, 4, og 5 der er vedtaget i Borgerrepræsentationen i henholdsvis 1999, 2003, 2009 og 2010 og 2014. Lokalplanen med tillæg fastlægger de berørte områder til blandet anvendelse, såsom boliger, erhverv og servicefunktioner.

Den nye lokalplan 'Enghave Brygge', der er vedtaget i Borgerrepræsentationen i november 2014 fastlægger området ved H.C. Ørsted Værket til boliger, serviceerhverv og



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

offentlige tekniske anlæg, herunder anlæg til kraftvarme-produktion.

Nord for området fastlægger lokalplan nr. 433 'Otto Busses Vej' med tillæg 1 et område til tekniske anlæg af offentlige/almen karakter, såsom kollektive trafik anlæg, herunder spor anlæg, tog og busstationer m.v. i forbindelse med etablering af et kontrol- og vedligeholdelsescenter for Metro Cityring m.v.

Syd for området fastlægger lokalplan nr. 324 'Borgmester Christiansens Gade' området til erhvervsområde med mulighed for lettere industri samt serviceerhverv.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes 'miljörigtigt' i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne 'Miljø i byggeri og anlæg, 2010'. Heri berøres emnerne miljörigtig projektering, energi og CO², materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne. 'Miljø i byggeri og anlæg 2010' oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. 'Miljø i byggeri og anlæg 2010' kan hentes på www.kk.dk/mba2010.

Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient. Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde. Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine. Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

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

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald. Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles miljøstationer. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald. Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning. Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra til Center for Miljø. Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø,

Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Regler, retningslinjer og anmeldelsesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00.

Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Ledningsforhold

Der er i området kloak- og andre forsyningsledninger, som kræver omlægninger eller hensyntagen under anlægsarbejderne.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme herunder brønde og stikledninger således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt jf. Miljøbeskyttelsesloven, Bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1 § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende, vil det være nødvendigt at tænke på rottesikring for at forhindre rotteangreb på bygninger. Tagfladeafvanding som udledes til recipient som for eksempel havnen, skal sikres så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Sydhavnsgade, Scandiagade, Teglholmsgade og A.C. Meyers Vænge.

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 310 udgør den planmæssige ramme for omdannelsen af det tidligere havne- og industriområde omkring Teglværkshavnen til et område med boliger og serviceerhverv.

Tillæg nr. 1 muliggør etablering af en bolig og sikrer, at boliger er helårsboliger, og tillæggene nr. 2, 3 og 4 udgør det planmæssige grundlag for udbygning af områder nord og øst for Teglværkshavnen med en større andel boliger og større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 310. Tillæg 5 muliggør en dagligvarebutik i en eksisterende bygning samt i en ny bygning ved Vasbygade.

Tillæg nr. 6 udgør det planmæssige grundlag for udbygningen af området mellem Scandiagade og A. C. Meyers Vænge med boliger og serviceerhverv og en større tæthed end forudsat i den oprindelige lokalplan nr. 310.

Ved udbygningen skal der skabes en bymæssig sammenhæng omkring A.C. Meyers Vænge.

Følgende overordnede hensyn skal tilgodeses:

- I sammenhæng med de øvrige udbygningsområder i Sydhavnen, herunder Teglholmen og området omkring Frederiksholmsløbet ønskes et område med boliger og serviceerhverv m.v., der udnytter beliggenheden ved 'den grønne kile', og nærheden til Teglværkshavnen optimalt.
- Ved fordeling af anvendelserne tages der hensyn til eksisterende større trafik anlæg og fælles grønne arealer.
- I stueetager skal der på udvalgte steder sikres publikumsorienterede funktioner for at tilgodesønsket om at skabe liv og oplevelser.
- Der skal sikres offentlig adgang til og sammenhæng til den grønne kile og områdets stiforløb.
- Bebyggelsesplanen skal bidrage til et kvalitetsmæssigt løft af kvarteret og skal arkitektonisk forholde sig til de omkringliggende store elementer, A.C. Meyers Vænge, 'den grønne kile', Teglværkshavnen og den overordnede infrastruktur.
- Begrænsning af terrænparkering skal medvirke til, at ubebyggede arealer fremstår attraktive.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den

eksisterende infrastruktur, ved at prioritere fodgængere og cyklister i udformning af vej- og stinettet, ved begrænset parkeringsdækning samt ved krav om miljømæssige servicefunktioner.

- Bebyggelse i området nord for parkeringshuset og langs den sydligste del af A.C. Meyers Vænge kræver tilvejebringelse af supplerende lokalplaner.

§ 2. Område

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. ne 286a, 286b, 297, 477, del af 459, 523, 536 samt umatrikulerede arealer, herunder offentlige vejarealer, Kongens Enghave, København, og alle parceller, der efter den 1. maj 2015 udstykkes i området.

Stk. 2.

Lokalplanen opdeles i underområderne XII A, XII B og XII C som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

For hele området gælder:

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

Boligandelen skal udgøre mindst 25 og højst 75 procent beregnet for området under ét.

For område XII A gælder særligt:

Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent og højst 75 procent beregnet for området under ét.

Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter de retningslinjer der fremgår af tegning nr. 2, jf. desuden stk. x og x om anvendelse af stueetager.

Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 2.

For områderne XII B og XII C gælder særligt:

Områderne må alene anvendes til erhverv, indtil den nærmere fordeling af anvendelserne er fastlagt i supplerende lokalplan, jf. § 5, stk. 3.

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.

Der skal i områderne opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger med et samlet etageareal på ca. 5.000 m².

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i områderne kan opføres yderligere almene boliger.

Kommentar

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

Stk. 3.

Mindst 75 procent af boligetagearealet skal indrettes med boliger på mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² bruttoetageareal.

Mindst 15 procent af boligetagearealet skal indrettes med boliger på mellem 50 m² og 70 m² bruttoetageareal, medmindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette. Bestemmelserne gælder for den enkelte ejendom og er eksklusive pulterrum i boligen.

Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Kollegie- og ungdomsboliger er, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m².

Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 procent af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Kommentar

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

Stk. 4.

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

Stk. 5.

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

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

Stk. 6.

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

Stk. 7.

For de stueetager, der er markeret med fuldt optrukket blå linje på tegning nr. 2, gælder, at mindst 75 procent af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, jf. stk. 8, restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende, til institutioner samt til udadvendte/ fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stueetager markeret med blå stiplede linje kan anvendes til de samme funktioner.

Stk. 8.

Der kan i de på tegning nr. 2 med blå linje samt blå stiplede linje markerede stueetager indrettes enkeltstående butikker til betjening af nærområdet med et areal, der samlet set ikke må overstige 500 m² bruttoetageareal. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige 200 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder regler for beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

§ 4. Vej- og stiforhold samt byggelinjer m.v.

Stk. 1.

Mod Scandiagade, Teglgolmsgade og Sydhavnsgade oprettholdes de eksisterende vejlinjer, som vist på tegning nr. 3.

Stk. 2.

A.C. Meyers Vænge fastlægges som en ca. 12,5 m bred lokalgade, der anlægges i overensstemmelse med tegning nr. 3 og principsnit G-G med kørebane, cykelsti og træbeplantning og fortov i begge sider.

Stk. 3.

Den interne trafikbetjening af områderne skal herudover ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje og fællesstier i princippet som vist på tegning nr. 3. Vejene er angivet med grå farve og anlægges i overensstemmelse med principsnittene angivet på tegning 6 snit A-A, B-B og C-C.

Stk. 4.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 5.

De arealer, der er markeret med gul farve på tegning nr. 3, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Stk. 6.

Uanset ovenstående bestemmelser kan der i forbindelse med udstykninger ske justeringer af eksisterende veje samt yderligere vejudlæg efter vejlovens nærmere bestemmelser.

Kommentar

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

Stk. 7.

Langs Sydhavnsgade fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinje som vist på tegning nr. 3.

Kommentar

Byggelinjen er begrundet i den i arealerne langs Sydhavnsgade beliggende tog tunnel 'Sverigesforbindelsen'.

Stk. 8.

I den i § 7, stk. 6, også vist i område XII B, fastlagte grønne kile fastlægges der en grusbelagt sti for fodgængere med en bredde på 2,5 m og en sti med en fast belægning for cyklister på ca. 2,5 m som vist på tegning nr. 3. Stierne skal have forbindelse det tilsvarende stiforløb øst for A.C. Meyers Vænge og til Sydhavns Plads. Passagen af Scandiagade kan ske i form af en tunnel eller bro i forlængelse af stiforbindelsen vist på lokalplantegning nr. 3. Udformning af en mulig passage af Sydhavnsgade fra Scandiagade i form af en bro til lokalplanområde XII B skal ske i forbindelse med udarbejdelse af lokalplantillægget for området.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

For område XII A under ét må etagearealet ikke overstige 34.000 m², og for områderne XII B og XII C må bebyggelsesprocenten ikke overstige 150 beregnet for hvert område under ét, jf. dog § 5, stk. 2.

Det maksimale etageareal må overskrides med det etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering herunder cykelparkering, åbne fælles tagterrasser/opholdsareal samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen.

Stk. 2.

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 4 med gul og rød skravering viste byggezoner som karréer/punktbebyggelse/rækkehusbebyggelse i byggefelterne mrk. a, b og b+ samt etagehus mrk. c. Det gælder dog for bebyggelsen i byggefelter mrk. a og b+, at byggefelterne kan sammenlægges i maksimalt 2 tilfælde inden for de på tegning nr. 4 med gult skraverede byggezoner under forudsætning af, at det gennemgående nordsydgående friareal/stiområde vist på tegning nr. 3 samt bestemmelserne for højdegrænseplaner jf. § 5, stk. 7 overholdes. Byggefelterne skal udgøre mindst 300 m² og højst 1000 m² også efter en eventuel sammenlægning.

Stk. 3.

For område XII B og XII C gælder særligt:

Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra tilbygninger af begrænset omfang samt mindre bygninger i 1 etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Stk. 4.

For bebyggelsen gælder det på tegning nr. 4 viste etageantal.

Bygningshøjden for boliger må ikke overstige:

- 9 m for bebyggelse i 2 etager
- 12 m for bebyggelse i 3 etager
- 15 m for bebyggelse i 4 etager
- 19 m for bebyggelse i 5 etager
- 23 m for bebyggelse i 6 etager

Bygningshøjden for erhverv må ikke overstige:

- 12 m for bebyggelse i 2-3 etager
- 18 m for bebyggelse i 4 etager
- 22 m for bebyggelse i 5 etager
- 24 m for bebyggelse i 6 etager

De angivne etageantal og højder er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trapperum hertil.

Stk. 5.

Stueetager, der i henhold til § 3, stk. 7, er fastlagt eller muliggjort anvendt til publikumsorienterede serviceerhverv m.v., jf. tegning nr. 2, skal have en etagehøjde på mindst 3,5 m, og gulve skal være i terrænniveau.

Stk. 6.

Husdybden for boligbebyggelse må ikke overstige 13 m. For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m, jf. dog § 5, stk. 7, om husdybder i forhold til højdegrænseplaner.

Ved atriumbebyggelse, glaskarnapper og lignende, parkeringshuse, idrætsanlæg, institutioner og ved stueetager med publikumsorienterede serviceerhverv m.v. kan Teknik- og Miljøforvaltningen dispensere til, at husdybden øges.

Stk. 7.

Hvis boligbebyggelse har en husdybde på 10 m og derunder skal profilet 1,0 x afstanden i forhold hertil kun overholdes til den ene side. Til den anden side gælder profilet 1,5 x afstanden og en mindste afstand på 6 m, dog 7 m for rækkehusbebyggelsen mrk. b og b+ på tegning nr. 4. Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdel er gavle gælder profilet 2,0 x afstanden. Teknik- og Miljøforvaltningen kan fravige dette under forudsætning af, at beboelses-, opholds og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold.



Fig. 1. Principsnit højdegrænseplan. Entasis

Stk. 8.

Ud over de i stk. 3 muliggjorte bebyggelser kan der opføres enkelte bygninger, såsom bådskure samt tilbygninger i én etage til fællesanlæg, publikumsorienterede funktioner og lignende.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Som overordnet retningslinje gælder, at bygningerne facademæssigt skal fremstå med et arkitektonisk formsprog, der medvirker til, at området samlet set fremstår som en byarkitektonisk helhed.

Proportionering samt facade- og tagudformning skal tage udgangspunkt i den skala og karakter, som afspejler beliggenheden i planen.

I detaljering af facaderne skal der lægges vægt på en variation i placering af altaner, vinduer og karnapper med vandrette og lodrette elementer, fremspring og forsætninger samt en stor grad af stoflighed, med tunge og lette elementer i form af tegl, stål og transparente glaspartier. Særligt skal bygningernes stueetager i deres arkitektoniske udformning og variation afspejle de forskellige byrum de ligger ud mod og medvirke til bymæssighed og oplevelser i øjenhøjde, der skaber identitet og samhørighed med omgivelserne.

Stk. 2.

For boligbebyggelsen gælder særligt:

Bebyggelsen skal under hensyn til lysforholdene i bygningens beboelses-, opholds- og arbejdsrum opføres med altaner og med en bygningsmæssig udformning, der medvirker til at skabe åbenhed og kontakt til livet langs med stier og veje samt den grønne kile, herunder til kantzonerne, jf. § 7, stk. 7.

I boligbebyggelser skal vinduer, karnapper, tagterrasser, balkoner, altaner og lignende bygningsdele medvirke til en stor grad af variation samtidig med, at disse bygningsdele fremtræder som integrerede dele af arkitekturen i den enkelte bygning. Tilsvarende gælder eventuelle altangange.

Karnapper og altaner må have et fremspring på op til 1 m, under hensyn til dagslysforhold i opholdsrum og køkkener i de underliggende etager.

Altaner skal som minimum have en frihøjde på 4,25 m over vejareal eller andre arealer med mulighed for færdsel med køretøjer.

Altaner må højst etableres som to sammenhængende altaner.

Ved placeringen af altanerne skal det tilstræbes, at de fremstår med horisontale forskydninger i forhold til den samlede facade, jf. fig. 2.

For rækkehusbebyggelsen mrk. b og b+ på tegning nr. 4 gælder særligt, at gavlene skal have karakter af facader, med vinduer/lysninger placeret forskudt i forhold til hinanden.

Stk. 3.

For erhvervsbygninger gælder særligt, at bygningerne skal forholde sig til A.C. Meyers Vænge samt til 'Kvarterpladsen'. Erhvervsbygningernes facader skal markere sig med vertikale inddelinger og skift i etageantallet i sammenhæng med fx frem- og tilbagetrækninger af facadeplanet.

Stk. 4.

For stueetager mod offentligt tilgængelige arealer på terræn i form af veje, pladser, og passager m.v. gælder følgende:

Udformningen af stueetagerne skal afspejle stueetagens anvendelse, jf. § 3, stk. 7 og 8, og skal ske i samspil med kantzonerne, jf. § 7, stk. 7.

Facader i stueetager muliggjort til publikumsorienteret serviceerhverv, jf. tegning nr. 2, skal udformes som en åben facade med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Facaden skal fremtræde med en overvejende vertikal opdeling og gives en særlig arkitektonisk bearbejdning med en høj grad af variation, detaljering og facadeforskydninger. Facaderne skal fremstå med 50-75 procent transparente partier i klart glas. Sokkelhøjden må være op til 40 cm. Kantzone skal etableres som anvist i § 7, stk. 7, pkt. d. Jf. fig. 3-5.

Facaderne og stueetagen fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv mod 'kvarterpladsen', jf. tegning nr. 2, skal udformes som en aktiv facade med åbenhed og mange indgange, svarende til en indgang for hver ca. 10 m. Facaden skal fremtræde med en overvejende vertikal opdeling og gives en særlig arkitektonisk bearbejdning med en høj grad af variation, detaljering og facadeforskydninger. Facaderne skal fremstå med 50-75 procent transparente partier i klart glas. Sokkelhøjden må være op til 10 cm. Kantzone skal etableres som anvist i § 7, stk. 7. Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes. Transparente partier i stueetager muliggjort til publikumsorienterede serviceerhverv må dog afblændes og indrettes med brystning (op til 70 cm over terræn) eller lignende i forbindelse med anvendelse til boliger. Ved etageboliger skal indgangspartier udformes som 'indgangszoner' med markante tilbagetrækninger eller fremspring, som integrerer adgangsforhold med belysning, cykelparkering, mødesteder/opholdsmuligheder og lignende og tydeligt markerer grænsen mellem offentligt og privat område.

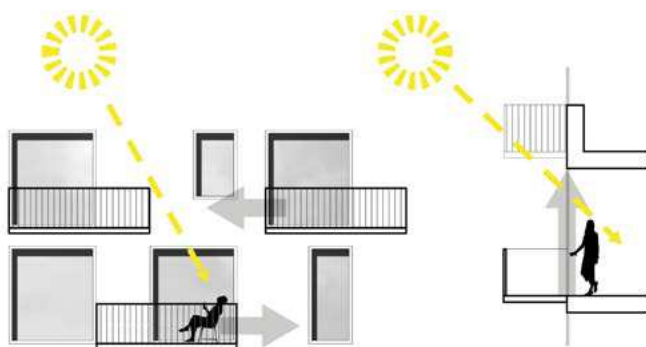


Fig. 2. Forskudte altaner giver facaderne en horisontal fremtøning, der underbygger bygningernes dynamiske form samt skaber sammenhæng og kontinuitet mellem de enkelte bygningskroppe. Forskydningerne sikrer gode dagslysforskydninger i boligens primære opholdsrum og sol på altanerne.



Fig. 4. Eksempel på åben facade.

Kommentar

Hensigten med at stille krav om udformningen af stueetagens facader med hensyn til åbenhed, detaljering og facadeforskydninger er at understøtte det ønskede byliv. Gennemsigtige facadepartier understøtter interaktion og visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og mennesker, som færdes i byrummet udenfor. Variation skabes med særlige udformninger af indgangspartier, siddemuligheder, særlige detaljer, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for lodrette skift i facaden. Tilbagetrækninger af stueetagens facade kan danne nicher, der markerer indgangspartier, giver ly og læ samt skaber plads til barnevogne m.v.

Stk. 8.

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtigheds elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet, jf. fig. 6. Flade tage skal så vidt muligt begrønnes.

Kommentar

Solceller kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage. Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO₂. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen.

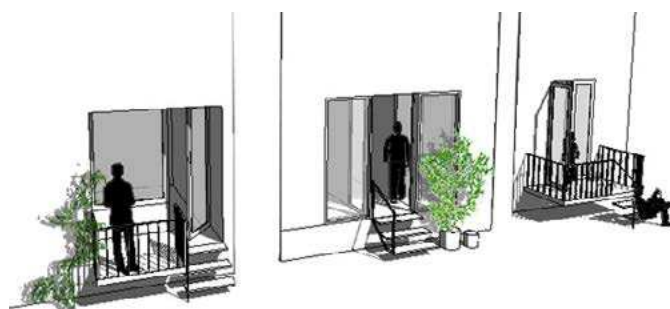


Fig. 3. Eksempler på trappenedgange i kantzonen fra boliger til terræn.

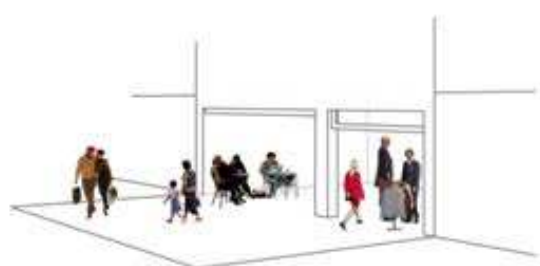


Fig. 5. Eksempel på aktiv facade.

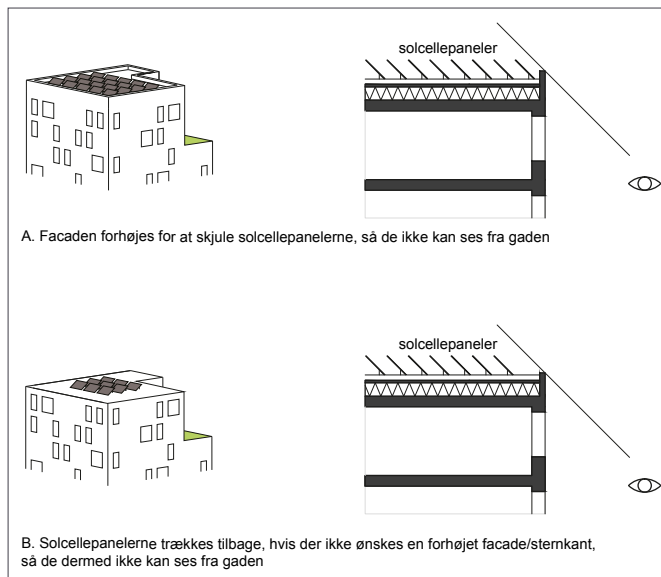


Fig. 6. Eksempler på placering af solceller på tag. Entasis.

Stk. 9.

I vinduer må der kun anvendes planglas. I boligbebyggelser må vinduer kun fremtræde med klart glas.

I erhvervsbebyggelser kan der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

Stk. 10.

Mod Scandiagade, ved 'den grønne kile' og ved 'lagerhotellet' skal der udføres støjskærme, i 3-5 m meters højde. Skærmene skal begrønnes således, at de fremstår som grønne vægge, jf. lokalplantegning nr. 5, fig. 7, samt § 10, stk.4.



Fig. 7. Referencefotos: Eksempler på grøn lyd-absorberende støjskærm. (Foto: Entasis).

Stk. 11.

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom blank, filtset, pudset eller malet murværk, skærmtegl, natursten, beton med en bearbejdet overflade, træ, kobber, zink, stål, andre typer metal og glas. Farverne skal overordnet være jordfarver såsom røde og brune farver, der danner et harmonisk hele. Metal må ikke være reflekterende. I særlige tilfælde kan pudsning af lette facader tillades.

Stk. 12.

Spring i etageantal skal gives særlig arkitektonisk opmærksomhed.

Stk. 13.

Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. Hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til offentligt tilgængelige arealer kan adgangen fra gårdrummet udelades.

Stk. 14.

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

Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur, jf. fig. 8.

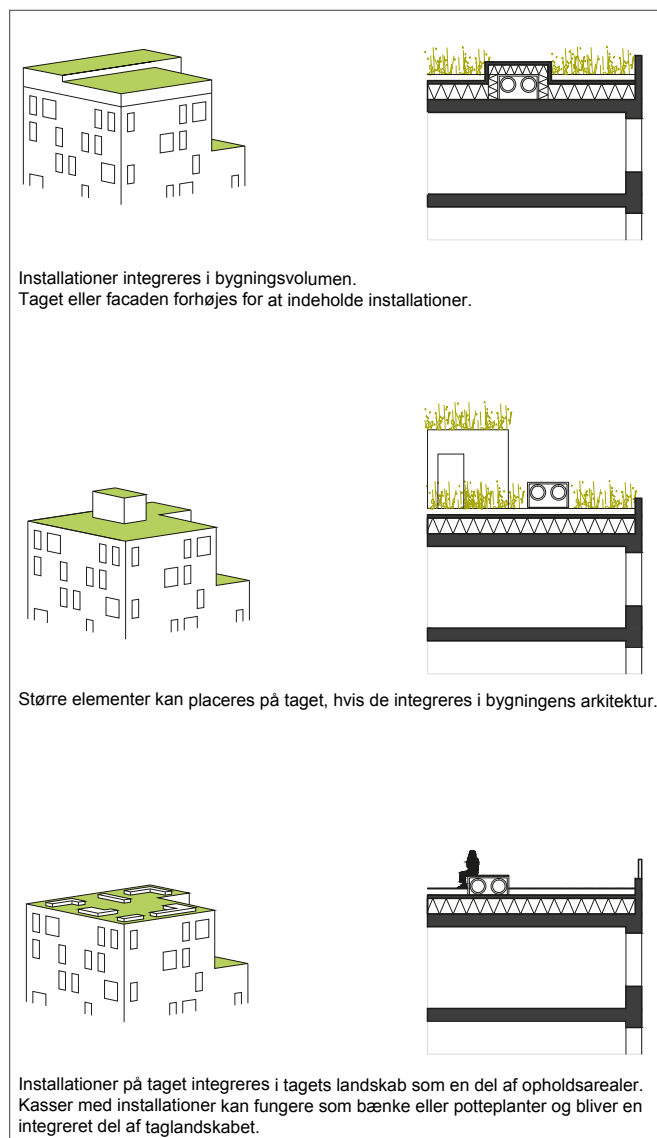


Fig. 8. Tre eksempler på hvordan teknik kan integreres i bygningens arkitektur. Entasis

Stk. 15.

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilleddets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse eller virksomheder, er ikke tilladt.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen 'Facader og skilte i København' kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign.

§ 7. Ubebyggede arealer og byrum

Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 procent af boligetagearealet, dog 30 procent af etagearealet til kollegie- og ungdomsboliger, samt 10 procent af erhvervsetagearealet. Til friarealet medregnes tagterrasser og terrasser samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Dette gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealerne som offentlig vej.

Stk. 2.

Som overordnet retningslinje for træbeplantning på friarealerne gælder de på tegning nr. 5 og byrumstegning A og B viste principper. Gennem hele bebyggelsen skal anvendes forskellige træarter, som understreger byrummets brug, skala og karakter og bidrager til variation i bybilledet. Arterne skal være robuste overfor salt og vind og skal passe til byrummets skala og karakter.

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed. Der er fastlagt særlige bestemmelser for beplantningen i de udpegede byrum, jf. § 7, stk. 5-7.

Kommentar

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, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen. 'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne. For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag. Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

Stk. 3.

Arealer udlagt til bebyggelse kan anlægges med beplantning bl.a. med henblik på en rekreativ udnyttelse, indtil nybyggeri bliver aktuelt.

Stk. 4.

Der fastlægges som angivet på tegning nr. 5 og på byrumstegning A-B en 'Kvarterplads' ved A.C. Meyers Vænge mellem det nye område og området ved Teglværkshavnen samt 'Den grønne kile', der som en del af en overordnet gang- og cykelstiforløb inden for lokalplanområdet forbinde Scandiagade med A.C. Meyers Vænge.

Stk. 5.

Udstrækning og indretning af 'Kvarterpladsen' er fastlagt på byrumstegning A, nedenfor, herunder placering af de



primære bevægelseslinjer, opholdszoner, placering af fast inventar og cykelparkering samt træplantning. Kvarterpladsen skal have en karakter og udformning, der skaber en kontakt mod det eksisterende byområde ved Teglværkshavnen og A.C. Meyers Vænge. Pladsen skal indrettes med mulighed for ophold i tilknytning til publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagerne samt tilbyde mødesteder, leg, ophold og bevægelse for lokalområdet. Der skal etableres en niveaufri, fast belægning i opholdszonen langs A.C. Meyers Vænge (jf. § 7, stk. 7).

I de fastlagte opholdszoner skal der etableres faste sidde- og opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder med ryg- og armlæn. Sidde- og opholdsmulighederne skal placeres under hensyn til sol- og skyggeforhold samt de fastlagte bevægelseslinjer.

Stk. 6.

Udstrækning og indretning af 'Den grønne kile' er fastlagt på byrumstegning B, nedenfor, herunder placering af de primære bevægelseslinjer, opholdszoner, placering af fast inventar og cykelparkering samt træer, nyttehaver og regnvandsbede.

Kilen skal være et offentligt tilgængeligt, grønt friareal for bebyggelsen med gennemgående gang- og cykelstiforbindelse, regnvandsbede og nyttehaver samt muligheder for ophold og leg.

Kilen skal indeholde en varieret flora bestående af forskellige træer og buske samt områder med græsplæner. Regnvandsbede skal placeres som vist på byrumstegning B, og skal anlægges med stauder, der kan medvirke til, at kilen fremstår med en stor biodiversitet.

Der skal indrettes mulighed for nyttehaver, som vist på

lokalplantegning nr. 5 og byrumstegningen.

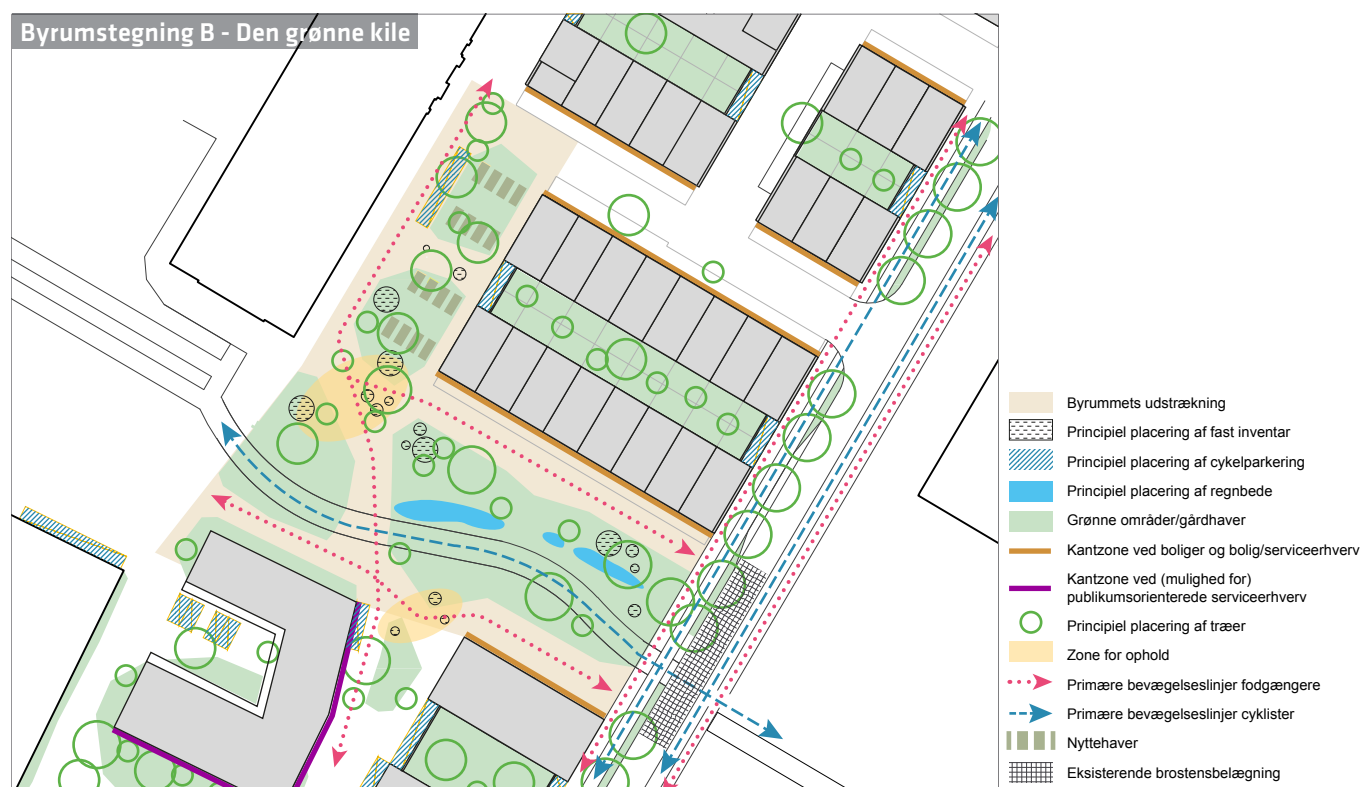
I de markerede opholdszoner skal der etableres faste sidde- og opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder med ryg- og armlæn. Sidde- og opholdsmulighederne skal placeres under hensyn til sol- og skyggeforhold samt de fastlagte bevægelseslinjer.

Stk. 7.

Ved nybyggeri skal der etableres kantzoner langs stueetagens facade som angivet på tegning nr. 5. Udformningen af kantzonen skal ske i sammenhæng med stueetagens anvendelse og facadeudformning, jf. § 3, stk. 7. Kantzoner skal enten placeres udenfor byggefeltet med en dybde på 0,6-3 m eller som en bearbejdning af stueetagens facade med nicher og tilbagetrækninger på minimum 50 procent af facadestrækningen. Mod veje, stier og pladser skal kantzonen afgrænses med fast inventar, plantekummer, hegn eller belægningsskift, så den tydeligt adskiller sig i forhold til færdselsarealet.

Ved stueetager muliggjort og fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv m.v. jf. tegning nr. 2, skal kantzonen udformes med urban karakter, der tilgodeser behovet for midlertidige og varierede aktiviteter som fx udeservering, løs møblering og vareudstilling. Kantzonen skal indrettes med en variation af opholdsmuligheder og byinventar, grønne elementer i plantekummer/plantehuller og områder uden fast møblering.

Når der er boliger i stueetagen skal kantzonen fremtræde med en karakter, som formidler overgangen mellem den private zone og det offentlige byrum, ved at danne en halvprivat zone og skærme for indblik til opholdsrum, se



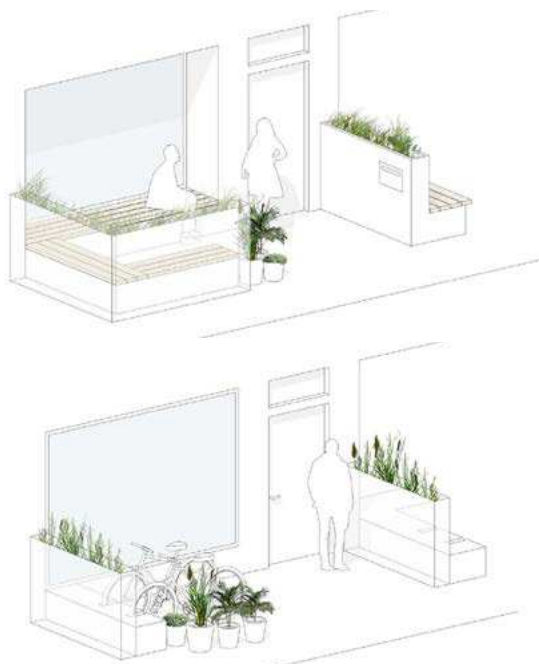


Fig. 9. Eksempler på brede kantzoner med hegn, begrønning, ophold og cykelparkering. Entasis

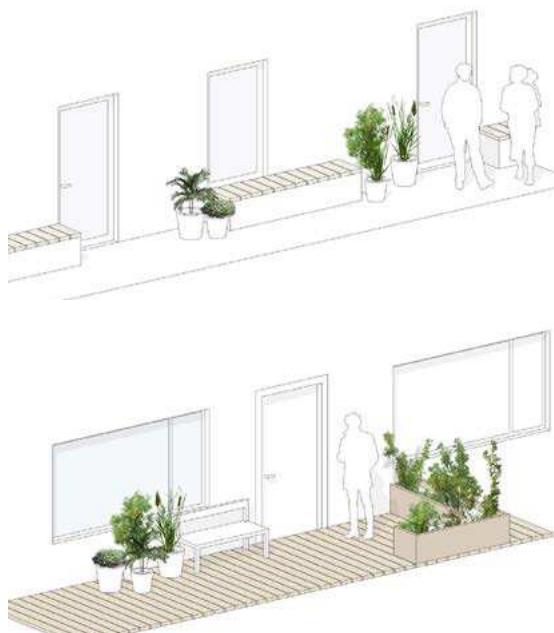


Fig. 10. Eksempler på smalle kantzoner med begrønning og ophold. Entasis

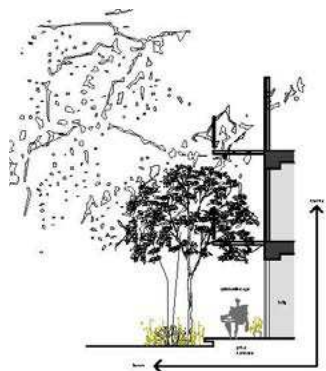


Fig. 11. Principsnit, som viser hævet, bred kantzone ved bolig i stueetagen. Entasis

eksempel i fig. 9. Kantzonen må i den forbindelse hæves op til 40 cm over det omgivende terræn, se eksempel i fig. 11. Kantzonen skal indeholde mindst én fast integreret opholdsplads pr. bolig, se eksempel i fig. 9-10. Der skal etableres direkte adgang mellem boligen og terræn eventuelt via repos og trappe, se eksempel i fig. 3.

Når stueetagen anvendes til andre formål - som for eksempel *serviceerhverv, institutioner, undervisning og servicefunktioner* - skal kantzonen indrettes med en variation af indgangszoner med transparente facadepartier og sidde-muligheder, nicher med sol, aktivitetsområder indrettet til urban sport og leg og frodige grønne elementer.

Hegn, hæk m.v. i og langs kantzonen må ikke være højere end maks. 1,1 m over det omgivende terræn. Ved boliger må der dog i den inderste halvdel af kantzonen etableres hegn i op til 1,6 m højde som adskillelse af opholdsarealer mellem de enkelte boliger. Mod grønne byrum skal hegn fremtræde med en frodig grøn beplantning. Cykelparkering må ikke optage mere end 50 procent af kantzonen langs hver enkelt facade.

Stk. 8.

Belysning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen og udføres, så den medvirker til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekom-mende og tryk karakter, herunder skal portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafi-kanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Kommentar

Der bør udarbejdes en belysningsstrategi med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lyssætning af byrum-mene. Strategien bør beskrive grundbelysning og effekt-belysning og inkludere vejbelysning, særlige markeringer af forpladser, stiforløb, andre færdselslinjer, afsætnings-zoner, indgange og træbeplantning m.v. Grundbelysnin-gen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning evt. i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning. Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelig-hed, tryghed, orientering og tilgængelighed. For at reducere CO₂-udslip skal der bruges belysnings-løsninger med det laveste energiforbrug og den lave-ste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt og afvejet med arkitektoniske hensyn.

Stk. 9.

Belægninger skal udformes på en måde, der medvirker til

at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden og styrker bydelens egenart. Kantzoner, parkeringsarealer, flexzoner, ledelinjer m.v. kan markeres ved skift i belægningen.

Belægningerne skal udføres i robuste materialer med reference til det maritime miljø og den omkringliggende bebyggelse som eksempelvis belægningssten/-fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern.

Der er fastlagt bestemmelser for belægninger i de udpegede byrum, jf. § 7, stk. 5 og 6.

Stk. 10.

Byinventar skal udformes i samspil med bebyggelsens ydre fremtræden og områdets særlige karakter som tidligere havneområde og medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden.

Stk. 11.

Ubebyggede arealer som den grønne kile, byrum og interne sti og færdselsarealer skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Hegning i og omkring kantzoner er fastlagt i stk. 7.

Stk. 12.

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 13.

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 14.

Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for nedsivning, fordampning og afledning af regnvand.

§ 8. Parkering

Stk. 1.

Parkeringsdækningen i området skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m², dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger. Højst 10 procent af parkeringsdækningen beregnet for området under ét må indrettes på terræn. Resterende parkering placeres i det på tegning nr. 2 angivne eksisterende p-hus. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning nr. 3.

Stk. 2.

Der skal etableres mindst 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal og 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhvervsetageareal.

For ungdomsboliger skal der mindst etableres 4 pladser pr. 100 m².

For ældre- og plejeboliger skal der mindst etableres 1,5 pladser pr. 100 m².

For uddannelsesinstitutioner skal der mindst etableres 0,5 pladser pr. studerende/ansat.

For butikker skal der mindst etableres 4 pladser pr. 100 m².

I tilknytning til boliger, erhverv og butikker skal der være parkeringsmulighed for pladskrævende cykler svarende til 2 pladser pr. 1.000 m².

Ved andre end de ovenfor nævnte funktioner fastsættes der normer for cykelparkering på baggrund af konkret vurdering.

Cykelparkeringen skal som hovedregel anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Som udgangspunkt skal mindst 50 procent af cykelparkeringspladserne, dog for erhverv mindst 25 procent, etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering skal samles i klynger eller rækker eventuelt kombineret med beplantning i form af levende hegn, buske eller træer. Cykelparkering i kælder skal etableres med adgang via en rampe. Rampen skal have en hældning på maks. 1 til 5. Højst 5 procent af bebyggelsens cykelparkering kan placeres på vejareal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

Kommentar

Med 'umiddelbar nærhed' menes, at man som cyklist kan ankomme til de enkelte bygningers hovedadgangspunkter, og i umiddelbar nærhed finde en fornuftig afsætningsplads til sin cykel.

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

Rampen kan evt. suppleres med en trampe eller en trappe. Der skal fortsat sikres tilgængelighed for folk med handicap til kælderen.

Stk. 3.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelser indgå i fællesanlæg.

§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg i området skal så vidt muligt integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige på udearealerne i området.

Kommentar

Gennemførelse af planen medfører omlægning m.v. af eksisterende ledninger og tekniske anlæg. Dette kræver, at der indgås aftaler mellem grundejer og ledningsejerne. Kravene vil typisk blive stillet i forbindelse med nedlæggelse af vejarealer, jf. § 4, stk. 5.

§ 10. Forureningssgener

Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at

beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 2.

Stk 2.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere af lokalplanområdet i nødvendigt omfang beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Stk 3.

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 Lden dB (A). Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 Lden dB (A).

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.

Stk. 4.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i område XII A nærmest 'den grønne kile' og 'lagerhotellet', at der henholdsvis mod Scandiagade ved 'den grønne kile' og ved 'lagerhotellet' skal udføres støjskærme, i 3-5 meters højde, som vist på tegning nr. 5.

§ 11. Bæredygtighed og regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Ifølge 'Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg' kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilladelse til brug af regnvand til wc-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (fx vuggestuer og børnehaver), hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede).

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedslives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af

Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

§ 12. Særlige fællesanlæg

Ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er:

- Etableret den i § 7 stk. 5 fastlagte 'kvarterplads'.
- Etableret den i § 7, stk. 6 fastlagte 'grønne kile'.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne.

§ 13. Grundejerforening

Stk. 1.

Der skal oprettes en grundejerforening for områderne XII A, XII B og XII C med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at grundejerne indgår i fælles grundejerforening med tilgrænsende områder, hvis bestemmelserne for denne forening opfylder de i de efterfølgende stk. er stillede krav.

Stk. 2.

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

Kommentar

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

Stk. 3.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4 fastlagte veje, stier og promenader samt de i § 12 fastlagte fællesanlæg, samt den i lokalplan nr. 310, § 11, pkt. b) fastlagte grønne kile.

Kommentar

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

Stk. 4.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i

medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Stk. 5.

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

Stk. 6.

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

Stk. 7.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 8.

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

§ 14. Retsvirkninger

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

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

§ 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplantillægget ophæver, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer, lokalplan nr. 310, tinglyst den 12. april 2000, undtaget herfor er § 11, pkt. b).

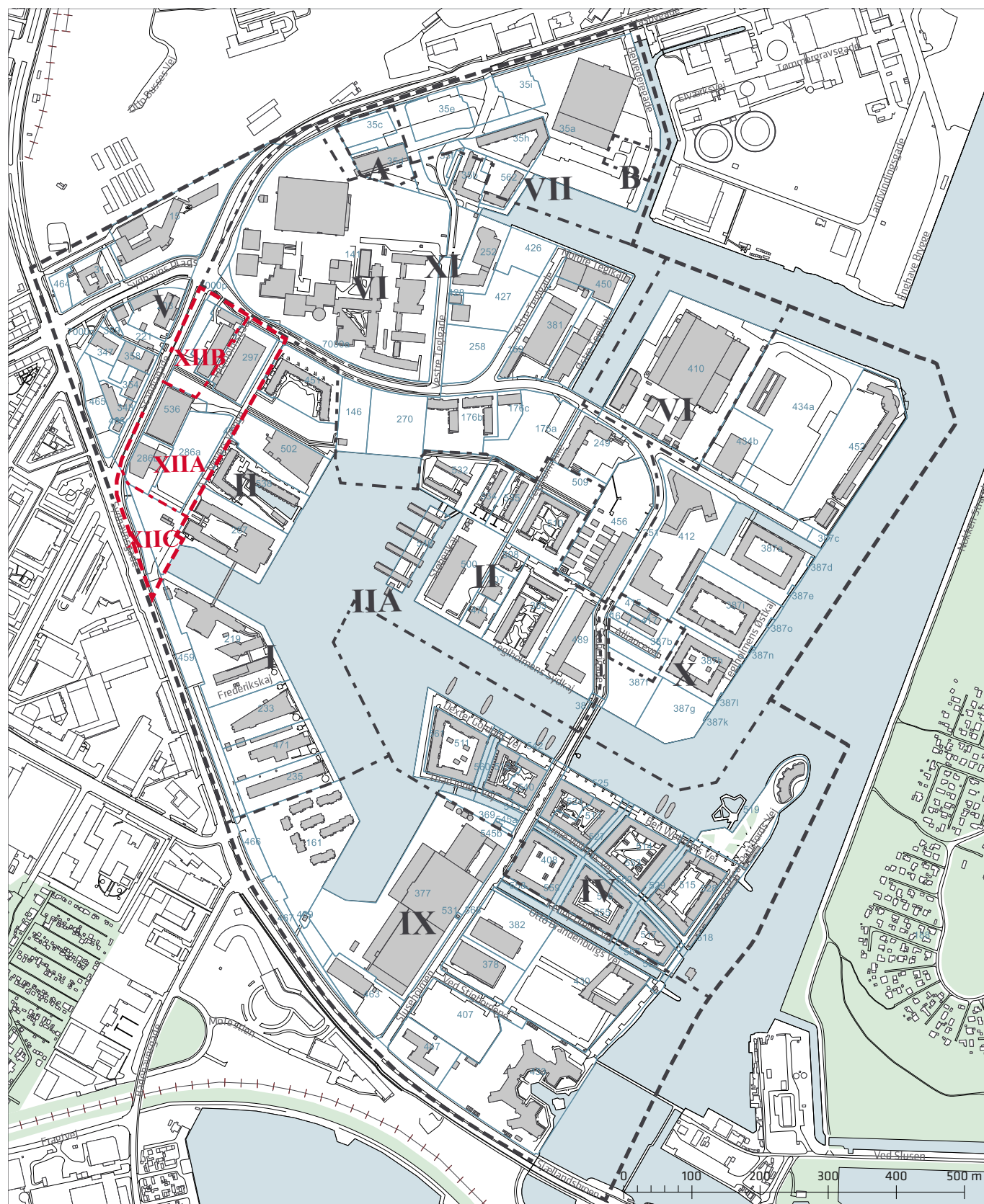
Kommentar

I henhold til lokalplan nr. 310 er der en forpligtelse til at anlægge den grønne kile som fællesanlæg i hele lokalplanens område.

Kommentarer af generel karakter

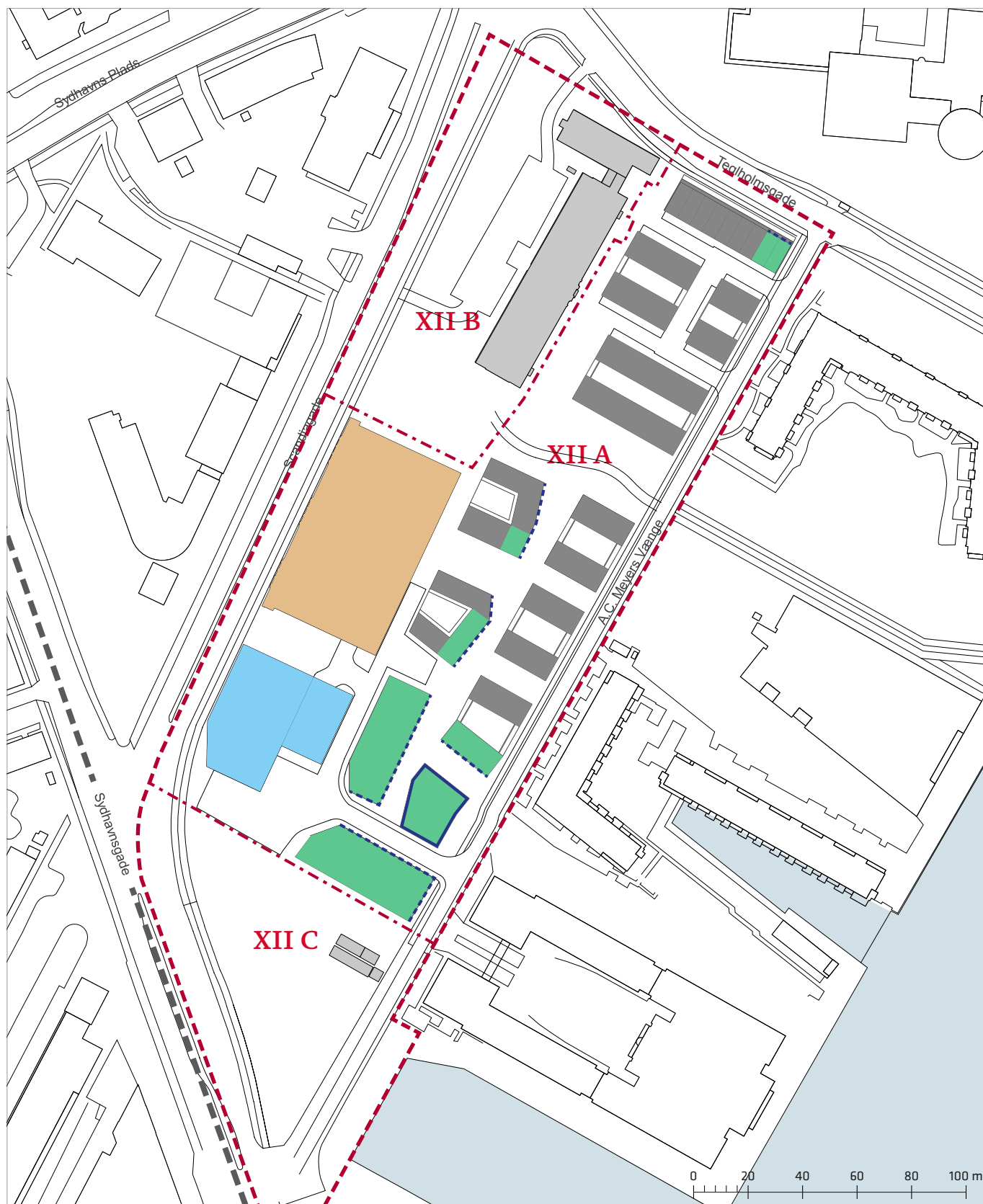
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 – Lokalplanområdets afgrænsning



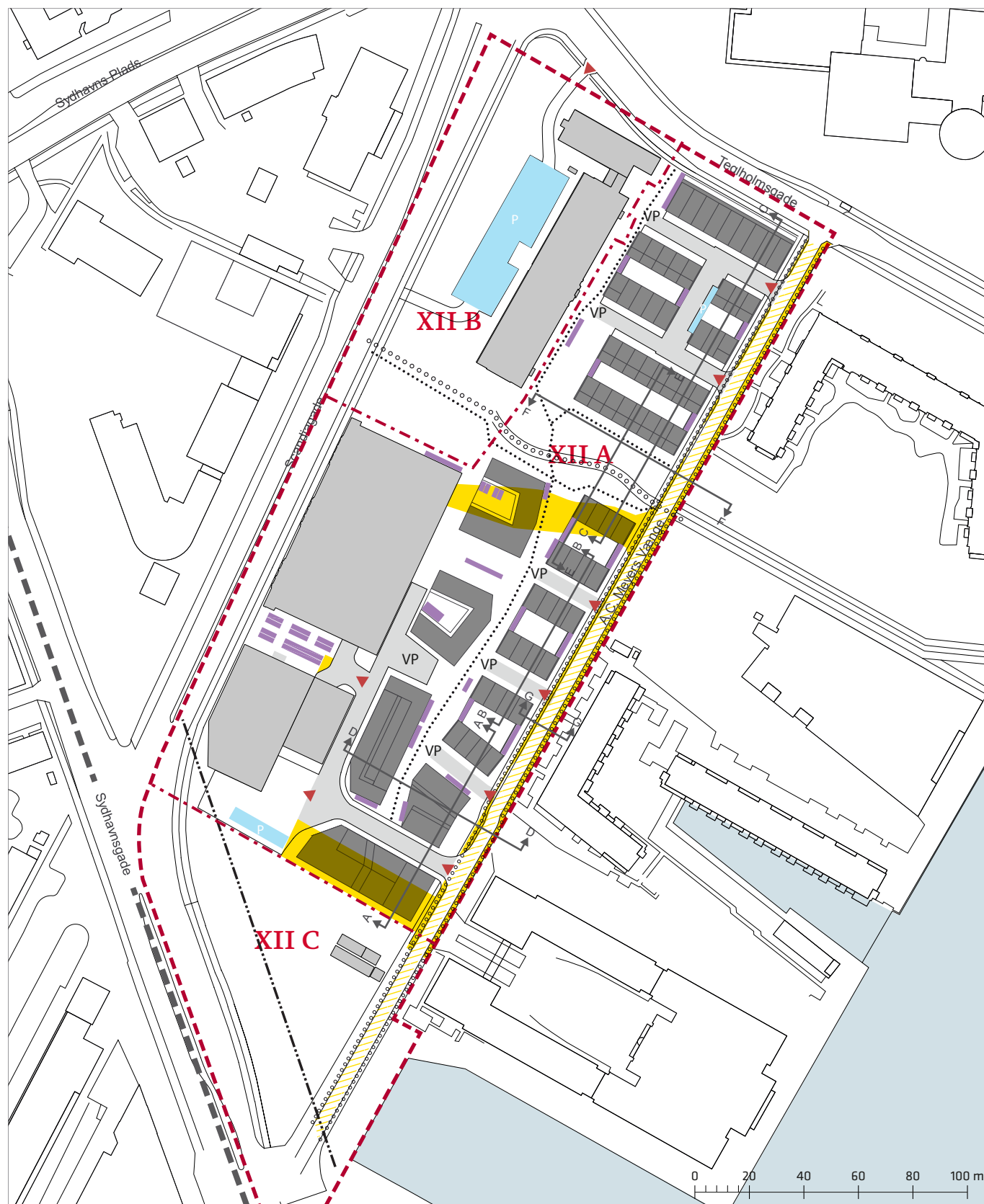
- Grænse for lokalplan nr. 310-1, 2, 3, 4 og 5
- - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 310-1, 2, 3, 4 og 5
- - - Grænse for lokalplantillæg nr. 6
- · · Grænse mellem underområder i lokalplantillæg nr. 6
- Matrikelskel

Tegning nr. 2 – Anvendelse



- Grænse for lokalplan nr. 310
- - - Grænse for lokalplantillægsområdet
- ... Grænse mellem underområder
- Krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen i min. 75% af facadelængden
- ... Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
- Boliger
- Erhverv
- Boliger/erhverv
- Erhverv/p-hus

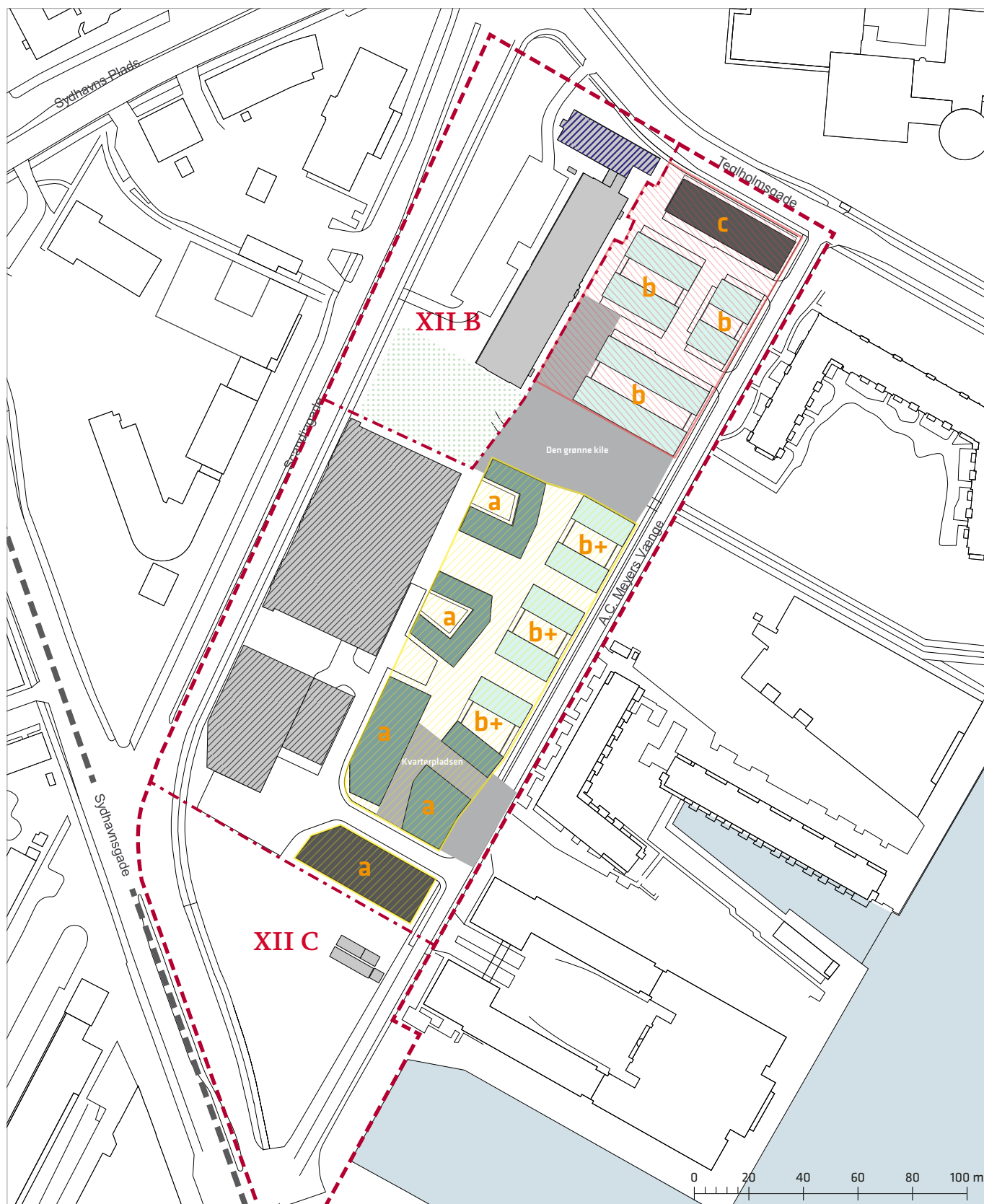
Tegning nr. 3 – Vej- og stiforhold, bebyggelsesregulerende byggelinje m.v.



- — — — — Grænse for lokalplan nr. 310
- - - - - Grænse for lokalplantillægsområdet
- - - - - Grænse mellem underområder
- · - · - · Bebyggelsesregulerende byggelinje
- Nyt vejareal
- ▨ Eksisterende vejareal
- Vejarealer, der kan nedlægges

- ○ ○ ○ ○ Cykelsti
- · · · · Stier
- P P-areal på terræn
- Cykelparkering
- ↑ ↓ Angivelse af snit - se tegning 6A-B
- ↔ Principper for placering af port/off. passage
- VP Vendeplads
- ▶ Mulighed for overkørsel

Tegning nr. 4 – Byggefelter/byggezoner



- | | | | |
|-----------|---|---|--|
| — — — — — | Grænse for lokalplan nr. 310 | XXXXX | Eksisterende grøn kile |
| - - - - - | Grænse for lokalplantillægsområdet | a, b, c | Særlige byrum, som beskrives nærmere i § 7 |
| - . - . - | Grænse mellem underområder | Byggefelter til bebyggelse i 2-3 etager - max 12 m for boliger / 15 m for erhverv | Bygningsbetegnelse |
| ■ | Byggefelter til bebyggelse i 4-5 etager - max 19 m for boliger / 22 m for erhverv | ■ | Byggezone delområde 1 |
| ■ | Byggefelter til bebyggelse i 4-6 etager - max 23 m for boliger / 24 m for erhverv | ■ | Byggezone delområde 2 |
| ■ | Bevaringsværdig bebyggelse | | |
| ■ | Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan | | |

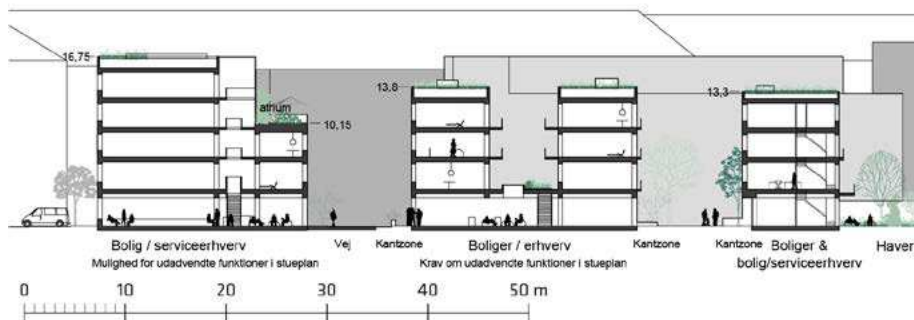
Tegning nr. 5 – Byrum, stueetager og landskab



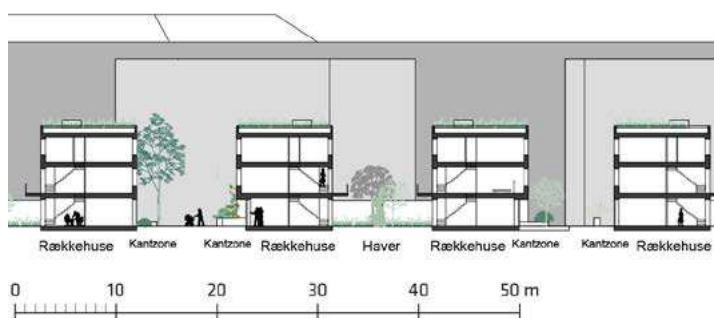
- | | | | |
|-------------|------------------------------------|-------|---|
| — — — — — | Grænse for lokalplan nr. 310 | | Eksisterende grøn kile |
| - - - - - | Grænse for lokalplantillægsområdet | XXXXX | Særlige byrum, som beskrives nærmere i § 7 |
| - . - . - . | Grænse mellem underområder | — | Kantzone ved boliger og bolig/serviceerhverv |
| o o o o o | Cykelsti | — | Kantzone ved (mulighed for) publikumsorienterede serviceerhverv |
| | Stier | — | Principiel placering af støjskærm |
| ■ | Grønne områder/gårdhaver | — | Principper for placering af regnbede |
| | Dyrkningshaver | | |
| ● ● ● | Principper for træbeplantning | | |

Tegning nr. 6A – Snit

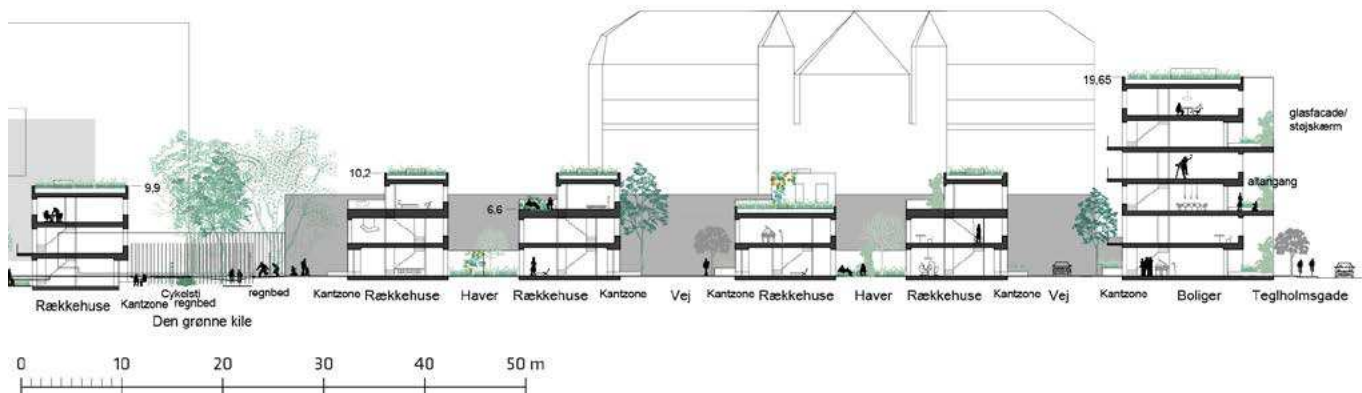
Snit A-A



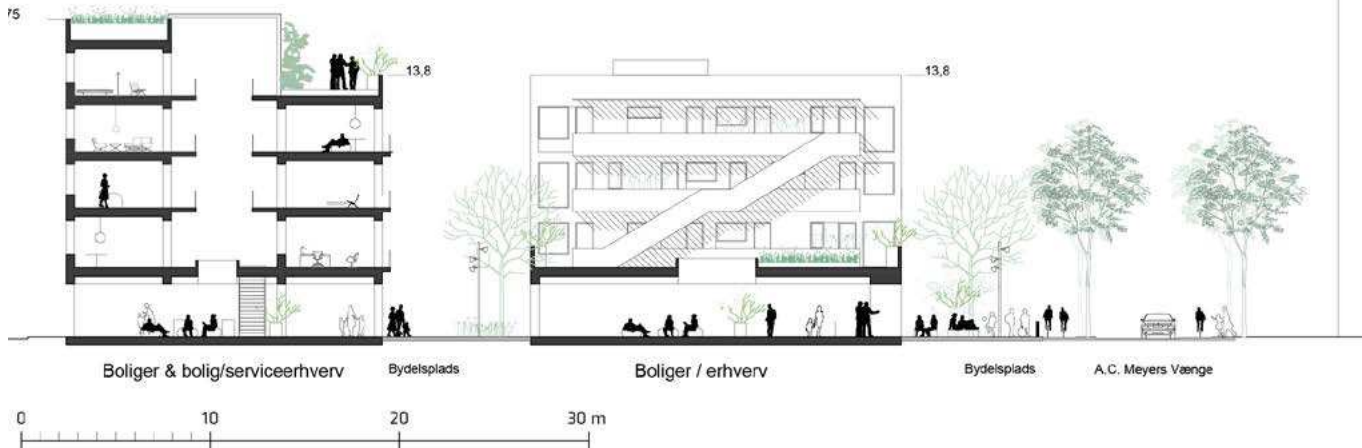
Snit B-B



Snit C-C

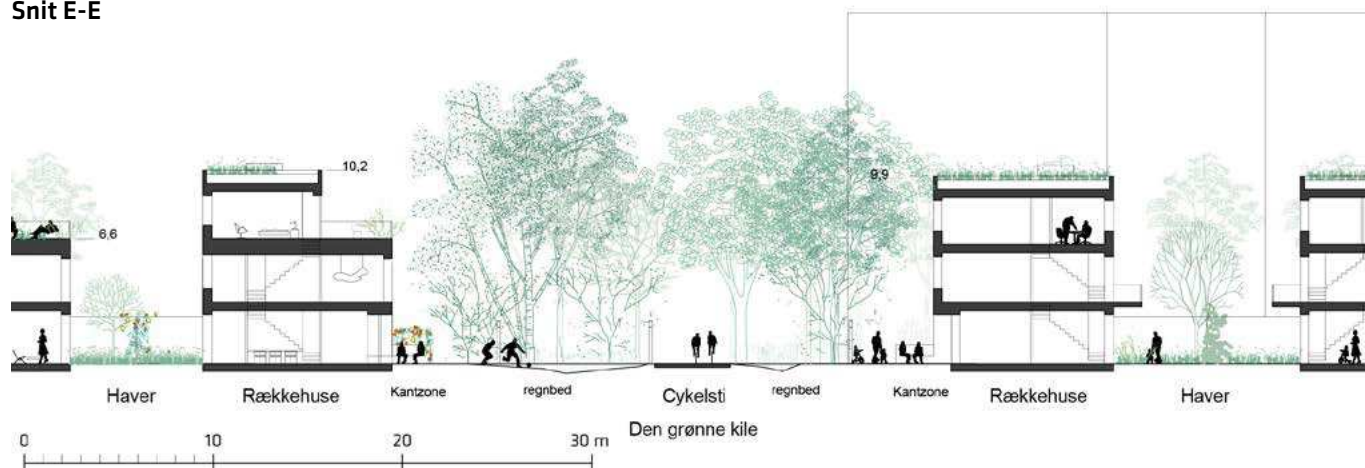


Snit D-D



Tegning nr. 6B - Snit

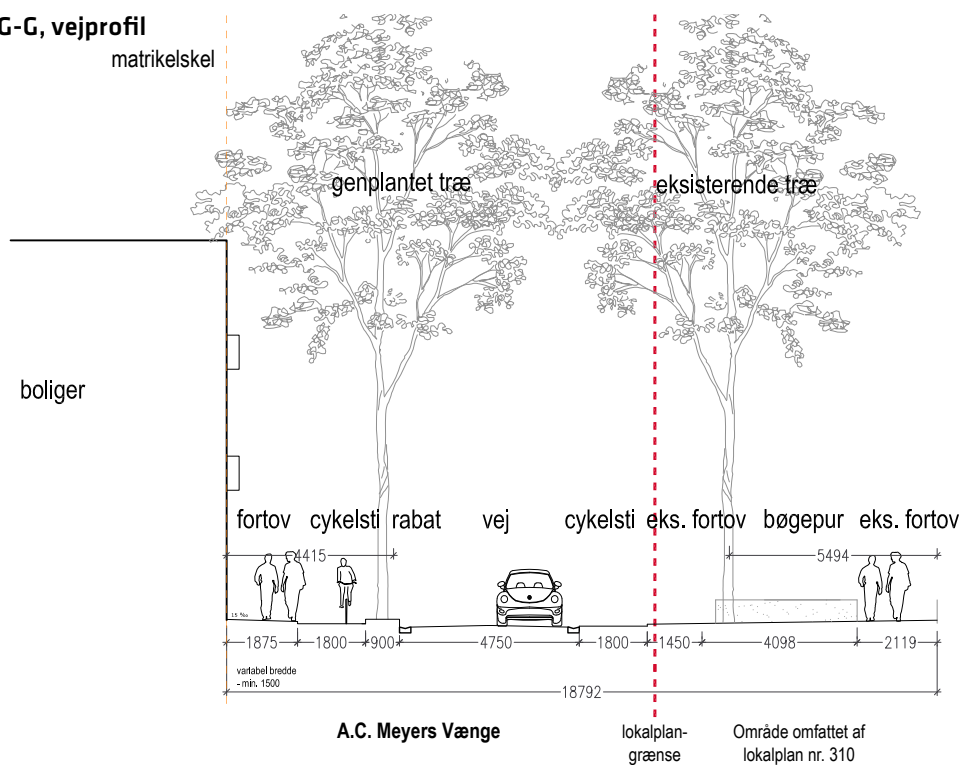
Snit E-E



Snit F-F



Snit G-G, vejprofil



Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen. .

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Borger-/orienteringsmøde

Der vil blive afholdt et borger-/orienteringsmøde om planforslaget i/på xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 20xx kl. 19-21.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at se forslaget/ene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Postboks 348

1503 København V

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



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen