



# SYDHAVNSGADE

## FORSLAG TIL LOKALPLAN, KOMMUNEPLANTILLÆG OG MILJØRAPPORT

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

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro-Kongens Enghave.

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



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>31</b>
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	31
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område .....	31
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	31
Udbygningsaftale .....	18	§ 4. Veje.....	34
Miljøforhold .....	19	§ 5. Bil- og cykelparkering.....	35
Den kystnære del af byzonen .....	20	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	36
Bevaringsværdige bygninger.....	21	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	38
Skyggediagrammer .....	22	§ 8. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner .....	41
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>24</b>	§ 9. Støj og anden forurening.....	45
Overordnet planlægning.....	24	§ 10. Regnvand .....	46
Kommuneplan 2015.....	24	§ 11. Grundejerforening .....	46
Lokalplaner i kvarteret .....	25	§ 12. Retsvirkninger .....	46
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	26	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	47
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	26	Kommentarer af generel karakter .....	47
Spildevandsplan .....	26	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	48
Lokal håndtering af regnvand.....	26	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen.....	49
Skybrudssikring.....	26	Tegning 2b · Detailhandel .....	50
Sikring mod stigende grundvand .....	27	Tegning 2c · Anvendelse fra 2. etage og op .....	51
Vandforsyningsplan .....	27	Tegning 3a · Veje.....	52
Varmeplanlægning .....	27	Tegning 3b · Vejsnit.....	53
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>28</b>	Tegning 4 · Omfang og placering.....	55
Affald .....	28	Tegning 5a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	56
Jord- og grundvandsforurening .....	28	Tegning 5b · Porte .....	57
Museumsloven .....	29	Tegning 5c · Altaner .....	58
Rottesikring .....	29	Tegning 6a · Byrum.....	59
Bilag IV-arter og flagermus.....	29	Tegning 6b · Kantzoner .....	60
		Tegning 6c · Træer og beplantning.....	61
		<b>Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015</b>	<b>62</b>
		<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b>	<b>65</b>
		Lokalplan.....	65
		Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	65
		Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	65
		Kommuneplantillæg .....	65
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>67</b>



# Redegørelse



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

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Grundejerne ønsker at udvikle området mellem Sydhavnsgade, Borgmester Christiansens Gade og Scandiagade til et tæt bykvarter med afsæt i en helhedsplan udarbejdet af Tegnestuen Vandkunsten. I helhedsplanen foreslås området udviklet med en høj andel af boliger samt en mindre andel serviceerhverv og detailhandel. Området er udformet med en karréstruktur med boligkarréer på 2-6 etager. Mod Sydhavnsgade foreslås etableret kantbebyggelsen "Kanthusene", der til dels har til formål at skærme området mod trafikstøj fra Sydhavnsgade. "Kanthusene" etableres med højder på 6-8 etager. Der ønskes en fleksibel anvendelse af kanthusene til serviceerhverv og boliger. På baggrund af ønske fra Københavns Kommune er der indarbejdet en daginstitution på 16 grupper i helhedsplanen. Mod syd er der ønske om en højere bygning på op til 40 m. Der ønskes etableret en "sivegade" parallelt med Sydhavnsgade, som kan udgøre en roligere adgang og forareal til kanthusene langs Sydhavnsgade. Langs sivegaden ønskes etableret en række korttidsparkeringspladser, der vil være offentligt tilgængelige.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre realisering af helhedsplanen.

Projektet har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2015, fordi projektet indeholder en højere andel boliger, har en højere bebyggelsesprocent, indeholder mere

detailhandel og enkelte steder overskrider den maksimale højde muliggjort med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet er på ca. 62.500 m<sup>2</sup> og afgrænses af Sydhavnsgade, Borgmester Christiansens Gade og Scandiagade. Lokalplanområdet ligger i den gamle del af Sydhavnen og grænser op til de nye byområder Tegllholmen og Sluseholmen. Lokalplanområdet er i dag en del af et blandet erhvervsområde, som fortsætter syd for Borgmester Christiansens Gade. Syd for dette erhvervsområde ligger de store havebyområder, HF Havebyen Mozart og HF Frederikshøj. Der er direkte forbindelse til havebyområderne fra lokalplanområdet ad Olivia Niensens Gade. Lokale byrum i nærheden er Mozarts Plads og handeleggaden Borgbjergsvej. I Scandiagade er ud for lokalplanområdet etableret et klimabyrum af Københavns Kommune.

### Egenart

De dominerende træk omkring lokalplanområdet er havnen, store grønne områder (Vestre Kirkegård og Tippen), samt store transportkorridorer (veje og jernbane), der begrænser tilgængeligheden. Lokalplanområdet har i kraft af sin beliggenhed mellem det gamle og det nye Sydhavnen stort potentiale til at medvirke til sammenbindingen af Sydhavnen, men fungerer pga. hegning i dag som en barriere mellem de gamle boligområder i Kongens Enghave og havneområderne. Den stærkt trafikerede Sydhavnsgade bidrager til denne barriereoplevelse.

Det er væsentligt, at forbindelserne til og fra lokalplanområdet og igennem området styrkes.

Bygningerne i området er en blanding af industri- og lagerbygninger, opført mellem 1920 og 1966, samt nyere kontorbygninger, opført mellem 1998 og 2007. En enkelt bygning - "Citroën-bygningen" - er registreret med høj bevaringsværdi (SAVE 3). Herudover findes der flere lave industribygninger i området, der er en del af historien om områdets industrielle fortid. Bl.a. bygningen på Borgmester Christiansens Gade 51E, der i dag fungerer som showroom for FLOS Scandinavia. Bygningen er opført i 1948, og har med sin lave højde og sin tagkonstruktion et markant arkitektonisk udtryk. Det vurderes som væsentligt, at der bevares spor fra områdets industrielle fortid.

Mod vest grænser lokalplanområdet op til de traditionelle boligområder i det gamle Sydhavnen, domineret af karrébebyggelse i gule og røde tegl med tegltage og varierede detaljer i murværket. Øst for Sydhavnsgade er området præget af modernistiske kontordomiciler fra slutningen af 1990'erne. Her ligger i dag bl.a. Aalborg Universitet København. Karrébebyggelsen i tegl i det gamle Sydhavnen udgør en tydelig egenart, der skal bygges videre på.

Karakteristiske grønne træk i området er den eksisterende træække langs Sydhavnsgade og på Scandiagade, samt de grønne hjørner i syd og nord. Disse grønne træk skal fastholdes og forstærkes.





Facade mod den trafikerede Sydhavns-gade og den eksisterende træ-række.  
Foto: Teknik- og Miljøforvaltningen.



Den bevaringsværdige "Citrøen-bygning" (SAVE 3) på hjørnet af Sydhavns-gade og Scandi-gade. Foto: Teknik- og Miljøforvaltningen.



Borgmester Christiansens Gade i dag. Foto: Teknik- og Miljøforvaltningen.



Karrébebyggelse i røde og gule tegl på den vestlige side af Scandi-gade.  
Foto: Teknik- og Miljøforvaltningen.



Området er i dag præget af industrielle bygninger og hegning. Foto: Teknik- og Miljøforvaltningen.

## Mobilitet

Når metroens sydhavnslinje åbner i 2024, bliver området stationsnært med stationen Mozarts Plads ca. 200 meter vest for og stationen Sluseholmen ca. 250 meter øst for lokalplanområdet. Sydhavn Station er beliggende ca. 500 meter nord for lokalplanområdet.

Sydhavnsvej udgør som regionalvej med en årsdøgnstrafik på ca. 52.000 biler den primære forbindelse til Amagermotorvejen. Med byudvikling i København vil trafikken på Sydhavnsvej stige. Derfor er der fokus på fremkommeligheden på strækningen. Det betyder, at overkørsler til Sydhavnsvej skal begrænses, og at der skal sikres plads til en evt. senere udvidelse af Sydhavnsvej, som kan blive relevant ved evt. senere byudvikling langs banerealerne. Borgmester Christiansens Gade er en bydelsgade, der forbinder området med Mozarts Plads og den kommende metrostation. Vejen har tidligere været en fordelingsgade, som har forbundet Valby og Sydhavn med Amager – lufthavnen og motorvejen. Derfor er Borgmester Christiansens Gade i dag en bred vej med to spor i hver retning. Ved Scandiagade er etableret en bussluse. Fremadrettet vil der også være lukket for biltrafik her. Scandiagade er på strækningen vest for lokalplanområdet en mindre lokalgade, der er lukket for biltrafik mod Sydhavnsvej.

## Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i skoledistriktet for Ellebjerg Skole, hvor 52 % af den samlede boligmasse i dag udgøres af almene boliger. Området grænser op til skoledistriktet for Skolen i Sydhavnen, hvor andelen af almene boliger udgør 20 % af den samlede boligmasse.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplanforslaget muliggør en omdannelse af et eksisterende erhvervsområde til et tæt bykvarter med boliger og serviceerhverv.

### Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Boligandelen skal udgøre mellem 40-75 % af etagearealet.

Mod Sydhavnsvej muliggøres butikker til særlig pladskrævende varer. Der kan under denne kategori forhandles møbler og biler, og der kan etableres op til 5.500 m<sup>2</sup> butiksareal, hvor den enkelte butik ikke må være større end 5.000 m<sup>2</sup>.

Mod Borgmester Christiansens Gade ved krydset Sydhavnsvej/Borgmester Christiansens Gade muliggøres dagligvare- og udvalgswarebutikker med et samlet bruttoetageareal på højst 2.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte dagligvarebutik må ikke være større end 1.200 m<sup>2</sup> og den enkelte udvalgswarebutik ikke større end 500 m<sup>2</sup>. Der er krav om publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv langs Sydhavnsvej og på udvalgte hjørner mod Borgmester Christiansens Gade. Dette kan eksempelvis være butikker, caféer, klinikker samt fælles funktioner af kulturel eller fritidspræget karakter, herunder beboerlokaler. Herunder kan indrettes fællesfaciliteter i forbindelse med indretning af et plejecenter i kantbebyggelsen. I det øvrige område må der i stueetager indrettes enkeltstående butikker, der betjener nærområdet. Den enkelte dagligvarebutik må ikke være større end 500 m<sup>2</sup> og den enkelte udvalgswarebutik ikke større end 200 m<sup>2</sup>.

Der kan placeres en daginstitution, der vil kunne rumme 16 grupper (ca. 260 børn), i området.

Der stilles krav om, at der etableres 25 % almene boliger af boligandelen, svarende til ca. 11.000-20.000 m<sup>2</sup>. Disse forventes fordelt med et plejecenter på



ca. 10.000 m<sup>2</sup>, og den resterende del mellem almene familieboliger og almene ungdomsboliger. Plejecenteret forventes placeret i kantbebyggelsen mod Sydhavnsgade, hvor stueetagen kan anvendes til servicefunktioner til plejecenteret.

Serviceerhverv placeres primært mod Sydhavnsgade og lokalplanområdets sydøstligste hjørne grundet de støjmæssige forhold fra Sydhavnsgade.

Såfremt der på sigt ønskes indplaceret en ny tankstation i integration med ny bebyggelse, vil dette kræve udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

## Infrastruktur

Der fastlægges en intern vejstruktur i området med vejprofiler, som tilsigter en lav hastighed og som servicerer lokal trafik. Vejene vil hovedsageligt være udformet, så der kun er biltrafik i én retning. På enkelte strækninger fastlægges veje, som tilgodeser dobbeltrettet biltrafik, da de fungerer som fordelingsveje i området. I lokalplanen fastlægges principper for den interne fordeling af veje med placering og snit. Vest for kantbebyggelsen langs Sydhavnsgade indrettes lokalgaden med en særligt grøn karakter og som områdets centrale byrumsmæssige hovedgade. Dette byrum betegnes "hypotenusen".



Mulig udformning af vejnettets struktur i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Viatrafik.

Gaderne indrettes med flexzoner, som varierer i størrelse og funktion. I flexzonerne håndteres bl.a. cykelparkering, renovation, handicapparkering og korttids-parkering, og de bidrager i øvrigt til begrønning af gaderummene.

Cyklister kan færdes i begge retninger på alle de interne veje, da biltrafikken er begrænset, og vejen indrettes til lav hastighed. De interne veje kobles på eksisterende forbindelser til naboer, eksempelvis på tværs af Scandiagade til Ellebjerg Skole og på tværs af Borgmester Christiansens Gade til haveboligområder syd for lokalplanområdet. Fra Scandiagade til Sydhavnsgade styrkes forbindelsen for cyklister.

Området er planlagt med parkering i kældre under hvert byggefelt. Det muliggøres i lokalplanen, at der kan etableres adgang til hver parkeringskælder, men det tilsigtes i udviklingen af området, at antallet af nedkørsler reduceres for at frede-liggøre den centrale del af området i højere grad.

Langs Sydhavns-gade anlægges en sivegade med for-tov, supercykelsti, vejbane og parkeringsspor samt en træ-række mod Sydhavns-gade.

Den primære adgangsvej til lokalplanområdet er via det signalregulerede kryds Sydhavns-gade/Borgmester Christiansens Gade. Her udvides krydset med en høj-resvingsbane, som sikrer fremkommeligheden på Sydhavns-gade og gode ad-gangsforhold for biltrafikken til området. Derudover vil der være en adgangsvej fra Sydhavns-gade, via sivegaden ind til området. Al udkørende biltrafik skal via krydset ved Borgmester Christiansens Gade, hvorfra den vil fordele sig ud på det overordnede vejnet. Der er således seks adgangsveje for biler til området: En fra Sydhavns-gade via sivegaden, to fra Borgmester Christiansens Gade og tre fra Scandiagade. Sivegaden er ensrettet ind i området, og det er derfor ikke muligt at køre ud på Sydhavns-gade via sivegaden.

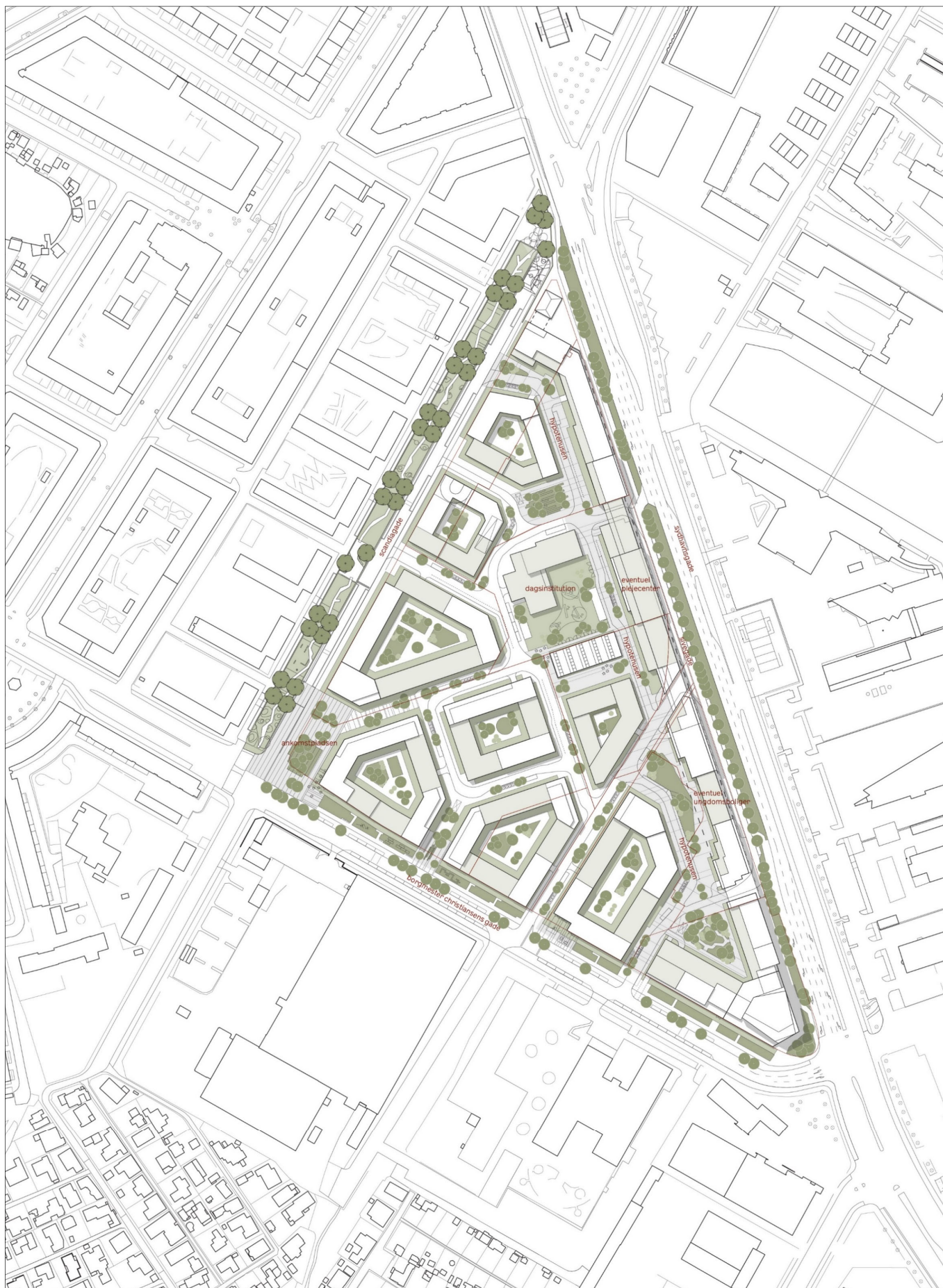
Cykelstien langs Sydhavns-gade har status som supercykelsti og fastlægges i en bredde på minimum 2,8 m.

Sivegaden langs Sydhavns-gade etableres som led i en udbygningsaftale.

Lokalplanen muliggør en ændring af Borgmester Christiansens Gade, så den om-lægges fra fire spor til et to-sporet vejprofil, som passer til den trafikmængde, der forventes i forbindelse med udbygningen af området syd for busslusen. Det giver plads til at omdanne vejen med en grøn kant ind mod området, der fungerer som regnvandsopsamling, træbeplantning, cykelsti og længdeparkering. Borgmester Christiansens Gade vil derved kunne medvirke til skybrudssikring.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.





Situationsplan, der viser en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Vandkunsten.

## Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Med kommuneplantillægget og lokalplanen muliggøres butikker til dagligvarer og udvalgsvarer ved Borgmester Christiansens Gade samt butikker til særlig pladskrævende varer langs Sydhavnsgade. Placering er valgt på baggrund af en trafikal vurdering.

Butikkerne integreres i helhedsplanen og i ny bebyggelse og vil medvirke til at skabe åbne stueetager og liv langs vejene Sydhavnsgade og Borgmester Christiansens Gade i højere grad end ved den eksisterende bebyggelse.

Der er i forbindelse med projektet udarbejdet en trafikanalyse, der viser, at etablering af en dagligvarebutik kan forventes at medføre en stigning i biltrafik på ca. 2.400 ekstra bilture i døgnet, som særligt vil påvirke krydset Borgmester Christiansens Gade/Sydhavnsgade samt den østligste del af Borgmester Christiansens Gade. Det forventes desuden, at en dagligvarebutik i høj grad vil betjene nærområdet. Korttidsparkering til butikker etableres i kælder og vil derfor ikke påvirke friarealer og byrum i området. Der etableres en række korttidsparkeringspladser langs sivegaden langs Sydhavnsgade, som forventes at blive benyttet af gæster til butikker og andre funktioner langs sivegaden. Kunder til dagligvarebutikken kan desuden anvende offentlige parkeringspladser langs Borgmester Christiansens Gade.

## Bilparkering

Bilparkeringen er efter en konkret vurdering på baggrund af områdets anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende m.v. fastsat til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> nybyggeri. Bilparkering for ungdoms- og kollegieboliger samt for plejeboliger fastsættes til 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> nybyggeri. Bilparkering for butikker, herunder til butikker til pladskrævende varer, fastsættes til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> nybyggeri.

Bilparkeringen til daginstitutionen på 16 grupper er efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte, børn mv. fastsat til 15 pladser. Heraf skal 4 være afsætningspladser. Dette svarer til en norm på 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>.

Det betyder, at der samlet vil blive ca. 760-790 pladser.

### *Placering af parkeringspladser*

Parkeringspladserne skal etableres i parkeringskældre. Handicapparkering kan placeres på terræn i "flexzoner" langs veje. Afsætningspladser til daginstitutionen kan etableres i parkeringskælder. Langs sivegaden ved Sydhavnsgade kan etableres et antal offentlige parkeringspladser, som ikke indgår i beregningen af parkeringsnormen, da de vil være placeret på offentlig vej. Langs Borgmester Christiansens Gade er der i dag ca. 70 offentlige parkeringspladser. Med det ændrede vejprofil for Borgmester Christiansens Gade til en grøn vej med træer i begge sider vil dette antal omtrentligt blive halveret.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Ældre- og plejeboliger:	1,5
Erhverv:	4
Butikker:	4
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pr. studerende/ansat



For boliger, erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Daginstitution 52 alm. cykler og 12 pladskrævende cykler

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Linjeføringen for Cityringen**

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningen for metrolinjen Cityringens afgrening til Ny Ellebjerg via Sydhavnen. Af tegning 4 fremgår den foreløbige servitutlinje for sikkerhedszoner, der vil blive pålagt i området.

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

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

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

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

Der er taget højde for disse forhold i lokalplanen.

## Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsesplanen rummer et etageareal på ca. 115.000 m<sup>2</sup> fordelt på karréstrukturer på 2-6 etager, svarende til op til 21 m, samt en kantbebyggelse 'Kanthusene' mod Sydhavnsvej på 6-8 etager, svarende til op til 29 m, der skærmer området mod trafikstøj fra Sydhavnsvej. I det sydøstlige hjørne muliggøres en bygning på op til 40 m, svarende til et etageantal på op til 9-10 etager.

I planen er indarbejdet en daginstitution til 16 grupper (ca. 260 børn). Opholdsarealer til denne er placeret på terræn og på tag.

I kantbebyggelsen muliggøres etablering af et plejecenter med ca. 120 boliger. Plejecenteret foreslås indrettet med opholdsarealer på tag og på åbne altaner/"hængende haver" mod den lokale gade vest for kanthusene. Plejecenteret forventes placeret ved daginstitutionen, således at der skabes en sammenhæng mellem de to funktioner.



Visualisering der viser en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Vandkunsten.



Mulig udformning af kantbebyggelsen mod Sydhavnsvej i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om variation. Illustration: Vandkunsten.



### Arkitektoniske principper

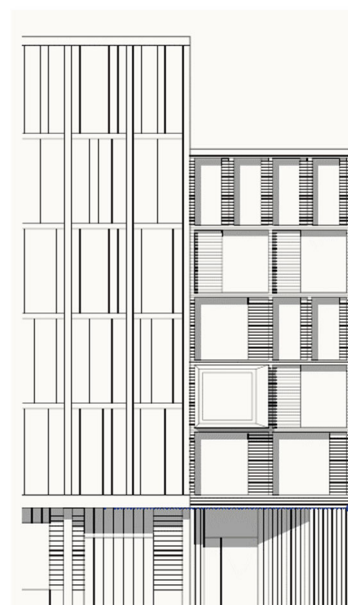
I området udgør gamle jernbanespor i belægningen en del af fortællingen om områdets industrielle fortid. Disse spor kan indgå i den efterfølgende landskabsbearbejdning.

Flere af de gamle industribygninger i området er opført med karakteristiske betonrammer, som er udfyldt med glas og teglpartier. Disse elementer indgår som inspiration for de nye bygninger i kanthusene.

Lokalplanens bestemmelser fastlægger, at der skal være en vertikal og horisontal opdeling af kantbebyggelsens facade. Dette muliggør, at kantbebyggelsen opføres med et "grid-motiv"/rammer i tunge materialer såsom tegl eller beton og med udfyldning af felterne i rammen i materialer, der synes lettere, såsom metalpaneler i røde og brune farver, glas, træ og/eller tegl. Gridmotivet refererer til den eksisterende industriarkitektur og områdets egenart som industriområde. Støjafskærmning mod Sydhavnsvej skal indarbejdes i denne arkitektur gennem eksempelvis anvendelse af glasafskærmning. Stueetagen skal være i rød tegl.

I lokalplanens bestemmelser stilles krav om en variation, således at kantbebyggelsen opdeles i mindst otte lodrette bygningsenheder og fremstår som sammenbyggede huse, der bindes sammen af materialer og de historiske referencer til industriarkitekturen. Indgangspartierne skal markeres, og bygningens nederste del - "basen" - skal udføres i tegl, så den får en vis tyngde.

På kanthusenes vestfacade mod "hypotenusen" og karrébebyggelsen er fastlagt en begrønning af facaden, der skal medvirke til oplevelsen af den indre 'hovedgade' "hypotenusen" som et grønt rum.



Mulig udformning af kantbebyggelsen, der viser "grid-motivet" i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Vandkunsten



Historiske spor i lokalplanområdet. Facaden på øverste venstre billede og bygningen på nederste højre billede bevares delvist. Fotos: Vandkunsten.

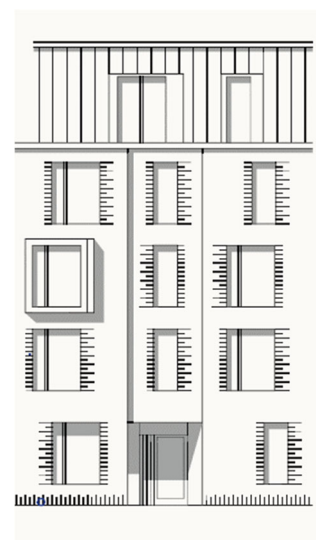
Karrébyen i det indre område skal opføres i gule tegl med mindre bygningsdetaljer i røde og rødbrune farver. De overordnede arkitektoniske principper fra den eksisterende karréby videreføres i den nye bebyggelse ved at lade husene fremtræde med en markeret base, mellemfacade og tag. Vindueshuller, sokler og boligopgange skal markeres med eks. sten- eller forbandtskifte, hvilket giver bebyggelsen en detaljering og en lodret opdeling.

Med reference til den eksisterende karrébys tegltage skal de øverste etager i karrébebyggelsen behandles som tag. Det betyder, at der ved etager over 4. etage skal foretages et materialeskift samt enten være en tilbagerykning eller en taghældning. For bygninger på 4 etager gælder dette også for 4. etage. Bygninger under 4 etager skal afsluttes med en gesimskant. Herved markeres en overgang mellem facade og tag i tråd med egenarten i området.

Ved særligt udpegede hjørner kan hovedfacaden fortsætte op i stedet for materialeskift og behandling af facaden som tag. Derved markeres særlige hjørner mod byrum og Borgmester Christiansens Gade.

Et eventuelt plejecenter foreslås etableret med dybe altaner kaldet "hængende haver" mod hypotenusen.

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



Mulig udformning af karrébebyggelsen, der viser en tydelig opdeling mellem facade og tag samt lodrette facademarkeringer og markering af vindueshuller og sokkel i overensstemmelse med lokalplanen.  
Illustration: Vandkunsten



Bebyggelse i det eksisterende Sydhavnen i gul tegl med røde detaljer og røde tegltage fungerer som inspiration for den nye bebyggelse i karrébyen. Forhaverne er ligeledes en del af områdets egenart. Fotos: Vandkunsten.

## Byrum

Der fastlægges fire offentligt tilgængelige byrum i lokalplanen. For hvert af dem fastlægges en andel begrønning. For byrummet i det sydvestligste hjørne – "ankomstpladsen" til området – gælder, at fast belægning skal være i tegl med reference til det eksisterende Sydhavnen og det teglværk, der engang lå i området.

Der fastlægges kantzoner i forskellig bredde ved alle indre gader samt mod Borgmester Christiansens Gade og Scandiagade. Der kan bl.a. indrettes grønne forha- ver langs stueetager, inspireret af det eksisterende Sydhavnen.



Tre af de fastlagte byrum vil være beliggende langs lokalgaden "Hypotenusen" – områdets byrumsmæssige og centrale hovedgade. Gaderummet i hypotenusen bør indrettes med en sammenhængende karakter i beplantning, belægning, byinventar og belysning. Den gennemgående belægning kan etableres i beton, tegl eller natursten. Fliserne kan variere i formater, som efterlader mellemrum i tilstødende kantzoner og beplantningsbede, hvor det grønne kan bryde frem i frodige bede.

I de tilstødende kantzoner til hypotenusen kan bede udformes med bunddække, stauder og buske, samt klatre- og slyngplanter til begrønning af kanthusenes vestfacade.

Hypotenusen vil derved fremstå med en særlig begrønning suppleret af facadebegrønningen på kanthusenes vestside. Hver af karréernes gårdrum udpeges som et byrum, hvor der fastlægges en fast andel begrønning og kantzoner langs stueetager.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### Træer

Lokalplanen fastlægger fem eksisterende træer som bevaringsværdige i områdets sydøstligste hjørne.

Lokalplanen fastlægger herudover, at der skal plantes et samlet antal på ca. 204 nye træer i det indre lokalplanområde og fastlægger krav til størrelse af disse.

I de offentligt tilgængelige byrum og i interne vejrum skal mindst halvdelen af træerne kunne opnå en højde på over 10 m., og i gådrummene skal mindst halvdelen af træerne kunne opnå en højde på over 6 m.

Langs Borgmester Christiansens Gade fastlægges herudover to træækker bestående af i alt ca. 40 træer, som skal kunne opnå en højde på over 15 m. Der er i dag ikke træer langs Borgmester Christiansens Gade.



Mulig udformning af hypotenusen set ud for daginstitutionens legeplads og muligt plejecenter. Illustration: Vandkunsten.



Som led i udbygningsaftale med de grundejere, der aktuelt ønsker at udnytte lokalplanen, om etablering af sivegaden og højresvingsbane langs Sydhavnsvej erstattes den eksisterende træerække på 48 træer med 58 nye træer, hvoraf 80 % skal kunne opnå en højde på over 15 m. Hermed muliggøres en robust og varieret beplantning.

Som led i udbygningsaftalen etableres et anlæg, som giver de nye træer bedre vækstbetingelser end de eksisterende. Her lægges vægt på omfanget af åbent plantebed og dybde. De eksisterende 48 træer langs Sydhavnsvej er plantet i 1995 og bærer præg af forskellige skader. De eksisterende træer har i dag en højde på ca. 7 m. og forventes ikke at kunne blive højere.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Mulig udformning af sivegaden langs Sydhavnsvej. Illustration: Vandkunsten.

## Kommuneplantillæg

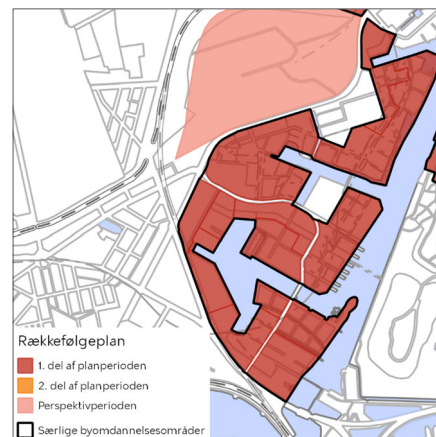
Kommuneplantillægget skal muliggøre projektet for byudvikling på kommuneplantillæggets areal.

Det foreslås, at der ændres i kommuneplanens retningslinjer, så arealet kommer til at indgå i det nuværende byudviklingsområde Sydhavn, fordi det får samme bymæssige træk som det nuværende byudviklingsområde: tæt byudvikling, om-dannelse fra industri til blandet bolig og erhverv samt placering i Sydhavn. Hermed bliver arealet omfattet af retningslinjerne for boligstørrelser og parkering i byudviklingsområder.

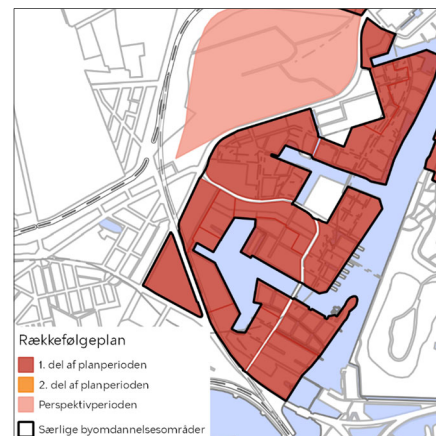
Kommuneplanens retningslinjer ændres, så arealet kommer til at indgå i det nuværende særlige byomdannelsesområde Sydhavn.

Arealet udlægges til boliger og serviceerhverv (C3\*-ramme) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Dette understøtter Kommuneplan 2015's vision om tæt byudvikling i de stationsnære områder og er i overensstemmelse med Fingerplanen. Kommuneplantillæggets areal ligger tæt på de to fremtidige metrostationer på Sydhavnsmetroen – Mozarts Plads St. og Sluseholmen St, med ca. 200 meters afstand til begge. En tæt, blandet by her kan være med til at sammenbinde det nye og det gamle Sydhavn, som i dag er adskilt af et industriområde.

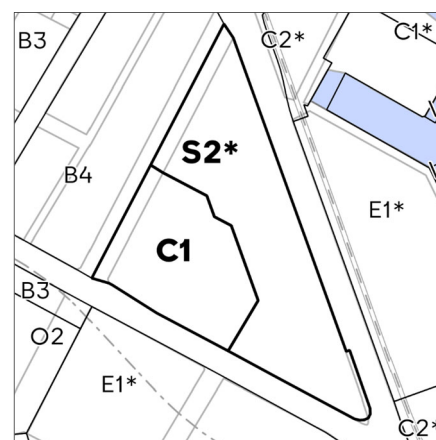
Der kan i lokalplan gives mulighed for en bebyggelse med en højde på op til 29 meter mod Sydhavns-gade og op til 40 meter mod hjørnet ved Sydhavns-gade-Borgmester Christiansens Gade. Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 procent af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering i en lokalplan kunne ned-sættes til minimum 25 procent.



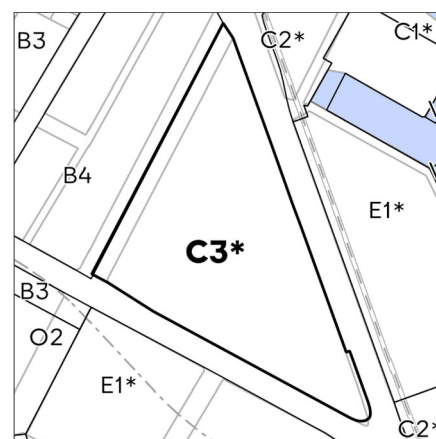
Gældende retningslinjer i Kommuneplan 15



Forslag til ændrede retningslinjer



Gældende rammer i Kommuneplan 2015



Forslag til ændrede kommuneplanrammer

Det eksisterende område langs Sydhavns-gade til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, får en ændret afgrænsning, med en fortsat maksimal rummelighed på 10.000 m<sup>2</sup> butiksareal og maksimal butiksstørrelse på 5.000 m<sup>2</sup>. Afgrænsningen ændres, så området tilpasses kantbebyggelsen mod Sydhavns-gade. Placeringen mod Sydhavns-gade understøttes af den kommende sivegade, som giver mulighed for, at bilister fra nord på Sydhavns-gade kan dreje fra, parkere og handle særlig pladskrævende varer i kanthusene. Der gives mulighed for møbelbutikker i området, fordi der er langt til de nærmeste to bymidter, der forhandler møbler (ca. 1,5 km til begge): Fisketorvet og Gammel Køge Landevej.

Der udlægges et nyt lokalcenter langs Borgmester Christiansens Gade ved krydset Sydhavns-gade/Borgmester Christiansens Gade, med en maksimal rummelighed på 2.000 m<sup>2</sup> butiksareal til daglig- og udvalgsvarer. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer er 1.200 m<sup>2</sup> etageareal og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarer er 500 m<sup>2</sup> etageareal. Lokalcenteret skal understøtte den lokale detailhandelsforsyning og er orienteret mod Borgmester Christiansens Gade for at henvende sig til beboere i lokalområdet og brugere af de to fremtidige metrostationer. Placeringen kan desuden understøtte detailhandelsforsyningen af de fremtidige byudviklingsområder mod syd omkring Bådehavns-gade.

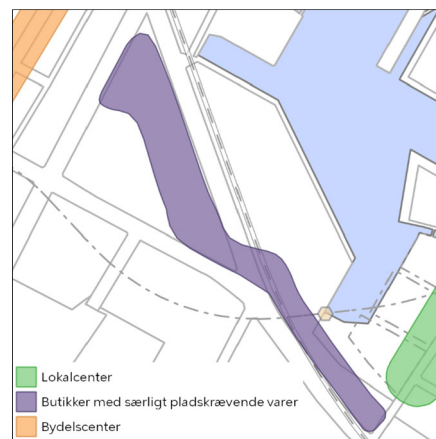
## Udbygningsaftale

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

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra de grundejere, der aktuelt ønsker at udnytte lokalplanen, til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter de grundejere, der aktuelt ønsker at udnytte lokalplanen, sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Sivegade langs Sydhavns-gade bestående af fortov, cykelsti, kørebane, parkeringsspor og træer mod Sydhavns-gade samt et grønt bånd på areal for tidligere cykelsti.
- Højresvingsbane fra Sydhavns-gade til Borgmester Christiansens Gade
- Sti fra Scandiagade til Sydhavns-gade.



Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2015



Forslag til ændrede detailhandelsrammer



## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

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

### Miljørapport

Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

Sammenfattende er det vurderingen, at planerne vil have en positiv miljøpåvirkning på byarkitektonisk værdi, trafikikkerhed, jordforurening og overfladevand. Det er vurderingen, at der vil være en lille miljøpåvirkning på trafik, trafikstøj, vind og skygge.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Sydhavns-gade og Borgmester Christiansens Gade. Støjniveauet er op til 63 dB på dele af friarealet og op til 74 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og daginstitutioner og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

I henhold til Københavns Kommuneplan 2015 kan der ved omdannelse af eksisterende byggeri langs eksisterende veje, ved huludfyldning og i andre særlige tilfælde, hvor hensynet til byrum og bebyggelsens funktion som støjskærm tilsiger det, etableres støjfølsom anvendelse, hvor støjen er op til 73 dB, hvis ovennævnte grænser for friarealer og indendørs støjgrænser kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Sydhavns-gade kan danne støjskærm for friarealerne. Planen er tilrettelagt således, at det er muligt at overholde krav til friarealer uden at medregne støjplagede arealer. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne er det desuden nødvendigt at foretage støjafskærmende foranstaltninger for bygningerne mod Sydhavns-gade og Borgmester Christiansens Gade.

Der vil være nødvendigt for at overholde støjkravene, at der etableres støjafskærmende foranstaltninger af bygningerne mod Sydhavns-gade i form af eksempelvis russervinduer, dobbelt glasfacade, glasinddækket altangang, glasskærm m.v. Mod Borgmester Christiansens Gade kan bl.a. anvendes russervinduer, karnap og støjdæmpende materialer, jf. desuden miljørapporten.

Der skal etableres støjafskærmning af friarealerne på tagarealer på kanthusene langs Sydhavns-gade i form af støjskærm på op til 2 m, jf. desuden miljørapporten.

## Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke i sin helhed som en del af kysten. Dog planlægges for en bygning på op til 40 m på hjørnet mellem Sydhavnsgade og Borgmester Christiansens Gade, som vil fremstå højere end den omgivende bygningsmasse.

Illustrationerne viser den visuelle påvirkning set fra kysten.



Visualisering set fra punkt på Amagers vestkyst ved Slusen. Illustration: Vandkunsten.



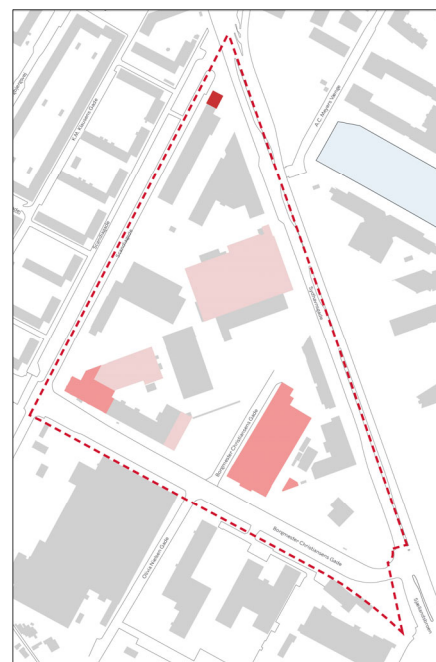
Visualisering set fra punkt på Amagers vestkyst ved Slusen. Illustration: Vandkunsten.

## Bevaringsværdige bygninger

Det nordligste hjørne af ejendommen matr.nr. 216, Kongens Enghave, København, Sydhavnsgade 16 er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3. Bygningen er opført i 1927 som administrations- og udstillingsbygning til Citroën, der fra 1927-1966 havde samlefabrik og hovedsæde ved Scandiagade. Den fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen og kan derfor kun ombygges eller rives ned efter dispensation fra lokalplanen.

Herudover findes der flere bygninger i området, der er en del af historien om områdets industrielle fortid, men som ikke er registrerede som bevaringsværdige i SAVE-registeret. Bygningen på Borgmester Christiansens Gade 51E (matr.nr. 365, Kongens Enghave, København), der i dag fungerer som showroom for FLOS Scandinavia er opført i 1948 og har i kraft af sin lave højde, sin tagkonstruktion og sine materialer et markant arkitektonisk udtryk. Den vestligste del af bygningen fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen og kan derfor kun ombygges eller rives ned efter dispensation fra lokalplanen.

Den vestlige facade på ejendommen matr.nr. 537, Kongens Enghave, København, Borgmester Christiansens Gade 55, fastlægges som bevaringsværdig. Den bevaringsværdige facade skal indarbejdes og bevares i sammenhæng med den planlagte karrébebyggelse.

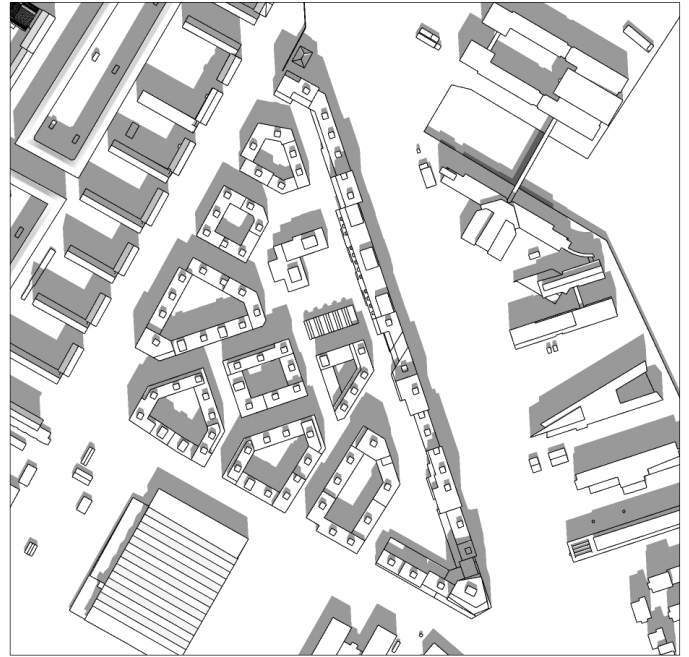


Bevaringsværdige bygninger

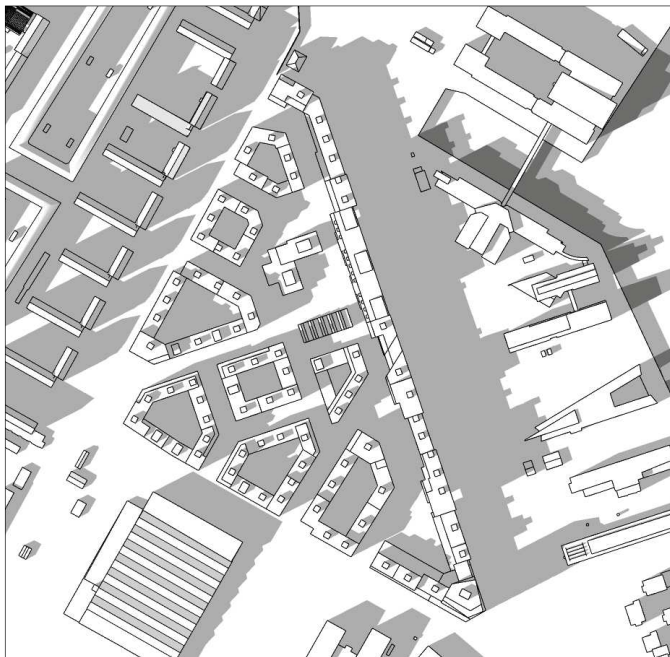




21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00

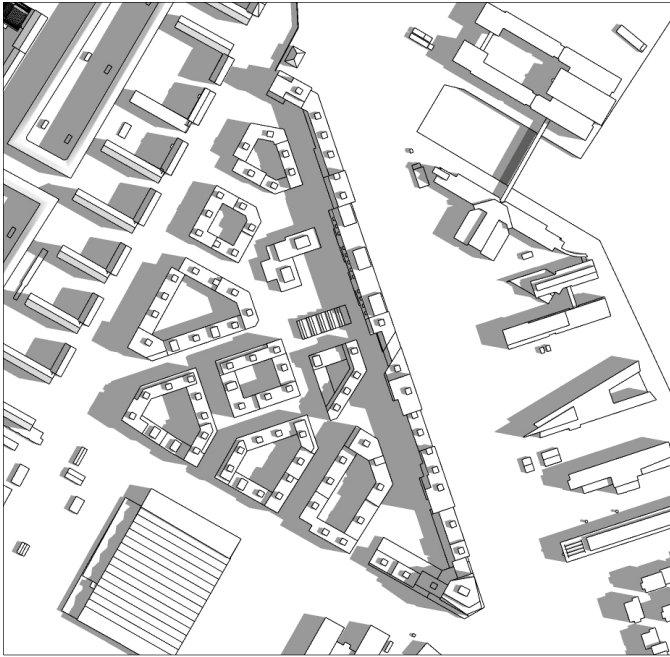


21. marts kl. 16.00

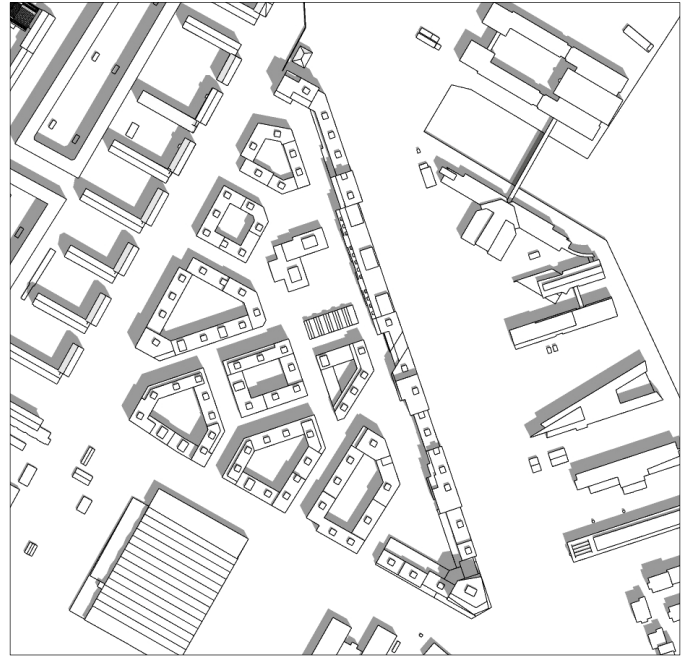
## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at der vil være skygge i gader og gårdrum den 21. marts kl. 9 og den 21. juni kl. 9. Den 21. marts kl. 12 vil området være præget af sollys bortset fra dele af gårdrum og vejstrækninger. Der vil være sollys på pladserne i planen. Kl. 16 vil der være sollys på dele af pladserne i planen, men skygge i gårdrum og på vejstrækninger. Skygger fra bebyggelsen vil påvirke de nærmeste facader i naboområdet ved Scandiagade om morgenen kl. 9, og kl. 16 vil skygge påvirke enkelte af de nærmeste facader i området på den anden side af Sydhavnsgade, men ellers vil skygger fra bebyggelsen ikke påvirke naboområderne negativt. Den 21. juni kl. 12 og kl. 16 vil området være præget af sollys bortset fra mindre dele af gårdrum og vejstrækninger. Der vil være sollys på pladserne i planen. Kl. 19 vil der være skygge de fleste steder. Skygger fra bebyggelsen vil ikke påvirke naboområder negativt i juni.

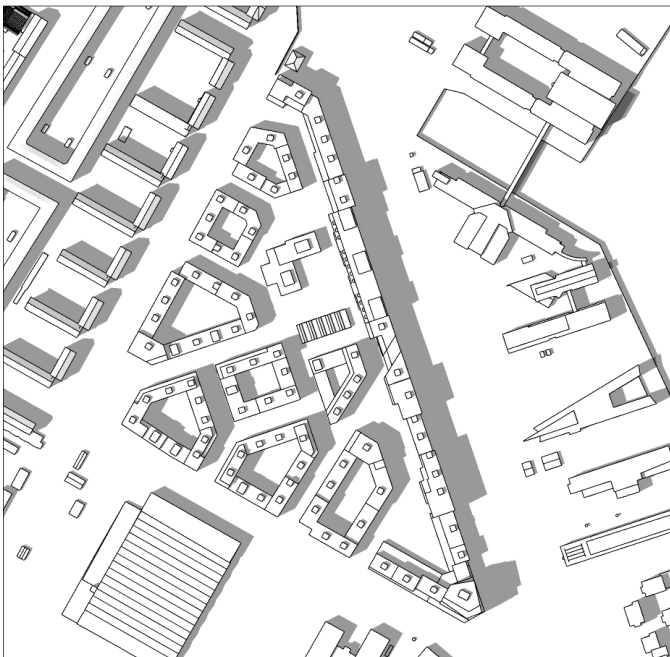
*Illustrationer af Vandkunsten.*



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2015

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2015 er den vestlige del af området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Der er en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m. Parkeringsdækningen skal være mindst 1 pr. 100 m<sup>2</sup>.

### Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2015 er den østlige del af området fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Der er en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde mod Sydhavnsvej fastsættes til 39 m i en bebyggelse med varierende højde ned til 20 m. Parkeringsdækningen skal være mindst 1 pr. 100 m<sup>2</sup>.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

### Detailhandel

Den østlige del af området er i Kommuneplan 2015 udpeget som detailhandelsområde til særlig pladskrævende varer, hvilket vil sige butikker som forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Inden for detailhandelsområdet ved Sydhavnsvej som sådan kan der maksimalt etableres 10.000 m<sup>2</sup> etageareal til butikker til særlig pladskrævende varer.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen se nedenfor.

### Tillæg til Kommuneplan 2015

Kommuneplantillægget ændrer i kommuneplanens retningslinjer, så kommuneplantillæggets areal kommer til at indgå i byudviklingsområdet Sydhavn og det særlige byomdannelsesområde Sydhavn.

Kommuneplantillægget udlægger hele området til boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. I lokalplan kan gives mulighed for bebyggelse med en højde på op til 29 m mod Sydhavnsvej og op til 40 m mod hjørnet ved Sydhavnsvej-Borgmester Christiansens Gade.

Det eksisterende område til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer langs Sydhavnsvej, får ændret afgrænsning, med en fortsat maksimal



rummelighed på 10.000 m<sup>2</sup> butiksareal. Der udlægges et nyt lokalcenter langs Borgmester Christiansens Gade ved krydset Sydhavnsgade/Borgmester Christiansens Gade, med en maksimal rummelighed på 2.000 m<sup>2</sup> butiksareal til daglig- og udvalgsvarer.

## Bydelsplan

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

Kongens Enghave Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at de nye bydele i Sydhavnen og det 'gamle' Sydhavnen bindes sammen. Dette foreslås gjort gennem etablering af en bro over Sydhavnsgade. Herudover fremhæves vigtigheden af stiforbindelser, og af at der i de nye områder skabes en god balance mellem boliger, service, erhverv og fælles opholdsarealer m.v.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 101 Centrumforbindelsen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre gennemførelse af Centrumforbindelsen og at fastlægge anvendelse for de arealer, der grænser op til vejen. Opførelse af væsentlig ny bebyggelse forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplaner.

### Lokalplan 310 Teglværkshavnen

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

### Tillæg 3 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for en udbygning af den sydlige del af Sluseholmen og den østlige del af Tegllholmen med en højere tæthed end forudsat i lokalplan nr. 310. Med tillægget fastlægges mellem 50-75 % af det samlede etageareal i området til boliger, og der fastlægges et areal til offentlige formål.

### Tillæg 6 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for en udbygning 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.

### Lokalplan 324 Borgmester Christiansens Gade

Lokalplanen udgør den planmæssige ramme for udvikling af et ældre industriområde til et moderne erhvervsområde.

Den del af lokalplan 324, der er omfattet af nærværende lokalplan, ophæves ved lokalplanens vedtagelse.

### Lokalplan 430 Frederikshøj og Mozart

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for anvendelse af to haveforeninger til helårsboliger og for fastlæggelse af et areal til institutioner mv.

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



Lokalplaner i kvarteret

## Københavns Kommunes overordnede strategier

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

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

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

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

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

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Lokalplanrådets separatkloakering vil blive indarbejdet i spildevandsplanens Projekttillæg 2020.

## Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

## Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der

under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

### **Skybrudsprojekter**

I Sydhavnsgade vil der blive etableret en skybrudsvej. Skybrudsvejen er planlagt udført i 2024.

I Borgmester Christiansens Gade er der planlagt en grøn vej. Etablering af den grønne vej er endnu ikke finansieret eller tidssat. Som led i projektet planlægges Borgmester Christiansens Gade omdannet til en grøn vej, som kan tilbageholde regnvand.

I Scandiagade etableres en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej med blå og grønne løsninger i hellen midt på gaden. Projektet er færdiganlagt ultimo 2018.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsvejen i Sydhavnsgade, den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej i Scandiagade og den grønne vej i Borgmester Christiansens Gade.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende skybrudsvej i Sydhavnsgade. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

### **Sikring mod stigende grundvand**

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

### **Vandforsyningsplan**

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

[kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874)

### **Varmeplanlægning**

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

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

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



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

## Boliger

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

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

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv, men orienter dig først på: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Området mellem Sydhavnsgade, Scandiagade og Borgmester Christiansens Gade har tidligere været og anvendes stadig til virksomheder med forurenende aktiviteter. Der har bl.a. været jern- og metalstøberi, autoværksted, fabrikation af dieselmotorer, pladesmedje og akkumulatorfabrik i området. Herudover har der på matr.nr. 236 Kongens Enghave, København, været et stort oplag af nedgravede og overjordiske olietanke.

Matr.nr. 521 er kortlagt på vidensniveau 1 på baggrund af mistanke om jord- og grundvandsforurening.

Matr.nr. 236, 353, 365, 530 og 537 er kortlagt på vidensniveau 2, da der er konstateret forurening i jord- og grundvand med kulbrinter og chlorerede opløsningsmidler.

De øvrige ejendomme i området er ikke kortlagt som forurenede, men de tidligere aktiviteter kan have givet anledning til forurening i jord- og grundvand med kulbrinter og chlorerede opløsningsmidler.

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

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherren skal forinden, som grundlag for tilladelsen, lade foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.  
Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.  
Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.  
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.  
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

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

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

## Bilag IV-arter og flagermus

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

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

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

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

### **Flagermus**

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil kunne blive påvirket væsentligt, når der fældes træer i forbindelse med gennemførelse af det planlagte. Der må ikke fældes træer, før det er undersøgt, om der er flagermus i dem.

### **Øvrige bilag IV-arter**

Der er ikke habitater i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.



# Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Borgmester Christiansens Gade, Scandiagade og Sydhavnsgade.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige fællesveje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område.
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart.
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur.
- at fremme de pejlemærker, der findes i "Fællesskab København", som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 160, 178, 179, 214, 216, 217, 236, 263, 264, 353, 365, 494, 521, 530, 537 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej), Kongens Enghave, København, og alle parceller, der efter 16. januar 2019 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

#### **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. Boligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af bruttoetagearealet. Fordelingen gælder for lokalplanområdet under ét.

For et område vist på tegning 2c må boligandelen ikke overstige 40 %. Stueetagen medregnes.

## Stk. 3. Placering af anvendelse

Placeringen af anvendelsen skal ske, som vist på tegning 2a, 2b og 2c.

## Stk. 4. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal, der etableres i det enkelte delområde.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at andelen af almene boliger kan beregnes for flere delområder under ét, under forudsætning af, at andelen af almene boliger fortsat overholdes.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

### **Kommentar**

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

## Stk. 5. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem på 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup>. I alt kan 25 % af etagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet.
- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer, som fx bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

### **Stk. 6. Fællesarealer**

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

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

#### **Kommentar**

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

### **Stk. 7. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

#### **Kommentar**

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

### **Stk. 8. Forurenende virksomhed**

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

I kantbebyggelsen mod Sydhavnsgade må kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

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

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

For stueetager vist på tegning 2b gælder, at der må indrettes butikker til dagligvarer og udvalgsvarer med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 2.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

For stueetager vist på tegning 2b gælder, at der må indrettes butikker til særlig pladskrævende varer med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 5.500 m<sup>2</sup>. Den enkelte butik til særlig pladskrævende varer må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Særlig pladskrævende varer er: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, samt møbler. For butikker med tømmer og byggematerialer må butiksstørrelsen for det særlige afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, maksimalt være 2.000 m<sup>2</sup>.

I det øvrige område må der i stueetager indrettes enkeltstående butikker, der betjener nærområdet. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.



### **Kommentar**

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butikformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 200 m<sup>2</sup> pr. 4. januar 2019.

#### **Stk. 10. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen**

For stueetager vist på tegning 2a gælder, at mindst 70 % af facade-længden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

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

30 % af facadelængden må anvendes til serviceerhverv i øvrigt, jf. stk. 1.

## **§ 4. Veje**

### **Stk. 1. Vejoverkørsler**

Der må ikke etableres vejoverkørsler mod Sydhavns-gade, udover den på tegning 3a viste sivegade (vejtype d).

### **Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

Den interne trafikbetjening af området skal ske som vist på tegning 3a. Mod Sydhavns-gade kan udlægges vejareal fra facaden til eksisterende vejareal, jf. tegning 3a.

### **Stk. 3. Fastlæggelse af veje**

Vejtype a ("fordelingsvej"): Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b i en bredde af min. 10 m med kørespor og for-tov. Herudover kan etableres en "flexzone", der kan anvendes til vareindlevering, affaldshåndtering, handicapparkering, korttidsparkering samt træer og anden beplantning. Mindst 15 % af flexzonens areal skal være beplantet. Affaldshåndtering må ikke overstige en ubrudt strækning på 8 m.

Vejtype b ("lokalvej"): Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b i en bredde af min. 8 m med kørespor og for-tov. Herudover kan etableres en "flexzone", der kan anvendes til vareindlevering, affaldshåndtering, handicapparkering, korttidsparkering samt træer og anden beplantning. Mindst 15 % af flexzonens areal skal være beplantet. Affaldshåndtering må ikke overstige en ubrudt strækning på 8 m.

Vejtype c ("Borgmester Christiansens Gade"): Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b i en bredde af min. 20,5 m med kørespor, cykelsti, for-tov og langsgående parkering veks-lende med træbeplantning i begge sider.

Vejtype d (Sivegade langs Sydhavns-gade): Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b i en bredde af min. 16,5 m med kørespor, cykelsti, for-tov, langsgående parkering og træbeplantning.

Vejtype e (mod Scandiagade): Udformningen skal ske i en bredde af min. 8-10 m med kørespor og for-tov. Herudover kan etableres en

“flexzone”, der kan anvendes til vareindlevering, affaldshåndtering, handicapparkering, korttidsparkering samt træer og anden beplantning. Mindst 15 % af flexzonens areal skal være beplantet. Affaldshåndtering må ikke overstige en ubrudt strækning på 8 m.

#### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

#### **Stk. 4. Nedlæggelse af vejarealer og vejbyggelinje**

De på tegning 3a viste arealer, der er anlagt som vej, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt. Den eksisterende vejbyggelinje, vist på tegning 3a, kan ophæves.

#### **Kommentar**

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

#### **Stk. 5. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-4 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

#### **Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

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

#### **Kommentar**

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

*Den nærmere udformning af de i stk. 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

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

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

#### **Stk. 1. Bilparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel, og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

For daginstitutionen skal etableres 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal.

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Højest 10 % af parkeringsdækningen beregnet for området under ét må indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres i "flexzoner" vist på vejsnit på tegning 3b.

## Stk. 2. **Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> opført bruttoetageareal:

Boliger:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 plads pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

For daginstitutionen på 16 grupper skal etableres 64 cykelparkeringspladser. Heraf skal 12 pladser være til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i en integreret del af byggeriet.

### **Kommentar**

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

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

### Stk. 1. **Bebyggelsens omfang**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 for det enkelte delområde.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere delområder under ét, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

### **Kommentar**

*For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 185 for de involverede ejendomme under ét. Hvis*



*man ønsker at overføre byggeret fra en ejendom til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybde og parkering overholdes.*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser.

Hvis del af en matrikel afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, kan der beregnes bebyggelsesprocent af det afskrevne grundareal.

## **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 4.
- b) Altaner, altangange, karnapper, støjafskærmning og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet på tegning 5c, jf. § 7, stk. 4.
- c) Bebyggelse mod Sydhavnsvej må have et fremspring på op til 2 m. ud over byggefeltet. Evt. støjafskærmning skal etableres indenfor dette maksimale fremspring. Frihøjden skal være mindst 4,5 m.

## **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 4 viste maksimale bygningshøjder.
- b) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant tag.
- c) Stueetagen skal opføres i minimum 4 m inkl. sokkel.
- d) Teknik eller andet der placeres på tag skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 1 m målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 3 m for hvad angår teknik eller andet.
- e) Bygningshøjden kan overskrides med op til 2 m for støjværn på tag, jf. § 7, stk. 3 d).

## **Stk. 4. Det skrå højdegrænseplan**

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse.

## **Stk. 5. Husdybde**

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv.
- b) Undtaget er bygninger til daginstitutioner, dagligvarebutikker, plejecenter, ungdomsboliger samt bygning på hjørnet af Borgmester Christiansens Gade og Sydhavnsvej og den del af kanthusene, der er beliggende på matr.nr. 216, Kongens Enghave, København.
- c) For boliger mod Sydhavnsvej gælder, at der udover den maksimale husdybde kan etableres støjafskærmende foranstaltninger, jf. § 6, stk. 2 c).

## Stk. 6. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 15 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, overdækninger, legehuse og lignende. Ved daginstitutionen kan der opføres mindre bygninger med et samlet areal op til 180 m<sup>2</sup>, uden maksimumstørrelse for den enkelte bygning. Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten.

## Stk. 7. Bevaringsværdige bygninger

- a) På tegning 4 er vist bevaringsværdige bygninger og facade. Bevaringsværdige bygninger og facade må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdig bebyggelse og facade rives ned.
- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at den facade, der er fastlagt som bevaringsværdig, rives ned og genopbygges i forbindelse med det fastlagte byggeri.

### Kommentar

*Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.*

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

### Kommentar

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

- e) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg, som den bebyggelse den erstatter.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Facader

Facadestrækninger er vist på tegning 5a.

- a) Bebyggelsen skal have frem- og tilbagerykninger af facadelinjen og variation i vinduesstørrelser og -placering.

Facade a og b (kanthusene), skal hver have mindst 8 lodrette facadeenheder.

Der skal være et skift mellem facadeenhederne. Et skift mellem facadeenheder skal udgøres af mindst to af følgende variationer:

- Farver
  - Bygningens højde
  - Udformning af altaner og/eller karnapper
- b) Der skal være en vertikal og horisontal opdeling af facade a og b udført som en ramme i tegl i røde og/eller gule farver og/eller beton. Felter indenfor rammerne skal være tegl i røde og/eller gule farver, glas, træ og/eller metal i røde og brune farver.
- c) Materialet for facade c (karrébebyggelsen) skal være tegl i gule farver. Mindre bygningsdetaljer kan være i rødbrune og røde farver i tegl, metal og/eller natursten.
- d) Materialerne for facade d (daginstitutionen) skal være tegl, træ og/eller natursten.
- e) Materialet for facade f skal være glas.
- f) Nederste etage for facade a og b skal være i tegl i røde og rødbrune farver.
- g) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- h) For facade c (karrébebyggelsen) gælder, at boligopganges facader i fuld facadehøjde skal markeres ved tilbagetrækninger/fremrykninger og/eller markeres ved farve- eller forbandtskifte, jf. også § 7, stk. 1. c)
- i) For facade c (karrébebyggelsen) gælder, at vindueshuller skal markeres med sten- eller forbandtskifte eller reliefvirkning.
- j) For facade c (karrébebyggelsen) gælder, at sokler skal markeres med sten- eller forbandtskifte, reliefvirkning eller pudset sokkel.
- k) Bygningerne skal ved boliger have en sokkelhøjde på minimum 60 cm målt fra terræn.
- l) Den 8. etage og derover for facade a og b (kanthusene) skal tilbagerykkes mindst 50 cm fra facade og gavl.
- m) For facade c (karrébebyggelsen) gælder, at etager over 4. etage skal have materialeskift, i overensstemmelse med § 7, stk. 3 a) og b), samt være med enten tilbagerykning eller taghældning. Dette gælder også for 4. etage i bygninger på 4 etager. Bygninger under 4 etager skal afsluttes med gesimskant. Facade e vist på tegning 5 er undtaget.
- n) Bygningen på op til 40 m på hjørnet af Sydhavns-gade/Borgmester Christiansens Gade skal terrassere mindst to gange op ad facaden, såfremt bygningen overstiger 7 etager.
- o) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og/eller døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- p) Porte i kantbebyggelsen skal placeres indenfor felterne vist på tegning 5b og skal være åbne. Eventuelle lukninger af porte og låger i karrébebyggelsen skal være i gitter eller glas.
- q) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.



- r) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses. Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

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

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

## **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- c) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- d) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- e) Boligbebyggelse skal have indgang i begge facader. Hvis der er under 10 meters afstand i facaden mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen i facaden mod gårdrummet udelades.
- f) Indgangspartier ved boliger skal markeres med mindre overdækninger eller frem- eller tilbagerykning af facaden, indramning eller materialeskift.

## **Stk. 3. Tage**

- a) Materialerne skal være tagsten, tegl, metal, granit og/eller skifer. Materialerne må ikke være tagpap. Materiale på horisontale tagflader er undtaget.
- b) Materialerne skal være i brune, mørkegrå, sorte, gule og/eller røde farver.
- c) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Værn om taghaver/tagterrasser og støjværn på tag skal være med balustre i træ, metal eller i glas og må ikke være i reflekterende materialer. Højden må ikke overskride 2 m.
- e) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- f) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- g) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- h) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3 d).

## **Stk. 4. Altaner, karnapper, altangange og støjafskærmning**

- a) Boliger fra 1. sal og op skal have franske altaner eller altaner.
- b) I stueetager må der alene etableres indeliggende altaner.

- c) Der må ikke være altangange. Som led i støjafskærmning mod Sydhavnsgade kan der etableres inddækkede altangange. Ved plejecenter kan der etableres åben altangang på facade b.
- d) Der må være altaner som vist på tegning 5c og med et fremspring som vist på tegning 5c.
- e) Ved plejecenter må altaner på facade b have et fremspring på op til 4 m målt fra facaden.
- f) Den samlede bredde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.
- g) Udkragede altaner og karnapper skal placeres minimum 5 meter fra indvendige hjørner af en bygning med en vinkel på op til 90 grader
- h) Altaner, karnapper og støjafskærmning skal have en frihøjde på minimum 2,8 m og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- i) Altanværn skal være transparente med spinkle balustre.

#### **Kommentar**

*Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.*

### **Stk. 5. Bevaringsværdig bebyggelse**

Den på tegning 4 viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må ikke ændres. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsens ydre ændres. Om den bevaringsværdige facade henvises til § 6, stk. 7 c).

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, nedrivning eller ombygning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.*

## **§ 8. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner**

### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Friarealerne skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede areal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

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

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

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

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

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét under forudsætning af, at friarealprocenten fortsat overholdes.

### **Kommentar**

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.*

## **Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse**

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 7.

## **Stk. 3. Byrum og kantzoner**

Byrum og kantzoner skal indrettes, som vist på tegning 6a.

## **Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer**

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

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur, eller lignende på maksimalt 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Kantzoner og byrum må gennembrydes ved portadgange, p-nedkørsler og indgangspartier.

### **Byrum A**

Der må være faste belægninger på højst 75 % af arealet.

Mindst 25 % af arealet skal være bede med beplantning ud over træer.

Faste belægninger skal være i beton, tegl og/eller natursten.

Der skal være mindst fire faste bænke.

### **Byrum B**

Der må være faste belægninger på højst 75 % af arealet.

Mindst 25 % af arealet skal være bede med beplantning ud over træer.

Faste belægninger skal være i tegl.

Der skal være mindst fire faste bænke.



### **Byrum C**

Der må være faste belægninger på højst 60 % af arealet.  
Mindst 40 % af arealet skal være bede med beplantning ud over træer.  
Faste belægninger skal være i beton, tegl og/eller natursten.

### **Byrum D**

Der må være faste belægninger på højst 60 % af arealet.  
Mindst 40 % af arealet skal være bede med beplantning ud over træer.  
Faste belægninger skal være i beton, tegl og/eller natursten.  
Der skal være et legeareal på mindst 25 m<sup>2</sup>.  
Der skal være mindst fire faste bænke.

### **Byrum E**

Der skal være et beplantet bed i 500 cm dybde, målt vinkelret på facaden.  
Bedet skal være langs hele Borgmester Christiansens Gade, men må gennembrydes af vejadgange, indgangspartier eller ud for stueetager, der anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv.  
Der skal være mindst otte faste bænke i eller langs bedet.

### **Byrum F-M (gårdrum)**

Mindst 25 % af arealet skal være bede med beplantning ud over træer.

### **Kantzone a**

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 350 cm. Ved vejtype a, må kantzonen være ned til 100 cm.

#### *Ved boliger*

Der skal være en trappe op til stueetagen. Trappen må være op til en tredjedel af kantzonsens dybde.  
Der skal hegnes med hæk mod gaden og hegn eller hæk mod naboskel. Hegn må maksimalt være 120 cm høje, målt i forhold til det omgivende terræn.  
Der må være faste belægninger på højst 50 % af arealet.  
Faste belægninger skal være i beton, tegl, natursten og/eller træ.

#### *Ved publikumsorienteret serviceerhverv*

Der skal være faste belægninger på 100 % af arealet.  
Der må hegnes mod naboskel og opgange.  
Hegn må maksimalt være 160 cm høje, målt i forhold til det omgivende terræn.

#### *Ved boligindgange*

Der skal være faste belægninger på mindst 50 % af arealet.  
Der skal være en fast bänk.  
I umiddelbar nærhed af indgange skal der være pladser til mellem 5 og 10 cykler.  
Der må hegnes mod naboskel med hæk, åbent gitter, halvmur eller lignende, der maksimalt må være 160 cm høje, målt i forhold til det omgivende terræn.

### **Kantzone b**

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 250 og 400 cm.  
Der må være faste belægninger på højst 70% af arealet.  
Mindst 30 % af arealet skal være bede.  
Der skal være bede til facadebegrønning langs de lukkede dele af facaden.

Faste belægninger skal være i beton, tegl og/eller natursten.  
I umiddelbar nærhed af boligindgange skal der være pladser til mellem 5 og 10 cykler.

### **Kantzone c**

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 100-300 cm.

Der skal være en trappe op til stueetagen. Trappen må have en dybde på op til 100 cm målt vinkelret på facaden.

Kantzoner op til 200 cm må ikke hegnes.

Kantzoner på 200 cm eller derover må hegnes med hæk.

Hegn må maksimalt være 120 cm høje, målt i forhold til det omgivende terræn.

### **Kantzone d**

Kantzonen skal i gårdrum F-I have en dybde målt vinkelret på facaden på 100 cm.

I gårdrum J-M skal kantzonen have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 100-400 cm.

Der skal være en trappe op til stueetagen. Trappen må have en dybde målt vinkelret på facaden på 100 cm.

Kantzoner dybere end 100 cm skal hegnes med hæk.

Hegn må maksimalt være 120 cm høje, målt i forhold til det omgivende terræn.

### **Kantzone e**

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på minimum 100 cm.

Der må være faste belægninger på højst 70 % af arealet.

Mindst 30 % af arealet skal være bede med beplantning.

Faste belægninger skal være i beton, tegl og/eller natursten.

Der skal være bede til facadebegrønning langs de lukkede dele af facaden.

## **Stk. 5. Beplantning**

Der skal være facadebegrønning langs facade b, som skal bestå af stedsegrønne eller løvfældende planter.

Der skal plantes et antal træer, som vist på tegning 6c.

I gårdrum skal mindst halvdelen af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

I byrum A-D og i alle interne vejrum skal mindst halvdelen af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 10 m.

Langs Borgmester Christiansens Gade (vejtype c), skal træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Langs sivegaden (vejtype d), skal mindst 80 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

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

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være minimum 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der

plantet minimum 3 træer i samme bed, kan arealet reduceres til 10 m<sup>2</sup> pr. træ.

#### **Kommentar**

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

### **Stk. 6. Bevaringsværdige træer**

De på tegning 6c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

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

#### **Kommentar**

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

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

### **Stk. 7. Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

## **§ 9. Støj og anden forurening**

### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger og daginstitutioner: 58

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

- Boligers, skolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers, skolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

### **Kommentar**

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

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

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

### **Kommentar**

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

#### **Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning**

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

## **§ 10. Regnvand**

#### **Stk. 1. Skybrudssikring**

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

## **§ 11. Grundejerforening**

#### **Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening**

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området. Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

#### **Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening**

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

#### **Stk. 3. Grundejerforeningens opgaver**

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 2 og 3, fastlagte vejtyper a, b og e.

#### **Stk. 4. Godkendelse af vedtægter**

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

## **§ 12. Retsvirkninger**

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

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



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

Lokalplan nr. 324 Borgmester Christiansens Gade bekendtgjort den 28. april 2000 ophæves for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

For hvad angår ejendommene matr.nr. 353, Kongens Enghave, København og matr.nr. 537, ibid. ophæves servitut nr. 15.07.1948-2388-01, pkt. 1. og pkt. 2. , der bestemmer, at ejer af matr.nr. 236 er berettiget til at bygge helt ud til skellet mod matr.nr. 353 på en delstrækning og til at have vinduer i bygning på denne strækning, samt at ejer af matr.nr. 236 skal have ret til at isætte vinduer, døre og porte i hele facaden ud til vejen, såfremt en del af arealet bliver udlagt som vej.

#### **Kommentarer af generel karakter**

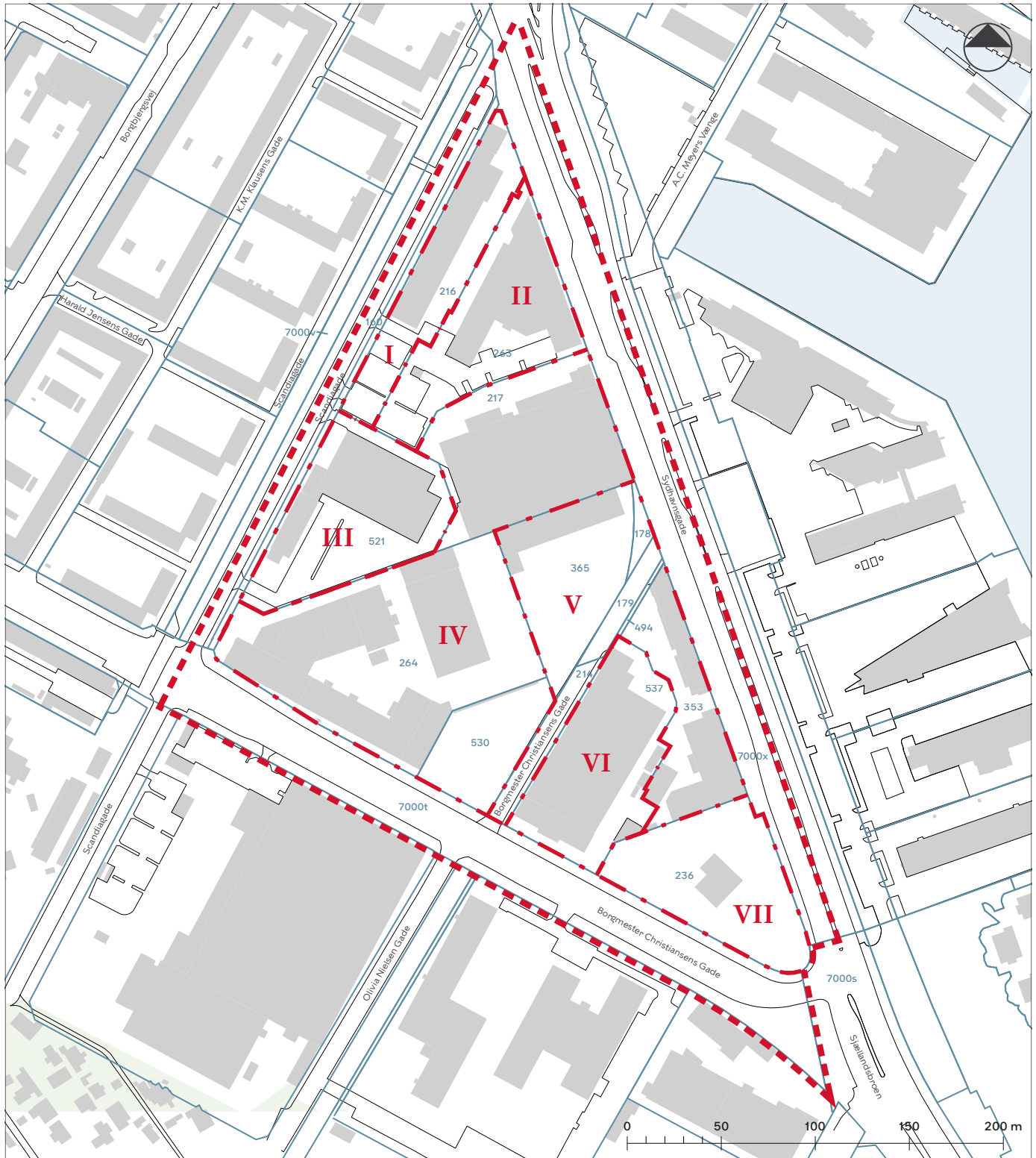
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*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.*

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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

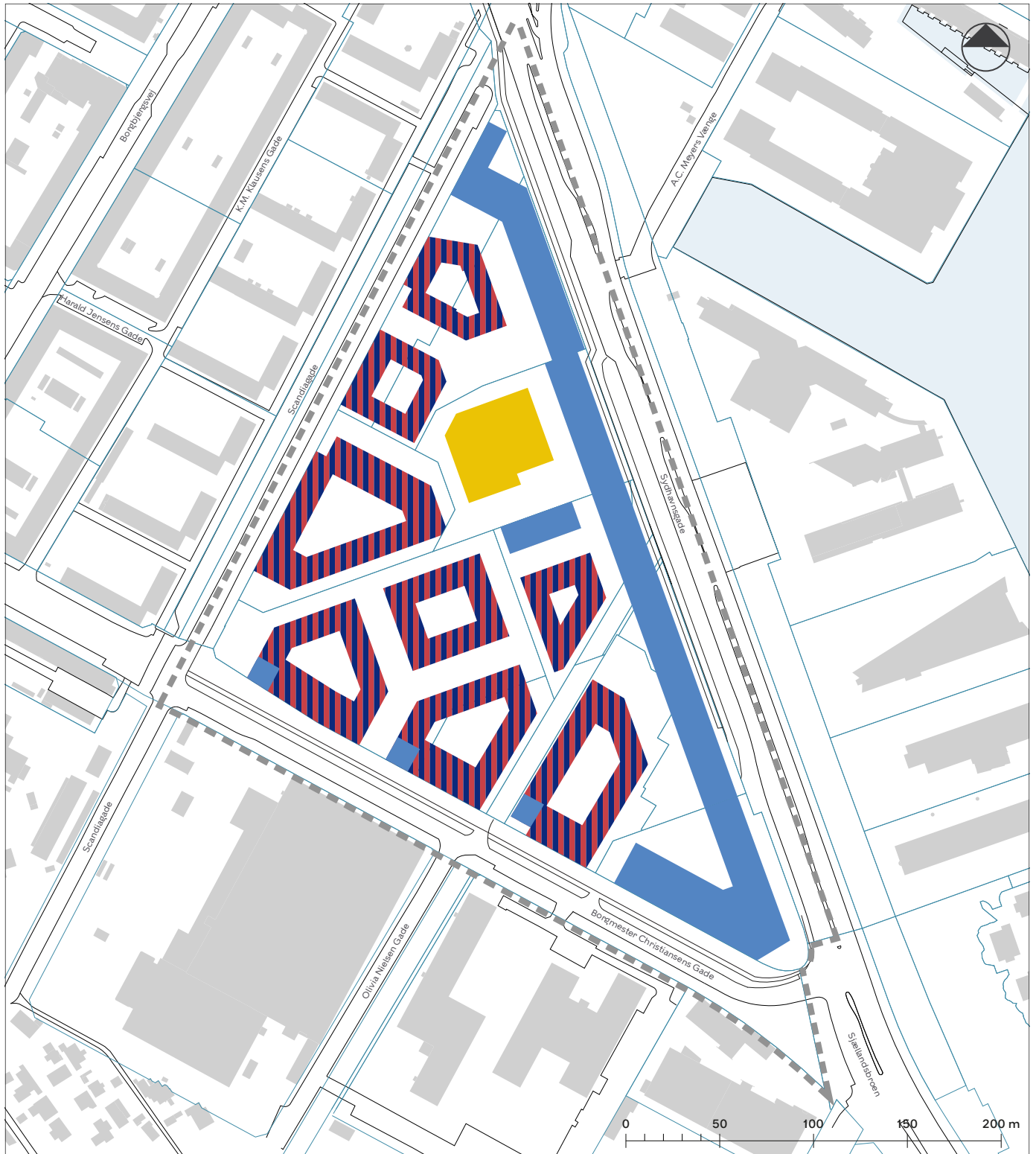
- · - Grænse mellem delområder







**I-VII** Delområder

XX Matrikel

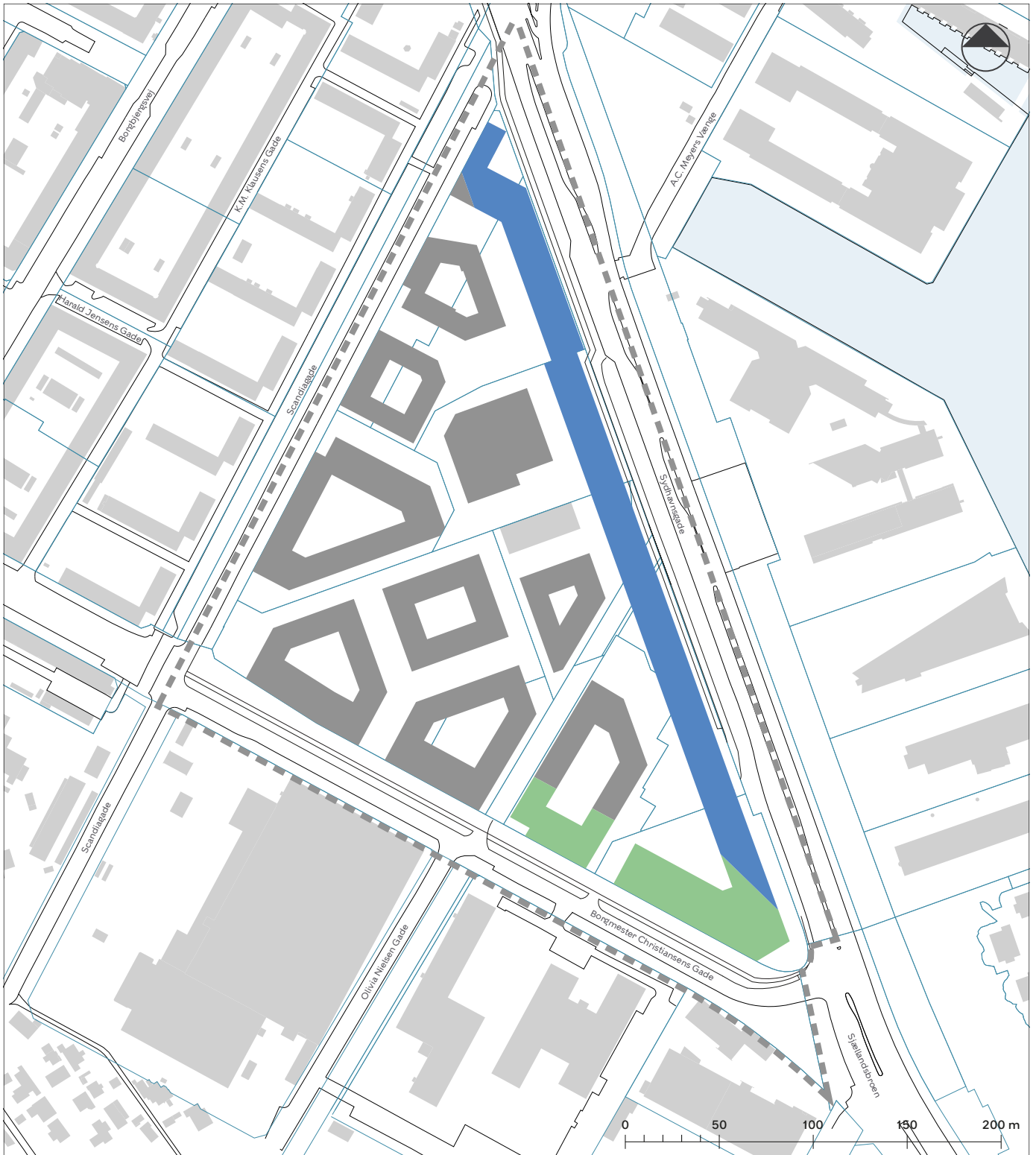
■ Eksisterende bygning

## Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen



-  Boliger eller serviceerhverv
-  Krav om mindst 70 % publikumsorienteret serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv, 30 % må anvendes til serviceerhverv i øvrigt, jf. § 3, stk. 1
-  Institution
-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning

## Tegning 2b · Detailhandel

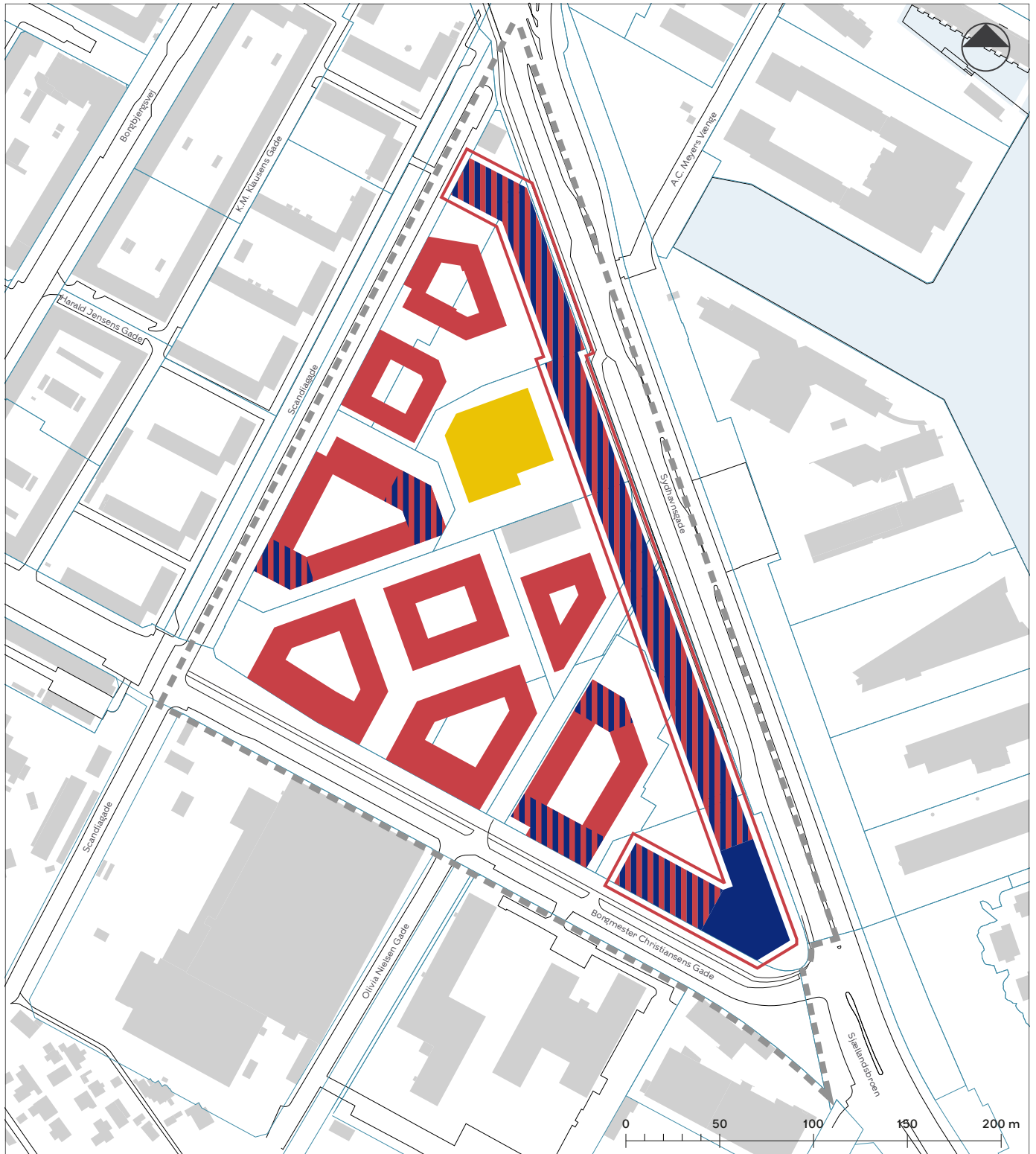


- Mulighed for butikker til pladskrævende varer
- Mulighed for butikker til udvalgsvarer og dagligvarer

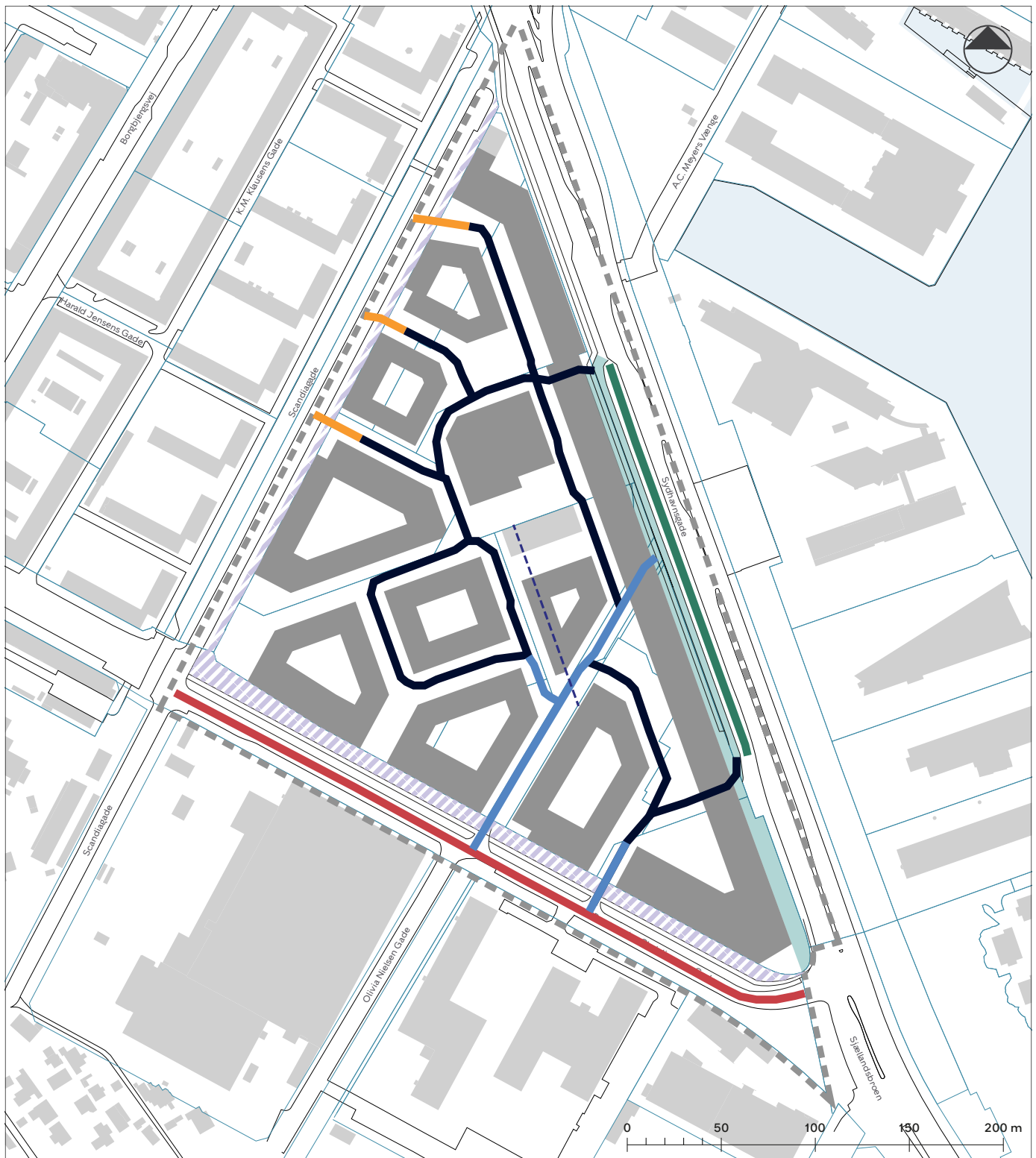
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt














## Tegning 2c · Anvendelse fra 2. etage og op



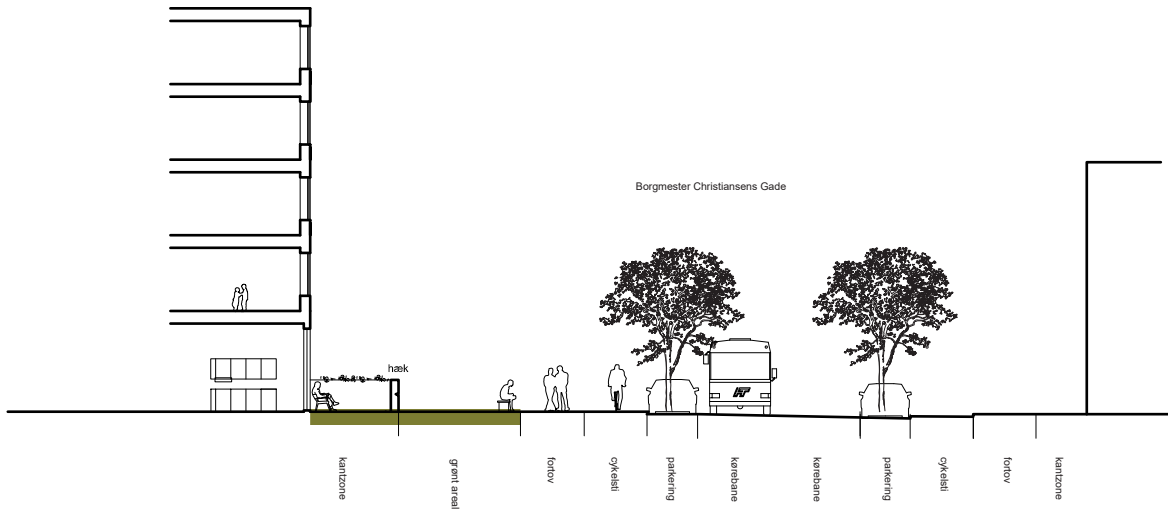
# Tegning 3a · Veje



- |   |   |   |                               |   |                      |
|---|---|---|-------------------------------|---|----------------------|
|  | Vejareal  |    | Vejbyggelinje der kan ophæves |  | Områdeafgrænsning    |
|  | Vejareal der kan ophæves  |  | Matrikelskel                  |  | Eksisterende bygning |
|  | Vejtype a - Fordelingsvej - minimum bredde 10 m                   |   |                               |   |                      |
|  | Vejtype b - Lokalvej - minimum bredde 8 m                         |   |                               |   |                      |
|  | Vejtype c - Borgmester Christiansens Gade - minimum bredde 20,5 m |   |                               |   |                      |
|  | Vejtype d - Sivegaden - minimum bredde 16,5 m                     |   |                               |   |                      |
|  | Vejtype e - minimum bredde 8-10 m                                 |   |                               |   |                      |

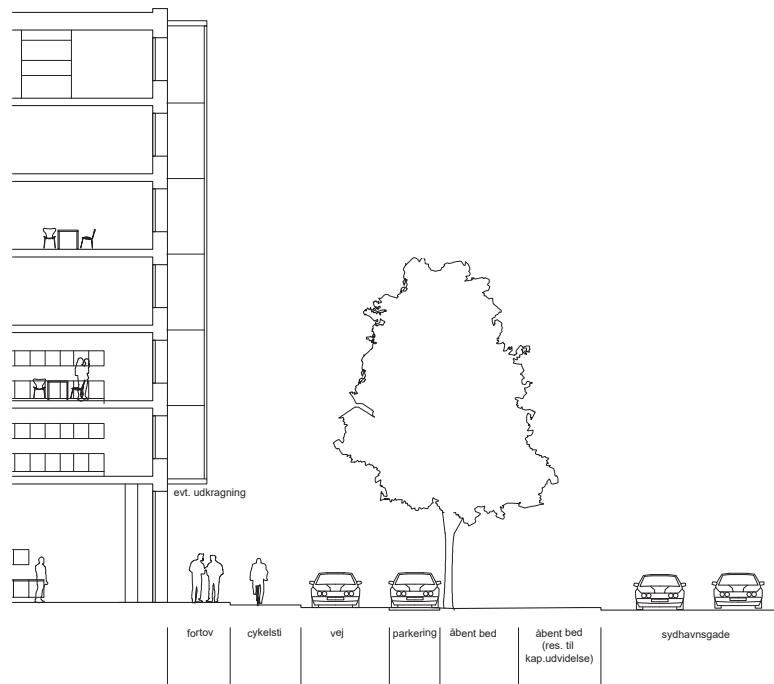


# Tegning 3b · Vejsnit



Vejtype c - Borgmester Christiansens Gade

min. 20,5 m

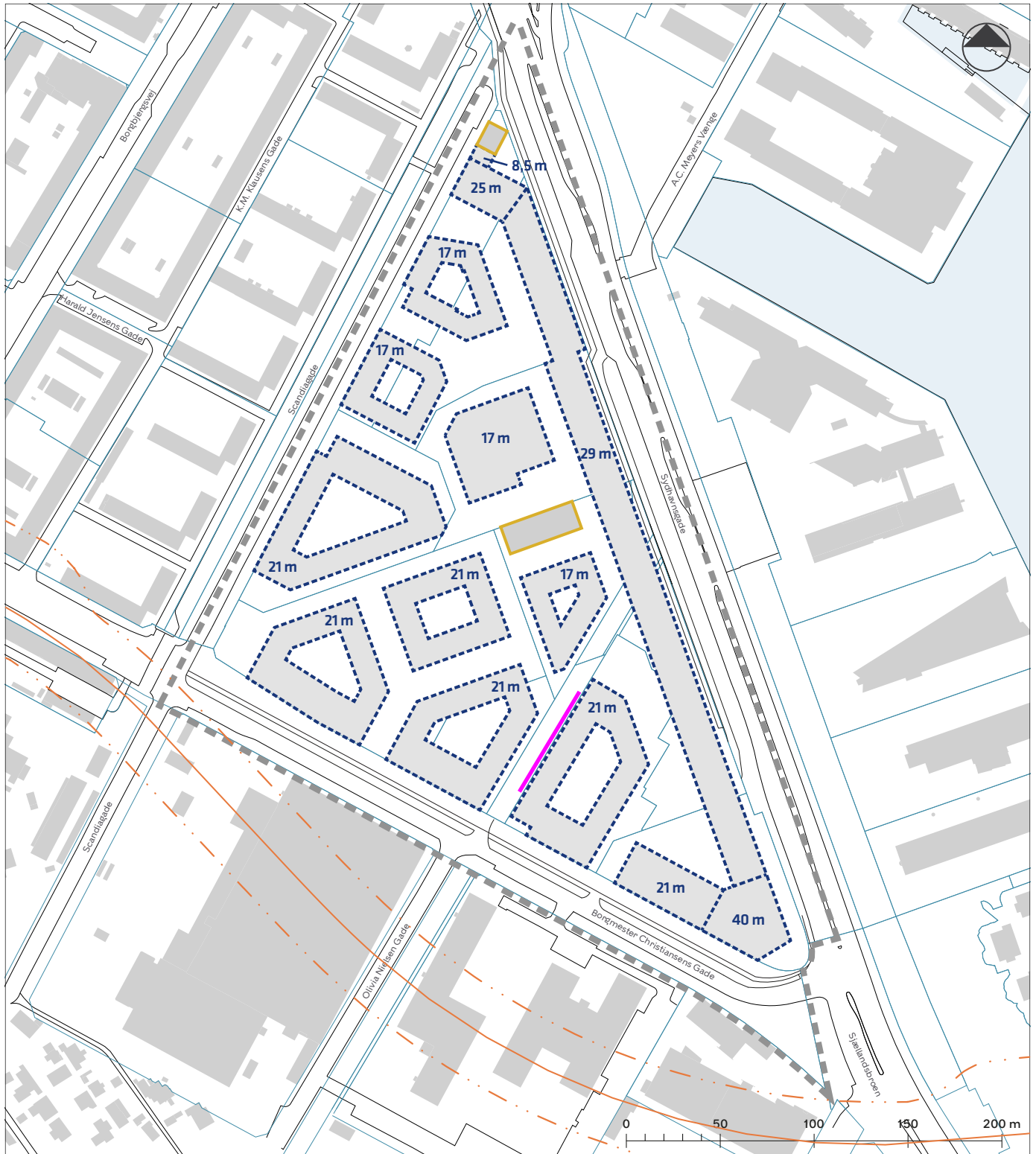


Vejtype d - Sivegaden

min. 16,5 m

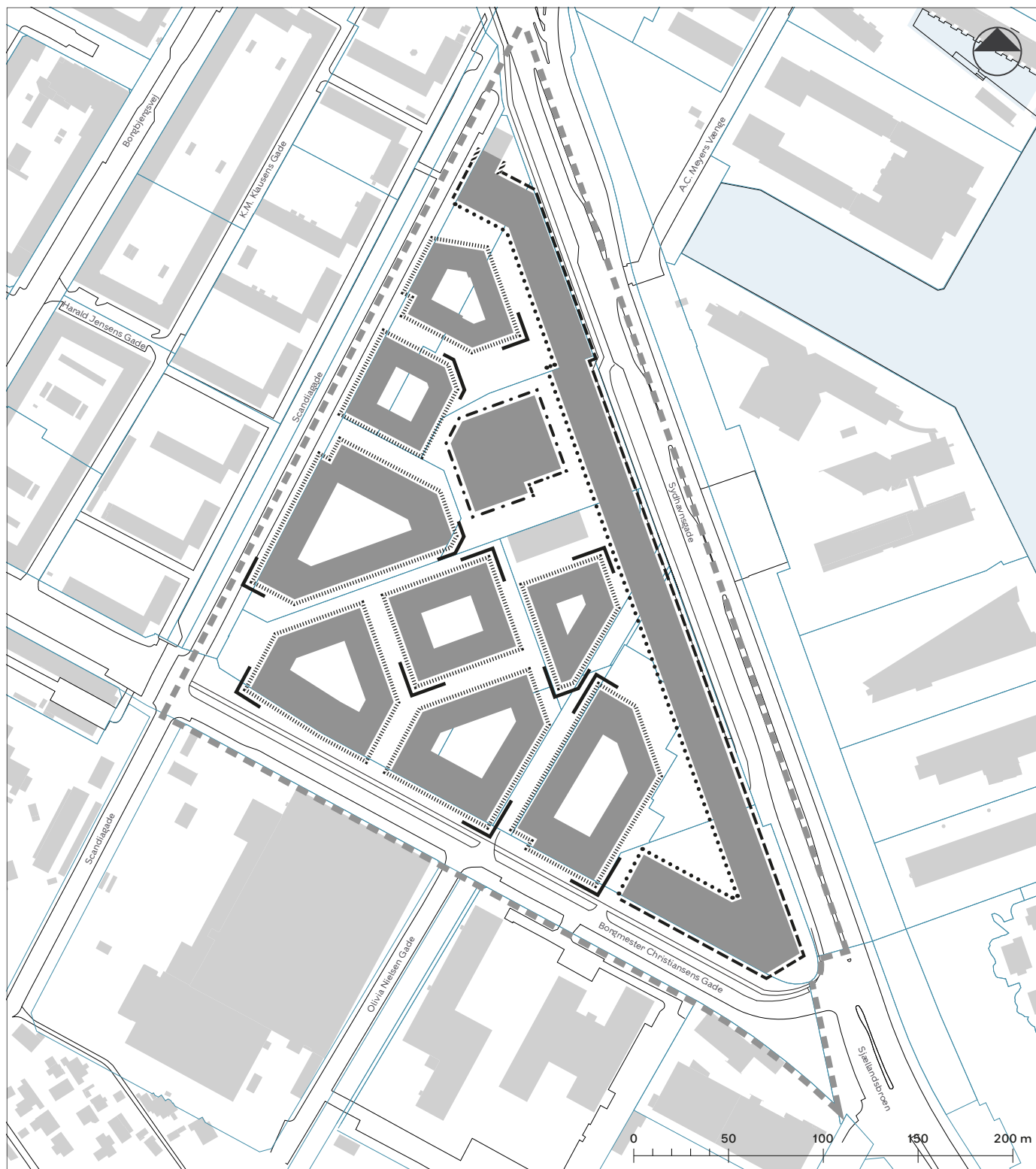


# Tegning 4 · Omfang og placering



- Byggefelt
- 8,5-40 m Maksimal bygningshøjde
- Bevaringsværdig bygning
- Bevaringsværdig facade
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Kommende metrolinje
- Servitutlinje for kommende metro

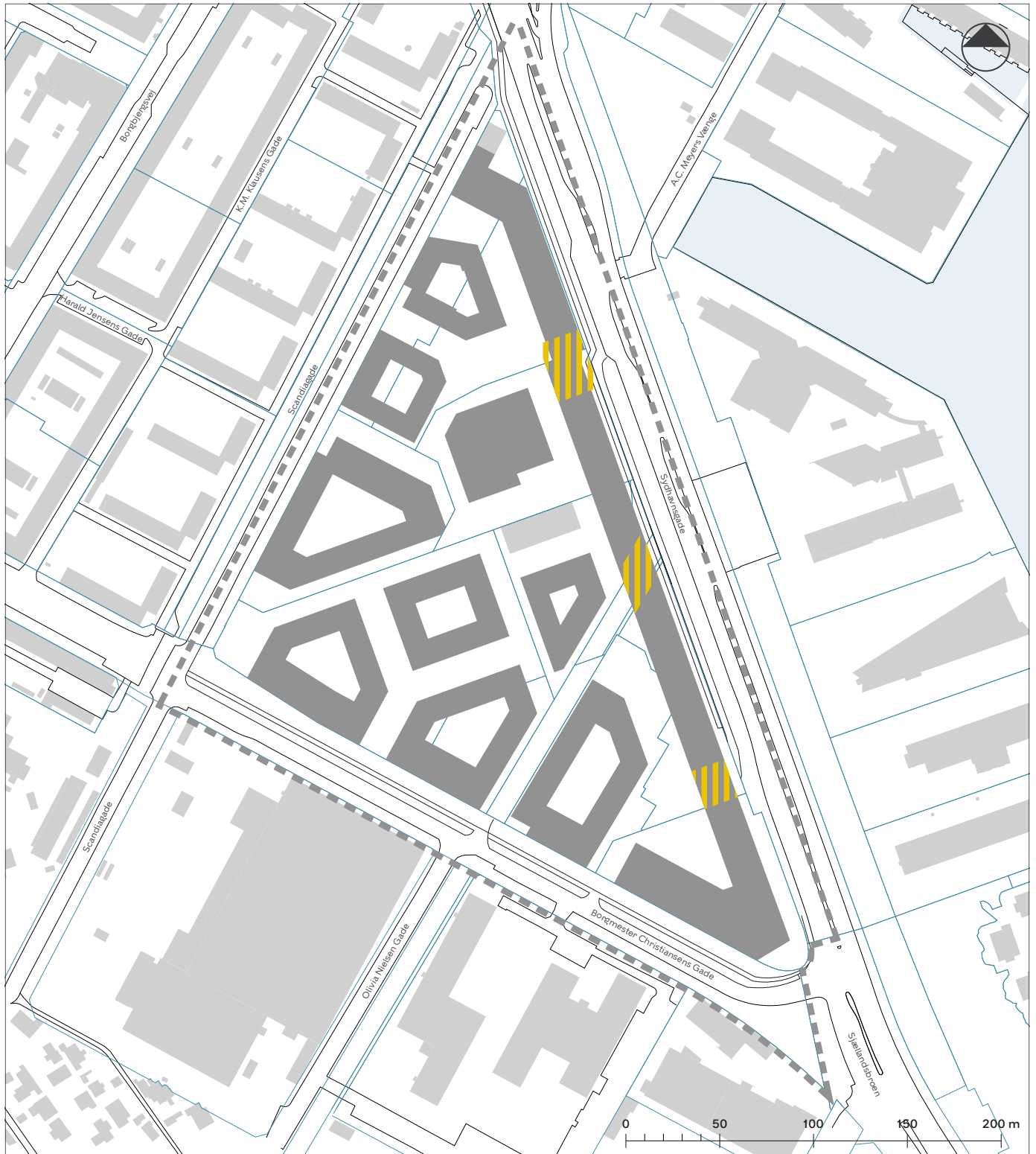
# Tegning 5a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- ..... Facade b
- ||||| Facade c
- Facade d
- Facade e
- //// Facade f

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

# Tegning 5b · Porte



||||| Område hvor der skal placeres en port

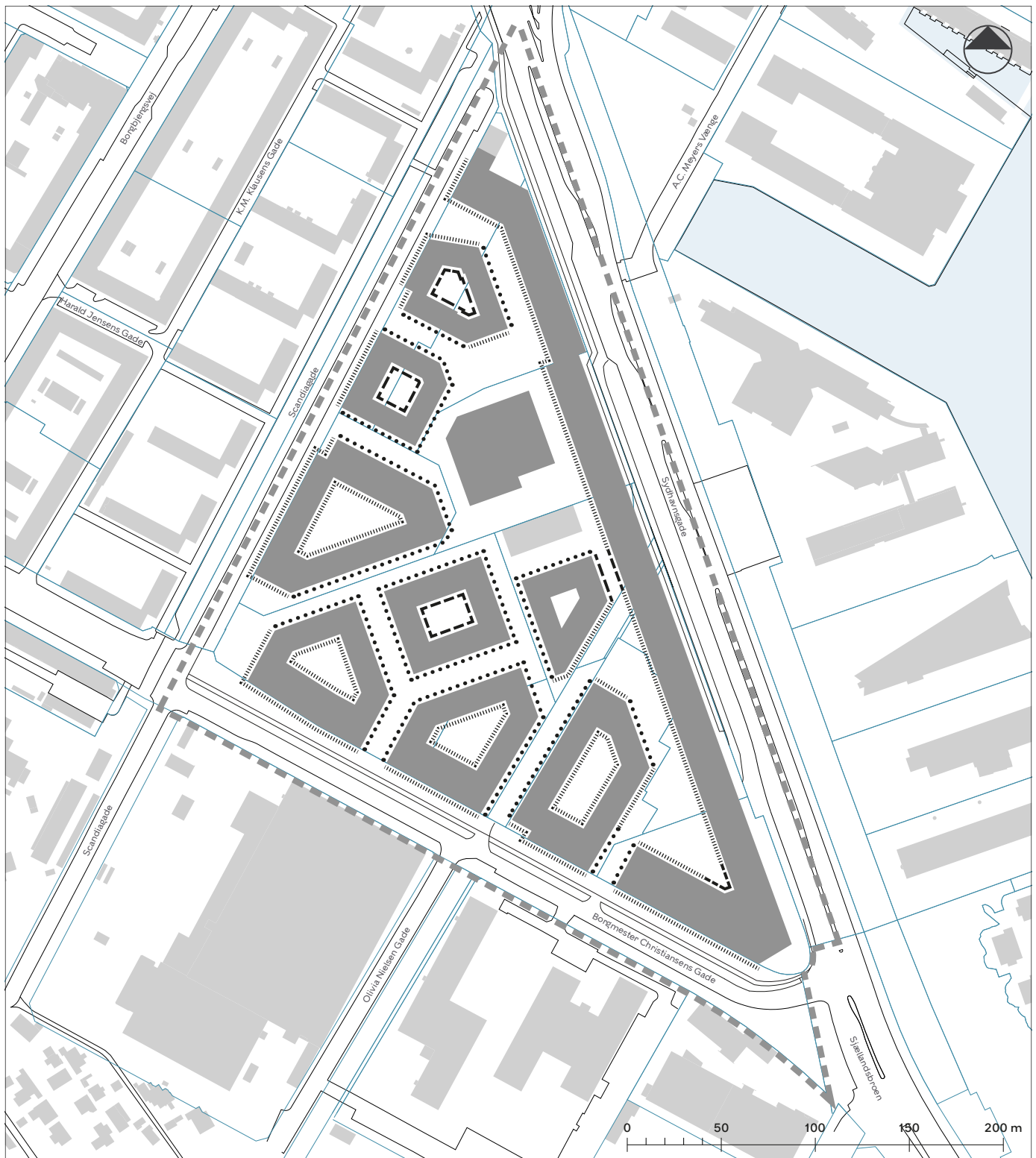
--- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

# Tegning 5c · Altaner



----- Altan a maks. fremspring 0,9 m

..... Altan b maks. fremspring 1,1 m

||||| Altan c maks. fremspring 1,3 m

----- Områdeafgrænsning

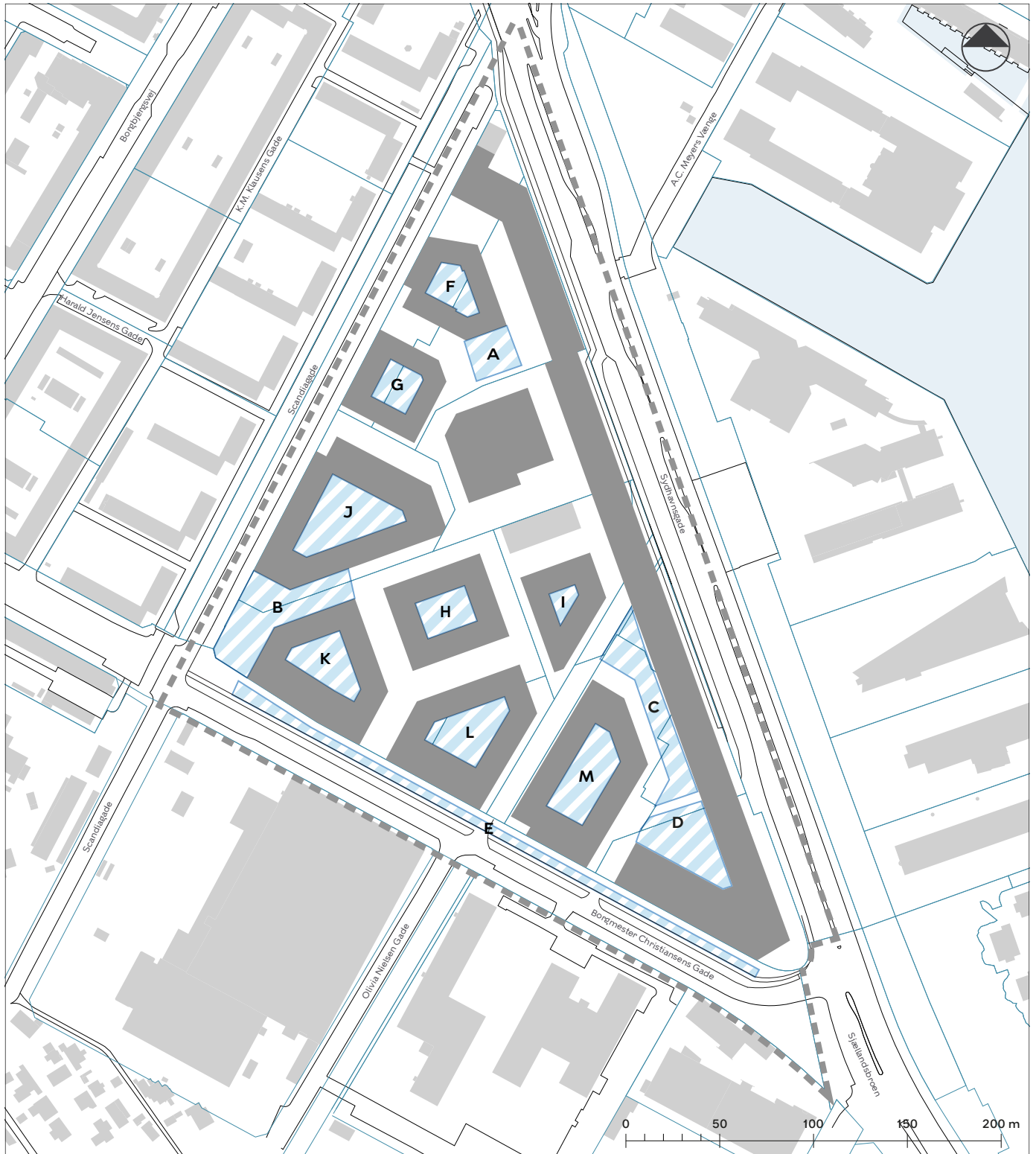
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt



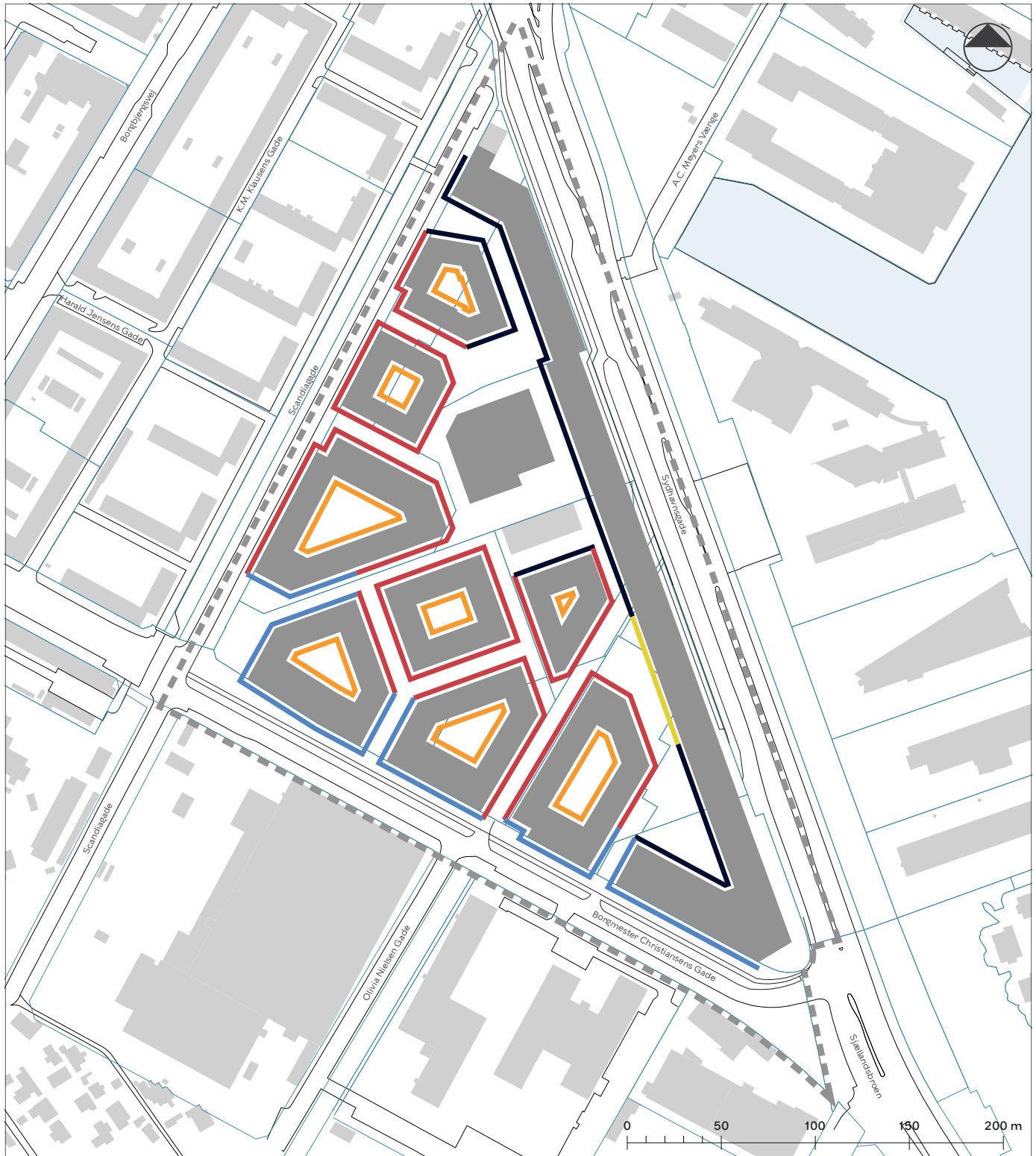
# Tegning 6a · Byrum



**A-M** Byrum

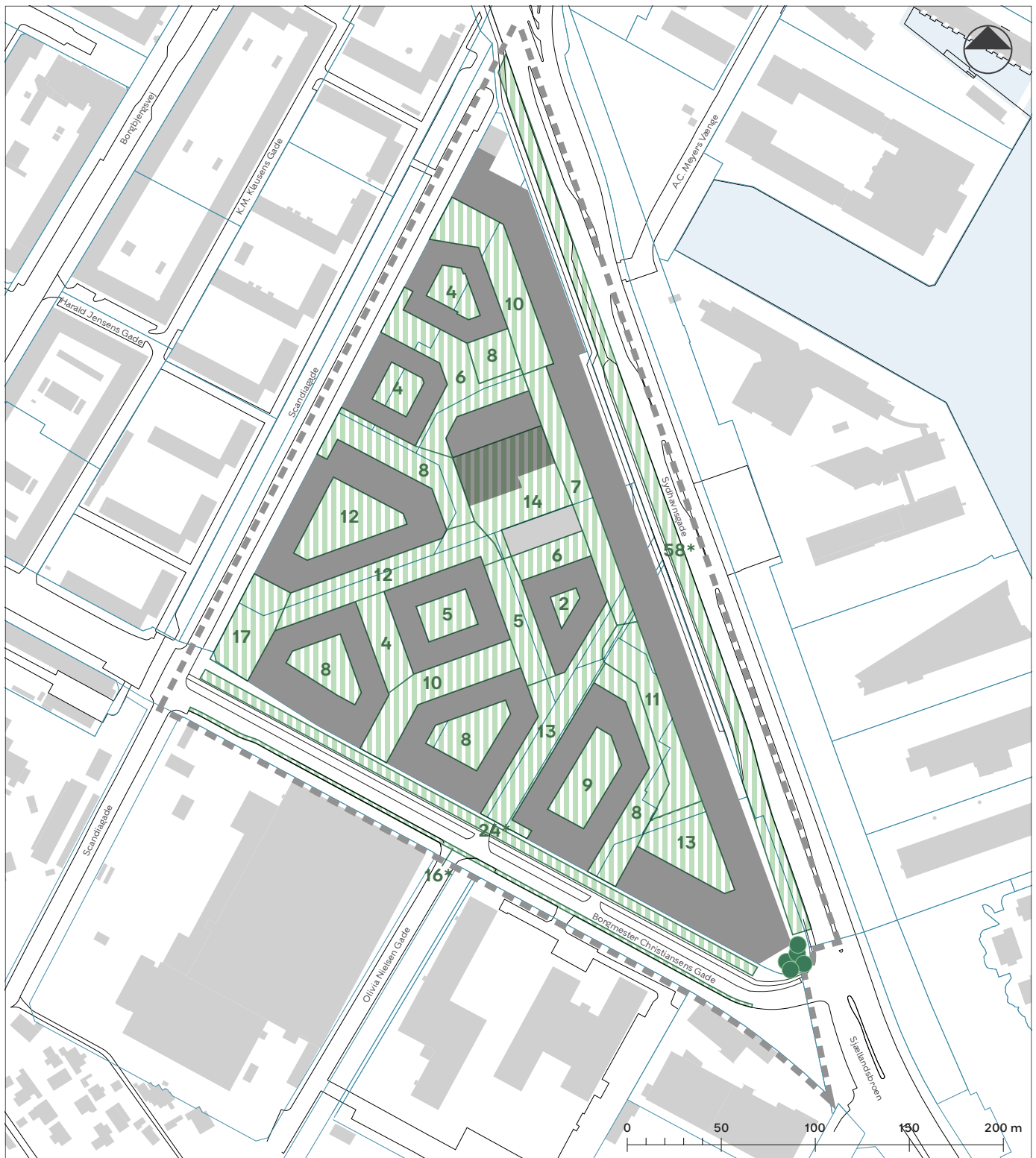
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

# Tegning 6b • Kantzoner og stier



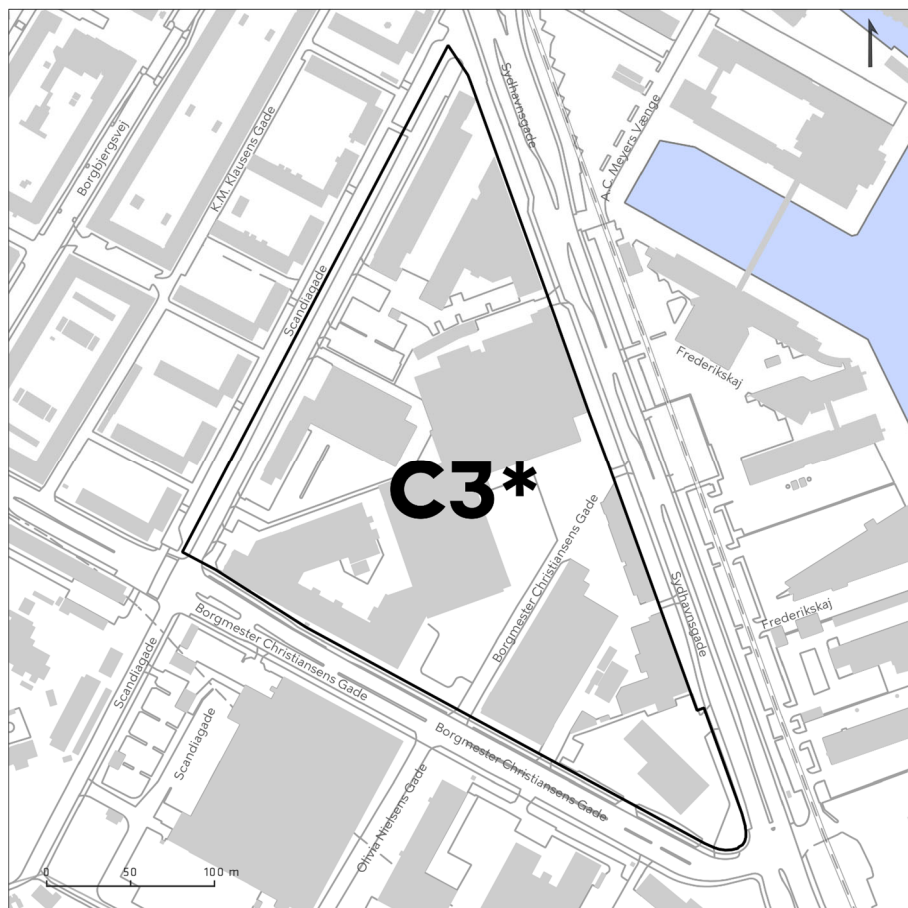
- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: blue;">—</span> Kantzone a     | <span style="border-bottom: 1px dashed grey;"> </span> Områdeafgrænsning  |
| <span style="color: darkblue;">—</span> Kantzone b | <span style="border-bottom: 1px solid lightblue;"> </span> Matrikelskel   |
| <span style="color: red;">—</span> Kantzone c      | <span style="background-color: lightgrey; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Eksisterende bygning |
| <span style="color: orange;">—</span> Kantzone d   | <span style="background-color: darkgrey; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Byggefelt             |
| <span style="color: yellow;">—</span> Kantzone e   |   |

# Tegning 6c · Træer og beplantning



- Bevaringsværdigt træ
- Område hvor der skal plantes min. antal træer
- Område hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

# Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



Kort A

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 foretages følgende ændringer:

## Ændringer af rammerne

S2\*-området (Plannr. 804) og C1-området (Plannr. 684) ændres som vist på Kort A til C3\*-område og tildeles Plannr. 4315. Der tilføjes en ny særlig bestemmelse for området: "Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. I lokalplan kan den maksimale højde mod Sydhavnsgade fastsættes til maksimalt 29 m, og mod hjørnet ved Sydhavnsgade-Borgmester Christiansens Gade, kan den maksimale højde fastsættes til 40 m."





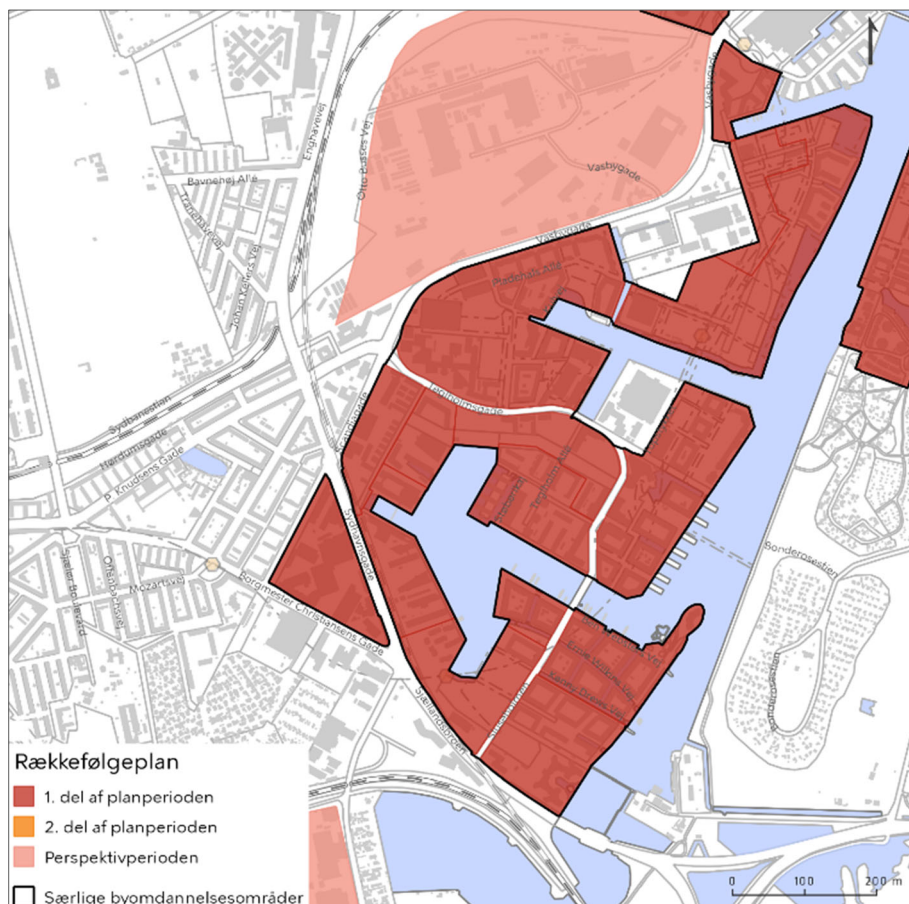
Kort B

### Ændring af retningslinjerne - detailhandelsstruktur

Der udlægges et nyt lokalcenter, "Lokalcenter Borgmester Christiansens Gade" (Plannr. 5132), som vist på Kort B. Lokalcenter Borgmester Christiansens Gade får et maksimalt butiksareal på 2.000 m<sup>2</sup>.

Det eksisterende område med særlig pladskrævende varer "Sydhavn" (Plannr. 5307) får ændret afgrænsning som vist på Kort B. Området med særlig pladskrævende varer "Sydhavn" tildeles herefter plannr. 5314. I området kan der etableres møbelbutikker.

Der konsekvensrettes i retningslinjerne for Erhverv Centerstruktur for detailhandel.



Kort C

### Ændringer af retningslinjerne - byudviklingsområde og særligt byomdannelsesområde

Der sker en ændring i afgrænsningen af byudviklingsområdet "De tidligere industri- og havnearealer i Sydhavn (Sluseholmen, Tegholmen og Enghave Brygge)" og det særlige byomdannelsesområde Sydhavn som vist på Kort C, sådan at byudviklingsområdet og det særlige byomdannelsesområde også omfatter kommuneplantillæggets areal.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2019.

Center for Byudvikling den XX. XXXX 2019

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Sydhavnsgade med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om sivegade langs Sydhavnsgade, højresvingsbane fra Sydhavnsgade til Borgmester Christiansens Gade samt stiforbindelse fra Scandiagade til Sydhavnsgade og miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

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

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

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

## Borgermøde

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

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**

