



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

STARTREDEGØRELSE

TEGLVÆRKSHAVNEN TILLÆG 12

PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

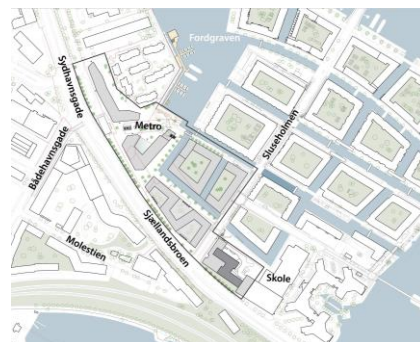


Projektet

Bygherrer:	Metroselskabet I/S, MT Højgaard A/S, Arbejdernes Landsbank, Danica Ejendomme, PFA Ejendomme.
Arkitekt:	Metroselskabet, Holscher Nordberg Architecture and Planning A/S og Over Byen Arkitekter ApS.
Formål:	Bygherrerne har gennem en årrække været engageret i udviklingen af Sydhavnen, og ønsker at bydelen færdigudvikles i høj kvalitet, med fokus på bæredygtighed. I lokalplanen fastlægges rammer for udformning af metroplads, placering og udformning af omkringliggende byggerier, kanaler og promenader, fordeling af anvendelser samt reservation af areal til stiforbindelse fra Bådehavnsgade. I det videre arbejde undersøges det, om der kan etableres et botilbud som en del af området.
Etageareal og højde:	Etageareal og højder afklares i den videre bearbejdning.
Bebyggelsesprocent:	Bebyggelsesprocenten er som udgangspunkt 185, men kan eventuelt blive højere, hvis en bearbejdning af bebyggelsesplan viser mulighed for det.
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - biler:	Bolig: 1:250 Erhverv: 1:214 Butikker: 1:100 Ungdomsboliger: 1:857 Institution: Konkret vurdering.
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - cykler:	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Arbejdspladser generelt: 4:100 Butikker: 4:100 Heraf pladskrævende cykler til boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1.000 Institution: Konkret vurdering. Cykelparkering til Metro afklares i lokalplanforslag.
Friareal	Bolig: 30 % Erhverv: 10 % Institution: 20 %

Arkitektur

Lokalplanen skal færdiggøre kanalbyen Sluseholmen og skabe sammenhæng til de nye byudviklingsområder syd for Sjællandsbroen. Bygherrerne ønsker en øget fortætning på cirka 200 %, hvor Sluseholmens karakter trækkes helt frem til Sjællandsbroen og metropladsen udformes som en inviterende, tryk og funktionel plads med gode og synlige adgangsforhold. Bygherrerne ønsker højder op til 33 m ekskl. teknik på bebyggelsens hjørner mod Sjællandsbroen.



Bygherrerens skitser til helhedsplan.
Illustrationer: Holscher Nordberg Architecture
And Planning A/S og Over Byen Arkitekter ApS

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at tætheden kan øges over 185 %, hvis projektet kvalificeres med tilstrækkelige, nære friarealer, beskyttede mod støj og vind og at bygningshøjderne skal afspejle nabobebyggelserne med op til 29 m mod Sjællandsbroen og 25 m internt i området.

Baggrund

Metrostation Sluseholmen åbner i 2024, og der skal være vedtaget en lokalplan inden anlæg af metroplads. Bygherrerne MT Højgaard A/S, Arbejdernes Landsbank, Danica Ejendomme og PFA Ejendomme ønsker at udvikle deres ejendomme ved metropladsen og Sluseholmen med serviceerhverv, boliger og butikker. Gældende lokalplan 310 Teglværkshavnen, tillæg 3 fra 2009 fastlægger en bebyggelsesprocent på 150, en bygningshøjde op til 25 m og en støjafskærmende erhvervsbebyggelse langs Sjællandsbroen. I det videre arbejde med lokalplanforslaget undersøges det, om der kan etableres et botilbud som en del af udviklingen af området.

Stedet

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

Egenart

Området ligger mellem Sluseholmens kanalby med boligkarreer i 4-7 etager (25 m) og indfaldsvejen Sjællandsbroen med blandet erhvervsbebyggelse i 17-21 m. Kanaler og træerækken langs Sjællandsbroen er dominerende træk i bydelen.

Mobilitet

Vejadgange til området er Sluseholmen og Frederikskaj. Grundet prioritering af fremkommelighed for biltrafik på Sjællandsbroen kan der ikke etableres yderligere overkørsler til denne. Til betjening af metro skal afsættes plads til metrobusser langs Sjællandsbroen og Kiss & Ride parkeringspladser.

I lokalplanforslag for 'Molestien' syd for Sjællandsbroen er udlagt areal til en stibroforbindelse fra Bådehavnsgade til Sluseholmen Metro. Denne forbindelse har primært til formål at øge adgangen til metrostationen for bløde trafikanter fra områder langs Bådehavnsgade for at understøtte brug af kollektiv transport samt imødegå trafikale udfordringer i krydset Sjællandsbroen/Bådehavnsgade. For cyklende er målet at skabe adgang til Sydhavnsvej og Sluseholmen. Forvaltningen undersøger sammen med bygherrerne og Sund & Bælt flere forskellige modeller for landing af forbindelsen i lokalplanområdet, herunder en tunnel.

Der skal integreres en sikker skolevej til den nye skole på Sluseholmen. Den direkte rute går via I via lysregulering i krydset Sluseholmen/Ved Stigbordene og gennem et byggefelt til karrebebyggelse (P) fastlagt i gældende lokalplan. Grundejeren her ønsker ikke denne løsning, der fører en stiforbindelse gennem boligkarrens primære udearealer. Forvaltningen vurderer i det videre arbejde, om der er acceptable alternativer.

Lokalplanområdet indgår i et byudviklingsområde og kan derfor jf. Kommuneplan 2019 etableres som helt eller delvist bilfrit. Parkeringsdækningen kan efter en konkret vurdering i lokalplan fastsættes med lavere parkeringsnorm for alle funktioner. Forvaltningen indstiller, at lokalplanområdet udformes som delvist bilfrit byområde, og at parkeringsnormer for ny bebyggelse reduceres væsentligt i forhold til kommuneplanens generelle parkeringsnormer. Det skyldes, at metrostationen Sluseholmen, der åbner i 2024, er centralt placeret i området og vil medføre, at hele lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde. Til gengæld vil vejen Sjællandsbroen give adgang til motorvejsnettet og



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



understøtte brugen af bil. Det ønskede serviceerhverv og butikker i området vil på baggrund af bygherrernes oplysninger medføre et øget behov for bilparkering. Endvidere udgør lokalplanområdet en mindre del af byudviklingsområdet Sydhavn, der ikke er planlagt helt eller delvist bilfrit. Med undtagelse af 'Molestien' er naboområder heller ikke planlagt som helt eller delvist bilfrit. Bygherrerne kan indenfor det aktuelle lokalplanområde etablere i størrelsesorden 500 parkeringspladser til bebyggelse indenfor gældende lokalplans område IX, hvorfor området ikke vil opleves som bilfrit. Infrastrukturen og parkeringsløsningen skal sigte mod at begrænse biltrafikken internt i området mest muligt, så det stort set friholdes for biltrafik og terrænparkering. Parkeringsanlæg skal derfor lokaliseres ved adgangsvejene til området.

Sol, vind og skygge

Vindanalyse af bygherrernes forslag til bebyggelsesplan viser, at byrum er påvirket af vind, og at der kun er en mindre zone ved Fordgraven, som er egnet til længerevarende ophold. Frem mod lokalplanforslaget vil forvaltningen i dialog med bygherrerne bearbejde helhedsplanen og indretningen af bydelspladsen, så sol-, vind- og skyggeforhold forbedres i opholdszoner.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til boliger og serviceerhverv. Den maksimale bebyggelsesprocent er 185 % beregnet for rammerne R19.C.4.31 og R19.C.4.33 under et. Området indgår i byomdannelsesområdet Sydhavn.

Kommuneplanen foreslås ændret med et kommuneplantillæg for at muliggøre yderligere detailhandel i området og eventuelt ændre områdets bebyggelsesprocenter. Det forventes, at der vil ske en revision af det eksisterende Tegllholmen Bydelscenter, som tilføjes det eksisterende Sluseholmen Lokalcenter, og det nye bydelscenter ønskes udvidet til Sjællandsbroen og hen omkring metropladsen. Efter konkret vurdering i lokalplanprocessen kan der eventuelt gives mulighed for en højere bebyggelsesprocent end 185 % i lokalplanområdet. Der vil desuden eventuelt ske en nedsættelse af bebyggelsesprocenten fra 185 % til 150 % i den øvrige del af rammerne R19.C.4.31 og R19.C.4.33, for at afspejle de reelle bebyggelsestætheder her.

Byliv

Metropladsen udformes også som bydelsplads og mødested for både de nye områder i Sydhavn og de eksisterende områder i Kongens Enghave. Publikumsorienterede funktioner og butikker placeres i stueetagen mod metroplads og vejen Sluseholmen. Langs kanaler og havnebassin etableres forbindelser for bløde trafikanter og støj- og vindbeskyttede opholdsarealer. Byrummene skal udformes, så de tilgodeser brugere af alle områdets funktioner i området. Derved understøttes Københavns Kommunes indsat om en bedre hverdag i byrummet.

Miljø og Klima

Vejstøj på facader, der vender mod Sjællandsbroen, betyder, at bebyggelsen skal sikres med særlige vinduesløsninger, så det indendørs støjniveau ikke overskrider Miljøstyrelsens grænseværdier. Det skal frem mod lokalplanforslaget afklares, om det er muligt at placere boliger mod Sjællandsbroen ligesom det skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj og skydebaner kan overholdes. Der udarbejdes en miljørapport i forbindelse med lokalplanforslaget. I dialog med grundejere indarbejdes et afledningspunkt for skybrudsvand fra Sjællandsbroen til havnen. Øvrigt skybrudsvand og hverdagsregnen ledes ud i havnen eventuelt via grønne strukturer på terræn. Hvor det er muligt, etableres tage med begrønning. Metro sikres mod stormflod ved at hæve terræn omkring anlægget op til kote 3.0, hvor den generelle kote i området i dag er cirka 2.0.

Bæredygtighed og bynatur

Bæredygtighedsværktøjet anvendes i udarbejdelse af lokalplanforslaget med fokus på følgende initiativer: attraktive udearealer og forbindelser, trygge passager og multifunktionelle byrum. Byggeriet forventes DGNB certificeret til guld.

Kommuneplan

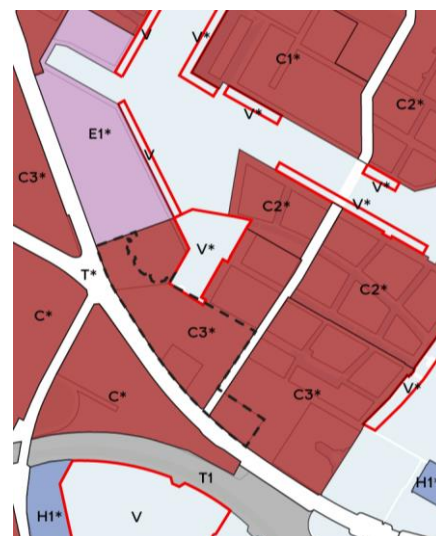
Gældende rammer i Kommuneplan 2019

Rammeområde	C3*
Maks. bebyggelsesprocent	185
Maks. bygningshøjde	33 m
Friarealprocent bolig	30
Friarealprocent erhverv	10

Kommuneplantillæg

Foreslået fremtidig kommuneplanramme

Rammeområde	C3*
Maks. bebyggelsesprocent	fastlægges i lokalplanprocessen
Maks. bygningshøjde	fastlægges i lokalplanprocessen
Friarealprocent bolig	30
Friarealprocent erhverv	10



C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
H1	Områder til havneformål
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
*	Områder med særlige bestemmelser
V	Husbåde
---	Områdefrænsning

Rammer i Kommuneplan 2019.

Den viste områdefrænsning er for lokalplanforslaget. Kommuneplantillægget vil omfatte et større område.

48 af de eksisterende 57 træer lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige træer i lokalplanen. Projektet i nuværende stadie forudsætter, at cirka 15 af disse træer fældes. Trærækken langs Sjællandsbroen/Sydhavns-gade er et dominerende træk i bydelen. Træerne står oven på Øresundstunnelen og vil skulle fældes om 30-50 år. Forvaltningen er i dialog med bygherrer og grundejer om at opretholde en markant træplantning langs vejen enten ved bevaring eller nyplantning. Forvaltningen vurderer, at dele af den foreslåede bebyggelse er for tæt på træerne til, at de kan beskyttes under byggearbejdet og/eller at nye træer kan vokse til store træer. Afhængigt af den valgte løsning for stiforbindelse fra Bådehavns-gade vil muligheden for træer blive reduceret på en del af strækningen langs Sjællandsbroen. Der forventes i størrelsesordenen 125 træer i området, primært langs Sjællandsbroen/Sydhavns-gade, kanaler og på metropladsen.

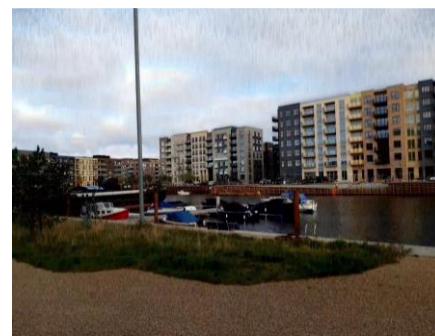
Andre planer

I Kgs. Enghave Lokaludvalgs Bydelsplan fra 2017 beskrives et ønske om at binde bydelen sammen med en bro over Sydhavns-gade. Herudover lægger lokaludvalget vægt på et sammenhængende, grønt og trygt stisystem, som forbinder grønne og rekreative områder, kultursteder, skoler, institutioner, offentlig transport og pladser for de bløde trafikanter til og fra det nye og det gamle Sydhavn.

Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særligt fokus på følgende forhold:

- Kanalbyen Sluseholmen færdiggøres med kanaler, promenader og byrum ved vandet og med en støjafskærmende erhvervsbebyggelse langs Sjællandsbroen/Sydhavns-gade.
- Den generelle bygningshøjde ekskl. teknik kan være op til 29 m langs Sjællandsbroen/Sydhavns-gade og 25 m internt i området.
- Der sikres plads til vejtræer langs Sjællandsbroen/Sydhavns-gade.
- Stinetværket bindes sammen med den kommende stiforbindelse fra Bådehavns-gade og med en sikker skolevej til Sluseholmen Skole. I det videre arbejde afklares, hvordan forbindelsen fra Bådehavns-gade lander i lokalplanområdet og om den udformes som stibro eller -tunnel. Her vil særligt være fokus på tryghed, synlighed og direkte adgang for fodgængere og cyklister til metro samt for cyklister mod nord ad Sydhavns-gade og Sluseholmen.
- Metropladsen udformes med fokus på adgangsforhold og placering af cykel-parkering ved ankomstpunkter og metroens trapper. Mod Fordgraven udformes pladsen som bydelsplads for Sydhavnen med zoner til ophold i læ og sol. Metropladsen begrønnes.
- Funktioner placeres, så de understøtter byliv og lever op til Miljøstyrelsens og kommunens retningslinjer for håndtering af støj, herunder muliggøres kun i begrænset omfang stærkt støjbelastede boliger (over 68 dB). Publikumsorienteret serviceerhverv og butikker placeres i stueetagen mod metropladsen og langs vejen Sluseholmen.



Sluseholmens boligkarreer i 6-7 etager (25 m) mod Fordgraven

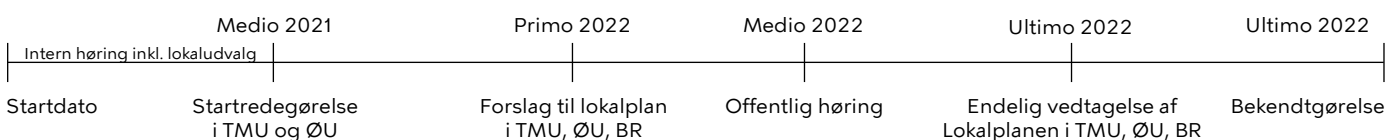


Trærækken langs Sjællandsbroen er et dominerende træk i bydelen. Der skal opretholdes en markant træbeplantning langs vejen enten ved bevaring eller nyplantning

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: Kat. 4 aftalt tid

MILEPÆL



LEVERANCER