

TEGLVÆRKSHAVNEN

Tillæg nr. 4, 5 og 7 til lokalplan nr. 310

Borgerrepræsentationen har den 16. december 2010 vedtaget tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310. Lokalplantillægget er bekendtgjort den 26. januar 2011.

Borgerrepræsentationen har den 18. september 2014 vedtaget tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 310 med kommuneplantillæg nr. 30.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 9. oktober 2014.

Borgerrepræsentationen har den 15. december 2016 vedtaget tillæg nr. 7 til lokalplan nr. 310.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 9. januar 2017.



Indhold

Tillæg 4 - Redegørelse	5	Tillæg 5 - Redegørelse	27
Formål	5	Lokalplantillæggets og kommuneplan-	
Baggrund	5	tillæggets baggrund og formål	27
Lokalplanområdet og kvarteret	6	Lokalplantillægsområdet og kvarteret	27
Helhedsplanen	8	Byggeønsker	28
Bæredygtighed	9	Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold ...	30
Offentlig og privat service	10	Miljøforhold	31
Trafik	10	Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne	31
Metropol for mennesker	11	Tillæg 5 - Sammenhæng med anden	
Byggeønsker for 4 delområder	13	planlægning og lovgivning	32
Tillæg 4 - Lokalplanens indhold	17	Kommuneplan 2011	32
Byarkitektonisk vurdering	17	Tillæg til Kommuneplan 2011	33
Aftaler om privat finansiering af bro over		Lokalplaner i kvarteret	33
Belvederekanalen og bro over Frederikholmsløbet	18	Miljø i byggeri og anlæg	34
Miljøforhold	18	Regnvand	34
SMV, lov om miljøvurdering af planer og programmer ...	18	Tillæg 5 - Tilladelser efter anden lovgivning ...	35
Natura 2000-område	19	Affald	35
Kystnærhedszonen	19	Jord- og grundvandsforurening	35
Skyggediagrammer/nord for Teglhølmegade	20	Museumsloven	35
Skyggediagrammer/syd for Teglhølmegade	21	Rottesikring	35
Tillæg 4 - Sammenhæng med anden		Tillæg 7 - Redegørelse	36
planlægning og lovgivning	22	Lokalplantillæggets baggrund og formål	36
Fingerplan 2007 - Landsplandirektiv for		Lokalplanområdet og kvarteret	36
hovedstadsområdet	22	Byggeønsker	40
Regional Udviklingsplan 2008	22	Lokalplantillæggets indhold	40
Kommuneplan 2009	23	Miljøforhold	42
Byomdannelsesområde	23	Den kystnære del af byzonen	42
Detailhandel	24	Bevaringsværdige bygninger	42
Husbåde	24	Skyggediagrammer marts	43
Boligpolitik	24	Skyggediagrammer juni	44
Varmeplanlægning	24	Tillæg 7 - Sammenhæng med anden	
Trafikstøj	24	planlægning og lovgivning	45
Lokalplaner i kvarteret	24	Regional udviklingsplan 2012	45
Miljø i byggeri og anlæg	25	Fingerplan 2013	45
Regnvand	25	Kommuneplan 2015	45
Tillæg 4 - Tilladelser efter anden lovgivning ...	26	Lokalplaner i kvarteret	46
Affald	26	Miljø i byggeri og anlæg	47
Jordforurening og grundvandsforurening,		Regnvand	47
opfyldninger og udgravninger	26	Varmeplanlægning	47
Museumsloven	26		
Anlæg på søterritoriet	26		

Tillæg 7 - Tilladelser efter anden lovgivning 48

Affald	48
Jord- og grundvandsforurening	48
Museumsloven	49
Anlæg på søterritoriet	49
Rottesikring	49

Tillæg nr. 4, 5 og 7 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen 50

§ 1. Formål.....	50
§ 2. Område	51
§ 3. Vandarealer, bolværker og zonestatus.....	51
§ 4. Anvendelse.....	51
§ 5. Vej- og stiforhold samt broer.....	53
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	54
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	55
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering	57
§ 9. Særlige byrum	59
§ 10. Ledningsforhold og tekniske anlæg.....	60
§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener	60
§ 12. Bæredygtighed	61
§ 13. Særlige fællesanlæg.....	61
§ 14. Grundejerforening	62
§ 15. Retsvirkninger	62
§ 16. Ophævelser af bestemmelser i lokalplan nr. 310.....	62
Kommentarer af generel karakter	63

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	64
Tegning nr. 2 - Opfyldninger, kanaler m.v.	65
Tegning nr. 3 - Anvendelse.....	66
Tegning nr. 4 - Vej- og stiforhold mv. samt træbrygger...	67
Tegning nr. 4A - Sniteksempel	68
Tegning nr. 4B - Sniteksempel	69
Tegning nr. 4C - Sniteksempel	70
Tegning nr. 4D - Sniteksempel	71
Tegning nr. 4E - Sniteksempel	72
Tegning nr. 5 - Bebyggelsesplan	73
Tegning nr. 6 - Friarealer mv.	74
Tegning nr. 7 - Byrumstegning	75
Tegning nr. 8 - Flydedokken.....	76

Tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2011..... 77

Tillæg 4 - Redegørelse



Luftfoto af Sydhavnen set mod nordøst. Lokalplanområdet er vist med hvid streg.

Formål

Tillæg nr. 4 skal omdanne den midterste og den nordvestlige del af Teglholmen samt området vest for Belvederkanalen til et tæt bykvarter med boliger, serviceerhverv og kulturelt prægede funktioner. Planen udnytter beliggenheden ved havnen optimalt ved etablering af nye kanaler, marinaer, træbrygger, vandtrapper og pladsdannelser ved vandet.

Området skal udbygges bæredygtigt ved udnyttelse af stationsnærheden og ved bestemmelser om lavenergiklasse 1. Krav om udadvendte funktioner i stueetager (herunder butikker og kulturfunktioner) solorienterede pladsdannelser og en varieret bebyggelsesplan skal understøtte ønsket om at skabe byliv og tryghed i et samspil med de øvrige udbygningsområder på Teglholmen, Sluseholmen og Enghave Brygge.

Baggrund

Byudviklingsområderne langs Sjællandssiden af Sydhavnen udgør tilsammen godt 100 ha og forventes at kunne rumme ca. 9.000 attraktive boliger og et tilsvarende antal arbejdspladser. Dele af området er udbygget eller under udbygning, mens andre planlægges udbygget i takt med, at de miljømæssige problemstillinger løses. Nordea Ejendomme, der ejer den tidligere Lemvigh-Müller & Munch ejendom ved Vasbygade, samt en grundejergruppe omkring Østre og Vestre Teglgade, der blandt andre består

af Kay Wilhelmsen og TK Development, har anmodet kommunen om at udarbejde en lokalplan. Hensigten er at muliggøre, at det tidligere havne- og industriområde kan omdannes til et moderne blandet erhvervs- og boligområde.

Derudover ønsker NCC Construction Danmark A/S, at deres ejendomme beliggende mellem Teglhølmegade og den grønne kile inddrages i lokalplantillægget. Herunder har boligselskabet Domea i december 2009 fået tilsagn om støtte til 106 almene boliger placeret på NCC ejendom langs Teglhølmegade. Det støttede byggeri vil være afhængigt af det nye plangrundlag. Endelig ønsker KTAS Pensionskasse og de øvrige ejere af bl.a. TDC's anlæg, der beliggende både nord og syd for Teglhølmegade, at deres ejendomme bliver inddraget i planen med henblik på, at området ses i sammenhæng med planerne for naboområdet, herunder tillæg nr. 3, der blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. januar 2009. Dette lokalplantillæg omfatter naboområdet Teglholmen Øst samt Sluseholmen Syd.

Det er væsentligt, at tillæg nr. 4 tager højde for miljøproblematikken i forhold til eksisterende virksomheder. Der planlægges således erhverv på arealerne nærmest MAN Diesel. Ved planlægningen skal der være særlig fokus på miljømæssig bæredygtighed og skabelsen af attraktive byrum langs havnen.



Lokalplanområdet set mod nordvest. JW Luftfoto november 2009.

Lokalplanområdet og kvarteret

Det aktuelle område omfatter et ca. 29 ha stort område beliggende imellem Teglværkshavnen, banearealet og Enghave Brygge, og det har Centrumforbindelsen som grænse mod nord. Planen udgør en væsentligt brik i den fortsatte bydannelse af Sydhavnen i overensstemmelse med kommunens overordnede målsætning om at skabe attraktive integrerede byområder, der udnytter beliggenheden ved havnen.

Frederiksholmsløbet udgør som en bred kanal en væsentlig herlighedsværdi og et naturligt rekreativt omdrejningspunkt for områdets fremtidige anvendelse sammen med den grønne kile og Teglværkshavnens indre bassin langs områdets sydside. I nabo området på Tegllholmen Syd er omdannelsen i fuld gang med moderne kontordomiciler, der i en vekselvirkning med ny boligbebyggelse bidrager til den nye byudvikling i Sydhavnen.

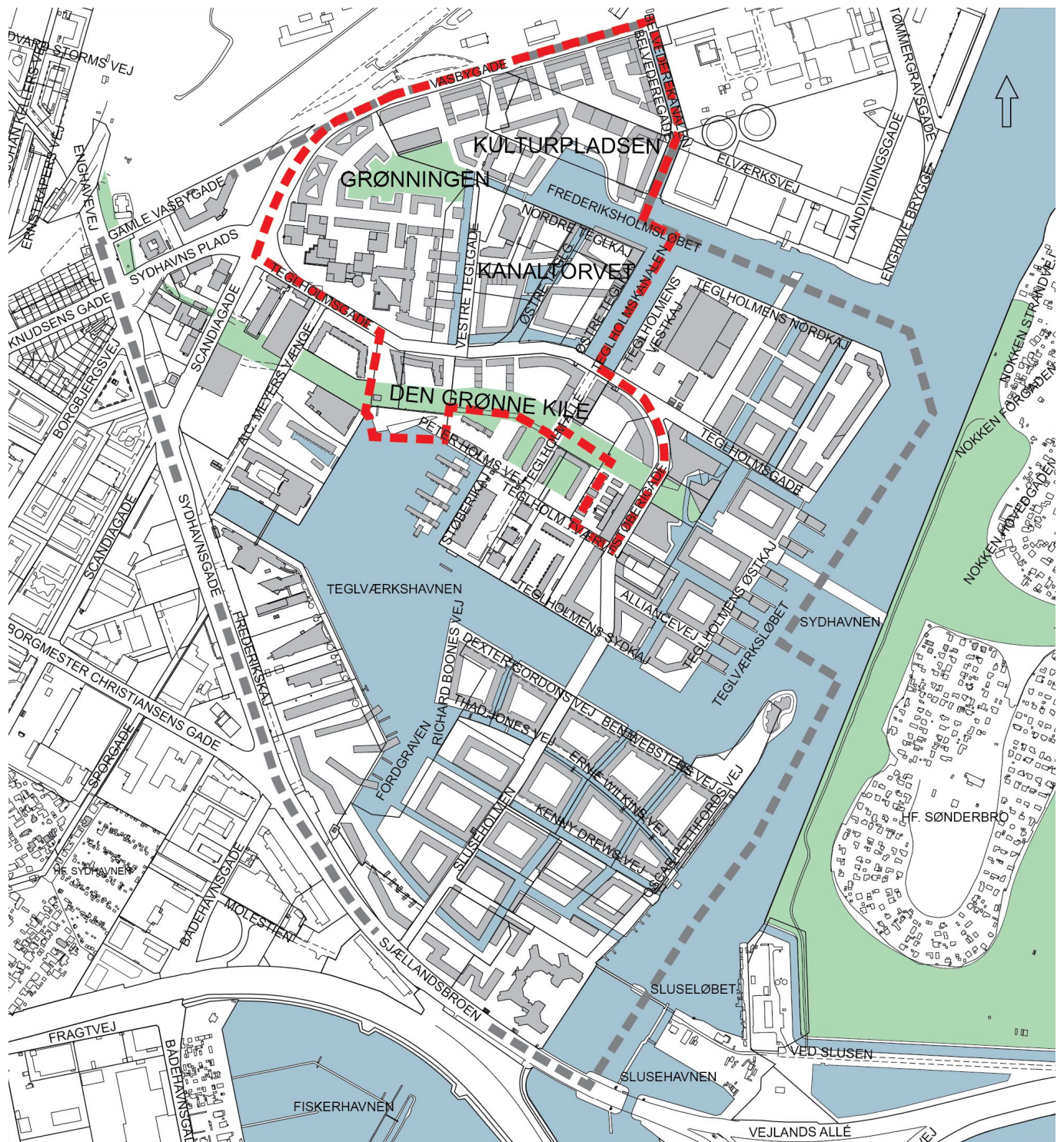
Vasbygade, der afgrænser området mod nord, udgør Centrumforbindelsen, der med 55.000 biler i døgn er en fysisk barriere i forhold til det nord for liggende baneareal. På en del af DSB's store baneareal ved Vasbygade er planlagt et nyt klagøringscenter til Metro Cityringen. Forvaltningen har udarbejdet en lokalplan for baneterænet mellem Dybbølsbro og de permanente sporanlæg langs Ingerslevsgade og Enghavevej. Planen fastlægger

to principielle fremtidige gang- og cykelstiforbindelser over det nye klagøringscenter, hvoraf den ene via Otto Busses Vej vil kunne forsættes over jernbaneområdet til Ingerslevsgade.

Mod øst afgrænses området af Belvederekanalen, der fungerer som kølevandskanal for områdets mest markante landmark: H.C. Ørstedværket. Området øst for værket - Enghave Brygge - er derudover præget af ældre industri- og havnebygninger og forsyningsanlæg til værket. Også for dette område er forvaltningen ved at forberede udarbejdelsen af en lokalplan.



Billedet viser eksisterende bebyggelse på Østre Teglgade



Illustration, der viser den samlede plan for Teglholmen Øst, Sluseholmen og Fordgrunden samt planen for det nye område afgrænset med rød stiptet linje. Grå stipling angiver lokalplan nr. 310's område.

Det foreslåede lokalplanområde består af den tidligere Lemvig-Müller & Munch ejendom på ca. 7 ha, et område omkring Østre Teglgade på ca. 5 ha samt de af Teglholm Park A/S ejede arealer nord for Teglholmegade, der udgør ca. 11 ha. og rummer TDC's bebyggelse. Derudover udgør de af NCC samt KTAS Pensionskasse ejede arealer syd for Teglholmegade ca. 6 ha.

Området rummer ingen fredede bygninger eller bygninger med høj bevaringsværdi, og store områder er i dag ryddet

og klar til en udbygning. Andre steder står der intakte bygninger, der i flere tilfælde er noget misligholdte og forudsættes nedrevet, mens andre er moderne bygninger, der forudsættes bibeholdt som led i den samlede plan.

Med den foreslåede afgrænsning sikres, at et større område fra Centrumforbindelsen til Havneløbet vil indgå i en sammenhæng med en høj grad af bymæssighed.

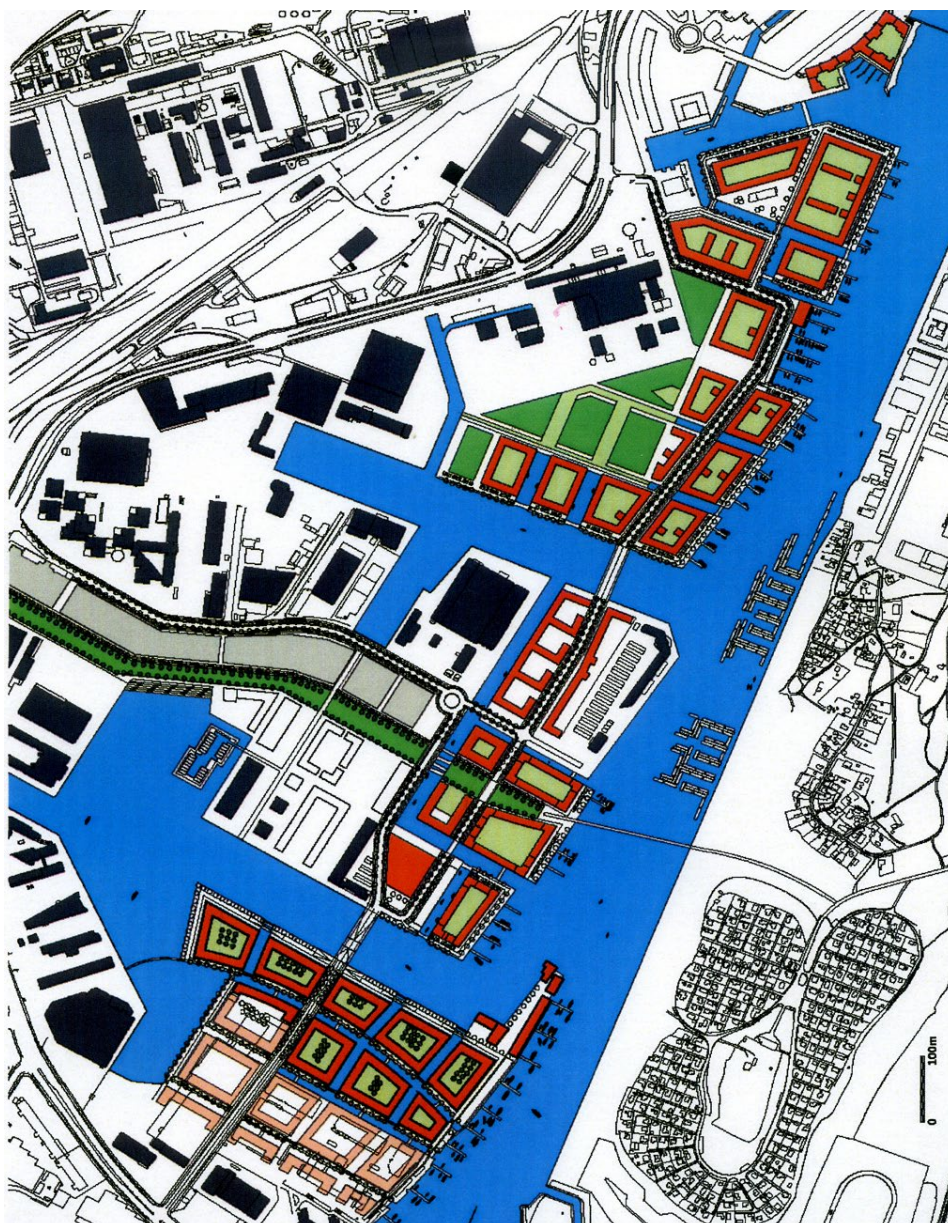


Illustration af den helhedsplan, som kommunen udarbejdede i 2002 sammen med Københavns Havn og den hollandske tegnestue Soeters Van Eldonk Ponc Architecten. Planen omfatter bl.a. området umiddelbart øst for det aktuelle område.

Helhedsplanen

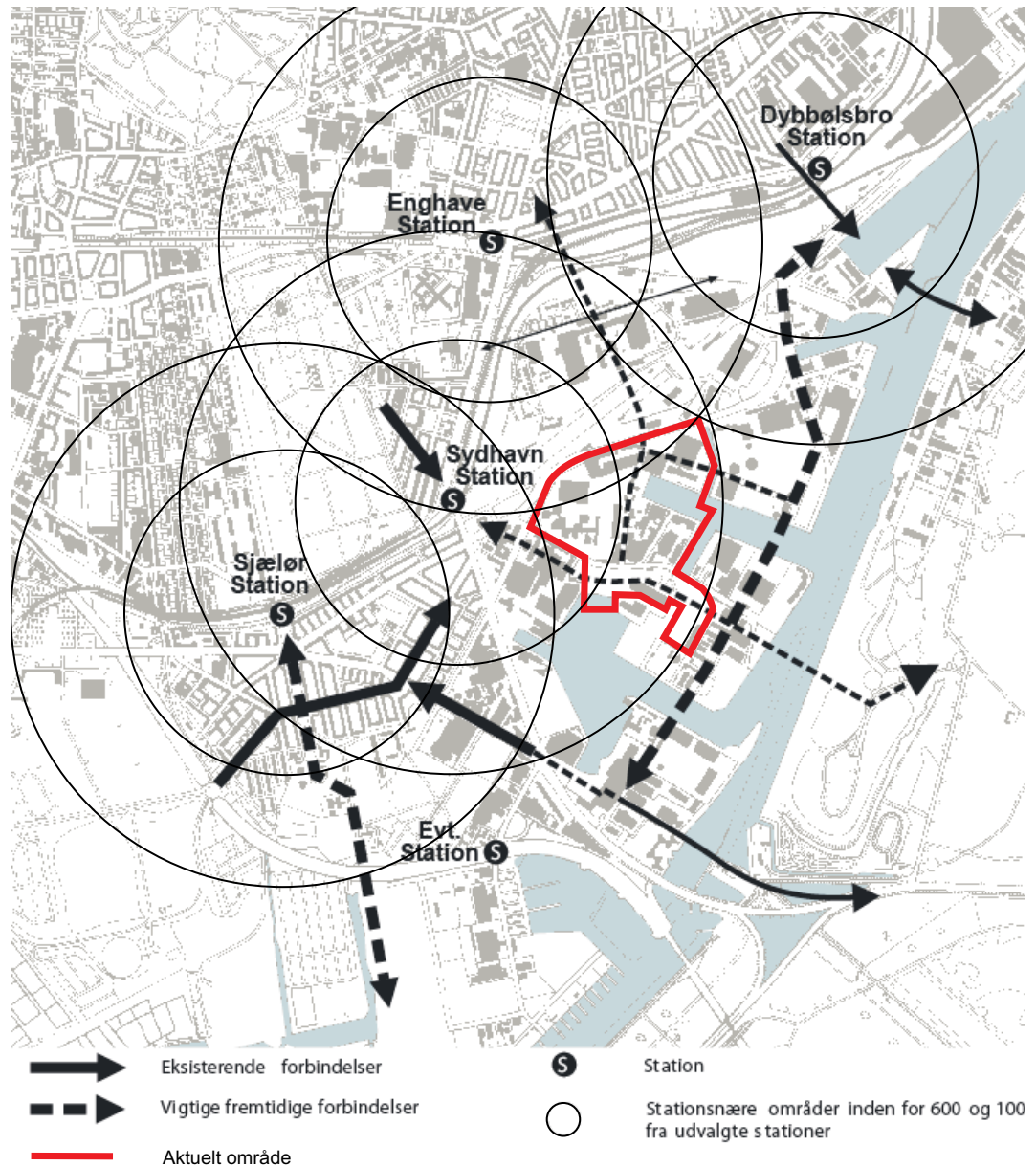
Forslag til lokalplantillæg nr. 4 skal ses i sammenhæng med den i gangværende udvikling af hele Sydhavnsområdet som opfølgning på den helhedsplan, som Borgerrepræsentationen behandlede i 2002, og som omfatter naboområderne mod øst fra Sluseholmen til Fisketorvet. Denne plan blev udarbejdet i et samarbejde mellem

kommunen og den hollandske tegnestue Soeters Van Eldonk Ponc Architecten, og bebyggelsen er overvejende udformet som karreer omgivet af kanaler. Planen indeholder en vejforbindelse, der via broer sammenbinder de nye områder over Teglværksløbet og Frederiksholmsløbet. Den aktuelle plan bygger videre på helhedsplanen.



Frederiksholmsløbet set fra Nordre Teglkaj. I forgrunden til venstre ses LMG's eksisterende kontorhus og til højre i billedet 'Pladehallen', der tænkes

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



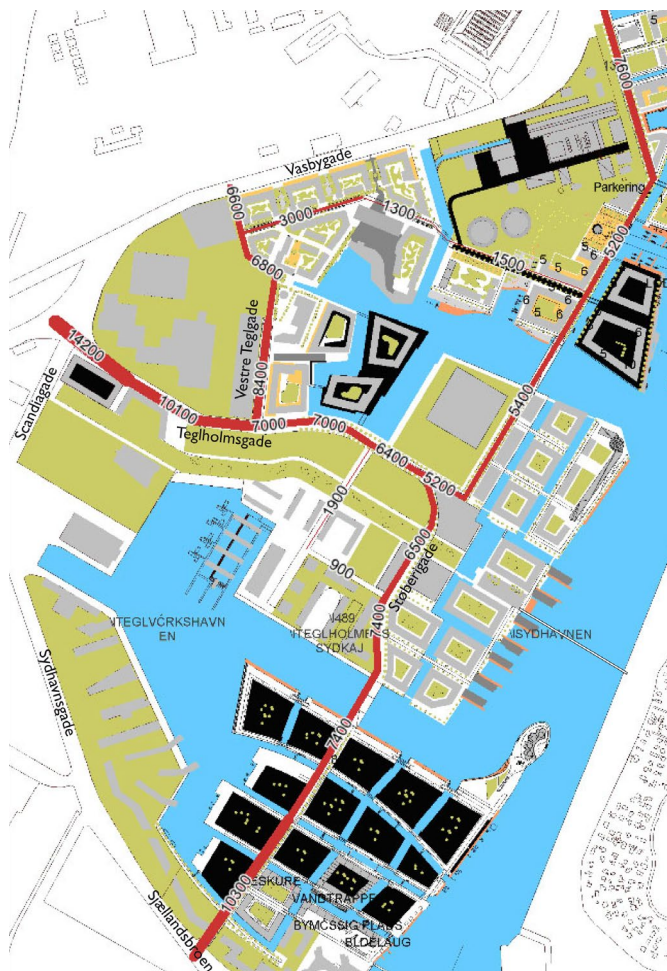
Bæredygtighed

Udnyttelse af stationsnærheden samt bestemmelser om lavenergiklasse 1 og om opsamling og genbrug af regnvand er de vigtigste elementer i krav, der skal tilgodese ønsket om bæredygtighed. Andre elementer er reducerede parkeringskrav, prioritering af fodgængere og cyklister ved krav til vej- og stinettet samt krav om bevaring og

nyplantning af træer og anden beplantning, om begrønning af tage samt om udformningen af facader og tage med henblik på mulighed for at udnytte solenergi.



...s delvist bevaret og genanvendt som centralt element på 'Kulturpladsen'.



Vurderet døgntrafik på det interne vejnet ved fuld udbygning af Sluseholmen, Teglørsholmen og Enghave Brygge. I alt vurderes byggeriet i området at generere ca. 38.500 bilture pr. dag (sum af begge retninger). Vurderingen af fordelingen på vejnettet giver anledning til døgntrafik på strækninger som vist på illustrationen.

Offentlig og privat service

Der er i de seneste år igangsat en stor boligudbygning i den sydlige del af Sydhavnsområdet omkring Teglørshavn, med plads til ca. 6.000 nye boliger, hvoraf 2.100 allerede er opført. Det aktuelle planområde indeholder ca. 1.200 boliger. Endelig forventes området ved Enghave Brygge ved H.C. Ørstedværket at kunne rumme omkring 2.000 boliger.

I tilknytning til boligudbygningen er der planlagt etableret en 3-sporet skole centralt på Teglørsholmen sammen med institutioner og idrætsfaciliteter.

Den første integrerede daginstitution i området er etableret i forbindelse med boligudbygningen på den nordlige del af Sluseholmen. I Børneplan 2 er der herudover afsat midler til 2 yderligere daginstitutioner i området. Den planlagte boligudbygning vil dog medføre behov for flere daginstitutioner i området.

Der vil løbende blive gennemført en vurdering af udbygningstakten og befolkningsudviklingen i området til brug for overvejelser om den fremtidige serviceforsyning,

herunder behovet for daginstitutioner, idrætsfaciliteter, mm. Dette skal være med til at sikre, at de kommunale investeringer følger og understøtter udviklingen i området. Området omkring Teglørshavn ligger i en afstand af ca. 1 km. fra lokalcentret i Kongens Enghave omkring Mozarts Plads og 1-2 km. fra indkøbscenteret Fisketorvet. En betydelig del af de omhandlede områder er beliggende stationsnært - dvs. inden for en afstand af 1.000 m fra Dybbølsbro eller Sydhavn Station. En mulig station på Øresundsbanen ved 'Ford-grunden' har før været drøftet med DSB og A/S Øresundsforbindelsen men anses ikke for realistisk. En anden mulighed er etablering af en station på godsbanen ved Bådehavnsgade, hvilket forudsætter genoptagelse af persontogtrafikken fra Tåstrup til Kastrup/Malmø.

Trafik

For så vidt angår vejbroen mellem Teglørsholmen og Sluseholmen over Teglørskløbet, tiltrådte Borgerrepræsentationen i 2005 en aftale mellem Kommunen og en kreds af grundejere om broens etablering. Broen er pt. under opførelse og forventes færdiggjort primo 2011.

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

I overensstemmelse med lokalplan nr. 310 planlægges derudover en stibro over Sydhavnen fra Teglørsholmens Østkaj til Amager. Denne bro bliver ca. 215 m lang og kan udføres i stål med samme bredde som Bryggebroen, dvs. med 3,1 m cykelsti og 2,4 m gangsti og med et oplukkeligt fag. For at forbedre den trafikale situation på Teglørsholmen og med baggrund i den nye udbygning etableres en ny vejforbindelse (bydelsgade) fra Teglørsgade til Vasbygade via Vestre Teglørsgade. Teglørsgade/Støberigade er udlagt til bydelsgade. Hastighedsgrænsen fastsættes til 40 km/t på strækningen mellem Vestre Teglørsgade og den kommende bro til Sluseholmen. Her er trafikbelastningerne mindst samtidigt med, at vejen har et kurvet forløb, der naturligt virker hastighedsdæmpende. Desuden ændres tværprofilen således, at køresporens bredde reduceres. Den lavere hastighed vil tilgodesøge ønsker om at reducere trafikstøjen og tage hensyn til den kommende skole ved Støberigade.



Området mellem Vestre - og Østre Teglørsgade set fra Nordre Teglørskaj.

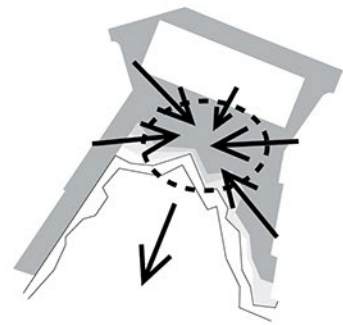
Aktiviteter på 'Kulturpladsen'



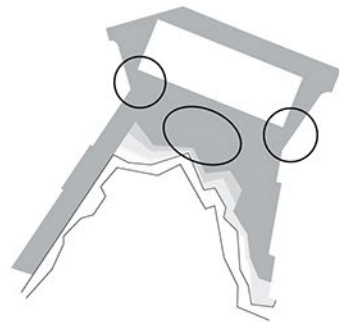
kanten af rummet gør ophold her attraktivt



øvrige kanter som trin ved vandet og ved beplantning danner ryg og opholdsmuligheder



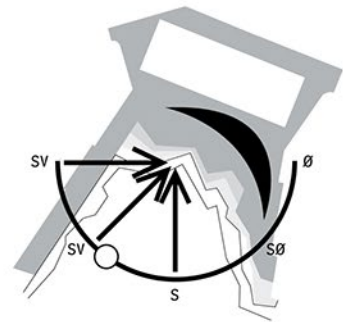
attraktivt at kunne overskue hele pladsen samt have udsigt til vandet



Buro Happolds vindundersøgelser peger på mulige gener i passagerne mellem hallen og nye bygninger samt på selve pladsen

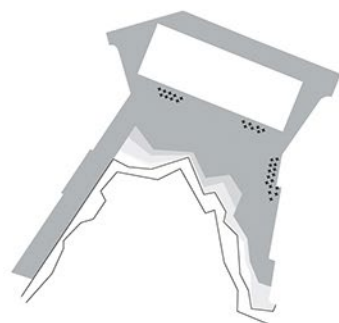


træernes placering vil dæmpe de fremherskende vindgener fra sydvest



eftermiddags og aftensolen gør pladsens nordøstlige del attraktiv

SIDDEMULIGHEDER



placering af caféstole



bænke omkring plantehuller



sekundære siddemuligheder langs kajen

Metropol for mennesker

Borgerrepræsentationen har den 10. juni 2009 vedtaget 'Metropol for Mennesker', der sætter konkrete mål for Københavns byliv frem mod 2015. Byen skal være bæredygtig og med byrum, der inviterer til et mangfoldigt og unikt byliv, - en metropol for mennesker. Tre overordnede mål skal sætte retning og stille krav til vores arbejde med bylivet:

- Mere byliv for alle
- Flere går mere
- Flere bliver længere

Metropol for Mennesker spiller sammen med og understøtter Kommuneplan 2009 og kommunens øvrige vedtagne planer og strategier herunder Miljømetropolen. 'Metropol for Mennesker' danner grundlag for en samlet indsats for at forbedre de Københavnske Byrum.

En sammenbinding af lokalplanområdet med den øvrige byrums- og parkstruktur vil kræve etablering af forbindelser såvel henover havnen som mod vest, hvor en færdiggørelse af den foreslåede grønne kile op til Sydhavn Station udgør de vigtigste brikker. Desuden udgør de planlagte gang- og cykelstiforbindelser over det fremtidige Metro Klargøringscenter til Otto Buses Vej med en evt. senere forbindelse til Vesterbro vigtige elementer. Derudover er realiseringen af den planlagte interne nord-syd forbindelse (som vist på helhedsplanen side 6) i form af broer mv. af stor betydning.

Områdernes perifere placering i forhold til den eksisterende byrumsstruktur medfører, at det er nødvendigt, at fokusere på byrum som katalysatorer for et attraktivt



'Kulturpladsen' med den delvist bevarede hal. Træbrygger og beplantning udgør væsentlige elementer på denne sydvendte plads. SLA - arkitekter og Design Group Architects.

byliv. Der fastlægges 4 større byrum: 'Den Grønne kile', 'Grønningen', 'Kulturpladsen' og 'Kanaltorvet'. 'Kulturpladsen' med den delvist bevarede hal samt mulige butikker, bliver det centrale torv, der kan medvirke til at integrere bydelen i den samlede bystruktur. Det er håbet, at denne sydvendte plads vil skabe et unikt byrum for København med sine træbrygger og landskabelige elementer, og den store hal med skiftende kulturelle arrangementer vil kunne udgøre en attraktion for

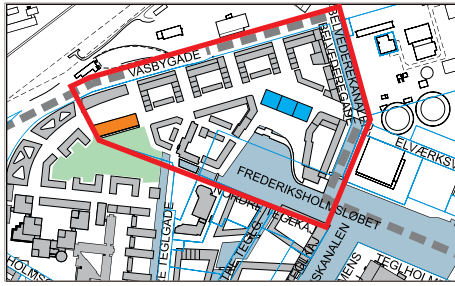
hele byen. Derudover medvirker områdets kanalforløb og udformningen af de grønne elementer, herunder den nye træbrygge ved Teglholmshavnen og den dertil hørende pavillon, til at skabe et sammenhængende byområde, hvor der er mulighed for pladسدannelser og sidde- og opholdsarealer på udsigts- og soloorienteringsmæssigt attraktive steder. Alt i alt muliggøres en mangfoldighed af aktiviteter i området for beboerne, og samtidig åbnes der op for at tiltrække et ude fra kommende publikum.



Den grønne kiles møde med Teglværkshavnen med den foreslåede træbrygge og 'Pavillon' er sydvendt og har gode opholdsmuligheder. PLH arkitekter.

Byggeønsker for 4 delområder

Frederiks Brygge/ 'Kulturpladsen'



Planen viser afgrænsning af LMG-grunden. Pladehallen er markeret med blåt og Specialstålhallen med orange.

Nordea Ejendomme, der er projektudvikler og grundejer, ønsker at udvikle det ca. 8 ha. store område til et blandet bolig- og erhvervsområde med vægt på lejeboliger. I alt ønskes der opført ca. 117.000 m² svarende til bebyggelsesprocent på 150. Heraf ønskes ca. 40.000 m² anvendt til erhverv og resten til boliger med vægt på lejeboliger.



Billedet viser forslaget til bebyggelsen på 'LMG-grunden' med den centrale Kulturplads i billedets højre side. Bydelen er opbygget af karreer, som overvejende åbner sig mod syd og lader solen komme ind. Området omkring havnen fungerer som rekreativt areal for hele bebyggelsen.

Bebyggelsesplanen er resultatet af en indbudt konkurrence, der blev vundet af arkitektfirmaet Design Group Architects. Planen er efterfølgende videreudviklet i et samarbejde mellem Design Group Architects, Nordea Ejendomme, Jan Gehl arkitekter samt arkitekt Tom Nielsen og Københavns Kommune igennem en række workshops.

Bebyggelsesplanen tager udgangspunkt i, at der for enden af Frederiksholmsløbet i sammenhæng med et udvidet havnebassin placeres en ny central, sydvendt plads med kultur som det bærende tema. Kulturpladsen er tænkt som bydelens hjerte, og centralt på pladsen indrettes en del af den eksisterende 'pladehal' til en 'kultur- og markedshal'. Udover 'pladehallen' foreslås også en mindre halbygning 'specialstålhallen' bevaret og indrettet til andet formål, såsom sportshal eller andre udadvendte funktioner. Med hallerne bevares en del af områdets historie og bygningerne vil medvirke til at give området en unik identitet som byområde.



En 2.500 m² stor del af pladehallen bevares og foreslås anvendt til markedshal, udstilling, loppemarked, koncerter, festivaler, teater, café og restaurant.

Omkring pladsen placeres publikumsorienterede funktioner i stueetagen, og bygherren ønsker mulighed for at etablere en dagligvarebutik ved siden af pladehallen. Det er tanken, at pladsen og hallen efter behov skal kunne rumme forskellige events som koncerter, loppemarked og andre kulturarrangementer, som kan tiltrække borgere fra hele København.

Bebyggelsen udformes primært i karrémiljøer, der åbner sig mod syd, samt med mere lukkede karrédannelser, der forholder sig til kulturpladsen med udadvendte funktioner i stueetagen.

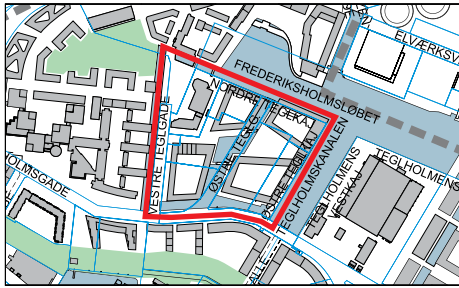
Langs Vasbygade udformes erhvervs- eller boligbebyggelse i 8 etager. Hvis der bliver tale om boliger, skal bebyggelsen her udformes med et gennemgående atrium, der skal fungere som støjafskærmning mod Vasbygade, men atriet er også tænkt at indeholde et attraktivt miljø for boligerne, der udnyttes til opgange, beplantning og ophold. Fra Vasbygade vil atriumhusene fremstå oplyst som en samlet markant og gennemgående bebyggelse, der med sin lette glasfacade også vil fremstå oplyst, åben og levende om aftenen.

Der foreslås byggeri i 10 etager som punkthuse på to markante steder ved Vasbygade og ved Belvederekanalen samt som et rundt punkthus ved Vestre Teglgade til parkering og/ eller serviceerhverv.



Specialstålhallen foreslås bevaret og indrettet til fx sportshal eller andre udadvendte funktioner.

Teglholskanalen/'Kanalторvet'



Planen viser afgrænsning af grunden ved Vestre Teglsgade.

Bebyggelsesplanen for området ved Vestre Teglsgade er udviklet af en grundejergruppe bestående af Kay Wilhelmsen, TK Development og John Larsen med Arkitema som arkitekt. Det ca. 4 ha. store område ønskes ligeledes udnyttet til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse med vægt på ejerboliger. I alt ønskes der opført ca. 62.000 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 150. Boligandelen skal udgøre mindst 50 pct.

Bebyggelsesplanen er resultatet af et samarbejde mellem grundejerne og Københavns Kommune. Planen tager med reference til Teglhølm Øst og Sluseholmen udgangspunkt i en karré- og kanalstruktur. Planen udformes således, at der mod øst langs Teglhølmkanalen placeres erhverv og parkeringshuse af hensyn til MAN Diesel, og at der omkring en indre pladssdannelse og kanalerne i øvrigt placeres boliger i op til 8 etager. Langs vandet anlægges i stort omfang træbrygger, der giver mulighed for etablering af marina og anløbspladser for både.



Illustrationsplan af projektet. 'Teglhølm' med 'Kanalторvet' centralt i bebyggelsen.

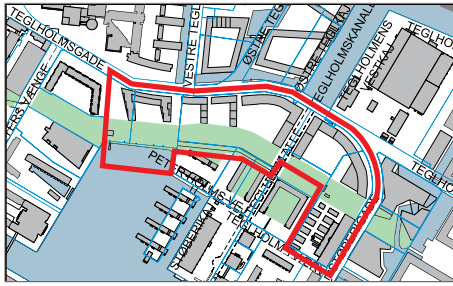


Området mellem Vestre - og Østre Teglsgade fremstår i dag delvist ryddet.



Modelfoto af projekt 'Teglhølmkanalen'. Centralt i bebyggelsen ses 'Kanalторvet' der anlægges som en urban plads med mulighed for ophold i relation til den tilstødende kanal.

NCC-området / 'Den grønne kile'



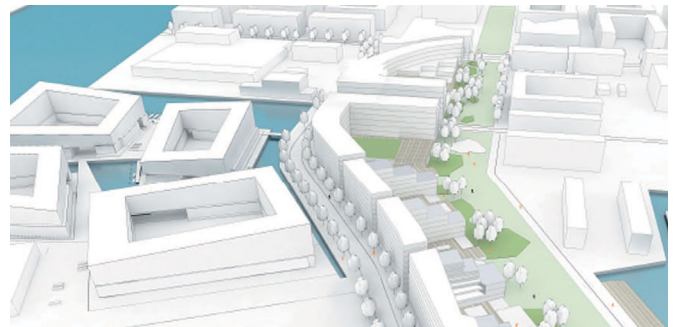
Planen viser afgrænsning af grunden mellem Teglgades sydside og den grønne kile.

Arkitema og PLH Arkitekter har udarbejdet planforslag til NCC's og KTAS Pensionskasses ejendomme mellem Teglgades sydside og den grønne kile og ved Støberigade. Dette område udgør ca. 5,5 ha og ønskes ligeledes udnyttet til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. I alt ønskes der opført ca. 76.000 etagemeter boliger/ erhverv svarende til en bebyggelsesprocent på 150. Bebyggelsesplanen tager udgangspunkt i forholdet til Teglgade, hvor bebyggelsen foreslås opført i op til 7½ etager således, at der dannes en markant bygningsfront. Bebyggelsen medvirker herved til, at gaden fremstår som en bygade. Ved krydset Teglgade/ Støberigade understreges dette, idet randbebyggelsen følger gadens krumning; herved opstår der et markant byarkitektonisk motiv. Anderledes forholder bebyggelsen sig mod syd til den grønne kile, idet den her åbner sig med altaner og terrasser og med bygninger, der trapper ned mod kilen. Rummene, der opstår mellem bygningerne vinkelret på den grønne kile, udnyttes til mere intime friarealer så som mindre haveanlæg, legeområder, staudebede og vandbassiner. Det er tanken, at denne udformning vil danne den naturlige afgrænsning mellem den offentlige grønne kile med gang- og cykelsti-



Området hvor den grønne kile møder Teglværkshavnen set mod øst med boligbebyggelsen 'Sømærket' i baggrunden. Her foreslås etableret en træbrygge med en let pavillonbygning til caféformål o.lign.

forbindelser og fælles grønning til de mere private friarealer i tæt tilknytning til kontorer og boliger. Planen fastholder den østligste del af området nærmest MAN Diesel til erhverv.

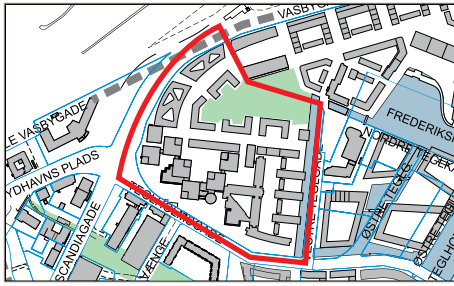


Modelfoto af området ved Teglgade med NCC projektet og 'Den grønne kile' til højre i billedet.

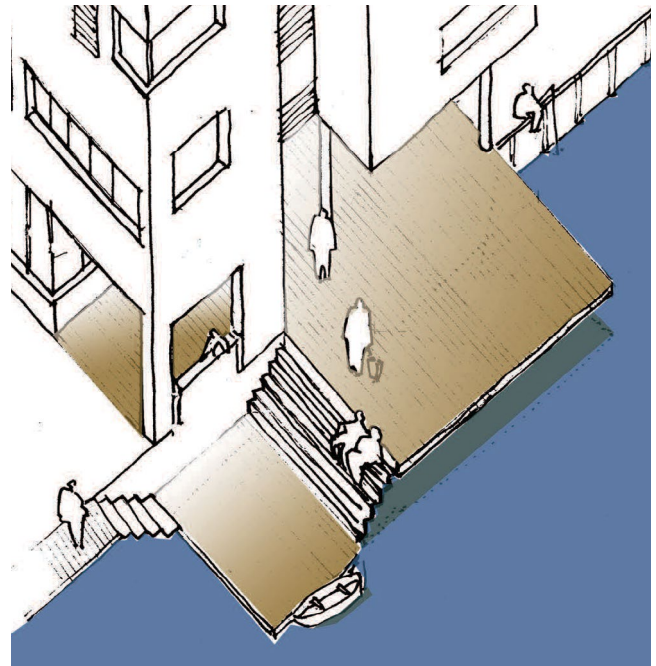


Byliv ved den grønne kiles møde med vandet med 'Pavillonen' i forgrunden. PLH. arkitekter.

TDC - området / 'Grønningen'



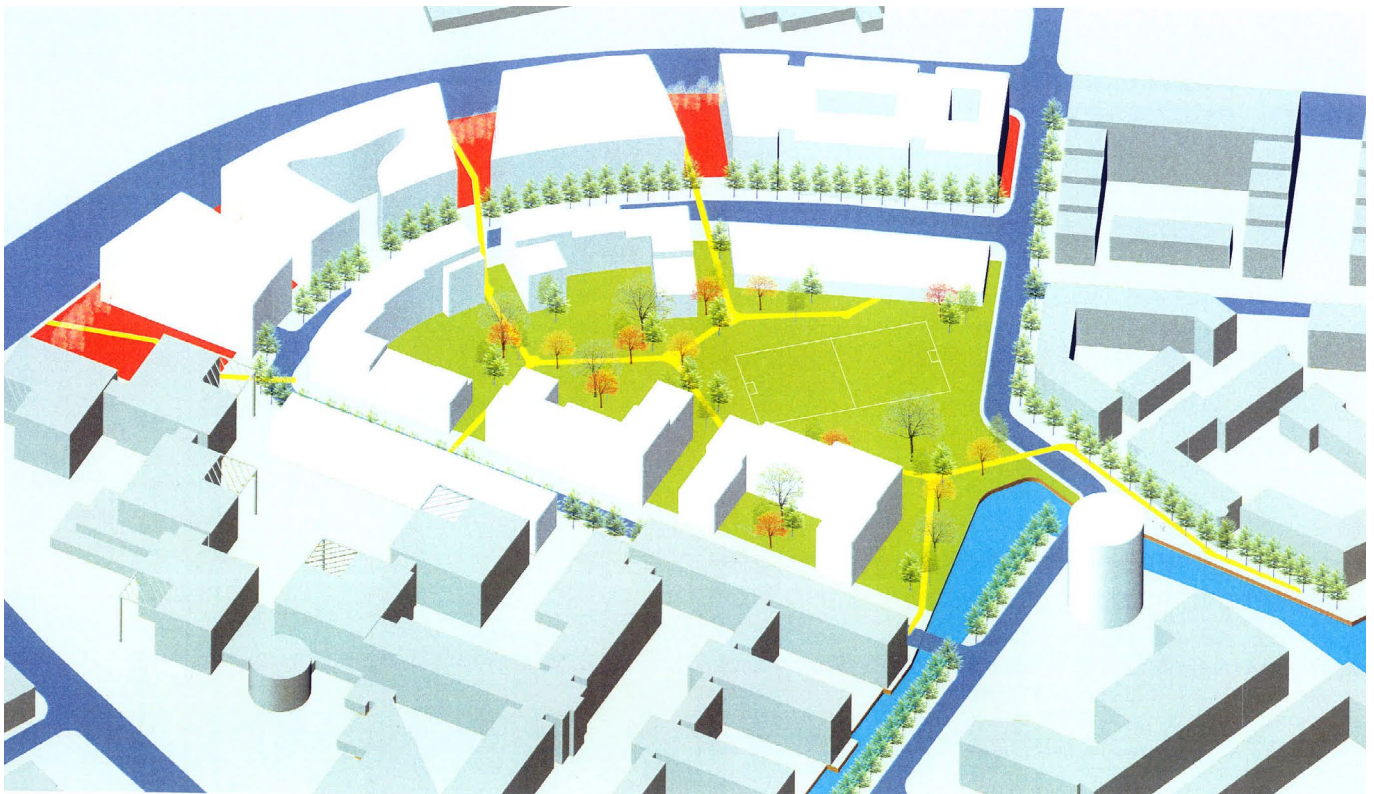
Planen viser afgrænsning af grunden ved Vasbygade.



Ny kanal langs TDC's ejendom med promenade og træbrygger til ophold og bådaneløb.

PLH Arkitekter har udarbejdet planforslag til KTAS' Pensionskasses ejendomme langs Vasbygade/Teglholmsgade. Området udgør ca. 8 ha. Store dele af området er allerede udbygget med TDCs nuværende domicil. TDC ønsker at samle sine aktiviteter på dette sted, og som 1. etape af en udvidelse er der opført en ca. 9.000 m² stor bebyggelse placeret parallelt med Teglholmsgade. Det bagvedliggende område ønskes udnyttet til erhvervsformål, mens området, der ligger i direkte forlængelse af LMG- grunden, ønskes anvendt til boligformål. I alt ønskes opført ca. 18.000 m² til boliger og ca. 24.700 m² til erhverv svarende til en bebyggelsesprocent på 150.

Bebyggelsesplanen er bygget op omkring en grønning og en ny kanal, der placeres parallelt med Vestre Teglgade. Derudover placeres en ny boliggade som en bue gennem området. Grønningen er kantet af boligbebyggelser og åbner sig mod Teglholmskanalen, hvor mødet mellem det grønne og det blå forslås bearbejdet med træbrygger, der skal sikre mulighed for kontakt til vandet.



Byrumsplan med erhverv, boliger og 'Grønningen' centralt i planen. 'Grønningen' er fælles for bebyggelsen og kan anvendes til uformelle sportsaktiviteter og legepladser m.v.

Tillæg 4 - Lokalplanens indhold

Tillæg nr. 4 skal udgøre det planmæssige grundlag for en udbygning af den midterste og den nordvestlige del af Teglholmen samt området vest Belvederekanalen med boliger og serviceerhverv med større tæthed end tidligere forudsat i lokalplan nr. 310. Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre et moderne blandet bolig- og erhvervsområde med kultur og serviceerhverv, der skal indgå i et samspil med de øvrige udbygningsområder i Teglværkshaven og på Enghave Brygge. Beliggenheden i et havneområde skal udnyttes optimalt ved etablering af kanaler, marinaer, træbrygger, vandtrapper og pladsdannelser ved vandet.

Der ønskes mange boliger, arbejdspladser samt besøgs-mål, og da området er stationsnært styrkes den bæredygtige by.

Krav om udadvendte funktioner i stueetager, herunder butikker og kulturfunktioner skal understøtte ønsket om at skabe byliv og trykthed i de byrum, der er vurderet som særlig betydningsfulde.

Der skal tages hensyn til eksisterende virksomheder, herunder miljøbelastende virksomheder i naboerområder, samt herlighedsværdier i form af vandarealer og fælles grønne arealer. Området skal udvikles som et byudviklingsområde med lavenergibebyggelse. Udadvendte funktioner i stueetagen ved Støberigade og mod de primære pladser samt mod særlige dele af havnepromenaden og Teglholmegade skal sikre en jævn fordeling af erhverv i området og understøtte et mangfoldigt byliv. Gennem opbygning af det interne vejnet skal det sikres, at nogle gader bliver anvendelige til leg og ophold. For at forbedre

den trafikale situation på Teglholmen og med baggrund i den nye udbygning etableres en ny vejforbindelse (bydels-gade) fra Teglholmegade til Vasbygade via Vestre Teglgade. I overensstemmelse med Kommuneplan 2009 begrænses parkering men henblik på dobbeltudnyttelse og styrkelse af den kollektive trafik. En begrænset terrænparkering vil yderligere medvirke til at skabe attraktive miljøer. De fælles rekreative anlæg, såsom promenader, kanaler, broer og nye vandrum fastlægges som særlige fællesanlæg. Der skal sikres en varieret og høj arkitektonisk kvalitet i det samlede område såvel i de enkelte bygninger som i det enkelte byrum.

Byarkitektonisk vurdering

Den aktuelle plan optager ideer såvel fra denne hollandsk inspirerede plan som fra den eksisterende nye bebyggelse på Teglholmen.

I planen nord for Teglholmegade viderefølges Teglholmens modernistiske kontorhuse og boliger, der typisk er placeret vinkelret på kajen frit, idet bebyggelserne orienteres omkring nye store rekreative anlæg såsom 'Kulturpladsen', 'Grønningen', 'Kanaltorvet' og en ny nord-sydgående kanal såvel som de eksisterende vandområder. Planen indeholder både lukkede og åbne karrer.

Bebyggelsesplanen for LMG-grunden er orienteret mod den sydvendte kulturplads ved Frederiksholmsløbet. Denne udgør det altdominerende samlingspunkt for bebyggelsens fremtidige byliv.



'Den grønne kile'. 3D- skitse af NCC's projekt set fra kilen. Syd- og vestvendte terrasser og altaner sikrer optimal kontakt til livet i kilen.

For så vidt angår bebyggelsesplanen for området syd for Teglhølmegade er den grønne kile et væsentligt gennemgående element, der skaber sammenhæng mellem den nye plan og de eksisterende bebyggelser og planer. I planen introduceres en boligbebyggelse, der trapper ned mod kilen. Dette sker med henblik på en stor grad af kontakt mellem livet i kilen og det liv, der kan foregå på boligernes tagterrasser og altaner m.v.

Den aktuelle plan skal således ses som en videreudvikling af kanal- og karrebebyggelsen på Sluseholmen og Teglhølm Øst, der med elementer fra den eksisterende modernistiske planlægning på Teglhølm og nye elementer som fx 'Kanalørvet' understreger områdets beliggenhed ved havnebassinet i en bydannelse, der har pladser og grønne områder som de centrale omdrejningspunkter.

Aftaler om privat finansiering af bro over Belvederekanalen og bro over Frederiksholmsløbet

Københavns Kommune har påbegyndt en dialog med grundejerne i området med henblik på indgåelse af aftale om privat finansiering af

- oplukkelig bro over Frederiksholmsløbet til både biler, busser, cyklister og gående
- bro over Belvederekanalen, til både biler, busser, cyklister og gående
- stibro langs sydvendt havnepromenade over Belvederekanalen.

Øvrige broer, kanaler, brygger mv, som er en del af lokalplanens rammer, etableres som forudsætning for ibrugtagning af nyt byggeri.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, som er omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1335 af 6. dec. 2006).

SMV, lov om miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009).

Formålet med en miljøvurdering er at beskrive de miljømæssige konsekvenser ved etableringen og driften af de i lokalplantillægget muliggjorte anlæg og om eventuelle alternativer. Samtidig er formålet, at offentligheden bliver informeret om planen og projektet og konsekvenserne for miljø og mennesker. Miljøvurderingen skal desuden pege på en række miljøindikatorer, som man vil overvåge, når planen gennemføres.

En del af beskrivelserne i miljøvurderingen baserer sig på undersøgelser, som bygherrerne og de tilknyttede rådgivere har gennemført.

Overordnet set peger resultaterne af miljøvurderingen af lokalplanen på, at udviklingen af denne del af Teglhølmområdet vil være positiv for bydelen og det nære område ved omdannelsen fra et delvis nedslidt havne- og industri-kvarter til et tæt bebygget kvarter med blandet bolig- og erhvervsanvendelse. Der vil være en generel positiv miljømæssig effekt af byomdannelsen, idet området fremover forbeholdes boliger og ikke forurenende erhverv. Der er dog lagt afgørende vægt på, at planen ikke er til hinder for opretholdelse af eksisterende erhverv i de tilstødende områder, som til dels er forurenende.

I planen fastlægges en opgradering af den eksisterende infrastruktur i form af om- og nyanlæg af veje samt etablering af broforbindelser og kanaler. Området er stationsnært, d.v.s. inden for et 1.000 m cirkelslag i forhold til Sydhavn Station. Der muliggøres institutioner og butikker, og der er i det tilstødende område en ny skole under projektering.

Planen skal sikre et aktivt byliv og gode fællesfaciliteter gennem anlæg af byrum og ved at skabe adgang til vandet. Det vurderes også som positivt, at der i planen arbejdes bevidst med bæredygtighed, herunder bevaring og genbrug af eksisterende bebyggelse, lavenergi, opsamling og genbrug af regnvand samt grønne tiltag i form af nye træer og anden beplantning. Desuden vil der i de enkelte anlægsfaser på en miljømæssig forsvarlig måde blive fjernet eller håndteret ikke ubetydelige mængder forurenede jord.

Anlægsfasen vil medføre støj, luftforurening og tung trafik og vil skulle gennemføres samtidig med, at der er flyttet beboere ind i dele af området. Det vurderes, at generne kan minimeres ved god planlægning af anlægsarbejderne. En fuld udbygning af området vil få konsekvenser i form af en øget trafikbelastning og heraf afledt øget støj- og luftforurening, der må påregnes ved en udbygning med op til 290.000 m² nyt etageareal.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Der er støjbelastning primært fra H.C. Ørsted Værket, MAN Diesel, og det kommende kontrol- og vedligeholdelsescenter for Metro Cityringen (CMC) som ligger i tilstødende områder. Virksomhedsstøjen herfra er undersøgt og afrapporteret i særskilte rapporter. Det har været styrende for disponering af bebyggelsen, at boliger og friarealer ikke belastes med uacceptable støjgener fra veje og virksomheder.

Således placeres byggeri til erhverv og parkering i de zoner, hvor støjgrænserne ikke tillader beboelse. Desuden placeres bebyggelserne således, at de kan fungere som støjskærme for bagvedliggende boliger og friarealer. Herunder fastsættes der bestemmelser om, at erhvervsbyggeri i nogle tilfælde skal opføres, inden der bygges boliger. Bygninger med beregnede støjniveauer over de udendørs

grænseværdier skal udføres med støjdemper, fx ved brug af specielle støjdempende vinduer eller glasfacader for at sikre, at det indendørs støjniveau også med åbne vinduer overholder de vejledende grænseværdier.

Trafikstøj

Området er i varierende grad og mest langs Vasbygade belastet af trafikstøj. For at reducere trafikstøj fra de interne veje er der desuden skitseret indsnævrede vejprofiler, foreslået lavere kørehastigheder samt anbefalet brug af støjsvag asfalt.

Endelig er der bestemmelser om opsætning af støjskærme for at overholde støjgrænserne for friarealer.

Natura 2000-område

Syd for Sjællandsbroen ligger et Natura 2000-område: N 143, Vestamager og havet syd for. Det ligger så tæt på lokalplanområdet, at der i medfør af habitatbekendtgørelsen, miljøministeriets bek. nr. 408 af 1. maj 2007 skal indgå en vurdering af, om planen skader Natura 2000-området.

Vurdering

Det relevante emne, der skal vurderes, er, om der i forbindelse med udgravninger til kanaler og lignende arbejder i tilknytning til vandet vil være en risiko for ændringer i vandkvaliteten i Natura 2000-området, som vil kunne have en negativ indvirkning på området. Kommunen stiller imidlertid krav til, at sådanne arbejder udføres, så der ikke siver jord, herunder forurenede jord eller i øvrigt sedimentter ud i vandet, der kan forurene det. Samlet vurderes det, at der ikke er risiko for skader på Natura 2000-området.

Kystnærhedszonen

Udbygningen af det aktuelle lokalplanområde muliggør opførelse af ca. 120.000 m² boliger og ca. 170.000 m² erhverv. Områdets bebyggelse kan punktvis nå en højde af 9-10 etager svarende til 35 meters højde fra terræn. Denne højde kan kun tillades i forbindelse med 4 punktvis højdeforøgelses ved Vasbygade, Belvederegade, Nordre og Østre Teglvej. I øvrigt er bygningernes maksimale etageantal fastsat til 7 etager i enkelte tilfælde plus penthouse. Dette svarer til en bygningshøjde på maksimalt 29 m over terræn.

Det aktuelle lokalplanområde er beliggende ved Teglværkshavnen og Fredriksholmsløbet ca. 1,7 km fra den nærmeste kystlinje ved Kalveboderne. Området er domineret af det markante H.C. Ørstedværk, hvis bygninger skønsmæssigt er op til 50 m høje og hvis skorstenene er ca. 90 m høje.

Eksisterende og allerede planlagt bebyggelse på Teglhølen har en højde på mellem 25 og 32 m over terræn. Der er derudover i overensstemmelse med gældende planer ligeledes opført et punktthus på 40 meters høje på spidsen af molen ved Sluseholmen.

Set i en afstand af ca. 1,7 km fra kysten ved Kalveboderne vil den planlagte bygningsmasse ikke fremstå højere end den eksisterende bebyggelse.

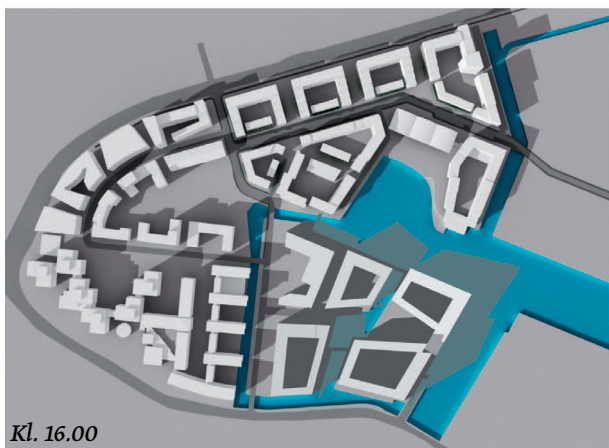
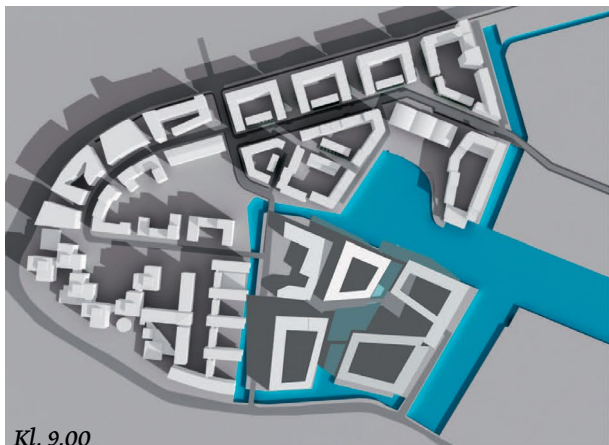
Det er derfor forvaltningens vurdering, at de planlagte bebyggelser ikke vil påvirke de kystnære omgivelser. Set i en større sammenhæng og med stedets historie taget i betragtning er der således ikke tale om en visuel ændring af områdets bygningsmæssige struktur. En visualisering fra kysten vurderes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



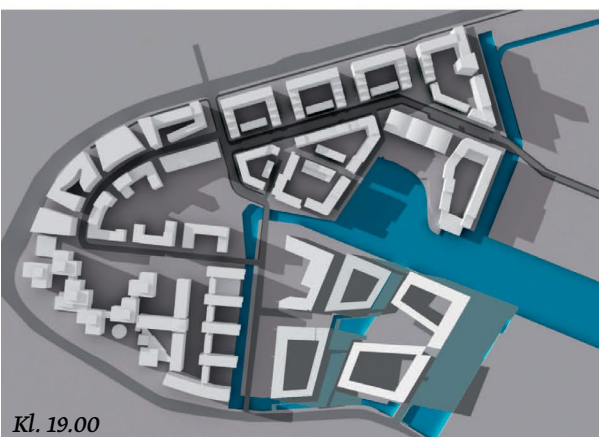
Luftfoto af lokalplanområdet set mod sydøst. Forrest ses jernbanens terræn med bl.a. en busterminal og LMG-grunden, som er delvist ryddet. JW Luftfoto november 2009.

Skuggediagrammer/nord for Teglholmsgade

Marts

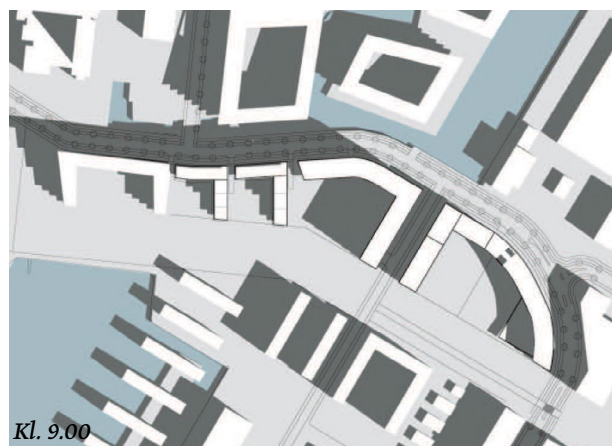


Juni

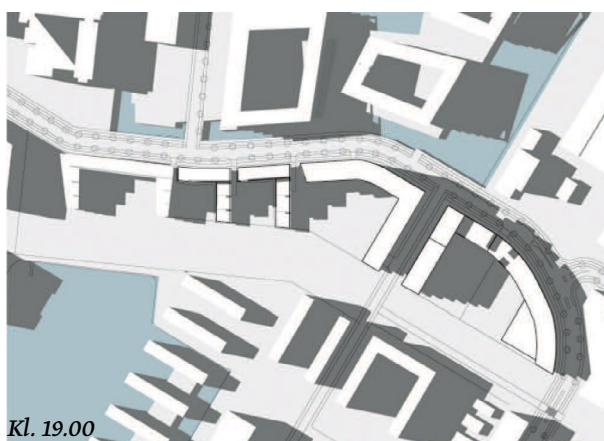
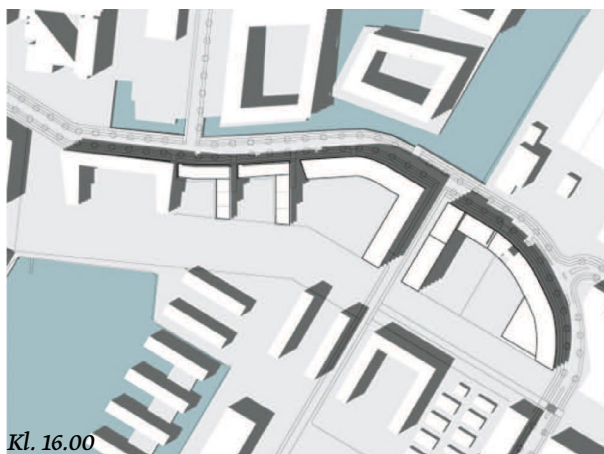
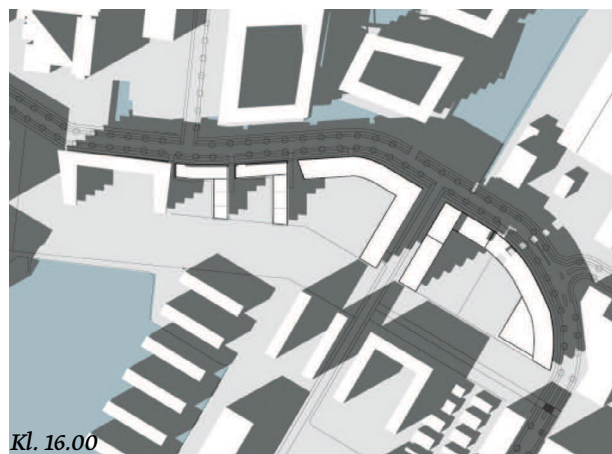
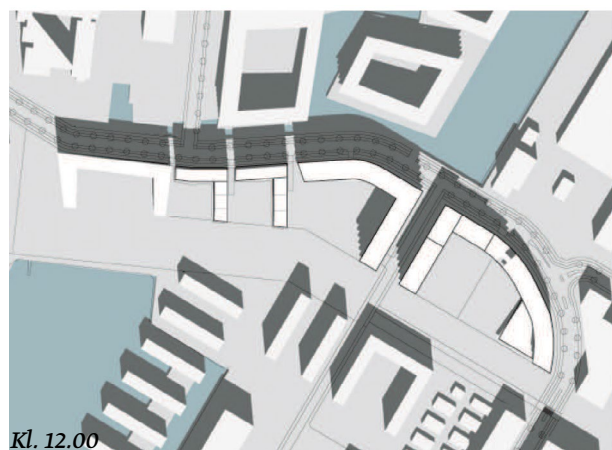
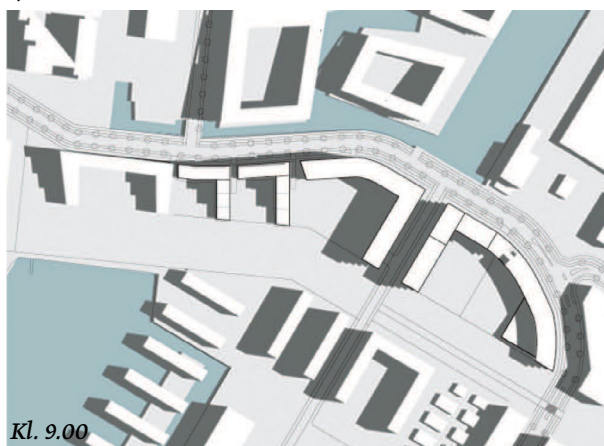


Skyggediagrammer/syd for Teglmholmsgade

Marts



Juni



Tillæg 4 - Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdet

Den overordnede planlægning, der skal sikre sammenhæng og balance i udviklingen i hovedstadsområdet, hviler på Fingerplanens bymønster som den bærende struktur. Der lægges særligt vægt på stationsnærhedsprincippet og på placering af virksomheder, boliger og detailhandel mv, der harmonerer med trafikstrukturen. Ifølge fingerplanen må der ikke placeres byggeri med over 1.500 m² kontorer i områder, der ikke er stationsnære, dvs. mere end 1.000 m fra en station. Byggeri med over 1.500 m² kontorer kan placeres frit i det stationsnære kerneområde i en gangafstand på op til 600 m fra en station.

I det stationsnære område mellem 600 m og 1.000 m fra en station skal der gøres noget særligt ud af kollektiv trafik og andre trafikale foranstaltninger for at modvirke biltrafik. Der kan fx være tale om, at parkeringsdækningen højst er 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal erhvervsbyggeri.

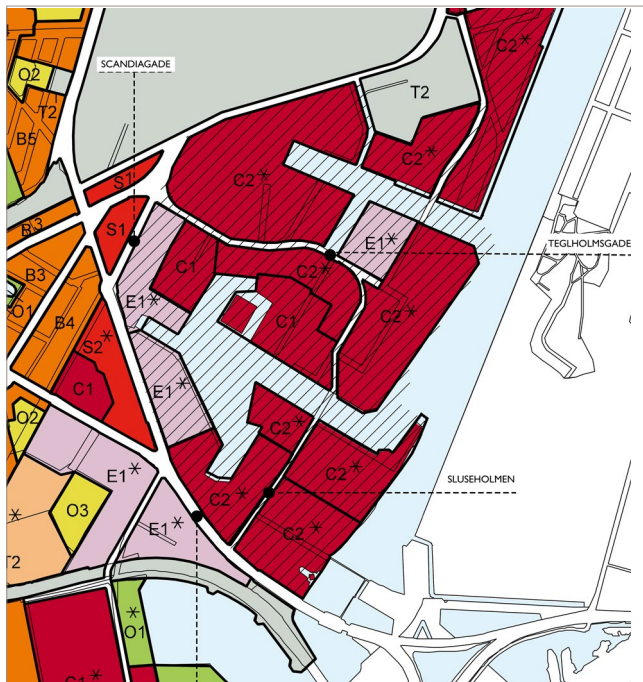
Kun området nærmest Scandiagade (TDC-grunden mm.) er beliggende i det stationsnære kerneområde.

I Kommuneplan 2009 sættes parkeringskravet i hele området til 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Kommuneplanen er således i overensstemmelse med Fingerplanen.

Regional Udviklingsplan 2008

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 Region Hovedstadens første regionale udviklingsplan med titlen: 'Danmarks hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst'.

Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafikal infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd. Udviklingsplanen sætter særlig fokus på tre udvalgte temaer: Hovedstadsregionens infrastruktur, uddannelse samt natur og miljø. Københavns Kommunes planer for udviklingen i det aktuelle område er i overensstemmelse med planen.



Rammebestemmelser i Kommuneplan 2010. Skravering angiver byomdannelsesområder.

Rammer for lokalplanlægningen:

B - områder til boliger.

C - serviceerhverv.

E - erhverv.

O - områder til fritidsformål eller institutioner.

S - områder til serviceerhverv.

T - områder til tekniske anlæg.

* - bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standard-mæssige rammebestemmelser.

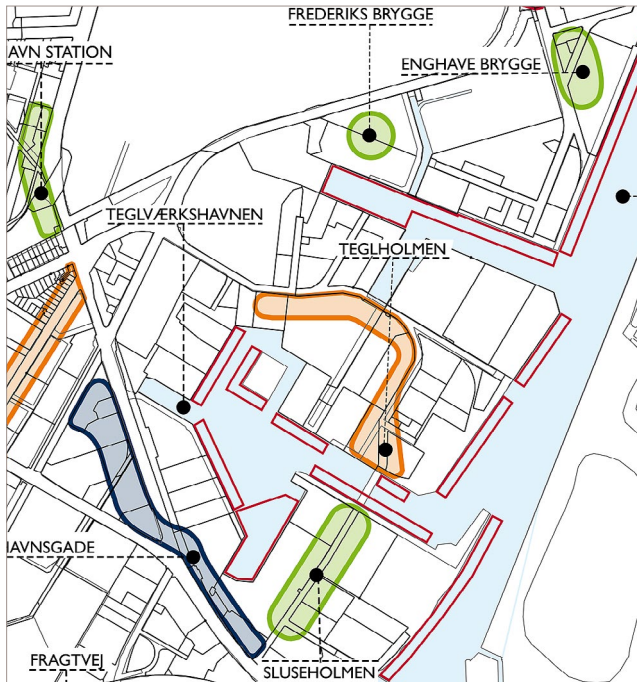
Kommuneplan 2009

Med udgangspunkt i Sydhavnens samlede udvikling er der i Kommuneplan 2009s rammedel indarbejdet nye rammer for området. Området er en del af Rækkefølgeplanen, der kan byudvikles indenfor 1. del af planperioden, og er udpeget som en del af et byomdannelsesområde. Syd for Teglholsmsgade udlægges området til C2*-område til boliger og serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten må være max. 150.

Særlige *-bemærkninger: Det maksimale etageantal er 9. Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af det samlede etageareal. Den nærmere placering afhænger af de miljømæssige forhold og fastlægges i lokalplan. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal mindst være 85 m². I Teglværkshavnen kan der, efter bestemmelser fastsat i en lokalplan, opfyldes et vandareal på indtil 2.000 m² til et trappeanlæg.

Nord for Teglholsmsgade omkring Frederiksholmsløbet udlægges området til C2*-område til boliger og serviceerhverv med en maks. bebyggelsesprocent på 150.

Særlige *-bemærkninger: Det maksimale etageantal er 9. I lokalplaner kan der i byarkitektonisk særligt fremtrædende områder tillades punktvis bebyggelse i indtil 13



Detailhandel.

- Bydelscenter
- Lokalcenter
- Butikker med særlig pladskrævende varer
- Husbåde

etager. Langs kajerne kan der efter bestemmelser fastsat i en lokalplan, etableres træbrygger. Der kan efter bestemmelser fastsat i lokalplan udgraves til kanaler inden for området samt opfyldes et vandareal op til 6.000 m². Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af det samlede etageareal. Den nærmere placering afhænger af de miljømæssige forhold og fastlægges i lokalplanen.

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2009 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Med baggrund i dette stiller lokalplanen krav om oprettelse af en grundejerforening, hvor samtlige grundejerforeninger inden for lokalplanområdet er medlem. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg. Pligten for grundejerne til medlemskab af grundejerforeningen indtræder, når lokalplanens muligheder udnyttes.

Der kan i grundejerforeningsvedtægterne optages bestemmelser om, at foreningen kan opkræve de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, hos medlemmerne - samt kræve fornøden sikkerhed herfor. Vedtægterne skal godkendes af Københavns Kommune.

Detailhandel

Bydelscenter på Teglholmen: Bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 5.000 m². Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m² og 500 m². Det bemærkes, at bydelscenteret også omfatter arealer beliggende i lokalplan 310 tillæg nr. 3's område.

Lokalcenter på Frederiks Brygge: Bruttoetagearealet til butikksformål må ikke overstige 3.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Husbåde

Frederiksholmsløbet: Her kan placeres husbåde, som i dele af området ikke kan anvendes til boligformål, før miljøforholdene giver mulighed for det.

Teglholmen Øst: Husbådene må højst være 7 m høje.

Boligpolitik

København vokser med 45.000 nye indbyggere frem mod 2020 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal indtænkes allerede i planlægningen. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt, i alle områder og på alle tidspunkter af døgnet i byrum med høj kvalitet, og hvor der er plads til aktiv udfoldelse.

Det er et overordnet politisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning. I lokalplanen er der optaget bestemmelser om boligstørrelser og om muligheden for støttet byggeri.

Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til lavenergiklasse 1, jf. gældende bygningsreglement.

Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil utvivlsomt kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet. Selvom der således kan vælges andre energiformer, er fjernvarmen stadig den miljømæssigt bedste og også den økonomisk mest rentable, medmindre der bliver tale om passivt energibyggeri.

Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik og 69 dB fra jernbanetrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik og 52 dB fra jernbanetrafik i sove- og opholdsrum.

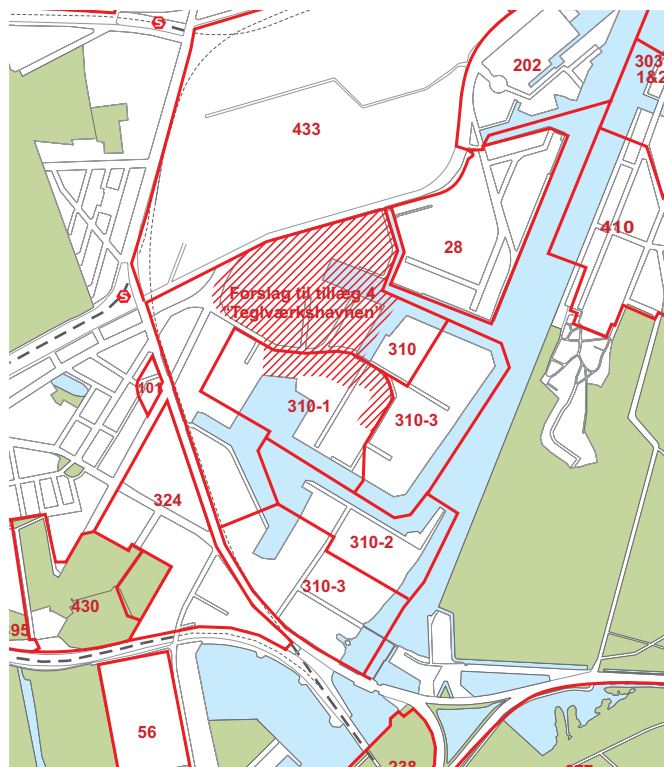
De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er henholdsvis 51 og 57 dB. Ved kontorer m.v. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik. Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje', hvor støjindikator L_{den} vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg. I lokalplanen er der taget højde herfor, jf. desuden miljørapporten.

Lokalplaner i kvarteret

Området omkring Teglværkshavnen, herunder det aktuelle lokalplanområde, er omfattet af lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen', der blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 16. juni 1999. Lokalplan nr. 310 fastlægger det planmæssige grundlag for omdannelsen af det tidligere industri- og havneområde omkring Teglværkshavnen. Anvendelsesmæssigt er det intentionen med lokalplanen at skabe en zoning fra industriområdet omkring H.C. Ørstedværket og de stærkt trafikerede veje over områder med blandet erhverv til de integrerede bolig- og serviceerhvervsområder på Teglholmens sydlige del og Sluseholmens nordlige del. Lokalplan nr. 310 fastlægger sammenhængende fællesanlæg som veje, en broforbindelse mellem Teglholmen og Sluseholmen samt rekreative elementer i form af en grøn kile og havnepromenader. Baggrunden for dette er at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling og forøge de herlighedsværdier, der knytter sig til beliggenheden i et havneområde, og for at sikre sammenhæng til de eksisterende boligområder i Kongens Enghave.

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



Gældende lokalplaner vist med rødt, byplaner med blåt og lokalplaner på vej er vist med punkteret linje. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.

den oprindelig lokalplan nr. 310's område II og den muliggør etablering af en boligø og sikrer, at boliger er helårsboliger. Med lokalplan ophæves enkelte nærmere angivne bestemmelser i lokalplan nr. 310 og i tillæg 1.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. december 2003, omfatter den nordlige del af Sluseholmen. Tillægget udgør det planmæssige grundlag for en udbygning med en større tæthed en forudsat i lokalplan nr. 310, herudover gælder at mindst 70 % af det samlede etageareal skal anvendes til boliger.

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. januar 2009, omfatter den sydlige del af Sluseholmen samt den østlige del af Tegllholmen, ligeledes med større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 310. Af tillægget fremgår, at mellem 50 og 75 % af det samlede etageareal skal anvendes til boliger. Tillægget fastlægger ligeledes et areal til offentlige formål, såsom skole og idræt.

Lokalplan nr. 28 'H.C. Ørsted Værket' fastlægger en større del af dette område til offentlige tekniske anlæg herunder anlæg til kraftvarmeproduktion. Resten af området fastlægges til industri.

Lokalplan nr. 433 fastlægger et område til tekniske anlæg af offentlige/almen karakter såsom kollektive trafik anlæg herunder sporanlæg, tog og busstationer, godsterminaler

værksted- og klargøringsanlæg m.v. i forbindelse med etableringen af et kontrol- og vedligeholdelsescenter for Metros cityring og forberedelse for omdannelse af de arealer, der ikke skal anvendes til baneareal.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes 'miljørigtig' i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne 'Miljø i byggeri og anlæg'. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

'Miljø i byggeri og anlæg' kan hentes på www.kk.dk/MBA2010 eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

Regnvand

Der er i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 fastsat det overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og for at tilføre vand til søer og vandløb, jf. Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008.

Det kan ske enten ved et trestrengt system, hvor

- spildevand ledes til renseanlæg og videre ud
- vejvand renses og derefter ledes til vand, sø eller hav sammen med det rene regnvand,
- eller ved det tostrengt system, hvor
- vejvand sammen med spildevand ledes til renseanlæg
- rent regnvand ledes til vandløb, søer, moser, vandhuller, havnen og nedsivning til grundvandet via faskiner.

Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for matriklen.

Kravet kan for eksempel opfyldes ved at udnytte regnvandet til rekreative formål grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask m.v. og ved at anvende permeable belægninger.

Hvis bygherren ikke mener, at det er muligt at aflede eller genanvende regnvand, skal det dokumenteres. Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl.

Tillæg 4 - Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

Jordforurening og grundvandsforurening, opfyldninger og udgravninger

Teglværkshavnen har historisk været anvendt til havne- og industriformål.

Grundene, der er omfattet af lokalplanen, er alle forureningskortlagt på vidensniveau 1 eller 2.

Dette betyder, at ændring af arealanvendelsen til boligformål kræver konkret tilladelse efter jordforureningsloven. Der er aktuelt kendskab til kraftig jordforurening på delområder, men der skal udføres yderligere forureningsundersøgelser i forbindelse med nybyggeri.

Udover vilkår efter jordforureningsloven til sikring mod sundhedsrisiko ved ophold i boliger og på udendørs opholdsarealer vil en hver form for byggeri på arealet blive omfattet af vilkår efter miljølovgivningen til sikring mod yderligere jord- og vandforurening.

Omkostninger til den nødvendige oprensning og håndtering af forurenede jord i området må således forventes at blive væsentlige.

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Københavns Kommune tillader ikke permanent dræning af grundvand.

Vejledninger kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på telefon 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk.

Der må i øvrigt ikke:

- opføres bebyggelse eller foretages ændringer i anvendelsen af matr.nr.ne. 146 pcl. 1, 176, 249, 270, 456, (reg. affaldsdepot nr. 101-196), 297 (reg. affaldsdepot nr. 101-25), 354 (reg. affaldsdepot nr. 101-29) 426, 427, 428 (reg. affaldsdepot nr. 101-24), 15, (reg. affaldsdepot nr.

101-28), 131 (reg. affaldsdepot affaldsdepot nr. 101-149) samt 141 (reg. affaldsdepot nr. 101-182) alle af Kongens Enghave, København, med mindre depotet frigives af kommunen, jf. bekendtgørelse nr. 558 af 13.juni 1990 om affaldsdepoter.

- foretages grundvandssænkninger uden miljømyndighedernes (Center for Miljø's) tilladelse, jf. Vandforsyningslovens §26,
- udpumpes forurenede grundvand/drænvand uden tilladelse fra miljømyndighederne i henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 28, jf. § 27,
- optages havbundsmateriale med henblik på at bortskaffe det andetsteds på havbunden uden miljømyndighedens tilladelse i henhold til bekendtgørelse nr. 976 af 19. december 1986 om dumpning af optaget havbundsmateriale. Deponeres det optagne materiale på land, skal der indhentes godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, såfremt materialet er forurenede,
- ske påvirkning af forurenede havnesediment uden tilladelse fra miljømyndighederne, jf. miljøbeskyttelseslovens § 27, stk. 2,
- foretages opfyldning inden for havnens søområde uden godkendelse, jf. lov om Københavns Havn § 6, eller
- opfyldes med forurenede materiale uden miljømyndighedernes godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5.

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminde). Københavns Bymuseum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.

Anlæg på søterritoriet

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

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

Tillæg 5 - Redegørelse



Luftfoto af Sydhavnen set mod nordøst. Lokaltillæg 4 er vist med hvid streg - delområderne for tillæg 5 er stiplede.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Nordea Ejendomme har anmodet om, at der udarbejdes et tillæg til lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen' og et tillæg til Kommuneplan 2011, som giver mulighed for at etablere detailhandel i den eksisterende bygning 'Specialstålhallen' samt byggefeltet nord for denne. Kommuneplan 2011 og den nuværende lokalplan for området (tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310) muliggør et samlet omfang af detailhandel på 3.000 m², men ikke i det ønskede område. Formålet med kommuneplantillægget og lokalplantillægget er således at flytte detailhandelsudlægget fra 'Kulturpladsen' til 'Specialstålhallen' samt byggefeltet nord for denne.

Lokalplantillægsområdet og kvarteret Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Området er omfattet af lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen' samt tillæg nr. 4 til denne lokalplan. Lokalplantillægget omfatter to mindre delområder i det område, der er omfattet af tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310. De to delområder omfatter i alt ca. 14.500 m² svarende til 1,45 ha ud af de ca. 29 ha, der er omfattet af tillæg nr. 4. Tillæg nr. 4 omfatter området beliggende mellem Tegl-

værkshavnen mod syd, banearialet mod nord, Sydhavns Plads mod vest og Belvederekanalen og Enghave Brygge mod øst.

Tillæg 4 muliggør opførelse af et blandet bolig- og erhvervsområde med kultur og serviceerhverv, der skal indgå i et samspil med de øvrige udbygningsområder i Teglværkshavnen og på Enghave Brygge.

Tillæg 4 er opdelt i 4 delområder, der hver har sit centrale byrum; Frederiks Brygge med 'Kulturpladsen', Teglholskanalen med 'Tegltorvet', NCC's område med 'Den grønne kile' samt TDC's område med 'Grønningen'.

De to delområder omfattet af tillæg nr. 5 er beliggende i tillæg nr. 4's delområde benævnt 'Frederiks Brygge' og omfatter den nordlige del af byggefeltet øst for 'Kulturpladsen', samt den eksisterende bygning 'Specialstålhallen', en del af den planlagte 'Grønning' syd for denne samt byggefeltet nord for 'Specialstålhallen'. Samlet omfatter tillæg nr. 5 ca. 25.000 m² etagemeter.

Med tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 muliggøres samlet ca. 298.000 m² bebyggelse, svarende til en bebyggelsesprocent på 150.

Områdets historie og nuværende anvendelse

Området for lokalplantillæg nr. 5 har tidligere været anvendt af Lemvig-Müller & Munch til virksomhedsformål og ejes i dag af Nordea Ejendomme.

Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger i området, men to bygninger er i lokalplantillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 foreslået bevaret; 'Specialstålhallen' og 'Pladehallen'.

'Specialstålhallen' er omfattet af lokalplantillæg nr. 5. Specialstålhallen er bygget i 1925 og har oprindeligt været anvendt som lager for stålprofiler, som kunne losses direkte ind i bygningen fra kajen. Bygningen fremtræder som en markant jernbetonkonstruktion i nyklassicistisk stil med et markant portmotiv ud mod Vasbygade og et stort udhæng over sydfacaden. Indvendig udgør bygningen ét stort rum med markante søjler og jernbetonspær.



'Specialstålhallen' set fra Vasbygade.
Foto: DesignGroup Architects



'Specialstålhallen' indvendig. Foto: DesignGroup Architects

Fremtidige planer og foreløbig udbygning

På Teglholmens østlige del, der er lokalplanlagt med tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen' opføres boliger og erhvervsbygninger i en karréstruktur omgivet af kanaler. Centralt i dette område ved 'den grønne kile' ligger Sydhavn Skole og den nye daginstitution.

Skolen bliver en tresporet skole med ca. 840 elever fra 0. - 9. klasse og fritidsordning til 264 børn. Den forventes at stå klar til brug ved årsskiftet 2014/15.

Trafikal struktur og forbindelser

Området afgrænses mod nord af Vasbygade, der udgør Centrumforbindelsen, som med 55.000 biler i døgnet er en fysisk barriere i forhold til det nord for liggende banereale.

Metro

Metroselskabet har i dialog med Transportministeriet, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune i juni 2013 præsenteret rapporten 'Udredning af metro til Ny Ellebjerg via Sydhavnen'. I rapporten indgår flere forskellige scenarier for linjeføring og stationsplaceringer på ruten. I nogle scenarier vises en stationsplacering ved den grønne kile på Teglholmen. Andre muligheder for stationer er Enghave Brygge, Frederiksholmsløbet samt ved Fordgraven.

Københavns Kommune har i budgetaftale 2014 afsat midler til et afgreningskammer for metro til Sydhavnen samt tilkendegivet kommunal medfinansiering til anlæg af metro til Sydhavnen. Samlet finansiering er endnu ikke aftalt med Staten.

Havneringen

'Havneringen' skal give en oplevelsesrig cykelrute rundt om havnen fra Nyhavn i nord til Slusen i syd, til turister og københavnere. I forbindelse med projektet etableres en cykelforbindelse over Belvederekanalen fra Frederiks Brygge til Enghave Brygge. 'Havneringen' vil derved bidrage til en bedre forbindelse mellem lokalplanområdet og den øvrige by.

Bro over Frederiksholmsløbet

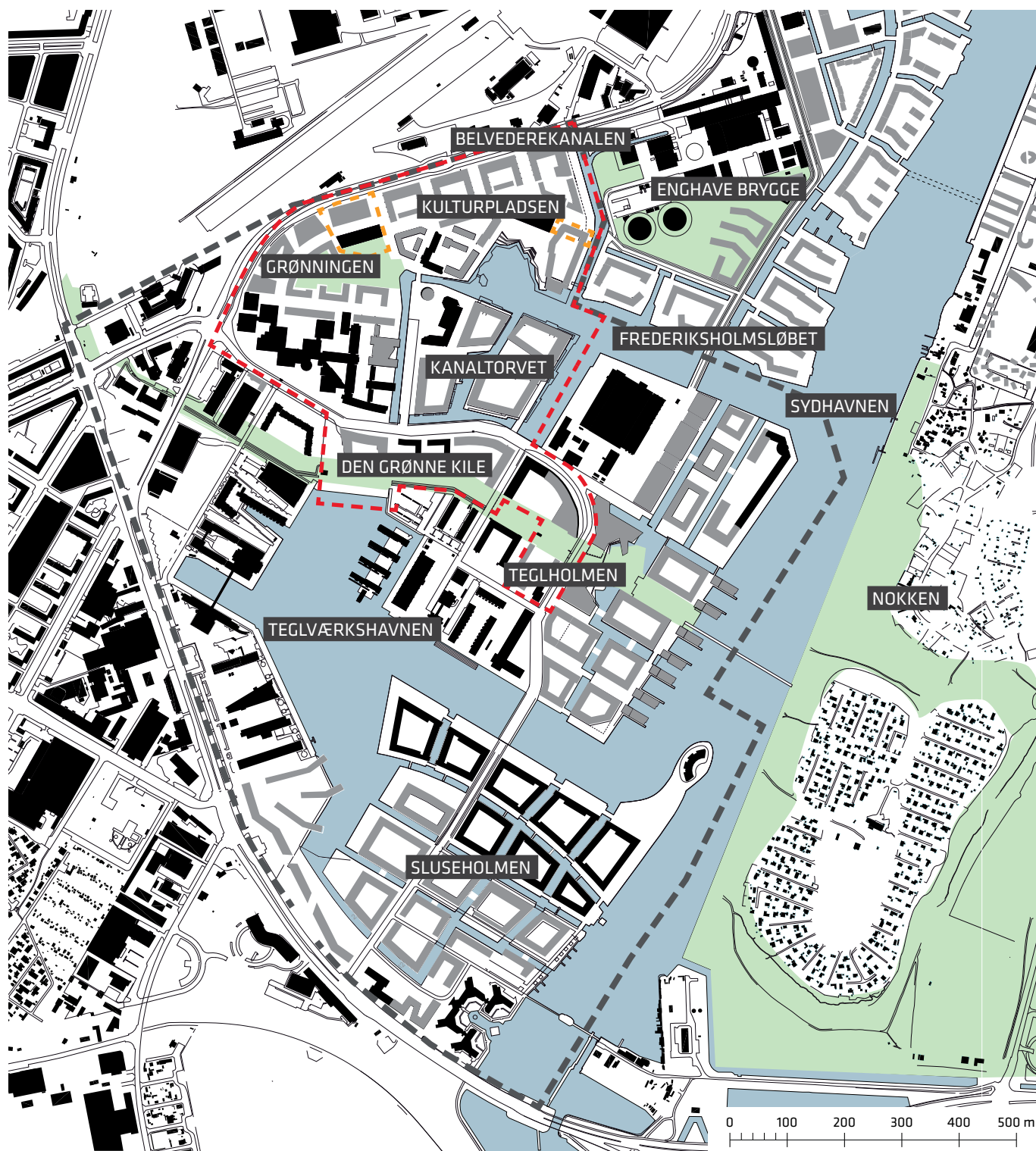
Københavns Kommune er ved at indgå en aftale med en række grundejere på Enghave Brygge og Teglholmen, herunder på Frederiks Brygge om medfinansiering af bro mellem Enghave Brygge og Teglholmen. Broforbindelsen vil styrke sammenhængen i Sydhavnen.

Rekreative områder

Bebyggelsesplanen vest for lokalplantillægsområdet og 'Specialstålhallen' er bygget op omkring en grønning og en ny kanal, der placeres parallelt med Vestre Teglgade. 'Grønningen' er kantet af boligbebyggelser og åbner sig mod Teglholmskanalen, hvor mødet mellem det grønne og det blå foreslås bearbejdet med træbrygger, der skal sikre mulighed for kontakt med vandet. Der skal i lokalplantillægget lægges vægt på mødet og sammenhængen mellem 'Specialstålhallen' og 'Grønningen'.

Byggeønsker

Nordea Ejendomme har fremsendt et skitseprojekt udarbejdet af DesignGroup Architects for renovering og anvendelse af 'Specialstålhallen' samt bebyggelse nord for denne.



Illustration, der viser den samlede plan for Teglholmen Øst, Sluseholmen og Fordgrunden. Grå stipling angiver lokalplan nr 310, rød stipling viser afgrænsningen af lokalplantillæg 4, og lokalplantillæg 5 er markeret med orange stipling.

'Specialstålhallen' ønskes anvendt til café, dagligvarebutik og engroshandel. Bygningen er i tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 foreslået bevaret. Dagligvarebutik, café og lager/engroshandel indrettes derfor i den eksisterende bygning. Hovedkonstruktionen med de store betonsøjler blotlægges, og de eksisterende porte bruges som motiv. Den store port i nordgavlen genskabes som et stort glasparti med de eksisterende skydeporte bevaret indvendig som skodder.

Byggefeltet nord for 'Specialstålhallen' ønskes anvendt til dagligvarebutik og p-hus. Skitseprojektet placerer dagligvarebutik og lager i stueetagen, mens den resterende del af bygningen skal anvendes til parkeringshus med syv parkeringsdæk over dagligvarebutikken. Bygningen opdeles i en mørk base i mur og glas og en overbygning i lette, lyse og transparente facadematerialer som fx perforerede stålplader, der monteres, så der opstår et levende mønster i facaden. Mod Vestre Teglgade ligger

overbygningens facade parallelt med den skrå vej, så der under udhænget opstår en forplads til dagligvarebutikken på hjørnet. Sydfacadeens øverste kant hæves, så gavlene vil fremstå med en skrå overkant. Bygningen forventes bygget i etaper og vil, når den er færdigbygget, få en højde på 20-26 m.

Dagligvarebutikken fremstår dels i glas og dels i mørke teglsten, som en del af bygningens base.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

Lokalplantillægget skal muliggøre, at der indrettes en dagligvarebutik i den eksisterende bygning 'Specialstålhallen' samt i den bygning, der opføres på byggefeltet nord for denne. På dette byggefelt skal endvidere opføres et parkeringshus. Lokalplantillægget ændrer derfor anvendelsen for 'Specialstålhallen' fra 'kulturelle formål' til 'serviceerhverv'.

Kommuneplantillægget skal muliggøre en ny placering af afgrænsningen af det nuværende lokalcenter udlagt i Kommuneplan 2011, så det giver mulighed for den ønskede placering af butikkerne. Det samlede omfang af detailhandel i området udvides ikke. Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 3.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Idet det samlede omfang af detailhandel i området ikke forøges, vil lokalplantillægget og kommuneplantillægget samtidig medføre, at muligheden for etablering af detailhandel ved 'Kulturpladsen' reduceres. Helt konkret fjernes muligheden for detailhandel i den nordligste del af den planlagte bygning øst for 'Kulturpladsen'.

Byliv og åbne stueetager omkring Kulturpladsen

Der skal fortsat sikres gode rammer for byliv omkring 'Kulturpladsen'. Lokalplantillægget ændrer derfor ikke på krav om indretning af publikumsorienterede funktioner og serviceerhverv i stueetagerne omkring Kulturpladsen.



Visualisering af café og fødevarerbutik i Specialstålhallen.
Ill.: DesignGroup Architects

Dette kan fx være enkeltstående butikker, restauranter, cafeer og lignende samt funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Bevaring og udformning af 'Specialstålhallen'

Med indretning af 'Specialstålhallen' til café og dagligvarebutik kan bygningen renoveres og fremstå med udadvendte funktioner, der kan bidrage til byliv og danne en ramme for denne del af den planlagte grønning og lokalområdet. Eksempelvis kan etableres café med udendørs servering mod 'Grønningen'. 'Specialstålhallen' er samlet på ca. 2.700 m² og skal renoveres med respekt for bygningens kulturhistoriske udtryk og betydning for området. Der lægges derfor vægt på, at bygningens eksisterende udtryk og geometri bevares. Nye glaspartier i stueetagen skal medvirke til at give en facade med åbenhed til butikken og cafeen.

Kundeparkering til dagligvarebutikken i 'Specialstålhallen' placeres primært i parkeringshuset nord for 'Specialstålhallen'.

Udformning af parkeringshuset og dagligvarebutik

Bygningen vil med sin beliggenhed ved Vasbygade indgå i en bygningsrække, der skal skærme de fremtidige bebyggelser mod støj fra Vasbygade.

Bygningen rummer en dagligvarebutik på 1.000 m² og lager i stueetagen. Den resterende del af bygningen skal anvendes til parkeringshus med syv parkeringsdæk over dagligvarebutikken. Samlet er bygningen på ca. 16.500 m². Stueetagen skal fremstå med stor åbenhed og transparens i facaden.

Kundeparkering til dagligvarebutikken placeres i parkeringshuset.

Trafikale forhold

Flytningen af detailhandelen vurderes at medføre, at trafikken på den planlagte hovedgade i Tillæg nr. 4 til Lokalplan nr. 310 vil blive reduceret. Krav til udformning af hovedgaden håndteres udenfor lokalplantillægget.



Visualisering af dagligvarebutik og p-hus på grunden nord for Specialstålhallen, Ill.: DesignGroup Architects

Varelevering til dagligvarebutikken i det nordlige byggefelt skal ske fra syd, gennem bygningen og med udkørsel til Vasbygade. Varelevering til dagligvarebutik i 'Specialstålhallen' sker fra nord.

Herudover forventes lokalplantillægget ikke at medføre ændringer i det trafikbillede, der er beskrevet i tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310.

Kommuneplantillæg

Byggeønskerne for området er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2011.

For at sikre lettilgængelig adgang til detailhandel og en bedre trafikløsning i området, foreslås derfor flytning af lokalcentret Frederiks Brygge, som vist på kort side 8-9, ved tillæg til Kommuneplan 2011.

Miljøforhold

VVM

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

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009).

Det, lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør, er omfattet af bilag 3 eller 4 til loven, men planerne indeholder kun mindre ændringer i forhold til det gældende lokalplantillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen'. Der er foretaget en miljøvurdering og udarbejdet en miljørapport for tillæg nr. 4.

Lokalplantillægget og kommuneplantillægget skal muliggøre flytning af detailhandelsudlægget i tillæg nr. 4 til

lokalplan nr. 310 fra 'Kulturpladsen' til 'Specialstålhallen' og byggefeltet nord for denne. De samlede muligheder for detailhandel i området udvides ikke. Lokalplantillægget skal endvidere fastlægge bestemmelser for den ydre fremtræden af 'Specialstålhallen' og for dagligvarebutik og parkeringshus nord for denne, samt håndtering af trafik og varelevering til butikkerne.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

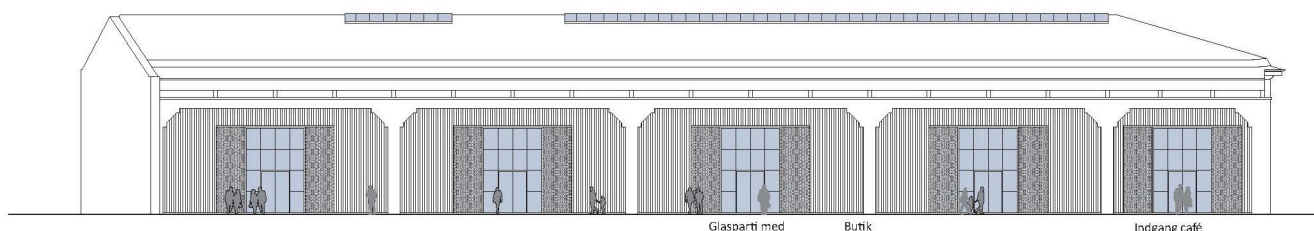
Området ligger i en afstand af ca. 2,8 km fra kysten ved Kalveboderne og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen og den kystnære del af byzonen. Det blev ved udarbejdelsen af tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 vurderet, at de planlagte bebyggelser ikke ville påvirke de kystnære omgivelser, og at der set i en større sammenhæng og med stedets historie taget i betragtning således ikke var tale om en visuel ændring af områdets bygningsmæssige struktur. En visualisering fra kysten vurderedes derfor at være unødvendig. Med tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 310 muliggøres ikke højere bebyggelse end med tillæg nr. 4, hvorfor en visualisering fra kysten fortsat vurderes at være unødvendig.

Bevaringsværdige bygninger

I tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 er to bygninger udpeget som bevaringsværdige; dette gælder 'Specialstålhallen' og en del af 'Pladehallen'. Med hallerne bevares en del af områdets historie, ligesom bygningerne vil medvirke til at give området en unik identitet som byområde. 'Specialstålhallen' ligger inden for området for tillæg nr. 5. Bestemmelserne for omdannelse af 'Specialstålhallen' er udformet, så bygningens karakteristika og kulturhistoriske træk bevares. Bestemmelserne hindrer ikke, at ejendommen kan energirenoveres.



Specialstålhallen, fremtidsvision for nordfacade, 1:500. Ill: DesignGroup Architects



Specialstålhallen, fremtidsvision for sydfacade, 1:500. Ill: DesignGroup Architects

Tillæg 5 - Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Statslig planlægning

Regional udviklingsplan

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan 'Danmarks Hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst'. Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafikinfrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd. Københavns Kommunes planforslag for lokalplantillægsområdet er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

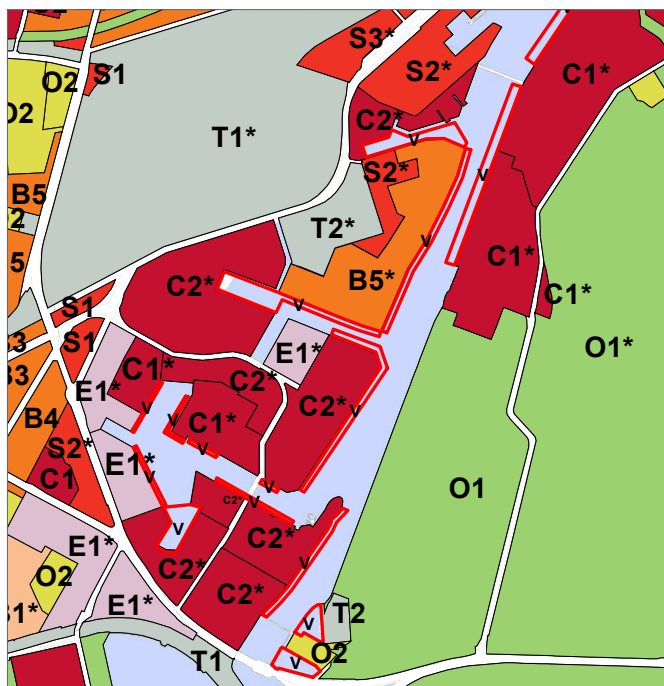
Fingerplan 2013

Ifølge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal byomdannelse ske i de stationsnære områder. Lokalplantillægsområdet ligger inden for 1000 m. fra Sydhavn Station og dermed i et stationsnært område. Området er i Kommuneplan 2011 i overensstemmelse hermed udpeget som et byomdannelsesområde. Lokalplantillægget er dermed i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Kommuneplan 2011

Området er i Kommuneplan 2011 udlagt som et C2*-område til boliger og serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 150, og parkeringsdækningen skal være i størrelsesorden og højst 1 plads pr. 200 m².

Særlige *-bemærkninger: Området indgår i byomdannelsesområdet Sydhavnen. Den maksimale bygningshøjde er 33 m. I lokalplaner kan der i byarkitektonisk særligt fremtrædende områder tillades punktvis bebyggelse med en bygningshøjde på højst 46 m. Langs kajerne kan der efter bestemmelser fastsat i en lokalplan, etableres træbrygger. Der kan efter bestemmelser fastsat i lokalplan udgraves tilkanaler inden for området samt opfyldes et vandareal op til 6.000 m². Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af det samlede etageareal. Den nærmere placering afhænger af de miljømæssige forhold og fastlægges i lokalplan. Forslaget til lokalplantillæg er, for så vidt angår de emner tillægget vedrører, i overensstemmelse hermed. Da tillægget kun drejer sig om justering af anvendelsesbestemmelser og enkelte bebyggelsesregulerende bestemmelser for begrænsede delarealer, er der således ikke ændret på bestemmelser om boligstørrelser mv.



Rammebestemmelser i Kommuneplan 2011



Detailhandelsrammer i Kommuneplan 2011

Byomdannelsesområde

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

Detailhandel

Detailhandelsrammerne i Kommuneplan 2011 udlægger et lokalcenter ved Kulturpladsen som vist på nedenstående kort. Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 3.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Byggeønskerne for området er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011 for så vidt angår detailhandelsrammerne.

Tillæg til Kommuneplan 2011

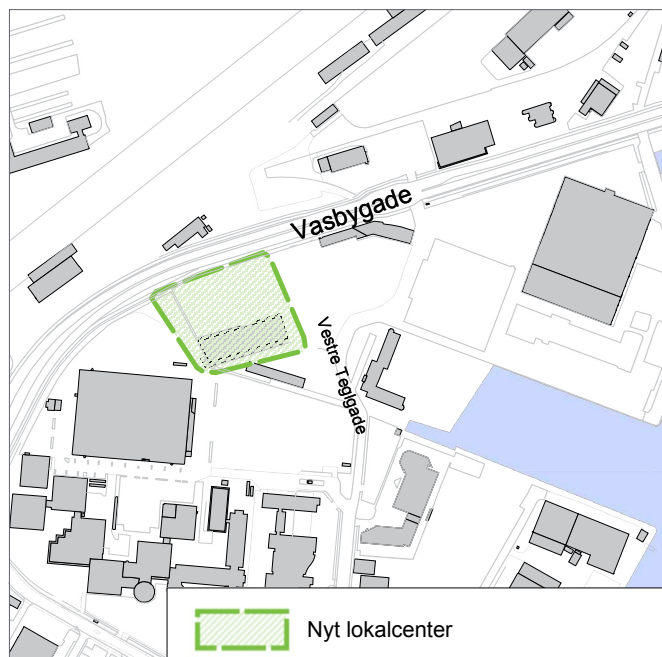
Lokalcenter foreslås med et kommuneplantillæg flyttet mod vest, så det omfatter Specialstålhallen og byggefeltet nord for denne, som vist på kortet nedenfor. Der opnås derved en bedre tilgængelighed og en bedre trafikalsammenhæng i området.

Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

Trafikstøj

Området er langs Vasbygade belastet af trafikstøj. I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. desuden miljørapporten for tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310.



Forslag til ændrede detailhandelsrammer med kommuneplantillægget

Bydelsplan

Kgs. Enghave Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne i 2013 udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet.

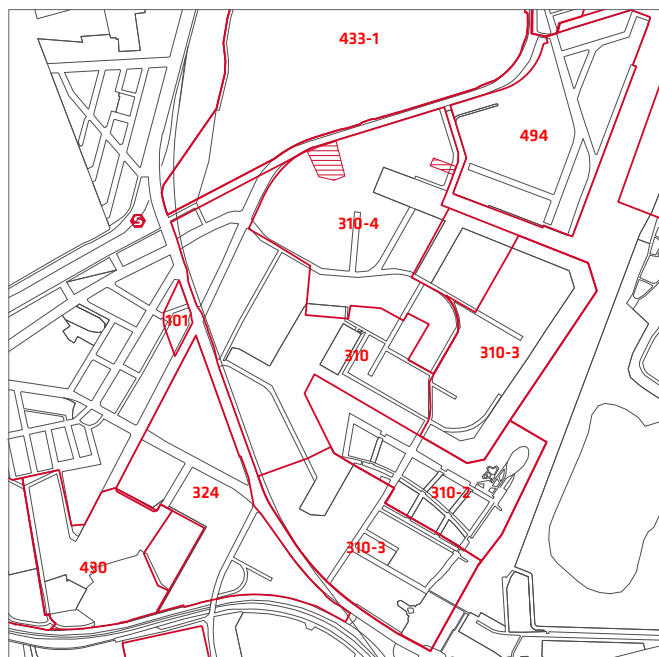
Lokaludvalget peger i bydelsplanen på 'Specialstålhallen' og 'Pladehallen' som mulige placeringer af kulturelle tiltag i bydelen. 'Pladehallen' er i tillæg nr. 4 udpeget til kulturelle formål, hvilket er i overensstemmelse med lokaludvalgets forslag. 'Specialstålhallens' anvendelse foreslås med tillæg nr. 5 ændret fra kulturelle formål til serviceerhverv for at muliggøre etablering af dagligvarebutik i bygningen. Dette er således ikke i overensstemmelse med lokaludvalgets forslag.

Af yderligere forslag i bydelsplanen med relevans for lokalplanområdet kan nævnes følgende; Bydelens områder skal bindes sammen med stibroer og gode stiforbindelser, bl.a. over Belvederekanalen og over Vasbygade samt styrkelse af den kollektive trafik, herunder metro.

Lokalplaner i kvarteret

Området omkring Teglværkshavnen, herunder det aktuelle lokalplanområde, er omfattet af lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen', der blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 16. juni 1999. Lokalplan nr. 310 fastlægger det planmæssige grundlag for omdannelsen af det tidligere industri- og havneområde omkring Teglværkshavnen. Lokalplan nr. 310 fastlægger sammenhængende fællesanlæg som veje, en broforbindelse mellem Teglhølmolen og Sluseholmen samt rekreative elementer i form af en grøn kile og havnepromenader.

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



Gældende lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplantillægsområde er skraveret.

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

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. december 2003, omfatter den nordlige del af Sluseholmen. Tillægget udgør det planmæssige grundlag for en udbygning med en større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 310, herudover gælder at mindst 70 % af det samlede etageareal skal anvendes til boliger.

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. januar 2009, omfatter den sydlige del af Sluseholmen samt den østlige del af Teglholmen, ligeledes med større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 310. Af tillægget fremgår, at mellem 50 og 75 % af det samlede etageareal skal anvendes til boliger. Tillægget fastlægger ligeledes et areal til offentlige formål, såsom skole og idræt.

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 16. december 2010, omdanner den midterste og den nordvestligste del af Teglholmen til et tæt bykvarter med boliger, serviceerhverv og kulturelt prægede funktioner.

Lokalplan nr. 494 'Enghave Brygge', som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 19. juni 2013 og bekendtgjort den 25. juli 2013 omfatter Enghave Brygge. Lokalplanen inkluderer ca. 25 ha samt ca. 3,5 ha vandareal, der kan opfyldes. Opfyldninger modsvares af ca. 3 ha kanaler og havnebassiner, der kan udgraves. Lokalplanen muliggør en omdannelse af det tidligere havne- og industriområde ved H.C. Ørstedværket til et moderne, blandet bolig- og erhvervsområde. I alt muliggøres ca. 292.000 m² bebyggelse på Enghave Brygge.

Lokalplan nr. 433 'Otto Bussesvej' fastlægger et område til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter såsom kollektive trafik anlæg, herunder sporanlæg, tog og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg m.v. i forbindelse med etableringen af et kontrol- og vedligeholdelsescenter for Metros cityring og forberedelse for omdannelse af de arealer, der ikke skal anvendes til baneareal.

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

Miljø i byggeri og anlæg

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

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

'Miljø i byggeri og anlæg 2010' oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. 'Miljø i byggeri og anlæg 2010' kan hentes på www.kk.dk/mba2010.

Regnvand

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

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

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Teknik- og Miljøforvaltningen har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

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

Tillæg 5 - Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

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

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

Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles miljøstationer. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald. Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Affald og Genbrug, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Grundene i lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2. Det betyder, at der er dokumentation for, at der med en høj grad af sikkerhed er jordforurening på arealet, men der skal udføres yderligere forureningsundersøgelser i forbindelse med nybyggeri.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Teknik- og Miljøforvaltningens hjemmeside www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser/byggeri/jord/love-vejledninger-og-planer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Ifølge Jordforureningslovens § 50a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til at anmelde bortskaffelse af jord til Teknik- og Miljøforvaltningen. Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som

boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen søges om tilladelse. Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på Teknik- og Miljøforvaltningens hjemmeside www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser/byggeri/vand eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Museumsloven

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

Rottesikring

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

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

Tillæg 7 - Redegørelse



Skråfoto med markering af lokalplantillægsområdet, 2012.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Teglholmen ApS/FB Gruppen og Nordea Ejendomme har udarbejdet et fælles forslag til bebyggelse med familieboliger og støttede ungdomsboliger på Vestre Teglsgade 10-12 på Teglholmen i Kgs. Enghave. Endvidere ønskes der en anvendelsesændring til boliger for ca. 800 m² af ejendommen Vestre Teglsgade 2.

Nordea Ejendomme har udarbejdet et forslag til etablering af boliger i Pladehallen, da det ikke har været muligt at finde en kulturel aktivitet, der ønskede at etablere sig i hallen.

Den gældende lokalplan tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen' muliggør ikke boliger på ejendommene. Ejendommene ved Vestre Teglsgade er i lokalplanen udlagt til serviceerhverv og/eller p-hus, og Pladehallen er udlagt til kulturelle formål.

Formålet med lokalplantillægget er således at ændre anvendelsen for Pladehallen og for bebyggelse ved Vestre Teglsgade med henblik på at muliggøre boliger, samt at fastlægge ny bebyggelsesplan for bebyggelse ved Vestre Teglsgade, herunder at nedrive det eksisterende domicil Vestre Teglsgade 10-12.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

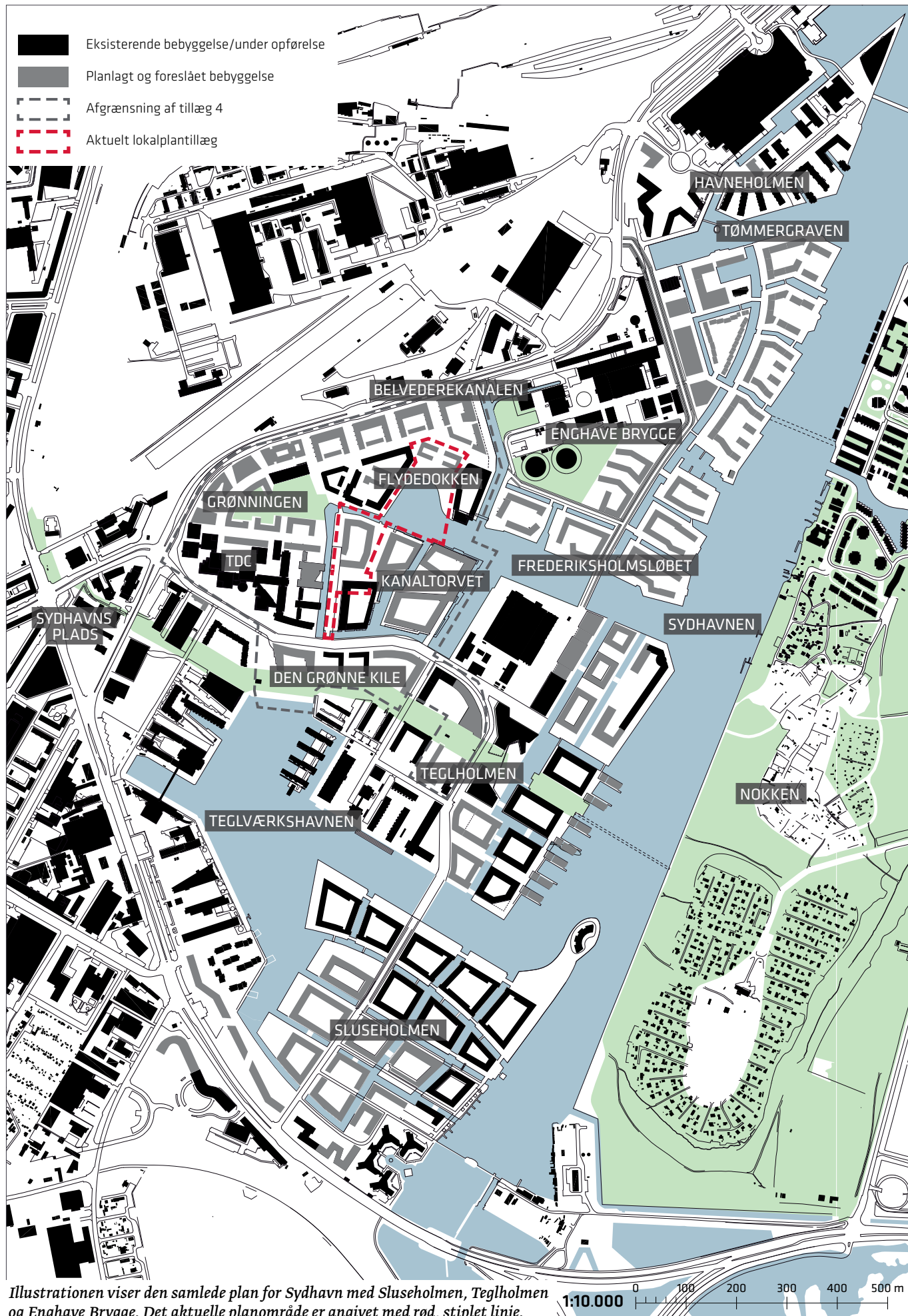
Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplantillægget omfatter et delområde i det område, der er omfattet af lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen' samt tillæg nr. 4 til denne lokalplan. Delområdet omfatter i alt ca. 37.500 m², svarende til ca. 3,8 ha ud af de ca. 29 ha, der er omfattet af tillæg nr. 4.

Tillæg nr. 4 omfatter området beliggende mellem Teglværkshavnen mod syd, banearbejdet mod nord, Sydhavns Plads mod vest og Belvederestegade og Enghave Brygge mod øst.

Store dele af byudviklingsområdet, der er omfattet af tillæg nr. 4, er i dag ryddet og under udbygning. Andre steder findes intakte bygninger, der i flere tilfælde er misligholdt og forudsættes nedrevet, mens andre er moderne bygninger, der forudsættes bibeholdt og indarbejdet i den samlede bebyggelsesplan for området omkring Frederiksholmsløbet.

Tillæg nr. 4 muliggør opførelse af et blandet bolig- og erhvervsområde med kultur og serviceerhverv, der skal indgå i et samspil med de øvrige udbygningsområder i



Illustrationen viser den samlede plan for Sydhavn med Sluseholmen, Teglnholmen og Enghave Brygge. Det aktuelle planområde er angivet med rød, stiplede linje.



Teglværkshavnen og på Enghave Brygge. Tillæg 4 er opdelt i 4 delområder, der hver har sit centrale byrum; Frederiks Brygge med 'Flydedokken', Teglholskanalen med 'Kanalortvet', NCC's område med 'Den grønne kile' samt TDC's område med 'Grønningen'. Med tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 muliggøres samlet ca. 298.000 m² bebyggelse, svarende til en bebyggelsesprocent på 150.

Området for tillæg nr. 7 omfatter en del af tillæg 4's delområde benævnt 'Frederiks Brygge / Flydedokken' og en del af delområdet benævnt 'Teglholskanalen / Kanalortvet'. I lokalplantillægsområdet indgår 'Flydedokken' og Pladehallen samt bebyggelse ved Vestre Teglgade syd for Frederiksholmsløbet.

Delområdet 'Frederiks Brygge / Flydedokken' er med tillæg nr. 4 planlagt omkring 'Flydedokken' ved Frederiksholmsløbet som bydelens hjerte. Pladehallen ligger ud til Flydedokken. En del af bygningen er foreslået bevaret og indrettet til kulturelle formål. I området ligger også 'Specialstålhallen', som bevares som et spor fra områdets historie. Specialstålhallen er i overensstemmelse med tillæg nr. 5 til lokalplan 310 etableret som dagligvarebutik. Ny bebyggelse udformes primært i karrébebyggelser. Omkring Flydedokken forholder bygningerne sig til pladsen med udadvendte funktioner i flere af stueetagerne.

Delområdet 'Teglholskanalen / Kanalortvet' er med tillæg nr. 4 planlagt som blandet bolig- og erhvervsbebyggelse og planen tager udgangspunkt i en karré- og kanalstruktur. Det centrale byrum i delområdet er den indre pladسدannelse 'Kanalortvet'. Her er de to første boligkarréer under opførelse.

Områdets historie, karakteristika og nuværende anvendelse

Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger i området omfattet af tillæg nr. 7, men en del af bygningen benævnt Pladehallen er i tillæg nr. 4 foreslået bevaret. Pladehallen udgør et væsentligt spor fra områdets industrielle historie. Hallen fremstår i dag nedslidt og dens facade fremstår beklædt med rustikke bygningsmaterialer.

Bygningerne Vestre Teglgade 10-12, der tænkes nedrevet, er opført som kontorbygninger for Kay Vilhelmsen Group. Bygningerne, der har facader med malede stålplader, er i tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 indarbejdet i bebyggelsesplanen som eksisterende erhvervsbebyggelse.

Centralt i området ligger Frederiksholmsløbet som en bred kanal, der udgør en væsentlig herlighedsværdi og et naturligt omdrejningspunkt for områdets fremtidige anvendelse.

Fremtidige planer og foreløbig udbygning

Udbygningen af boligområdet omkring den vestligste del af Frederiksholmsløbet er i fuld gang, såvel på Nordre

Teglkaj som på Vestre Belvederekaj. Vest for det aktuelle lokalplantillægsområde ligger Specialstålhallen, som er indrettet til specialsupermarked og café. Umiddelbart nord for Specialstålhallen er der ved Vasbygade muliggjort parkeringshus og dagligvarebutik.

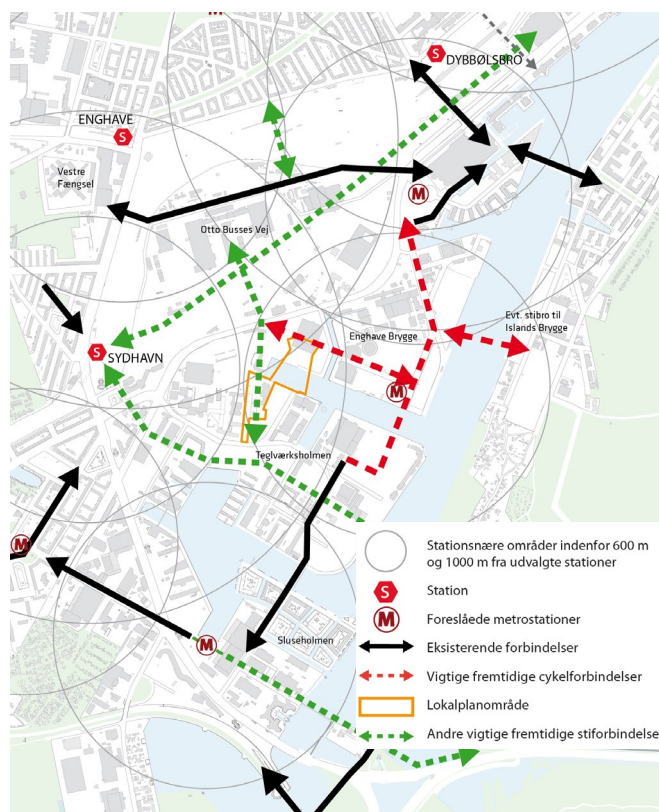
Havneringen

'Havneringen' skal udgøre en oplevelsesrig cykelrute rundt om havnen fra Nyhavn i nord til Slusen i syd. I forbindelse med projektet etableres en cykelforbindelse over Belvederekanalen fra Enghave Brygge til Frederiks Brygge og forbi Pladehallen og Flydedokken. Mens området udbygges, skal der findes en midlertidig løsning for cyklister i samarbejde mellem bygherre og Københavns Kommune.

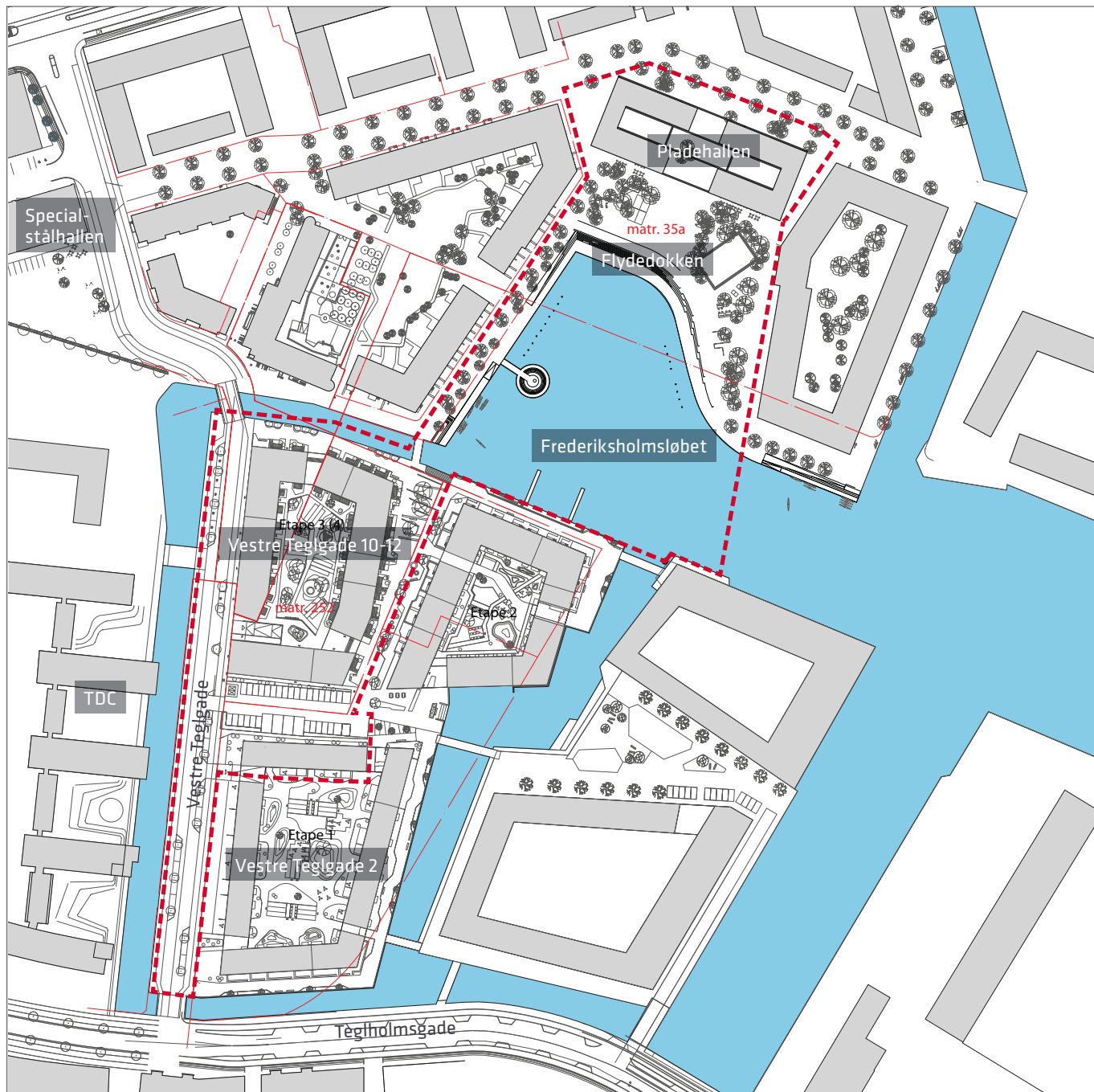
Metro til Sydhavnen og stationsnærhed

Der er truffet beslutning om anlæg af metro til Ny Ellebjerg via Sydhavnen. Metrolinjen får bl.a. station på Enghave Brygge. Lokalplanområdet vil ligge i en afstand af under 600 meter til stationen på Enghave Brygge, og vil dermed blive stationsnært. Metroen forventes at være færdigbygget i 2023.

Lokalplanområdet ligger inden for 1.000 m fra Sydhavn Station.



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



Situationsplan for lokalplanområdet. Planen viser forslag til bebyggelse med lokalplantillægget samt den aktuelle udvikling i området. Ill: DesignGroup Architects.



Visualisering af grundejers og arkitekts vision af udsigt fra vest over Frederiksholmsløbet. Ill: DesignGroup Architects.



Visualisering af grundejers og arkitekts vision for Pladehallen. Ill: C.F. Møller.

Byggeønsker

Området syd for Frederiksholmsløbet

Teglhølmens ApS/FB Gruppen og Nordea Ejendomme har fået udarbejdet et fælles projekt for boligbebyggelse på matrikel 252, Kongens Enghave og del af matrikel 35a, Kongens Enghave. Ejendommene foreslås bebygget med en boligkarré i 4-8 etager.

Den eksisterende kontorbygning Vestre Teglade 10-12 foreslås nedrevet. Byggeriet erstatter således denne og et punkthus med erhverv i 9-10 etager, som den oprindelige lokalplan gav mulighed for. Karréen ønskes indrettet til private familieboliger samt almene ungdomsboliger.

Der ønskes derudover en anvendelsesændring af ejendommen Vestre Teglade 2, der pt. er under opførelse. I lokalplan 310 tillæg nr. 4 er ca. 800 m² af ejendommen udlagt til serviceerhverv og/eller p-huse. Flere af karréerne etableres nu med parkeringskælder, hvorfor den oprindelige plan om at etablere p-hus her ikke er aktuel længere. Denne del af bygningen ønskes derfor konverteret fra p-hus/serviceerhverv til boliger, således at hele karréen kommer til at indeholde boliger.

Området nord for Frederiksholmsløbet

Nordea Ejendomme ønsker at etablere boliger i den del af Pladehallen, der med den gældende lokalplan er forudsat bevaret. I projektet bevares den oprindelige konstruktion som overordnet 'arkitektonisk ramme' omkring det nye projekt med boliger og publikumsorienterede serviceerhverv.

Projektet indeholder desuden forslag til udformning af Flydedokken som rekreativt og centralt byrum.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget skal muliggøre etablering af boliger i Pladehallen. Derudover skal tillægget i området syd for Frederiksholmsløbet muliggøre en ny boligkarré og ændre en mindre del af en nyetableret karré fra erhverv/parkeringshus til boliger. Pladehallen udformes i integration med byrummet 'Flydedokken', der fastlægges som offentligt, aktivt byrum med opholdsmuligheder og aktiviteter. Med de foreslåede ændringer vil den samlede arkitektoniske løsning understøtte den planlagte karréstruktur og en sammenhængende bymæssighed i hele området omkring Frederiksholmsløbet.

Der er i processen søgt sikret et lokalt ejerskab til Flydedokken gennem en dialog med lokaludvalget.

Anvendelse

Nord for Frederiksholmsløbet

Lokalplantillægget ændrer anvendelsen for den del af den eksisterende bygning Pladehallen, der hele tiden har skullet bevares, fra kulturelle formål til boliger med krav om publikumsorienterede serviceerhverv i Pladehallens stueetage mod syd mod det centrale byrum 'Flydedokken'. I Pladehallens stueetage mod nord etableres mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv. Der skal være en offentlig passage gennem bygningen.

Fakta vedr. byggeønsker

Samlet bruttoetageareal	Ca. 25.500 m ²
Publikumsorienteret serviceerhverv	Ca. 700 m ²
Boliger	Ca. 24.800 m ²
Heraf almene boliger	Ca. 6.200 m ²
Cykelparkering	Ca. 1.027 pladser
Bilparkering	Ca. 114 pladser
Bebyggelsesprocent	150 *

* Bebyggelsesprocenten udregnes for hele tillæg 4s område nord for Teglhølmegade under ét.

Syd for Frederiksholmsløbet

Den tidligere erhvervsbebyggelse syd for Frederiksholmsløbet kan rives ned og anvendelsen ændres fra serviceerhverv til boliger. Tidligere mulighed for enkeltstående bygning på 9-10 etager med anvendelse til serviceerhverv og/eller p-huse fjernes, således at der på ejendommene i stedet muliggøres en boligkarrébebyggelse. I karréens nordøstlige hjørne mod Nordre Teglakaj og Frederiksholmsløbet fastlægges mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen.

Anvendelse for 800 m² af ejendommen Vestre Teglade 2 ændres fra serviceerhverv og/eller p-huse til serviceerhverv og/eller boliger.

Der stilles krav om etablering af minimum 6.200 m² almene boliger.

Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Vestre Teglade vil, når området er færdigudbygget, udgøre en vigtig forbindelse til Vasbygade nord for området. Der fastlægges et nyt snit/vejprofil, og vejbroerne i hver ende udvides til 17 meters bredde.

Der er fremsat ønske fra bygherre om, at Vestre Teglade nedklassificeres fra offentligt vejareal til privat fællesvej. Kommunen har igangsat en proces for at undersøge, om dette kan lade sig gøre. Hvis Vestre Teglade kan nedklassificeres, vil arealet kunne medregnes i den samlede bebyggelsesprocent, og der vil kunne opføres ca. 5.000 m² mere i lokalplantillægsområdet. Lokalplantillægget tager højde for dette ved, at der er mulighed for at variere etagehøjder og dermed bygge flere kvadratmeter.

Lokalplantillægget medfører ikke ændringer i det overordnede trafikbillede, der er beskrevet i tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen'.

Parkering

Parkeringsnormen er i den gældende lokalplan 1 plads pr. 200 m². I Kommuneplan 2015 er parkeringsnormen for området fastsat til 1 plads pr. 150 m², dog med mulighed for minimering til 1 plads pr. 200 m², såfremt der kan

påvises et lavere parkeringsbehov. Da beliggenheden med den kommende metrobetjening vil blive stationsnær, og da det omgivende lokalplanområde er underlagt en parkeringsnorm på 1 plads pr. 200 m², fastholdes parkeringsnormen for tillægsområdet i overensstemmelse med den gældende lokalplan til i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m². For ungdomsboliger fastlægges parkeringsdækningen til 1 plads pr. 300 m². Bestemmelse i gældende lokalplan om, at højst 20 procent af pladserne må indrettes på terræn, fastholdes.

Parkering for bebyggelsen ved Vestre Teglgade placeres fortrinsvis under terræn i hævede gårdrum. Parkering til 'Pladehallens' boliger håndteres i parkeringshus muliggjort med tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen'. Cykelparkeringsnormer for tillægsområdet fastlægges i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsesplanen bygger videre på de overordnede ideer i området om en karréstruktur. Det maksimale antal etager fastsættes til 8.

Syd for Frederiksholmsløbet

Ny karrébebyggelse vil være underlagt eksisterende facadebestemmelser i gældende lokalplan. Dette skal sikre en helhed i området.

Nord for Frederiksholmsløbet

Pladehallen udgør det væsentligste spor fra områdets historie i tillægsområdet. Hallen fremstår i dag nedslidt. I projektet Pladehallen genanvendes den oprindelige konstruktion fra hallen som en overordnet ramme omkring den nye bygning, der opføres i 3 etager med boliger og serviceerhverv.

Etagearealet i Pladehallen er på ca. 4.700 m². Heraf er ca. 4.000 m² fastlagt til boliger og 700 m² til publikumsorienteret serviceerhverv.

Pladehallen udformes med tagterrasser, og den bevarede konstruktion og tagflader i øvrigt forberedes til begrønning.



Visualisering af byrummet 'Flydedokken' syd for Pladehallen.
Ill: DesignGroup Architects.

Facadebestemmelser for Pladehallen i den gældende lokalplan fastholdes. Ifølge disse skal der ved ombygning af Pladehallen anvendes materialer, der har reference til industriperioden. Pladehallen skal have en aktiv facade med en stor grad af åbenhed og transparens mod 'Flydedokken' og lokalgaden nord for Pladehallen.

Byrum

Nord for Frederiksholmsløbet

Flydedokken er områdets bydelsplads, hvilket vil sige, at den er en central plads for alle fremtidige bebyggelser omkring Frederiksholmsløbet.

Med lokalplantillægget fastlægges Flydedokken som et offentligt, aktivt byrum i integration med Pladehallen. Flydedokken foreslås udformet efter principper om ophold og aktivitet. Pladsen er orienteret mod syd og Frederiksholmsløbet, som pladsen møder i form af træbrygger, der sikrer adgang til vandet, og der er mulighed for etablering af lystbådehavn og aktiv brug af Frederiksholmsløbets store vandflade. Området til lystbådehavn indskrænkes en smule i forhold til den gældende lokalplan. Planen understøtter med sine promenader og byrum kommunens målsætning om at få flere til at gå og cykle.

Pladsen etableres med træbeplantninger, aktivitetszoner og opholdszoner, som bl.a. kan indeholde sports- og motionsfaciliteter samt forskellige former for opholds- og siddezoner. Der etableres en visuel og fysisk forbindelse for fodgængere igennem Pladehallen.

I kantzonen/overgangen mellem Pladehallen og Flydedokken etableres zoner/arealer til udeservering m.v. i sammenhæng med de udadvendte funktioner i Pladehallens stueetager.

Syd for Frederiksholmsløbet

Langs den nye kanal syd for Frederiksholmsløbet, etableres der en mindre pladsdannelse og et attraktivt promenadeforløb med opholdsmuligheder langs kajanten ved Nordre Teglkaj.



Visualisering af træbrygger mod Frederiksholmsløbet.
Ill: DesignGroup Architects.

Kantzoner

Samtlige bebyggelser etableres med kantzoner omkring stueetagen med henblik på at skabe opholdsmuligheder og en god interaktion mellem de mere private områder og de offentlige arealer langs veje, promenader og halvprivate gårdrum.

Bæredygtighed

Idet lokalplantillægget kun vedrører ændringer i anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser, kan bæredygtighedskrav fastlagt i den gældende lokalplan fastholdes i tillægget. Det betyder, at ny bebyggelse skal opføres sådan, at den kan klassificeres som laveste energiklasse.

For støttet byggeri gælder kravene i Københavns Kommunes retningslinjer 'Miljø i Byggeri og Anlæg, 2016'.

Skybrudsvand kan ledes væk via kanaler og havnen.

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Flade tage skal så vidt muligt begrønnes.

Miljøforhold

VVM

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

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Planforslaget indeholder kun mindre ændringer i forhold til det gældende lokalplantillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen'. Der er foretaget en miljøvurdering og udarbejdet en miljørapport for tillæg nr. 4.

Lokalplantillægget skal muliggøre etablering af boliger i Pladehallen og i en karré syd for Frederiksholmsløbet. Lokalplantillægget fastlægger endvidere et nyt byggefelt for en karré syd for Frederiksholmsløbet samt udformning af Pladehallen og Flydedokken.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Det blev ved udarbejdelsen af tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 vurderet, at de planlagte bebyggelser ikke ville påvirke de kystnære omgivelser, og at der set i en større sammenhæng og med stedets historie taget i betragtning således ikke var tale om en visuel ændring af områdets bygningsmæssige struktur. En visualisering fra kysten vurderedes derfor at være unødvendig. Med tillæg nr. 7 til lokalplan nr. 310 muliggøres ikke højere bebyggelse end med tillæg nr. 4, hvorfor en visualisering fra kysten fortsat vurderes at være unødvendig.

Bevaringsværdige bygninger

Der er ingen bygninger i lokalplantillægsområdet, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen. I tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 er to bygninger udpeget som bevaringsværdige; dette gælder 'Specialstålhallen' og en del af Pladehallen. Herved bevares en del af områdets historie, ligesom bygningerne vil medvirke til at give området en unik identitet som byområde.

Pladehallen ligger inden for området for tillæg nr. 7. Bestemmelserne for omdannelse af Pladehallen er udformet, så store dele af bygningens oprindelige konstruktion bevares. Bestemmelserne hindrer ikke, at bygningen energirenoveres.



Visualisering af ny karré ved Nordre Teglkaj og pladsdannelsen syd for Frederiksholmsløbet.
Ill: Arkitema.

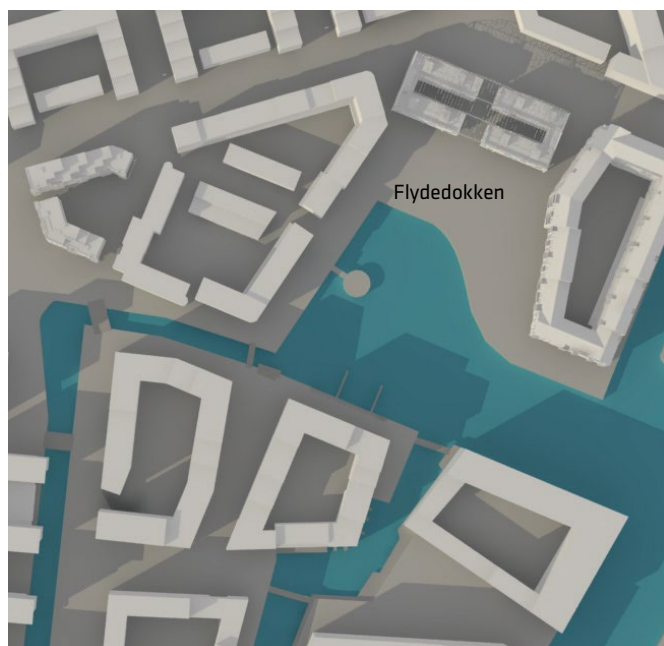
Skyggediagrammer marts



21. marts kl. 09.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

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

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold i bygningerne, på 'Flydedokken' og på 'Promenaden'. I gårdrummene og i rummene mellem bygningerne vil der også kunne findes sol på skiftende tidspunkter af dagen. Boligernes indre gårdrum er solrige, særligt om formiddagen.

Skyggediagrammer juni



21. juni kl. 09.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Tillæg 7 - Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Tillægget til lokalplan nr. 310 er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan nr. 310.

Kommuneplan 2015

Området er i Kommuneplan 2015 udlagt som et C2*-område til boliger og serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 150, og parkeringsdækningen skal være 1 plads pr. 150 m². Parkeringsdækningen kan dog efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m² eller minimeres til 1 plads pr. 200 m², såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. I vurderingen af det konkrete antal pladser indgår bl.a. lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, bebyggelsesplan, boligtype, fælles parkeringsanlæg, herunder mulighed for dobbeltudnyttelse.

Særlige *-bemærkninger: Området indgår i byomdannelsesområdet Sydhavnen. Den maksimale bygningshøjde er 33 m. I lokalplaner kan der i byarkitektonisk særligt fremtrædende områder tillades punktvis bebyggelse med en bygningshøjde på højst 46 m. Langs kajerne kan der efter bestemmelser fastsat i en lokalplan etableres træbrygger. Der kan efter bestemmelser fastsat i lokalplan udgraves til kanaler inden for området samt opfyldes et vandareal op til 6.000 m². Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af det samlede etageareal. Den nærmere placering afhænger af de miljømæssige forhold og fastlægges i lokalplan.

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, pkt. 2). Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2015-20). Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	O1	Områder til fritidsområder m.v.
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
E, E0-2	Områder til blandedt erhverv		Husbåde
J, J0-2	Områder til industri		Det aktuelle lokalplanområde
H1	Områder til havneformål		

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

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

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på Pladehallens vestvendte facader ud mod Vasbygade ligger på L_{den} 68-73 dB i 1½ meters højde og L_{den} 63-68 dB i 4 meters højde. Der er planlagt bebyggelse langs Vasbygade, som vil afskærme lokalplantillægsområdet mod støj.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. desuden miljørapporten for tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310.

Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Kgs. Enghave Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne i 2013 udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet.

Lokaludvalget peger i bydelsplanen bl.a. på Pladehallen som mulig til placering af kulturelle tiltag i bydelen. 'Pladehallens' anvendelse foreslås med tillæg nr. 7 ændret fra kulturelle formål til boliger for at aktivere bygningen. Dette er således ikke i overensstemmelse med lokaludvalgets forslag i bydelsplanen.

Det bemærkes, at der i lokalplantillægget indgår forslag til aktiviteter på 'Flydedokken'. Aktivitetsmuligheder er drøftet ved et møde mellem Kgs. Enghave Lokaludvalg og grundejer. Lokaludvalget lagde ved dette møde og i deres høringssvar i den interne høring bl.a. vægt på, at der skal sikres offentlig passage gennem Pladehallen, og at Flydedokken skal være et offentligt tilgængeligt byrum.

Af yderligere forslag i bydelsplanen med relevans for lokalplanområdet kan nævnes følgende; Bydelens områder skal forbindes med stibroer og gode stiforbindelser, bl.a. over Belvederekanalen og over Vasbygade samt styrkelse af den kollektive trafik, herunder metro.

Lokalplaner i kvarteret

Området omkring Teglværkshavnen, herunder det aktuelle lokalplanområde, er omfattet af lokalplan nr. 310 'Teglværkshavnen', der blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 16. juni 1999. Lokalplan nr. 310 fastlægger det planmæssige grundlag for omdannelsen af det tidligere industri- og havneområde omkring Teglværkshavnen. Lokalplan nr. 310 fastlægger sammenhængende fællesanlæg som veje, en broforbindelse mellem Tegholmen og Sluseholmen samt rekreative elementer i form af en grøn kile og havnepromenader.

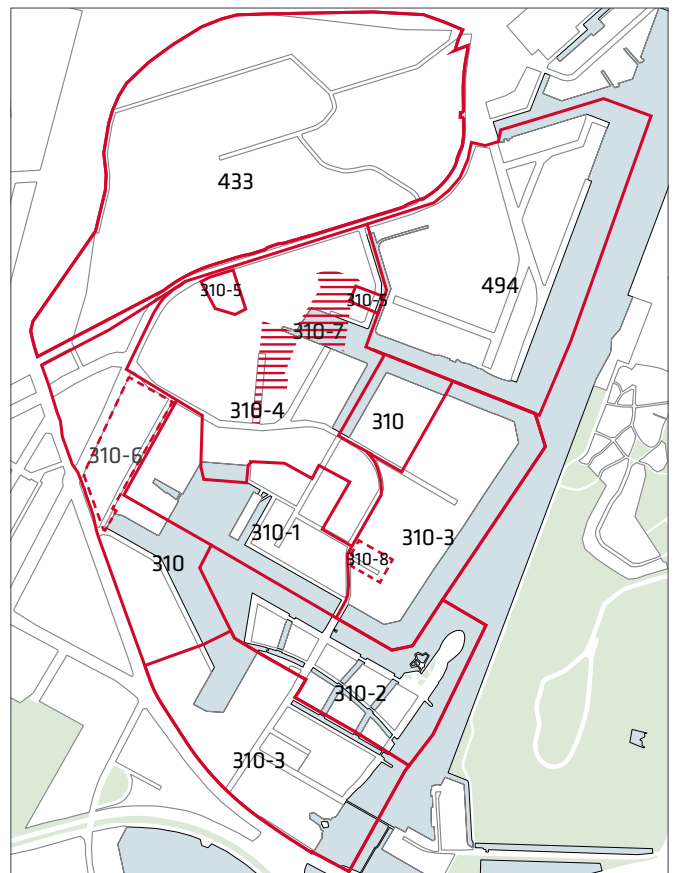
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. juni 2003,

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

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. december 2003, omfatter den nordlige del af Sluseholmen. Tillægget udgør det planmæssige grundlag for en udbygning med en større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 310, herudover gælder, at mindst 70 procent af det samlede etageareal skal anvendes til boliger.

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. januar 2009, omfatter den sydlige del af Sluseholmen samt den østlige del af Tegholmen, ligeledes med større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 310. Af tillægget fremgår, at mellem 50 og 75 procent af det samlede etageareal skal anvendes til boliger. Tillægget fastlægger ligeledes et areal til offentlige formål, såsom skole og idræt.

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 16. december 2010, omdanner den midterste og den nordvestligste del af Tegholmen til et tæt bykvarter med boliger, serviceerhverv og kulturelt prægede funktioner.



Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering. Forslag til Teglværkshavnen tillæg 6 og 8 er angivet med rød, stiplede linje.

Tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 18. september 2014, omfatter en mindre del af tillæg 4. Med tillægget muliggøres detailhandel i 'Specialstålhallen' og byggefeltet nord for denne.

Forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 310 er vedtaget i 2016. Tillægget fastlægger området omkring A. C. Meyers Vænge til bolig- og erhvervsbebyggelse, ligeledes med større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 310.

Forslag til tillæg nr. 8 til lokalplan nr. 310 er vedtaget medio 2016. Med tillægget ændres anvendelsen for en karré fra serviceerhverv og/eller p-hus til boliger.

Lokalplan nr. 494 'Enghave Brygge', som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. november 2014 omfatter Enghave Brygge. Lokalplanen inkluderer ca. 25 ha samt ca. 3,5 ha vandareal, der kan opfyldes. Opfyldninger modsvares af ca. 3 ha kanaler og havnebassiner, der kan udgraves. Lokalplanen muliggør en omdannelse af det tidligere havne- og industriområde ved H.C. Ørstedværket til et moderne, blandet bolig- og erhvervsområde. I alt muliggøres ca. 292.000 m² bebyggelse på Enghave Brygge.

Lokalplan nr. 433 'Otto Bussesvej' fastlægger et område til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter såsom kollektive trafik anlæg, herunder sporanlæg, tog og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg m.v. i forbindelse med etableringen af et kontrol- og vedligeholdelsescenter for Metros cityring og forberedelse for omdannelse af de arealer, der ikke skal anvendes til baneareal.

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

Miljø i byggeri og anlæg

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

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

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

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

Regnvand

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

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

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

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

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskiner.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

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.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

Tillæg 7 - Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

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

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

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

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

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningens Center for Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Vidensniveau 1 betyder, at der er kendskab til aktiviteter, der kan have forurennet. Vidensniveau 2 betyder, at der er konstateret forurening. I forbindelse med nybyggeri skal udføres yderligere forureningsundersøgelser.

Matr. 35a, Kongens Enghave er kortlagt på vidensniveau 2. På en del af matriklen er der konstateret kraftig overfladeforurening med bly og generel diffus forurening med PAH'er. Der er desuden fundet grundvandsforurening med oliestoffer på op til 60 mikrogram/l i grundvandet, hvilket er en overskridelse af Miljøstyrelsens grundvandskvalitetskriterium på 9 mikrogram/l. På en del af matriklen er der fundet en kraftig jordforurening med oliestoffer på op til 1900 mg/kg jord. Det er en overskridelse af Miljøstyrelsens kvalitetskriterium for olie, som er på 100 mg/kg jord

Matr. 35c Kongens Enghave er kortlagt på Vidensniveau 1. Der har været etableret kulplads med oplag og håndtering

af bl.a. kul og koks. Der har endvidere været etableret et tankningsanlæg med hhv. en 7.000 liters benzintank og en 2.500 liter tank til farvet benzin. Der har i en periode bl.a. været sand- og grusforretning samt betonfabrik, hvortil der har været etableret to eller flere olietanke. Matr. 427 og 428, Kongens Enghave er kortlagt på Vidensniveau 2. Der har ligget en asfaltfabrik på grunden, og ved en undersøgelse i 1980'erne er der fundet et højt indhold af phenoler og oliestoffer i grundvandet.

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

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

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse. Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurennet vand fra byggegruben.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

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

Anlæg på søterritoriet

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

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

Rottesikring

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

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

Tillæg nr. 4, 5 og 7 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Vasbygade, Belvederekanalen, Teglholskanalen, Teglholsgade, Støberigade, Tegholm Tværvej, vestskel af matr. nr. 456, en linje i den nordlige del af den grønne kile, Tegholm Alle, nordskel af matr. nr. 534,535 og 532, vestskel af matr.nr. 532 Kongens Enghave, København, Teglværkshavnen, østskel af matr. nr. 297 og 451 ibid. samt Teglholsgade.

§ 1. Formål

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

Tillæg nr. 2 og tillæg nr. 3 udgør det planmæssige grundlag for en udbygning af Sluseholmen samt Tegholm Øst med en større andel boliger og større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 310.

Tillæg nr. 4 udgør det planmæssige grundlag for en udbygning af den midterste og den nordvestlige del af Tegholm samt området vest for Bevelederekanalen med boliger og serviceerhverv med større tæthed end tidligere forudsat. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- I samspil med de øvrige udbygningsområder ved Teglværkshavnen og på Enghave Brygge ønskes et blandet område med boliger, kultur og serviceerhverv m.v, hvor beliggenheden i et havneområde udnyttes optimalt med etablering af kanaler, marinaer, træ-brygger og vandtrapper.
- Ved fordeling af anvendelserne tages der hensyn til eksisterende virksomheder, herunder miljøbelastende virksomheder i naboerområder, større trafik anlæg, samt herlighedsværdier i form af vandarealer og fælles grønne arealer.
- I stuetager skal der på udvalgte steder omkring de væsentligste byrum indrettes publikumsorienterede funktioner for at tilgodese ønsket om at skabe liv og oplevelser.
- Der skal sikres offentlig adgang langs kajer og kanaler, på havnepromenader og træbrygger. Hvor der tillades bebyggelse i kajkant, sikres der stiforløb på træbrygger langs med bebyggelsen, når det er væsentligt for det samlede stisystem.
- Områdernes bydelsgader Teglholsgade og Støberigade suppleres med en ny bydelsgade fra Teglholsgade via Vestre Teglgade mod nord til Vasbygade og med en lokalgade gennem området til og via en bro over Bevelederekanalen til Enghave Brygge.
- Ved fastlæggelse af et system af lokalgader, stier, broer og promenader, herunder træbrygger, tages der hensyn til brandredning, brandslukning, og af- og pålæsning, hensigtsmæssige adgangsforhold for beboere og brugere samt den rekreative værdi af friarealerne, herunder solorienteringen, kontakten til vandet og besejlingen.
- Begrænsninger af terrænparkeringen skal medvirke til, at ubebyggede arealer fremstår attraktive.
- Krav til anvendelse, nye byrum, veje og stier, bebyggelsesplan og friarealer skal indbyde til ophold og sikre, at det er attraktivt at bevæge sig gennem områderne med vægt på de videre forbindelser bl.a. til Amager Fælled, de eksisterende bykvarterer Bavnehøj og Frederiksholm, til Enghave- og Sydhavn Station og til kommende nye bykvarter på Enghave Brygge.
- Bebyggelsesplanen skal sikre variation i de rumlige forløb samt attraktive byrum, kanaler og vandarealer i øvrigt.
- Området skal udadtil markere sig med bygningsfronter i samspil med kaj- og vandarealer, samt med en afskærmende erhvervs- og boligbebyggelse langs Vasbygade og Teglholsgade. Indadtil skal den grønne kile, en ny grønning, en stor kulturplads og kanaler medvirke til at skabe varierede, attraktive og oplevelsesrige byrum, og trykke muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Krav til friarealer, veje, stier, broer, promenader, herunder træbrygger, bolværker, herunder kanalsider, beplantning samt inventar i byrummene skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet.
- Området tilstræbes opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv, hvor bæredygtige tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by. Dette sikres gennem den kollektive trafikbetjening, ved at prioritere fodgængere og cyklister ved udformning af vej- og stinettet, ved bevaring og genbrug af eksisterende bebyggelse, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved begrænset parkeringsdækning samt ved krav om miljømæssige servicefunktioner, lavenergibebyggelse og opsamling af regnvand.
- Med tillæg nr. 5 er for dele af det område, der er omfattet af tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310, fastsat supplerende bestemmelser om anvendelse, detailhandel, bebyggelsens ydre fremtræden, parkering samt byrum.
- Med tillæg nr. 7 er for dele af det område, der er omfattet af tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310, fastsat supplerende bestemmelser om vandarealer, anvendelse, veje og broer, bebyggelsens omfang og ydre fremtræden, ubebyggede arealer og parkering samt byrum og forureningsgener.

§ 2. Område

Stk. 1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 35, 141, 146, 169, 176, 249, 250, del af 251, 252, 258, 270, 364, 381, 426, 427,428, 450, 456, del af 509 Kongens Enghave, København, samt umatrikulerede land- og vandarealer og offentlige vejarealer, og alle parceller, der efter den 1. marts 2010 udstykkes i området.

Stk. 2.

Lokalplanområdet består af underområde XI som vist på tegning nr. 1.

Stk 3.

Området for tillæg nr. 5 afgrænses som vist på tegning nr. 1. og omfatter dele af ejendommen matr. nr. 35, Kongens Enghave, København, og alle parceller, der efter den 1. december 2013 udstykkes i området.

Området opdeles i underområde A og B som vist på tegning nr. 1.

Stk. 4.

Området for tillæg nr. 7 afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 252 samt dele af ejendommene matr. nr. 35a og 427 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) Kongens Enghave, København, og alle parceller, der efter den 31. august 2015 udstykkes i området.

§ 3. Vandarealer, bolværker og zonestatus

Stk. 1.

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

Stk. 2.

På tegning nr. 2 er vist vandarealer, der skal opfyldes, samt landarealer, der skal udgraves til kanaler og havnebassiner. De på tegning nr. 2 viste vandarealer, der skal opfyldes, omfatter dels indtil ca. 2.000 m² i forbindelse med etablering af træbrygge/pavillon ved den grønne kiles møde med Teglværkshaven i Teglværkshavnens nordlige del, dels indtil 6.000 m² i Frederiksholmsløbet.

Stk. 3.

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

Stk. 4.

Opfyldte arealer overføres til byzone

Stk. 5.

Den generelle terrænkote for arealer langs havnen og kanaler er ca. + 2,1. Kanaler skal have en bredde på mindst

10 m og en vanddybde på mindst 2 m ved normal vandstand.

Stk. 6.

Langs Frederiksholmsløbet og Teglholskanalen skal der etableres 4 m brede træbrygger. Træbryggerne kan flere steder udvides i princippet som vist på tegning nr. 4. Der kan derudover i forbindelse med 'Kulturpladsen' jf. § 9 stk. 1, og den grønne kiles møde med Teglværkshavnen etableres træbrygger af varierende bredder som vist på tegning nr. 4, jf. også tegning, 4B snit E-E.

Ved Nordre Teglkaj skal der etableres træbrygge som vist på tegning nr. 4, 6 og byrumstegning nr. 8.

Stk. 7.

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

Stk. 8.

Langs Frederiksholmsløbet og Teglholskanalen kan der inden for de arealer, der på tegning nr. 3 er markeret med lystbådehavn, etableres anløbspladser for lystbåde i forbindelse med de i stk. fastlagte træbrygger.

Stk. 9.

Langs Frederiksholmsløbet og Teglholskanalen kan der inden for de arealer, der på tegning nr. 3 er markeret med rød signatur, placeres husbåde vinkelret på og langs med de i stk. fastlagte træbrygger i en vekselvirkning med lystbåde. Placeringsmulighederne fremgår af tegningen.

Kommentar

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

§ 4. Anvendelse

Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, gallerier, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, spillesteder, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv. Den nærmere placering af anvendelserne, herunder placering kulturelle formål m.v. samt mulig placering af institutioner, fremgår af tegning nr. 3.

Mindst 50 pct. af den samlede rummelighed i området nord for Teglholmsgade skal anvendes til boliger beregnet for dette område under ét.

Mindst 25 pct. af den samlede rummelighed i området syd for Teglholmsgade skal anvendes til boliger beregnet for dette område under ét.

For bebyggelse indenfor tillæg nr. 5's område, jf. § 2, stk. 3., gælder den anvendelse, der fremgår af tegning nr. 3.

Pladehallens stueetage skal anvendes til kultur- og fritidsformål, kollektive anlæg eller restauranter. Mindst 50 pct. af Pladehallens stueetage skal anvendes til en eller flere af følgende kulturelle funktioner: idræt, bibliotek, museum koncertsal, teater, biograf, galleri og/eller foreningslokaler. Endvidere må der indrettes enkelte dagligvare- eller udvalgsvarebutikker, der betjener nærområdet med et samlet etageareal på højst 500 m², hvor den enkelte dagligvare- eller udvalgsvarebutik må ikke være større end 200 m².

Kommentar

Ved krav om 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.

Bestemmelserne om placering af institutioner er ikke til hinder for, at der kan integreres institutioner andre steder i området.

Stk. 2.

Boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m², og ingen bolig må være mindre end 65 m². Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét. Indtil 5 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 65 m². Bestemmelsen gælder for området under ét.

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

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

For bebyggelse indenfor tillæg 7's område, jf. § 2, stk. 4. gælder særligt:

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 50 m². Dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m² og 70 m² bruttoetageareal, med mindre særlige bygningsmæssige forhold forhindrer dette.

Beregninger foretages med udgangspunkt i antal kvadrat-

meter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Bestemmelserne gælder for hver ejendom.

Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Kollegie- og ungdomsboliger, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, er ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m².

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

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fællesvaske-ri, beboerlokaler, værksteder, beboerhotel og lignende.

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

Stk. 3.

For de stueetager, der er markeret med fuldt optrukket blå linje på tegning nr. 3 gælder, at mindst 75 pct. af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, pengeinstitutter og lignende. Arealerne må tillige anvendes til andre former for udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. På tegningen er der desuden med blå stiplede linje vist, hvor der er mulighed for indretning af publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen.

For bebyggelse indenfor tillæg nr. 5's område, jf. § 2, stk. 3., gælder den anvendelse, der fremgår af tegning nr. 3.

Stk. 4.

Langs Teglholmsgade og Støberigade kan der i de med fuldt optrukket eller stiplede blå linje markerede stueetager indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 3.000 m². Arealet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m² og 500 m².

Der kan derudover indrettes 3.000 m² butikksarealer i de med pink linje samt blå linje markerede stueetager i bebyggelsen nord for 'Specialstålhallen' og i den med grå markerede 'Specialstålhal' jf. tegning nr. 3. Bruttoetagearealet må her ikke overstige 1.000 m² for dagligvare-

butikker og ikke 500 m² for udvalgswarebutikker. I de øvrige med blå linje eller blå stipt linje markerede stueetager må der indrettes enkelte butikker, der betjener nærområdet.

Kommentar

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

Stk. 5.

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

Kommentar

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

Stk. 6.

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

Stk. 7.

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger med et samlet etageareal på minimum ca. 6.000 m². I tilfælde af at der ikke tillægges byggeret fra selvstændigt matrikuleret vejareal skal der opføres almene boliger med et samlet etageareal på minimum ca. 4.700 m² jf. § 6, stk. 1.

Boliger skal placeres som vist på tegning nr. 3. Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger. Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger fastholdes.

Kommentar

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

§ 5. Vej- og stiforhold samt broer

Stk. 1.

Mod Teglmholmsgade fastlægges vejudvidelseslinjer svarende til en bredde på ca. 22 m som vist på tegning nr. 4. Teglmholmsgade anlægges i overensstemmelse med princippet: J-J som vist på tegning nr. 4D, med kørebane, rabat med parkering, cykelsti og fortov i begge sider. Parkering i rabat skal afveksles med allétræer .

Stk. 2.

Fra Teglmholmsgade til Vasbygade fastlægges der via Vestre Teglgade en 17 m bred bydelsgade, der anlægges i overensstemmelse med tegning nr. 4 og princippet A-A og L-L, vist på tegning nr. 4A og 4D. Med varierende fortovs-

bredde mod nord fastlægges der en lokalgade herfra til Belvederekanalen i overensstemmelse med princippet B-B vist på tegning 4A.

Stk. 3.

Den interne trafikbetjening af områderne skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje, fællesstier og broer i princippet som vist på tegning nr. 4. Vejene, der er angivet med grå farve, anlægges i overensstemmelse med princippet: C-C, D-D, G-G, K-K, L-L og M-M vist på tegningerne nr: 4A -4E.

Broer anlægges som henholdsvis vej- og stibroer. De skal som hovedregel udføres med en maksimal hældning på 1:20. Vejbroer i øvrigt skal som hovedregel have en bredde på ca. 9 m. Stibroer skal som hovedregel have en bredde på ca. 3 m. Bredden måles mellem rækværkerne. Den frie gennemsejlingshøjde skal ved normal vandstand være mindst 1,8 m. Broer skal udføres i stål eller træ og med en dertil passende belægning. Rækværker skal være i stål med lodrette balustre.

Vejbroer til Vestre Teglgade skal have en bredde på ca. 17 m.

Kommentar

Broens nøjagtige placering fastlægges ved projektering af broen.

Stk. 4.

Over Belvederekanalen skal der etableres en broforbindelse til Enghave Brygge for biler, cyklister og fodgængere i forlængelse af den i stk. 2 fastlagte vej som vist på tegning nr. 4.

Kommentar

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

Stk. 5.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 6.

Vejene skal forsynes med træbeplantning i princippet som vist på tegning nr. 6.

Stk. 7.

Overkørsler til karreernes parkeringskældre skal i princippet placeres som vist på tegning nr. 4.

Stk. 8.

Østre Teglgade og arealer af Teglmholmsgade markeret med gul farve på tegning nr. 4, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Stk. 9.

Varelevering til dagligvarebutik i 'Specialstålhallen' skal ske fra nordsiden, som vist i princippet på tegning nr. 7 - Byrumstegning.

Stk. 10.

Varelevering til dagligvarebutik i byggefelt nord for 'Specialstålhallen' skal ske fra sydsiden og gennem bygningen, som vist i princippet på tegning nr. 4.

Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje, stier og broer overtages som offentlige. Vej- og stinettet suppleres med de i § 8 og 9 fastlagte havnepromenader og pladser.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 150. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Ved nybyggeri eller ombygning, der indebærer en bebyggelsesprocent, der er højere end 150 på den enkelte ejendom, forudsættes der tillagt en andel af et fælles selvstændigt matrikuleret friareal således, at bebyggelsesprocenten på 150 overholdes.

Indenfor tillæg 7's område, jf. § 2, stk. 4., gælder særligt, at der kan tillægges byggeret fra et selvstændigt matrikuleret vejareal.

Den maksimale bebyggelsesprocent kan overskrides med den del af grundarealet, der medgår til udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår til Statens Højhedsret over søterritoriet.

Etageareal i bygningsdele, der indgår i den i pkt. b fastlagte principielle bebyggelsesplan og er udkragede i forhold til vej og vandareal, medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten på den ejendom, hvorfra udkræningen sker.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

Bebyggelsesprocenten kan desuden overskrides med etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering herunder cykelparkering, og åbne fælles tagterrasser/opholdsareal, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Bebyggelsesprocenten kan overskrides med op til 10 procent, såfremt dette etageareal opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, herunder til idrætsformål, biblioteker, museer, koncertsale, teatre, gallerier, biografer og lignende.

Kommentar

Bestemmelsen om en bebyggelsesprocent på 150 for den enkelte ejendom skal sikre, at der erhverves den nødvendige byggeret fra de ejendomme, der i henhold til stk. 2 ikke kan udnyttes fuldt ud, og hvorfra der forudsættes udstykket fælles friareal.

Alternativt kan der dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 for de involve-

rede ejendomme under ét tillagt eventuel byggeret, som angivet ovenfor.

Med bestemmelsen i sidste afsnit kan kravet i § 7, stk. 5 om, at tekniske anlæg så vidt muligt skal placeres inden for bygningsvolumenet, imødekommes uden, at det belaster den erhvervede byggeret.

Husbåde indgår ikke ved beregning af de maksimale etagearealer.

Vestre Teglgade kan overtages som privat fællesvej og byggeretten vil i så fald kunne medregnes.

Stk. 2.

- a) Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 5 viste principielle bebyggelsesplan. Den eksisterende bebyggelse, der er markeret på tegningen, indgår i bebyggelsesplanen. Bebyggelse, der på tegning nr. 5 er angivet som bevarelsesværdig begrundet i kulturhistorisk værdi, må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at bebyggelsesplanen for matr. nr. 146 og 270 ibid. fraviges ved opførelse af kirkebyggeri.
- b) For bebyggelsen gælder de på tegning nr. 5 viste etageantal. For bebyggelse i maksimalt 3 etager må bygningshøjden ikke overstige 13 m, for bebyggelse i maksimalt 5 etager ikke 19 m, for bebyggelse i maksimalt 6 etager eller 5 etager med penthouse ikke 22 m, for bebyggelse i maksimalt 7 etager ikke 26 m, for bebyggelse i 7 etager med penthouse eller 8 etager ikke 29 m, for bebyggelse i maksimalt 9 etager ikke 32 m, og for bebyggelse i maksimalt 10 etager ikke 35 m. De angivne etageantal er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trapperum hertil. Højden regnes fra kote + 2,1. Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote + 3,4. For parkeringshuse indenfor tillæg nr. 5's område, jf. § 2, stk. 3, gælder som begrænsning den maksimale højde og ikke etageangivelse.
- c) For ny bebyggelse indenfor tillæg nr. 5's område, jf. § 2, stk. 3, gælder bebyggelsesplan og etageantal som vist på tegning nr. 5.

Stk. 3.

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

Stk. 4.

Husdybden for boligbebyggelse må ikke overstige 14 m. For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Ved atriumbebyggelse og lignende, ved parkeringshuse, ved idrætsanlæg, institutioner og ved stueetager med publikumsorienterede serviceerhverv mv. kan

husdybden øges. Ved sammenbygning skal husdybden tilpasses husdybden på naboejendommen.

For boliger placeret langs med Vasbygade gælder det, at husdybden ikke må overstige 20 m inklusive atrium.

Stk. 5.

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

Stk. 6.

Ud over de i stk. 1-5 muliggjorte bebyggelser kan der opføres enkelte bygninger samt tilbygninger i én etage til fællesanlæg, publikumsorienterede funktioner og lignende herunder bygninger i én etage ved træbryggen langs Kulturpladsen.

Stk. 7.

Der skal etableres porte til gårdrummene i princippet som vist på tegning nr. 5. Portene skal have en bredde på mindst 3,5 m og en højde på mindst 3,5 m mod gade/kanal og 2,4 m mod gård. Størrelsen kan dog reduceres, hvis det er begrundet i miljømæssige hensyn.

Stk. 8.

Husbåde skal placeres i det på tegning nr. 3 med fed rød streg viste areal. Husbåde, der anvendes til boliger, må have et etageareal på højst 150 m². Husbåde, der helt eller delvis anvendes til andet end boliger, må have et etageareal på højst 300 m². Der kan placeres op til 10 større ombyggede fartøjer med publikumsrettede funktioner med en maksimal længde på 70 m inden for de udpegede områder.

Husbåde må maksimalt være 30 m lange. For ombyggede fartøjer kan det dog tillades, at længden overskrides med op til 10 m for så vidt angår de oprindelige dele af fartøjet. Husbåde må i øvrigt maksimalt være 5,4 m høje. Den maksimale højde kan dog overskrides med den del af en båd, der er en naturlig del af bådens konstruktion og tidligere funktion, fx som fyrskib. Bygningsdelene kan fx være master, udkigsposter, styrehuse, skulpturelt udformede dele i øvrigt, tekniske opbygninger og terrasser/soldæk.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Som overordnet retningslinje gælder, at bygningerne og karreerne facademæssigt skal fremstå med et arkitektonisk formsprog, der både medvirker til, at området samlet set får en variation og til, at de enkelte delområder fremstår som byarkitektoniske helheder. Proportionering samt facade- og tagudformning skal tage udgangspunkt i et formsprog, der afspejler den bebyggelsestæthed og den skala, som præger

byrummene. Variation i højden skal tilstræbes ved forskellige etagehøjer og/eller gesimsafslutninger i overensstemmelse med tegning nr. 5.

For bebyggelsen langs Vasbygade gælder særligt, at gade-facaden mod Vasbygade skal udformes, så den kan fungere som støjskærm. Det skal ske ved, at der udenfor den egentlige bygningskrop etableres lette konstruktioner i glas og stål med en stor transparens. Konstruktionen skal danne et lukket rum, der kan fungere som udgangsareal til bygningerne.

For bygningerne omkring 'Kulturpladsen' og Belvederekanalen gælder særligt, at bygningerne skal markere sig vertikalt som enkeltbygninger omkring hver opgangsenhed og de tilhørende lejligheder, mens husrækken som helhed skal fremtræde som en homogen bebyggelse sammensat af små huse.

Ved ombygning af Pladehallen skal den overordnede geometri i hallens konstruktion overholdes, og der skal anvendes materialer, der har reference til industriperioden. Pladehallen skal have en aktiv facade med en stor grad af åbenhed/transparens mod 'Flydedokken' og lokalgaden nord for i overensstemmelse med de på tegning nr. 3 viste signaturer for 'Kultur- og fritidsformål mv. i stueetagen'. Facaden med tilhørende konstruktioner skal, så vidt det er muligt, forberedes til en begrønning.

For bygningerne omkring 'Den grønne kile' og 'Grønningen' gælder særligt, at bygningerne skal forholde sig til de grønne elementer med forhaver, terrasser, altaner og med en bygningsmæssig nedtrapning, der medvirker til at skabe åbenhed og kontakt til livet i det grønne. Til gadesiden skal bygningerne fremstå som mere traditionelle byhuse med en facade udformet i relation til fortov/gade m.v. og med en arkitektur, der medvirker til en stor grad af bymæssighed.

Den fritliggende 'pavillon' placeret ved den grønne kiles møde med havnebassinet, jf. tegning nr. 3, skal have en *aktiv facade* bestående af lette materialer og med en stor grad af åbenhed/transparens mod havnebassinet, den grønne kile og træbryggen.

For bygningerne i karreerne omkring 'Kanalortvet' gælder særligt, at bygningerne skal forholde sig til kanalerne og Frederiksholmsløbet som sammenhængende bygningsenheder med gennemgående *åbne facader*, og en stor grad af stofflighed mod pladsen, kanalen og gaderne samt med vægt på den arkitektoniske detaljering og variation i altan- og vinduesplacering.

For de muliggjorte parkeringshuse, jf. tegning nr. 3, gælder, at de skal fremstå arkitektonisk velintegrerede i den omkringliggende bebyggelse eller som arkitektonisk markante enheder, der har en stor grad af lethed.

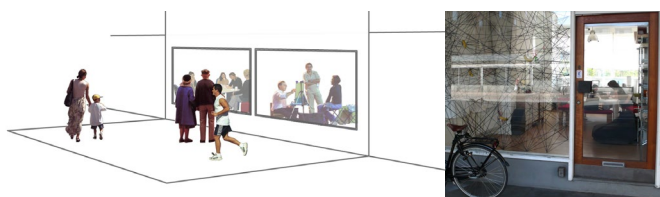
Ved ombygning af 'Specialstålhallen' skal bygningens overordnede geometri, såsom søjler, gavle, og tagudhæng respekteres. Der skal anvendes materialer som stål, glas, træ og beton eller materialer, der har anden reference til 'industriperioden'. 'Specialstålhallen' skal have en aktiv facade med en stor grad af åbenhed/transparens mod 'Grønningen' og lokalgaden nord for 'Specialstålhallen'.

Kommentar



Aktiv facade

Skitsen og fotoet illustrerer en aktiv facade med stor åbenhed, flere indgange, høj detaljeringsgrad og stor grad af interaktion og visuel kontakt mellem ude og inde.



Skitsen og fotoet illustrerer en åben facade med stor grad af visuel kontakt mellem ude og inde.

Stk. 2.

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

I særlige tilfælde kan pudsning på/af lette facader tillades.

Stk. 3.

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

Tilsvarende gælder eventuelle altangange.

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

Stk. 4.

Ved sluttede karreer skal stueetagens hjørner udformes, så de fremstår åbne, dog med fornøden hensyntagen til risikoen for brandsmitte og indbliksgener. Springet i eta-geantal skal gives særlig arkitektonisk opmærksomhed. Udadvendte funktioner i hjørnerne i stueetagen skal afspejles i facadeudformningen med større partier i transparent glas.

De på tegning nr. 3 med blå stiplede og blå fuldt optrukne

linje markerede stueetager, der er fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv, skal udformes med indgangs-partier og med mindst 25-50 procent transparente partier i klart glas og gives en særlig arkitektonisk bearbejdning med en høj grad af variation, detaljering, indgange og facadeforskydninger. Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes.

Kommentar

Hensigten med at stille krav til udformningen af stueetagens facader vedr. åbenhed, detaljering og facadeforskydning er at understøtte det ønskede byliv. Gennemsigtige facadepartier understøtter interaktion og visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og folk, som færdes i byrummet udenfor.

Stk. 5.

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

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

Stk. 6.

Pavilloner og andre mindre bygninger skal fremstå som lette bygninger med en detaljering, der signalerer tilknytning til havnen.

Stk. 7.

Husbådernes udformning, materialekarakter og øvrige ydre fremtræden skal have et moderne arkitektonisk eller maritimt udtryk og må ikke være skæmmende for omgivelserne. Udvendige materialer på overbygningen af husbåde skal være træ, glas og ikke reflekterende metal.

Stk. 8.

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

Kommentar

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

§ 8. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet samt 10 pct. af erhvervs-etagearealet.

Friarealet til eventuelle institutioner for børn og unge skal være af størrelsesordenen 100 pct.

Af etagearealet. Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på fælles tagterrasser, samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgænger og cyklister. Det gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevne af matrikler som led i kommunernes overtagelse af arealerne som offentlig vej.

Ved indretning af friarealer skelnes mellem offentligt tilgængelige friarealer og halvprivate eller private friarealer. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give kvarteret en kvalitativ og bymæssig fremtræden. Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for nedsivning af regnvand.

For bebyggelse indenfor tillæg nr. 7's område, jf. § 2, stk. 4., gælder, at friarealet til kollegie- og ungdomsboliger skal udgøre mindst 30 procent af etagearealet. For bebyggelse indenfor tillæg nr. 7's område, jf. § 2, stk. 4., gælder særligt, at der til friarealet kan medregnes udgravede kanaler og havnebassiner samt træbrygger og havnepromenader.

Stk. 2.

For havnepromenader og stiforbindelser gælder:

- a) På vestsiden af den nye kanal langs Vestre Teglgade fastlægges en cykel- og gangforbindelse i en bredde af mindst 5 m. Stiforbindelsen kan under udkragende bygningsgavle være 4 m bred, hvis den her suppleres med 4 m brede træbrygger. Stiforbindelsen forlænges over Teglmolmsgade til den grønne kile.
- b) I sydsiden af den i § 9, stk. 3 fastlagte grønne kile skal der etableres en grusbeltet sti for fodgængere med en bredde på ca. 2,5 m og en sti med fast belægning for cyklister med en bredde på ca. 2,5 m, som vist på tegning nr. 4. Stierne skal have forbindelse gennem arealet til eksisterende stianlæg mod vest og skoleområdet øst for Støberigade.
- c) Over den i § 9, stk. 3 fastlagte 'Grønningen' skal der etableres en grusbeltet sti for fodgængere med en bredde på ca. 2,5 m og en sti med fast belægning for cyklister med en bredde på ca. 2,5 m, som vist på tegning nr. 4. Stien skal have forbindelse til Vasbygade og den nye kanal langs Vestre Teglgade ligeledes som vist på tegningen.

Stk. 3.

Promenader, stier, træbrygger og pladsdannelser, jvf. § 9, stk. 1 og § 3, stk. 6, skal placeres, som vist på tegning 4 og anlægges i overensstemmelse med principsnit C-C, E-E, F-F, G-G, H-H, L-L, M-M, N-N, O-O som vist på tegning 4A- 4E.

Stk. 4.

Som overordnet retningslinje for træbeplantning på friarealerne gælder de på tegning nr. 6 viste principper. For beplantning nord og øst for 'Specialstålhallen' gælder de på tegning nr. 6 viste principper.

De på tegning nr. 6 markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse.

Ny plantning af træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m² bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen.

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

Eksisterende og fremtidige træer, haver og andre grønne arealer skal beskyttes i nedrivnings- og anlægsperioder, og inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

Kommentar

De i § 8, stk. 4 nævnte krav til træbeplantning og de på tegning nr. 6 viste retningslinjer for træbeplantning gælder også på vejarealerne, jf. § 5, stk. 6.

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer gives kun, hvis træerne er syge eller døde, og tilladelsen vil blive betinget af, at der sker en genplantning. For at træerne og deres rødder ikke påføres skader, skal eksisterende træers dryp- og vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende og kommende haver samt andre grønne arealer desuden beskyttes i samme periode. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 5.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. For detailhandel indenfor tillæg nr. 5's område, jf. § 2, stk. 3, gælder, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og ikke må overstige 1 plads pr. 100 m² etageareal. Højst 20 pct. af parkeringsdækningen beregnet for hvert af områderne under ét må indrettes på terræn i princippet som angivet på tegning nr. 6.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade parkering på terræn andre steder end vist på tegning nr. 6. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen. På tegning

nr. 3 er angivet placeringsmuligheder for parkeringshuse. For bebyggelse indenfor tillæg nr. 7's område, jf. § 2, stk. 4., gælder, at parkeringsdækningen for kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger skal være i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 300 m² etageareal.

Stk. 6.

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bolig og 1,5 pr. 100 m² erhvervsetageareal. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 50 pct. For detailhandel og andre intensive publikumsorienterede besøgsmaal er kravet 5 pladser pr. 100 m² etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 pct. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m² etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal. Cykelparkering på terræn skal med hensyn til placering og udformning indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til det pågældende byrums indretning og aktiviteter. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed. Placering af cykelparkering på arealer med vejstatus skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Cykelparkering kan etableres fælles for flere ejendomme. For bebyggelse indenfor tillæg nr. 7's område, jf. § 2, stk. 4., gælder særligt:

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

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

For boliger, erhverv og butikker, skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m² etageareal.

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

Kommentar

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

Stk. 7.

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

Stk. 8.

Bådebroer og træbrygger med adgang fra promenader samt byrum iøvrigt, jf. § 9, skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Kommentar

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

Stk. 9.

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

Stk. 10.

Der udarbejdes en belyningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lyssætning af kvarterets rum.

Strategien skal inkludere vejbelysning, særlige markeringer af forpladser, stiforløb, andre færdselslinjer, afsætningszoner, indgange og træbeplantning mv. således, at områderne får en imødekommende og tryk karakter. Belysningen skal signalere bymæssighed. Den må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning evt. i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO₂-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

§ 9. Særlige byrum

Stk. 1.

Der fastlægges 4 større byrum: 'Den Grønne kile', 'Grønningen', 'Kulturpladsen' og 'Kanalortvet' i princippet, som angivet på tegning nr. 4.

Etablering af cykelparkering, oplag og tekniske installationer samt opførelse af skure må kun finde sted i meget begrænset omfang.

Kommentar

Betegnelsen byrum bruges om en række offentligt tilgængelige arealer på terræn i form af pladser, haver, åbne gårdrum og passager mv. Byrum kan have status af vejareal eller ubebygget areal.

Lokalplanen fastlægger en række andre bestemmelser om byrum og byliv.

Krav til aktiviteter i stueetagen er fastlagt i § 4. stk. 3. Bestemmelser om bevaringsværdig beplantning er fastlagt i § 8, stk. 4 og tilgængelighed behandles i § 8, stk. 9.

Stk. 2.

De på tegning nr. 4 m.fl. navngivne pladser og grønne områder skal anlægges efter følgende overordnede retningslinjer:

- Pladsernes indretning tager udgangspunkt i pladsernes anvendelse og skal generelt sikre tryk færdsel, forbindelser og gode oversigtforhold.
- Der skal etableres muligheder for ophold.
- De primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister er principielt angivet. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med øvrige hensyn.
- Belysningen skal markere pladsernes rumlige karakter. Vejbelysningen skal rette sig mod fodgængere og cyklister på opholds- og legeområder.
- Kanaler og havnebassiner skal indgå som et vigtigt element i byrummene.
- Ny beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og muligheder for vækstvilkår.
- Plan for indretning af det enkelte byrum skal som hovedregel godkendes før, der tages stilling til udformningen af de bygninger, der ligger ud til byrummene, så det sikres, at bygningerne tilpasses byrummenes udformning, jf. § 7, stk. 1-7.

Kommentar

I stk. 3 fastlægges særlige bestemmelser for indretningen af de enkelte byrum. De i illustrationsteksterne anførte navne på pladserne er foreløbige arbejdstitler, og der tages forbehold for den endelige navngivning.

Stk. 3.

For de enkelte byrum gælder særligt:

a) Flydedokken

Flydedokken skal udformes som vist i princippet på tegning nr. 6 og byrumstegning nr. 8.

- Byrummet skal gives en maritim karakter med kon-

takt til Frederiksholmsløbet. 'Flydedokken' skal indrettes med mulighed for ophold og for aktiviteter, der naturligt er tilknyttet havnen.

- Der skal etableres træbrygger som angivet på byrumstegning nr. 8. Træbryggen skal anlægges som en overgang/adgang til vandet og tilbyde sidde- og opholdsmuligheder på trin og plateauer. Der kan i forbindelse med træbryggen etableres slæberampe og faciliteter for vandsport.
 - Der skal etableres en niveaufri, fast belægning (jf. § 8, stk. 9), der giver mulighed for, at 'Flydedokken' kan rumme større begivenheder.
 - Der skal etableres faste sidde- og opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder bænke. Sidde- og opholdsmuligheder skal placeres, så de understøtter bevægelseslinjer, opholdszoner og udsigtspunkter.
 - Der skal etableres sammenhængende trægrupper med lav beplantning inden for de markerede zoner. Træer skal være mellemstore arter som fx sølvvrøn og pil.
- b) Kanalortvet
- Kanalortvet i midten af karreeerne ved Teglholmskanalen anlægges som en urban plads med mulighed for ophold og færdsel i relation til kanalen og den omkringliggende bebyggelse.
 - Pladsen er todelt omkring kanalen. Kontakten på tværs af kanalen mellem de to dele af pladsen skal sikres ved bearbejdning af kajkanten herunder ved etablering af træbrygger og trappeanlæg, som vist på tegning nr. 6.
 - Pladsen skal udformes i tilknytning til den omkringliggende bebyggelse herunder de udadvendte funktioner i stueetagen samt passagen fra gårdrummet og parkeringshuset og beplantes med højstammede træer som vist på tegning nr. 6.
 - Pladsen skal belægges med lyse belægninger såsom natursten, jern, grus, hårdt træ, armeret beton med jernkanter med reference til det maritime og den omkringliggende bebyggelse i øvrigt.
- c) Grønningen
- Grønningen skal anlægges som friareal for bebyggelsen og skal være offentligt tilgængelig, jf. § 8, stk. 8.
 - Grønningen er kileformet og bredden varierer fra 30-90 m. Grønningen skal anlægges som en urban park i form af et overvejende græsbeklædt område med grupper af træer.
 - Grønningens udformning skal understøtte ophold og aktivitet i rummet såsom uformel sportsudfoldelse, legepladser og uindhegnede boldbaner.
 - Ved grænsen til kanalen skal grønningen afsluttes med et skålformet trappeanlæg i hårdtræ eller natursten som vist på tegning nr. 6. Trappeanlægget skal udformes med henblik på ophold og siddemulighed med den nære kontakt til vandet som hovedattraktion.
 - Mødet mellem 'Specialstålhallen' og 'Grønningen' skal udformes som vist i princippet på tegning nr. 7, byrumstegning nr. 1.

d) *Den grønne kile*

- På tegning nr. 6 er vist den principielle placering af en grøn kile. Kilen skal anlægges som friareal for bebyggelsen og skal være offentligt tilgængelig, jf. § 8, stk. 8.
- Kilen skal i gennemsnit være 45 m bred og skal have en bredde på mindst 40 m. Kilen skal anlægges som en urban park i form af en overvejende græsbeklædt grønning med grupper af træer. Bredden af den grønne kile kan på udvalgte steder forøges, så der opstår niches til boldbaner, haverum m.v.
- Kilens udformning skal understøtte ophold og aktivitet i rummet såsom uformel sportsudfoldelse, legepladser og uindhegnede boldbaner.
- Ved grænsen til Teglværkshavnens bassin skal kilen afsluttes med et trappeanlæg og en træbrygge i hårdttræ samt en 'pavillon', jf. § 7, stk. 1. Trappeanlægget/træbryggen skal udformes med henblik på ophold og siddemulighed samt mulighed for anløb af kajaker og småbåde såvel som den nære kontakt til vandet i øvrigt herunder fremtidige bademuligheder m.v.

e) *Promenaden*

Promenaden skal udformes som vist i princippet på tegning nr. 6 og byrumstegning 8:

- Promenaden fastlægges som et offentligt tilgængeligt promenadeforløb langs kajkanten, som markeret på tegning nr. 6 og på byrumstegningerne nr. 8, skal der etableres en kantzone på 'Promenaden'.

§ 10. Ledningsforhold og tekniske anlæg

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

§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, jf. dog § 6, stk. 2, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetraffic. For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik. Det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer må i sove- og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige 46 dB fra vejtrafik og ikke 52 dB fra jernbanetraffic. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB fra vejtrafik og 57 dB fra jernbanetraffic. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis, end ved oplukkelige vinduer. Det udendørs støjniveau på opholdsarealer må ikke overstige 58 dB fra vejtrafik og ikke 64 dB fra jernbanetraffic.

For bebyggelse indenfor tillæg 7's område gælder særligt, at støjniveauer ikke må overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$): 46
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje', hvori der er indført en ny støjindikator L_{den} , der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aften og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg.

Bestemmelserne i § 11, stk. 1, indebærer, at der ikke må indrettes boliger i randbebyggelsen mod Vasbygade, Teglholtsgade, Vestre Teglgade og Støberigade, medmindre vejen forsynes med støjdæmpende asfalt, eller der gennemføres andre foranstaltninger således, at støjniveauet på facaden ikke overstiger 68 dB. Andre foranstaltninger kan være inddækning af bebyggelsen med et atrium i glas. Bestemmelserne kan endvidere indebære, at randbebyggelse skal være opført, før der gives ibrugtagningstilladelse til boliger i den bagved liggende bebyggelse. Der skal forelægges det nødvendige dokumentationsmateriale for Teknik- og Miljøforvaltningen til brug for godkendelse af, at kravene i § 8, stk. 1, er opfyldt.

Stk. 2.

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

Stk. 3 .

Det er en betingelse for ibrugtagning af boligbebyggelse i de to karrer beliggende øst for 'Kanalortvet', at erhvervsbyggeriet langs Østre Teglkaj er etableret som støjværn mod aktiviteter på matr. nr. 410 ibid.

Stk. 4.

Der skal, såfremt det er miljømæssigt nødvendigt med henblik på at imødegå støjgener, etableres afskærmninger mod Vasbygade på ejendommen matr. nr. 35 ibid., i form af op til 6,5 m høje skærme ved nordskellet af ejendommen, jf. tegning nr. 6. Skærmenes udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Kommentar

Bestemmelsen indebærer, at der om fornødent skal stilles krav om, at randbebyggelsen langs Teglholtsskanalen, Teglholtsgade og Tegholm Allé skal være opført, inden der gives ibrugtagningstilladelse til boliger i den bagvedliggende bebyggelse, og om eventuelle andre foran-

staltninger, der er nødvendige for at forebygge forureninggener fra eksisterende industrianlæg på matr.nr. 410 ibid. samt 1454 Udenbys Vester Kvarter. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg juli 2007.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at der af hensyn muligheden for luftforurening ikke kan gives byggetilladelser for bygningshøjder over 20 m før der forelægges det nødvendige dokumentationsmateriale for Teknik- og Miljøforvaltningen til brug for dennes vurdering af, at kravene i § 11, stk. 2, er opfyldt.

Stk. 5.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor tillæg 7's område, at det er dokumenteret, at de i stk. 1 nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 12. Bæredygtighed

Stk. 1.

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som en lavenergiklasse 1.

Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergi-bygninger i klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

Stk. 2.

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

Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen 'Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskine'. Heraf fremgår det bl.a., at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i fx offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

§ 13. Særlige fællesanlæg

Stk. 1

For ejendommene matr.nr. 169, 252, 258, 364, 381, 426, 427, 428, 450, Kongens Enghave, København, og alle parceller, der udstykkes herfra gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er:

- a) Etableret de i § 3, stk. 2, på ejendommene fastlagte kanaler.
- b) Etableret de i § 8, stk. 3, på ejendommene fastlagte promenader.
- c) Etableret den i § 9, stk. 1 og 3, fastlagte plads.
- d) Etableret de i § 5, stk. 3, på ejendommene fastlagte broer.
- e) Etableret de i § 3, stk. 6 og i § 9, stk. 3, fastlagte træbrygger.
- f) Etableret de i § 9, stk. 3, fastlagte trappeanlæg.

Stk. 2.

For ejendommen matr.nr. 35, Kongens Enghave, København, gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er:

- a) Etableret den i § 3, stk. 2, på ejendommen fastlagte kanal.
- b) Etableret de i § 8, stk. 3, på ejendommen fastlagte promenader.
- c) Etableret den i § 9, stk. 1 og 3 på ejendommen fastlagte plads.
- d) Etableret de i § 5, stk. 3 på ejendommen fastlagte broer.
- e) Etableret de i § 3 stk. 6 og i § 9, stk. 3 på ejendommen fastlagte træbrygger.
- f) Etableret den i § 9, stk. 1 og 3 fastlagte 'Grønningen' med trappeanlæg.

Stk. 3.

For ejendommen matr.nr. 141, 146, del af 169 og 270, Kongens Enghave, København, gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisninger er:

- a) Etableret den i § 3, stk. 2, på ejendommene fastlagte kanal.
- b) Etableret de i § 8, stk. 3, på ejendommene fastlagte promenader.
- c) Etableret de i § 9, stk. 1 og 3, på ejendommene fastlagte pladser.
- d) Etableret de i § 5, stk. 3, på ejendommene fastlagte broer.
- e) Etableret de i § 3 stk. 6 og i § 9, stk. 3, på ejendommene fastlagte træbrygger og pavillon.
- f) Etableret de i § 9, stk. 1 og 3, fastlagte 'Grønningen' med trappeanlæg.
- g) Etableret den i § 9, stk. 1 og 3, fastlagte fælles grønne kile.

Stk. 4.

For ejendommene matr.nr. 176, 249, 250, del af 251, 456 og del af 509, Kongens Enghave, København gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er Etableret den i § 9, stk. 1 og 3 fastlagte fælles grønne kile.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres for bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering.

§ 14. Grundejerforening

Stk. 1.

Der skal oprettes en grundejerforening for området syd for Teglholmsgade og en grundejerforening for området nord for Teglholmsgade med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at grundejerne indgår i fælles grundejerforening med tilgrænsende områder, hvis bestemmelserne for denne forening opfylder de i de efterfølgende stk'er stillede krav.

Stk. 2.

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i henholdsvis området nord for Teglholmsgade og området syd for Teglholmsgade.

Stk. 3.

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

Kommentar

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

Stk. 4.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5 fastlagte veje stier og broer, de i § 9 fastsatte byrum samt de i § 13 fastlagte fællesanlæg inden for hvert af områderne.

Kommentar

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

Stk. 5.

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

Stk. 6.

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

Kommentar

Opgaver af fælles interesse kan fx være drift af parkeringsanlæg i konstruktion og anlæg for affaldssortering.

Stk. 7.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen

og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Stk. 8.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 9.

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

§ 15. Retsvirkninger

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

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

§ 16. Ophævelser af bestemmelser i lokalplan nr. 310

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

§ 1, 2 og 4 . 'pind'.

§ 2, stk. 2.

§ 3.

§ 4.

§ 5, stk. 8 ,6,16,17 og 20.

§ 6.

§ 7, stk. 2, 3, 5 og 11.

§ 8.

§ 10, stk. 1, 3 og 4.

§ 11, stk. b og c.

§ 13, pkt. f).

Lokalplantillægget ophæver, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer, følgende bestemmelser i lokalplan nr. 310 tillæg 1 tinglyst den 15. januar 2004:

§ 2, stk. 2.

§ 3.

§ 4.

§ 5.

§ 6.

§ 7.

§ 9.

§ 10.

Kommentarer af generel karakter

Lokalplantillægget ophæver ovenfor nævnte bestemmelser i lokalplan nr. 310 og tillæg 1. Opmærksomheden henledes på, at de øvrige bestemmelser i lokalplan nr. 310 og tillæg 1 fortsat er gældende.

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

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 16. december 2010 og bekendtgjort den 26. januar 2011

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 26. januar 2011

Bertha Lysgaard
områdechef

/Lars Korn
arkitekt

Tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 310 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 18. september 2014 og bekendtgjort den 9. oktober 2014.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 9. oktober 2014

Bertha Lysgaard
Enhedschef

Lars Korn
/ Arkitekt

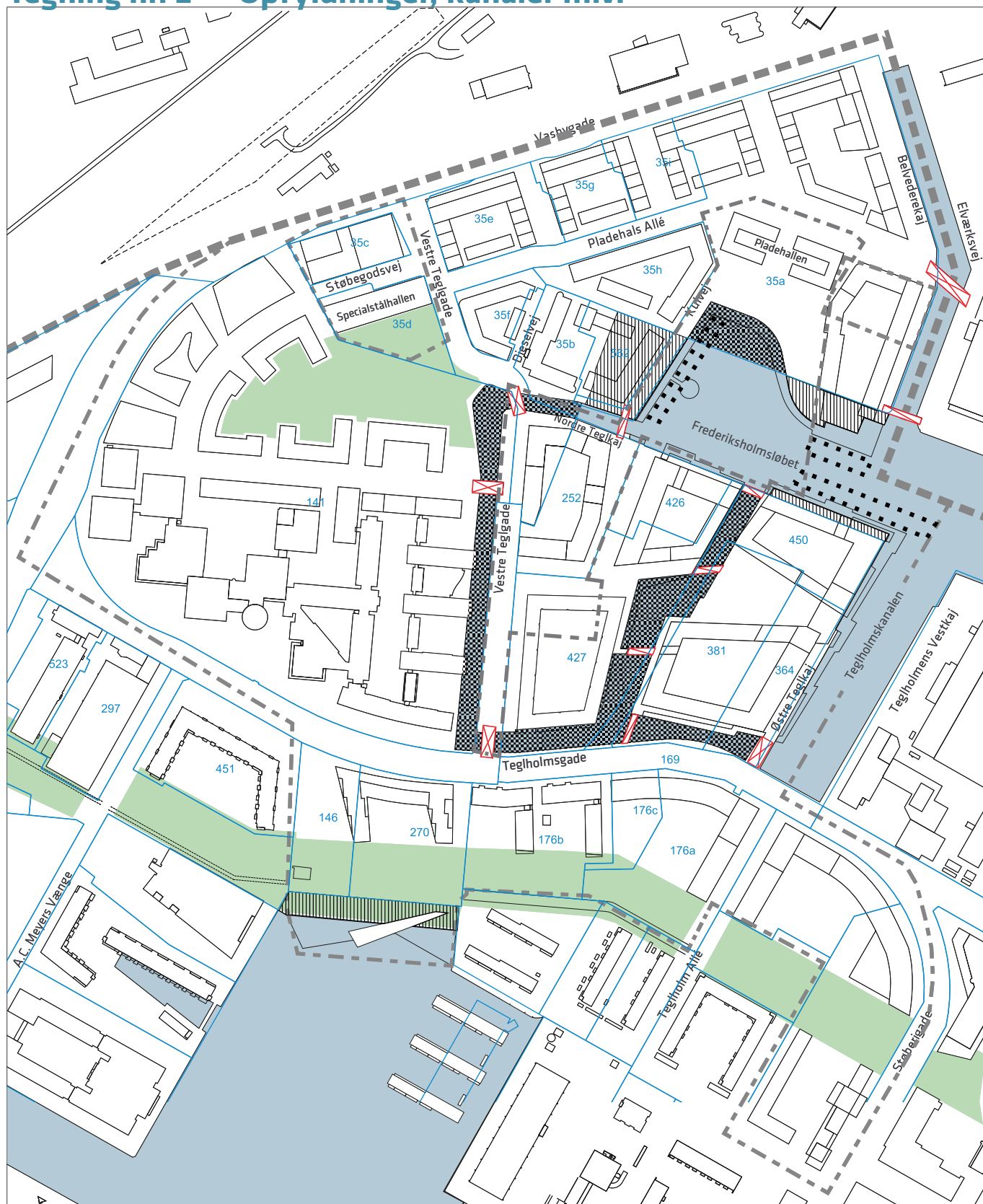
Tillæg nr. 7 til lokalplan nr. 310 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2016 og bekendtgjort den 9. januar 2016.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 9. januar 2016

Bertha Lysgaard
Enhedschef

Lars Korn
/ Arkitekt

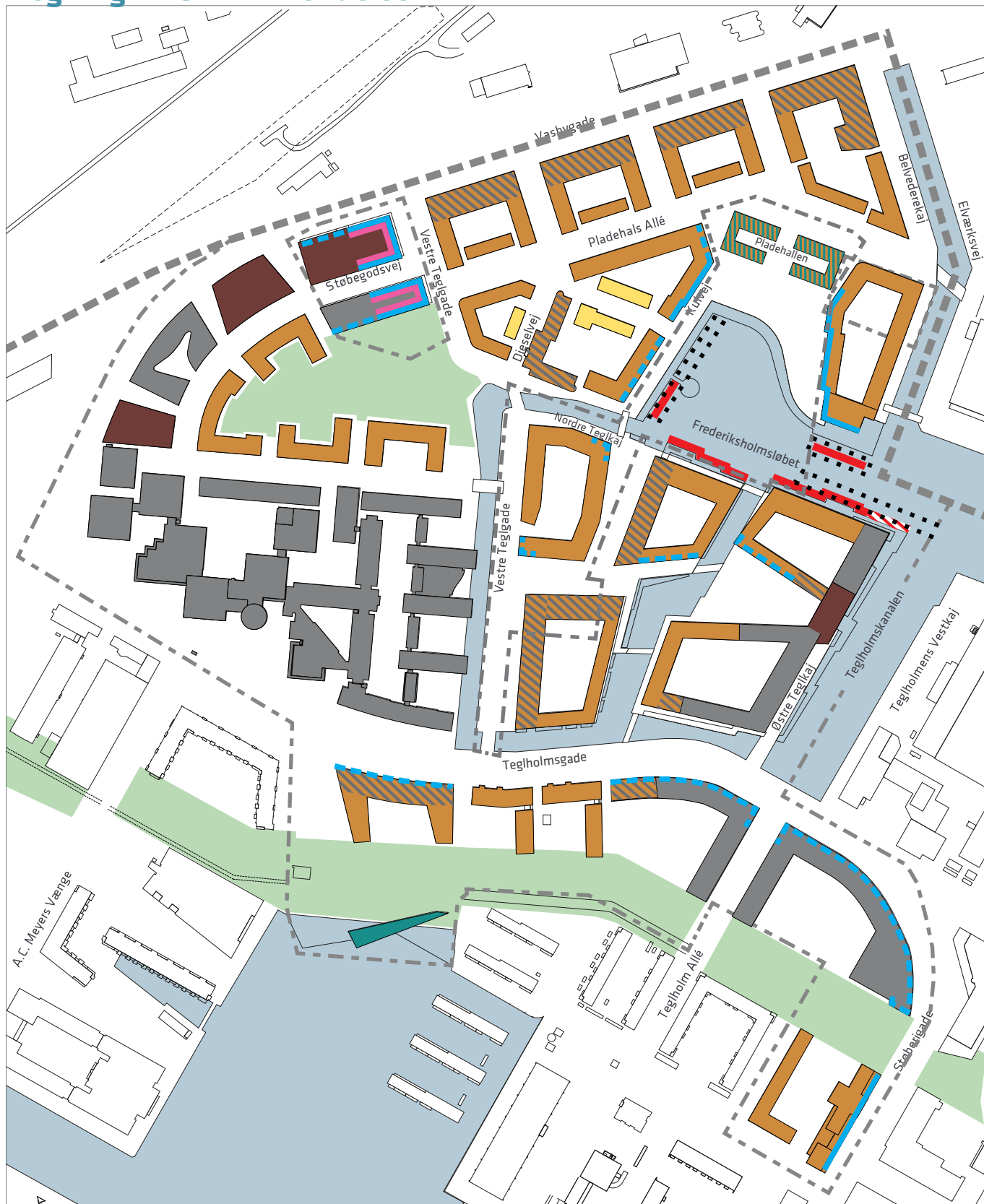
Tegning nr. 2 - Opfyldninger, kanaler m.v.



- ■ ■ Grænse for lokalplan nr. 310
- - - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 310
- ▨ Arealer, der skal bortgraves
- ▤ Arealer, der skal opfyldes

- ⋯ Principiel afgrænsning af lystbådehavn
- ⊗ Vejbroer
- ▤ Stibroer
- Matrikelskel

Tegning nr. 3 - Anvendelse



Boliger/almene boliger

Serviceerhverv

Serviceerhverv og/eller boliger

Serviceerhverv og/eller p-huse

Kulturelle formål mv.

Institutioner og/eller boliger

Centerområde til butikker mv.

Kultur- og fritidsformål mv. i stueetagen

Krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen

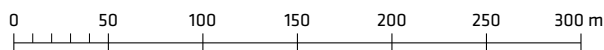
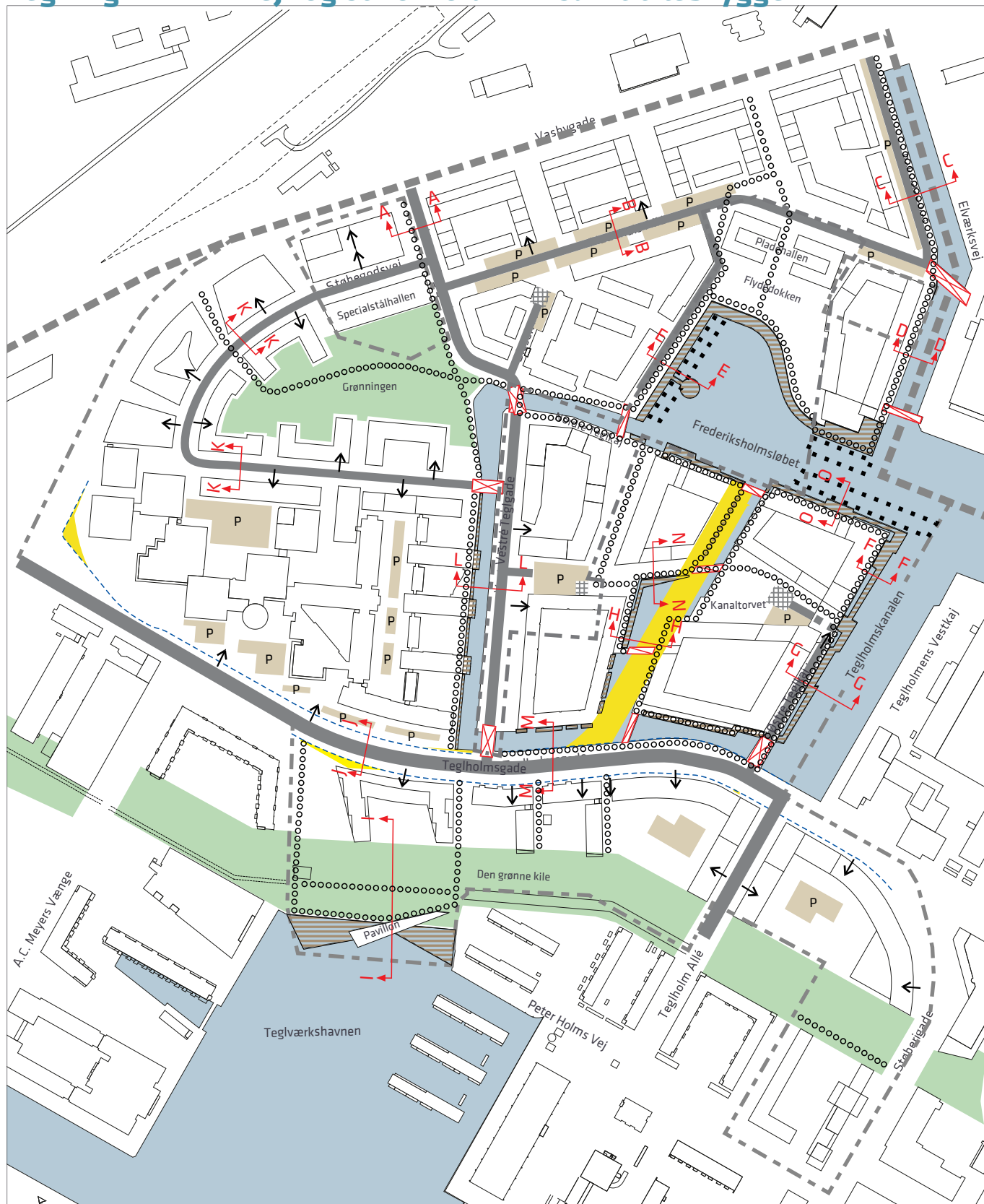
Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen

Principiel afgrænsning af lystbådehavn

Mulighed for husbåde langs med og vinkelret på kaj

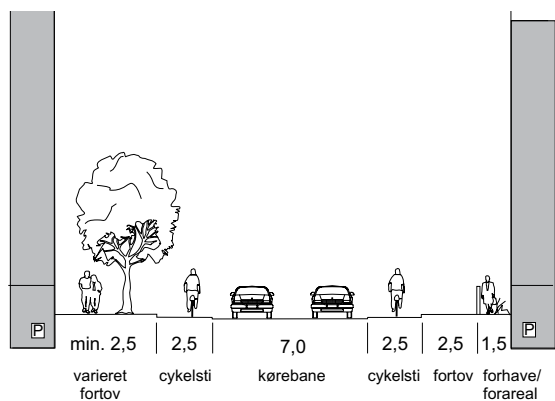
Mulighed for husbåde til serviceerhverv

Tegning nr. 4 - Vej- og stiforhold mv. samt træbrygger



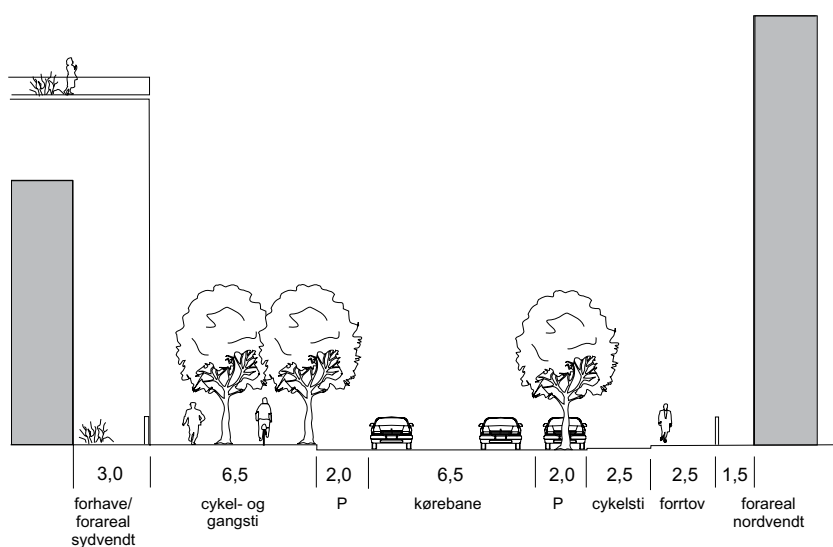
- | | | |
|---|---|--------|
| ○○○○○○○ Stier og havnepromenader | P P-areal på terræn | Vejbro |
| Vejarealer | Vendeplads | Stibro |
| Tegholmsgades fremtidige vejlinje | Træbrygge | Snit |
| Principliel afgrænsning af lystbådehavn | Vejareal, der kan nedlægges | |
| Vej gennem port | Principliel placering af indkørsel til p-kælder mv. | |
| | Varelevering gennem bygning | |

Tegning nr. 4A - Sniteksempel



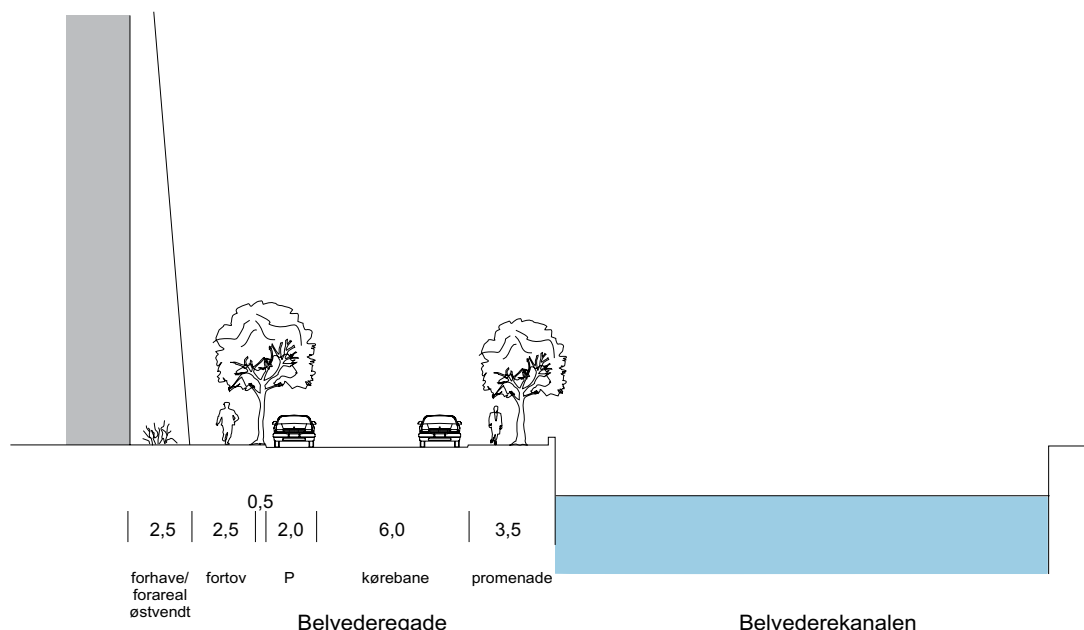
1:300

Snit A-A



1:300

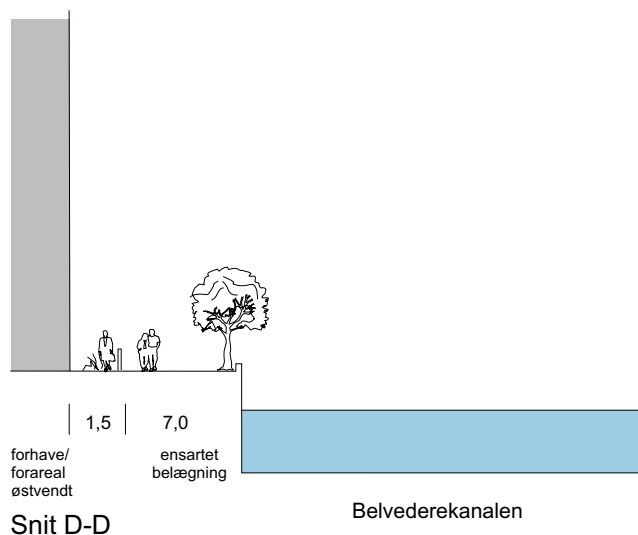
Snit B-B



1:300

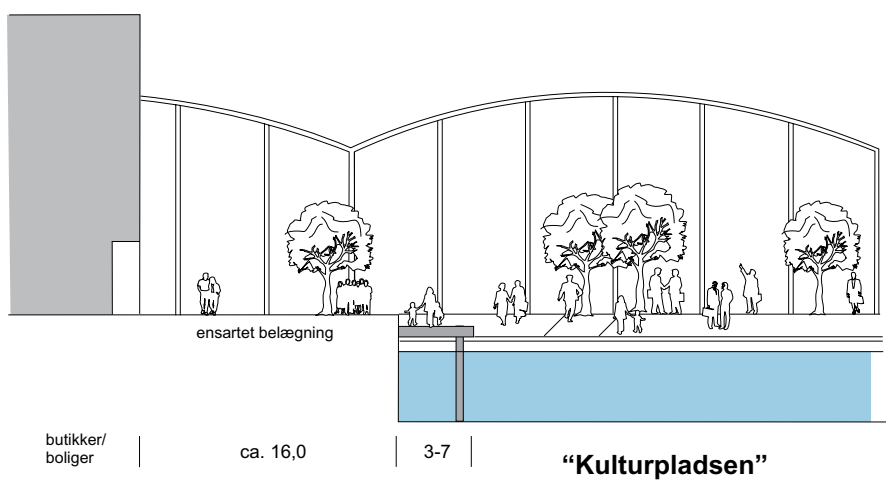
Snit C-C

Tegning nr. 4B - Sniteksempel



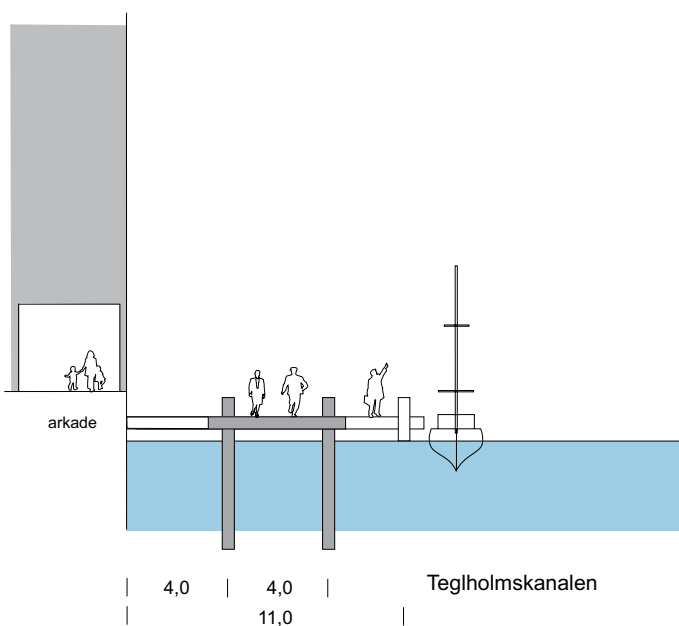
Snit D-D

1:300



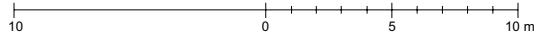
Snit E-E

1:300

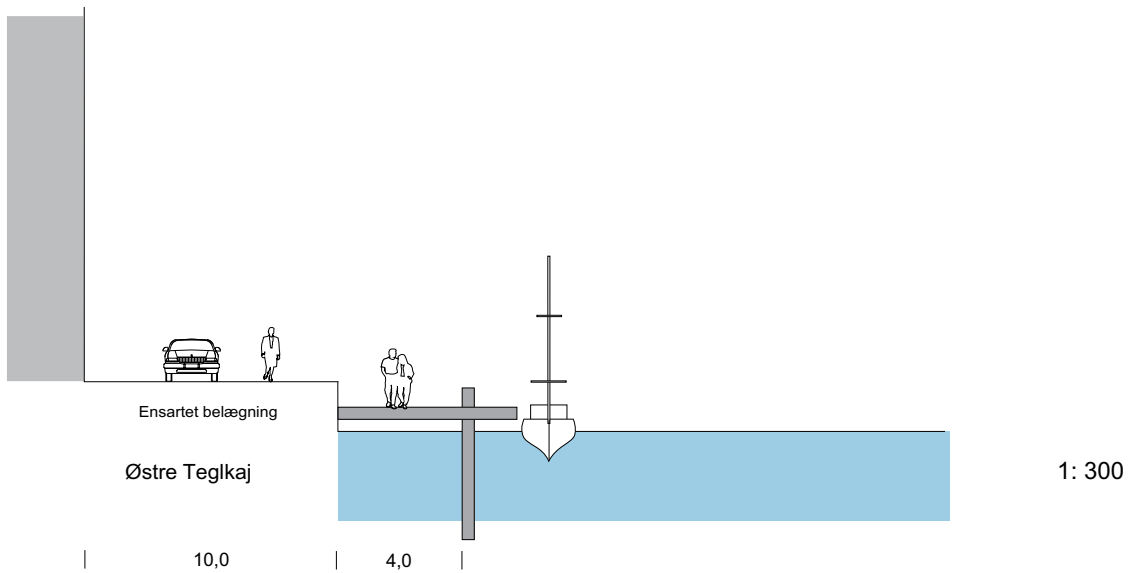


Snit F-F

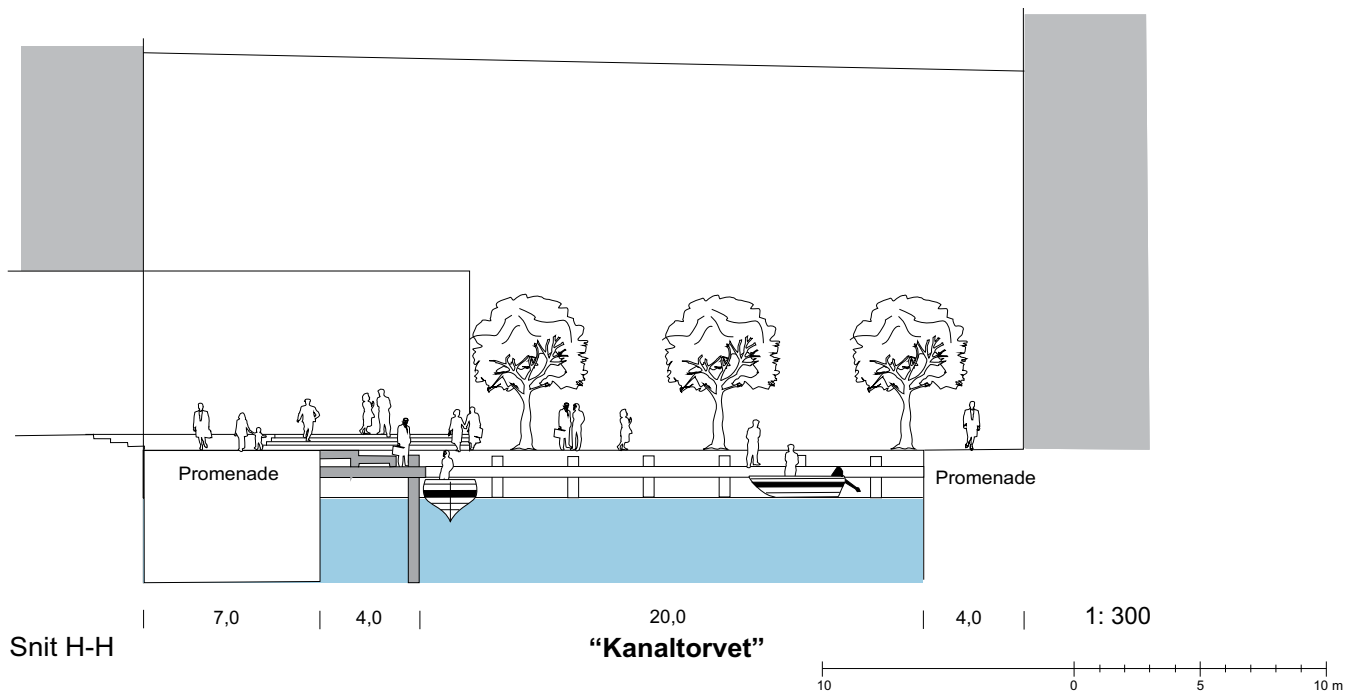
1:300



Tegning nr. 4C - Sniteksempel

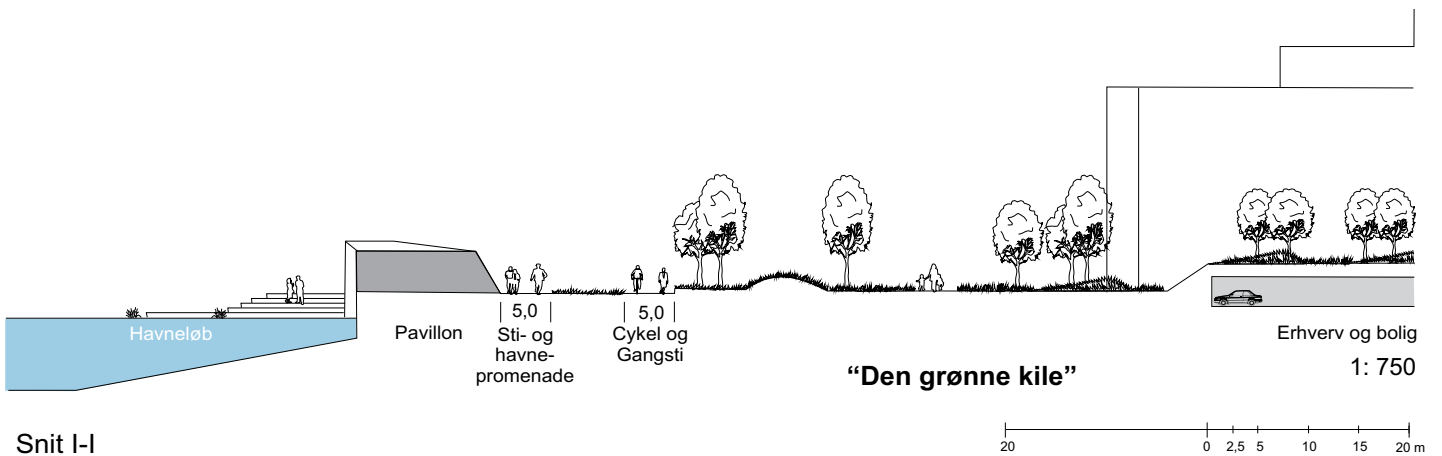


Snit G-G



Snit H-H

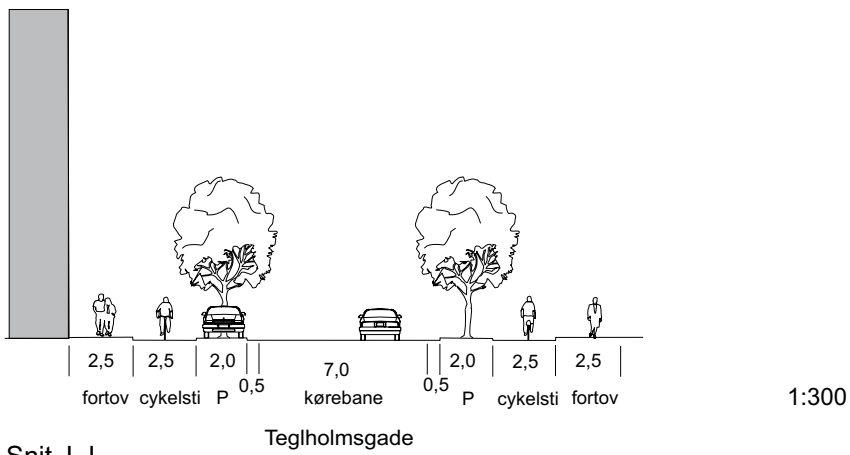
“Kanaltrøvet”



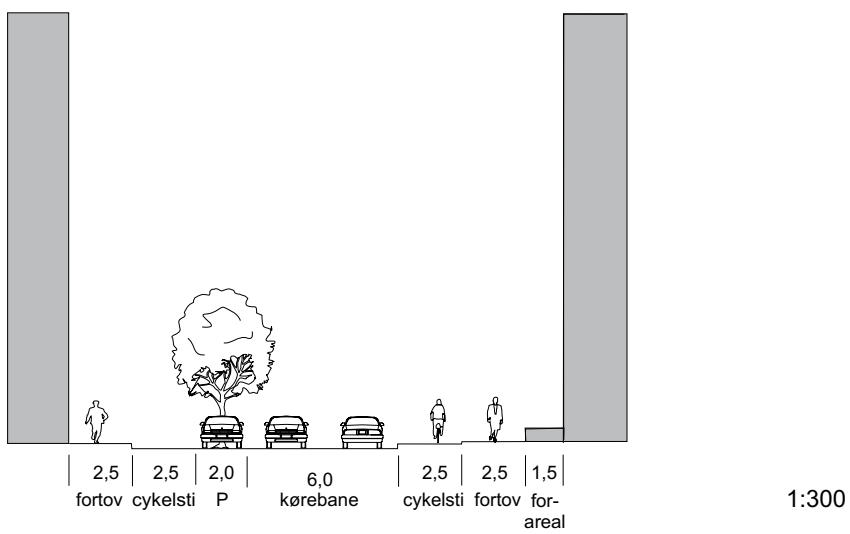
Snit I-I

“Den grønne kile”

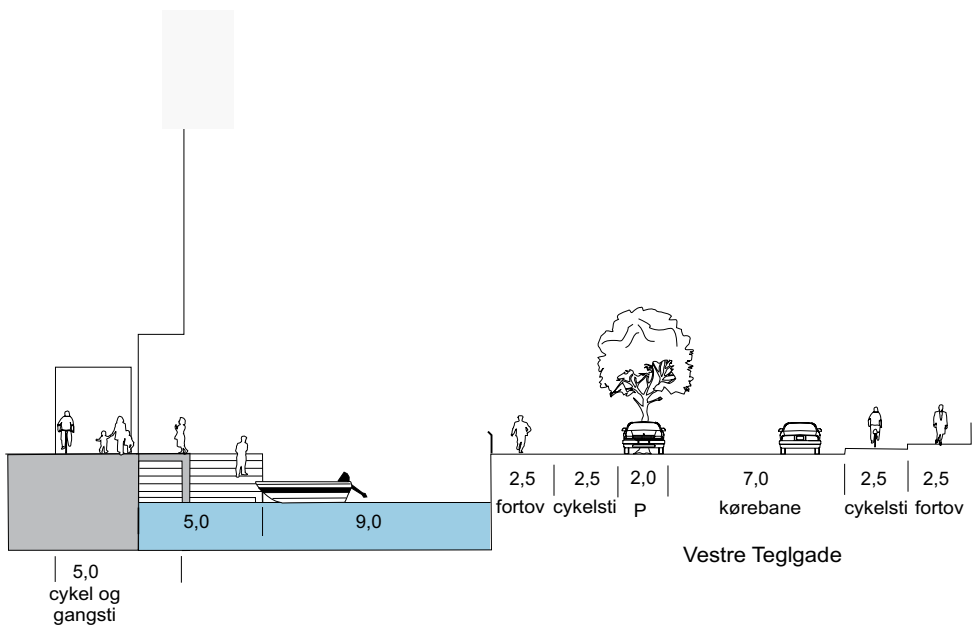
Tegning nr. 4D - Sniteksempel



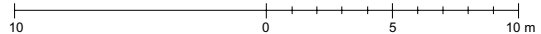
Snit J-J



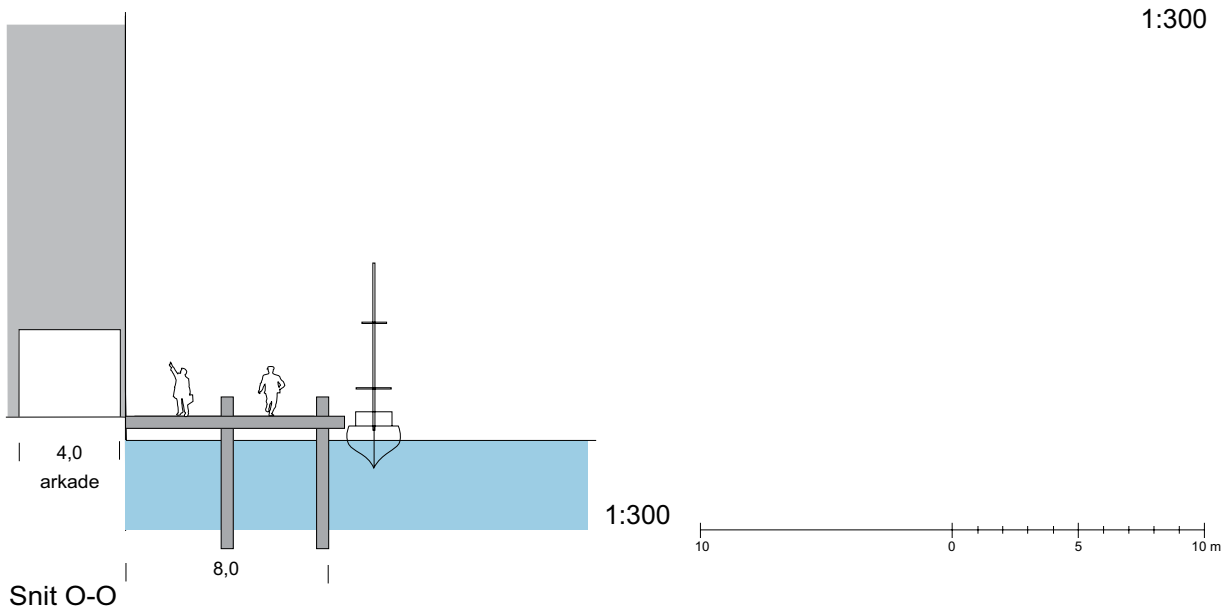
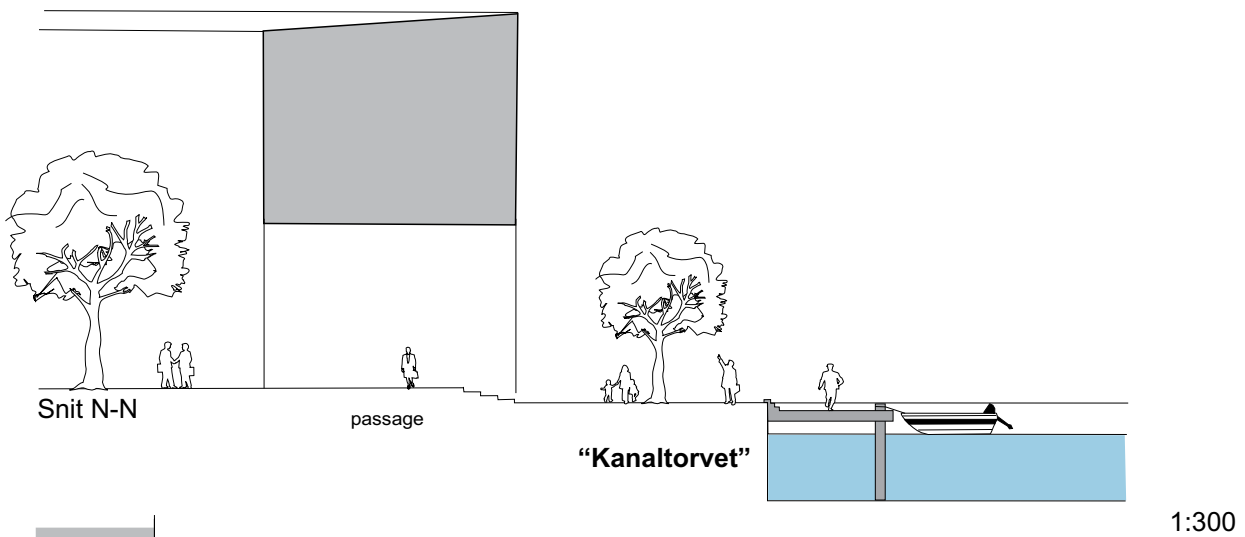
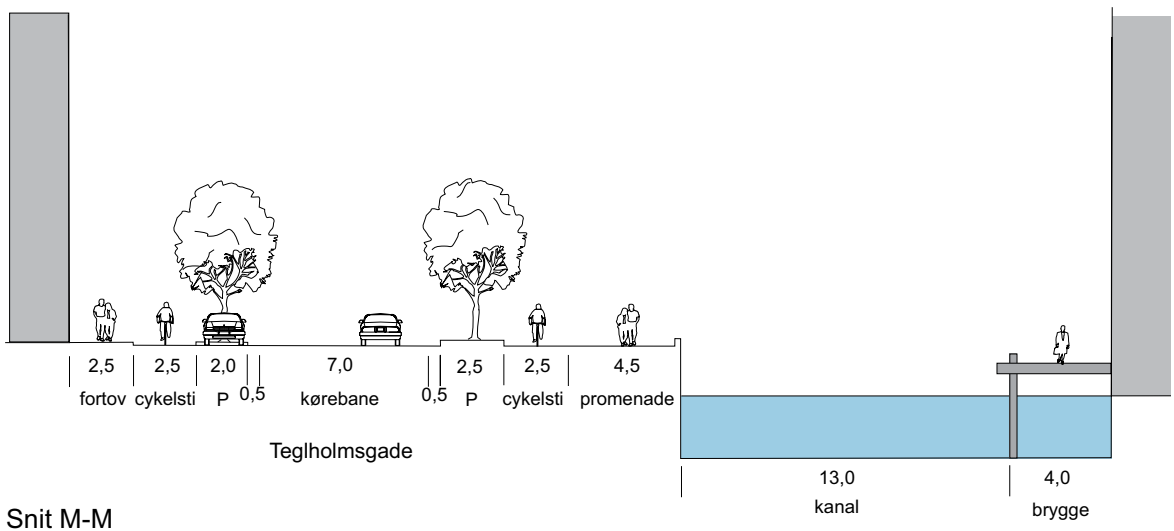
Snit K-K



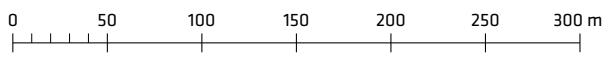
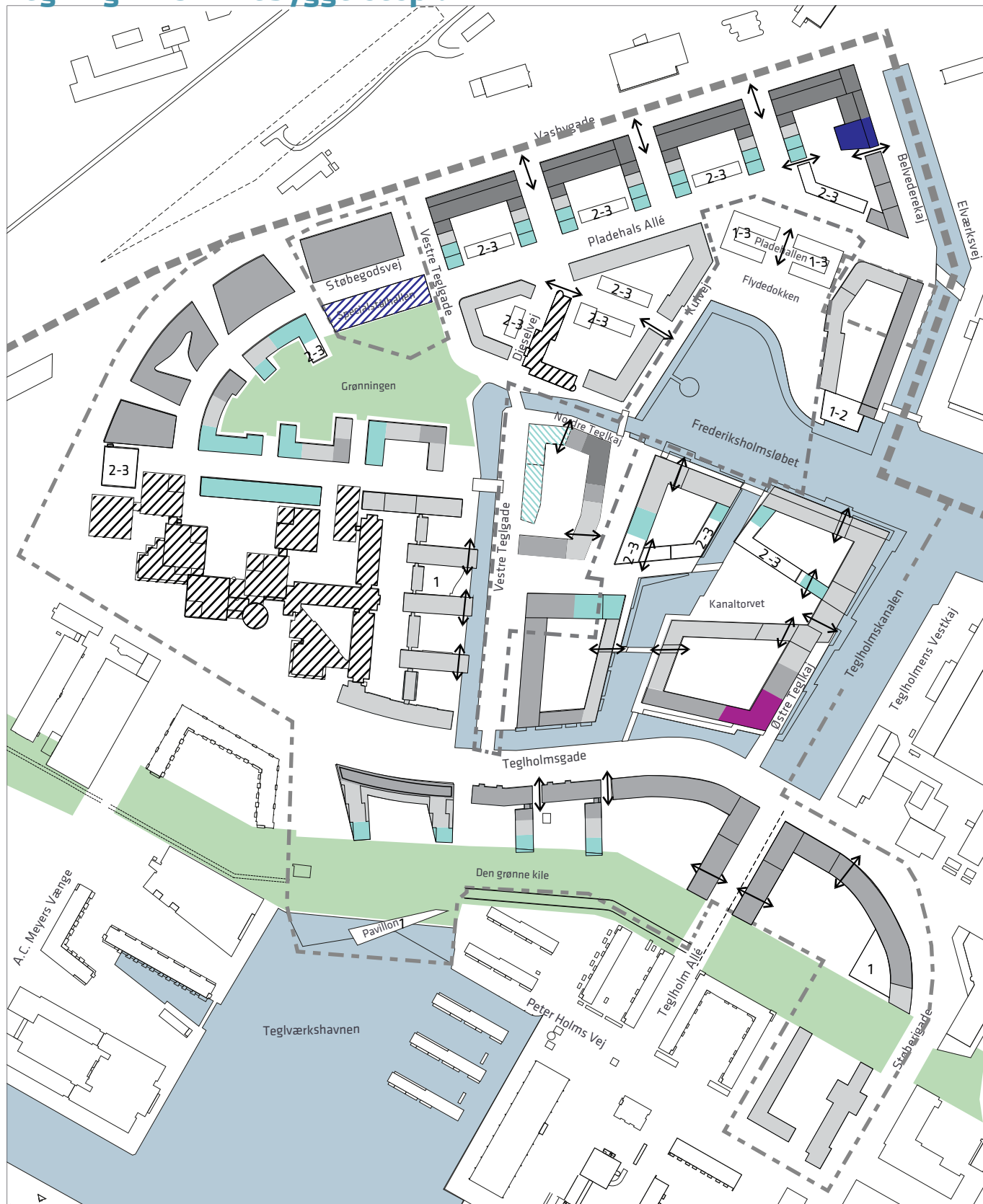
Snit L-L





Tegning nr. 4E - Sniteksempel



Tegning nr. 5 - Bebyggelsesplan



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan |  | Ny bebyggelse i 6-7 etager |
|  | Kulturhistorisk bevarelsværdig bebyggelse |  | Ny bebyggelse i 7-8 etager |
|  | Ny bebyggelse i 1-3 etager med etageantal |  | Ny bebyggelse i 8-9 etager |
|  | Ny bebyggelse i 3-6 etager |  | Ny bebyggelse i 9-10 etager |
|  | Ny bebyggelse i 4-5 etager |  | + mulighed for penthouse |
|  | Ny bebyggelse i 5-6 etager |  | Principiell placering af porte/passager til gårdrum mv. |

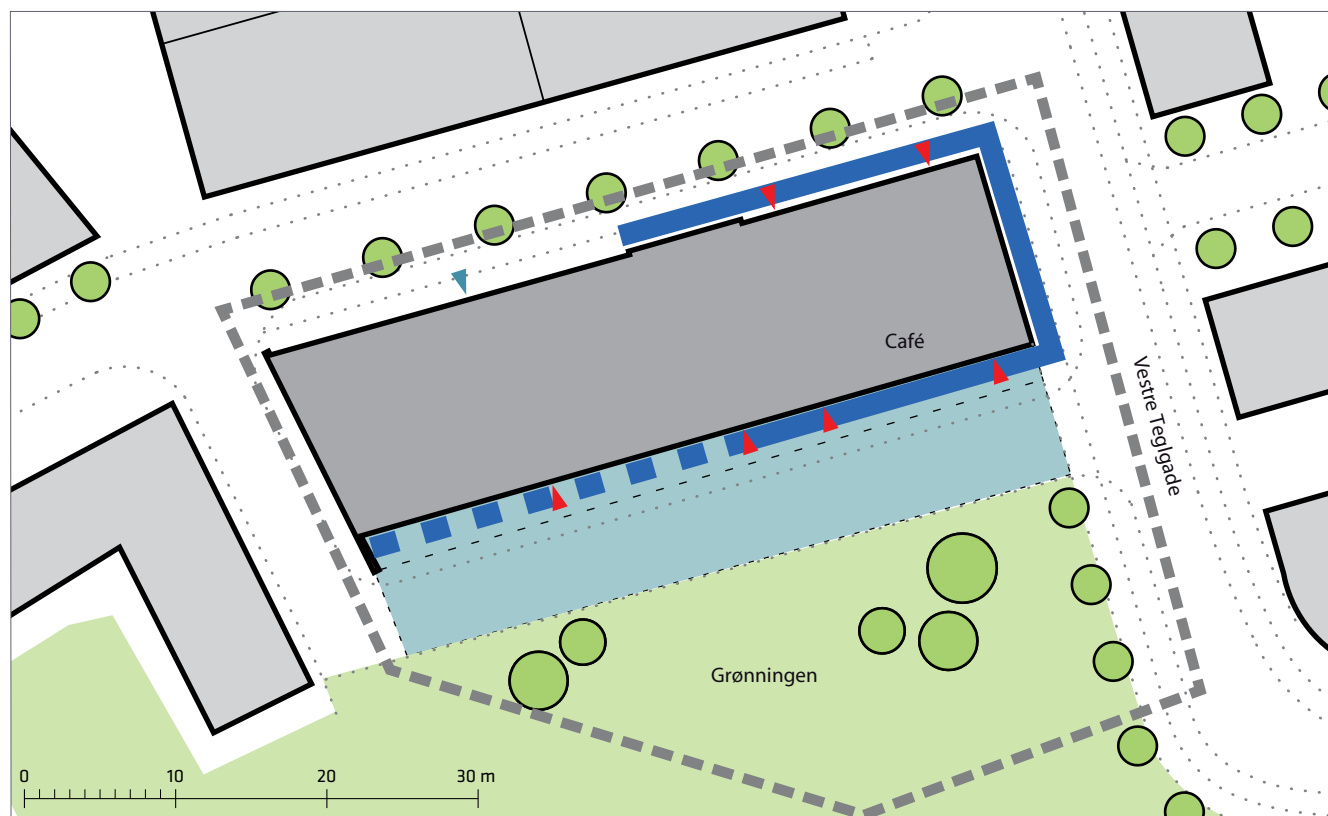
Tegning nr. 6 - Friarealer mv.



- P P-areal på terræn
- Fælles grønne friarealer
- Træbrygge
- Trappeanlæg

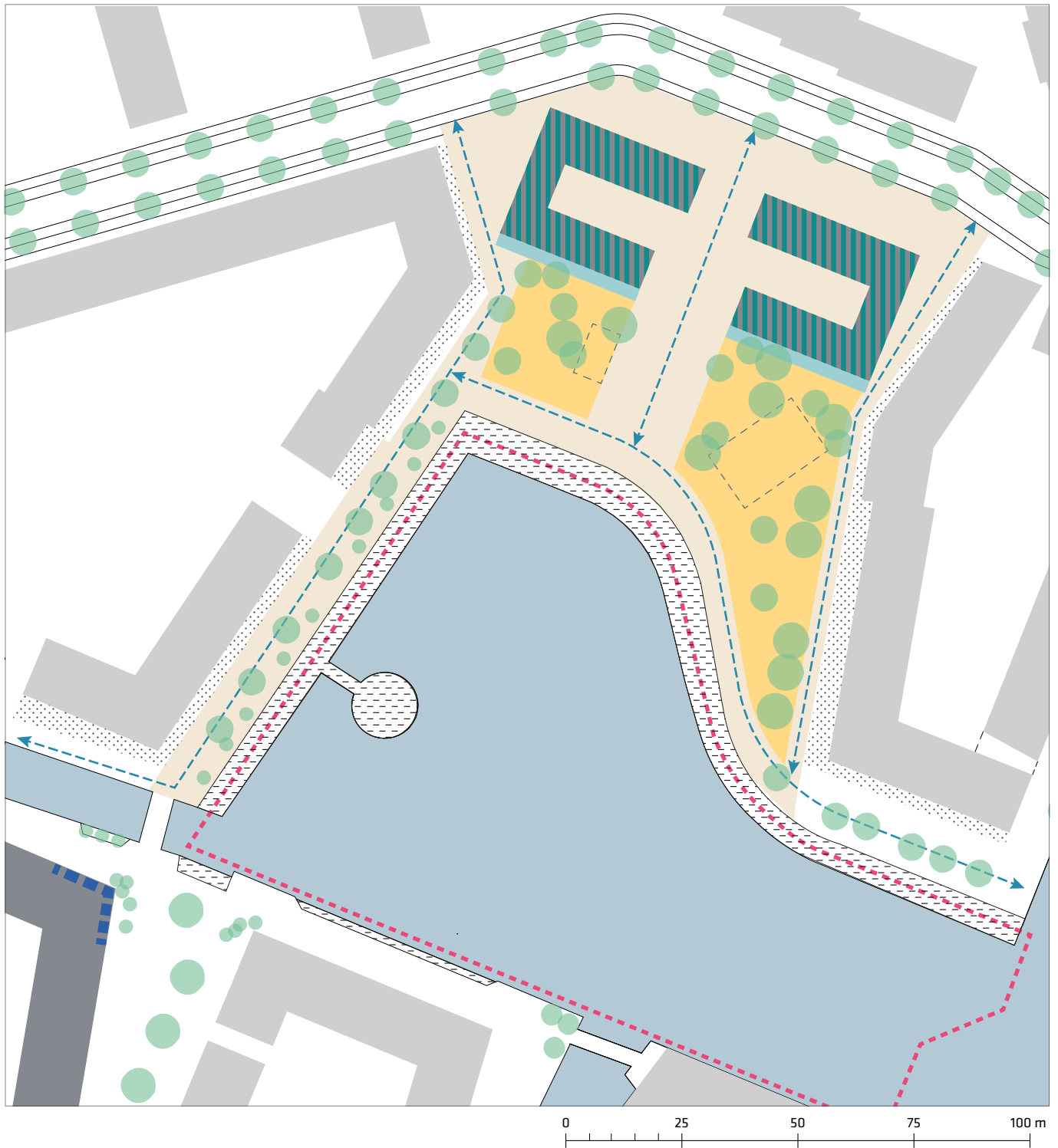
- Principiel afgrænsning af lystbådehavn
- Principper for træbeplantning
- Bevaringsværdige træer
- Bevaringsværdig beplantning
- Principiel placering af støjskærm














Tegning nr. 7 - Byrumstegning



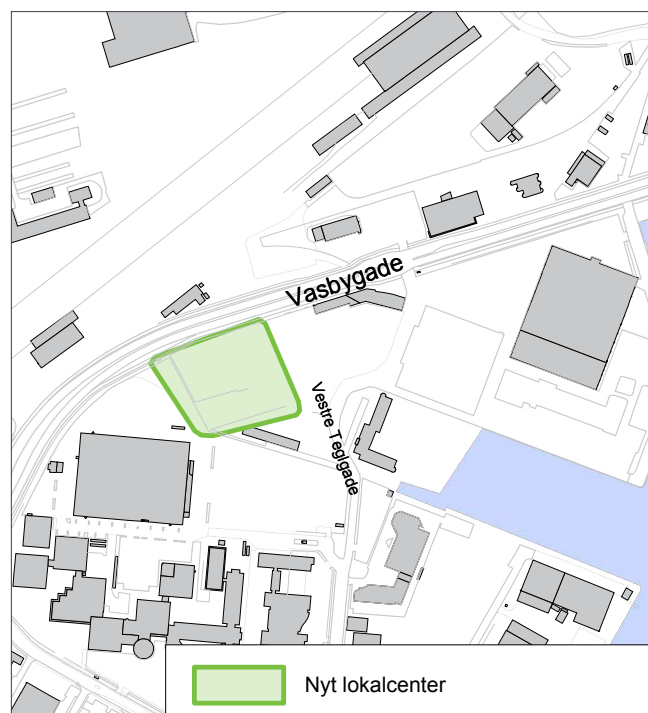
- Byrummets udstrækning
- Byggefelter
- Eksisterende bebyggelse
- Zone for udeservering
- Mulighed for indgang café/butik
- Mulighed for indgang lager
- Krav om publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen
- Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen
- Fælles grønne friarealer
- Principper for placering af træer

Tegning nr. 8 - Flydedokken



- | | |
|---|--|
|  Byrummets udstrækning |  Zone for vandrelaterede funktioner/anløbssted |
|  Ny bebyggelse omfattet af lokalplantillægget |  Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv |
|  Bebyggelse udenfor lokalplantillæggets område |  Kantzone |
|  Kultur- og fritidsformål mv. i stueetagen |  Primære bevægelseslinjer |
|  Forereal til butikker, udeservering, udstilling |  Træbrygge |
|  Principper for træbeplantning | |
|  Zone for ophold | |
|  Leg/boldspil | |

Tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2011



Ændrede detailhandelsrammer i Kommuneplan 2011

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres følgende rammer:

Detailhandel

Lokalcenter Frederiks Brygge.

Detailhandelsrammen for Lokalcenter Frederiks Brygge (ramme id. 4214) flyttes til den ovenfor viste placering.

Det samlede butiksareal og de maksimale butiksstørrelser fastholdes som i Kommuneplan 2011.

Vedttaget af Borgerrepræsentationen den
18. september 2014

Center for Byudvikling 9. oktober 2014

**Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V**

**e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66**



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen