

# TEGLVÆRKSHAVNEN TILLÆG 5

**Forslag til tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 310  
med tilhørende kommuneplantillæg**

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2014 vedtaget forslag til tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Kongens Enghave.

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



# Indhold

## Redegørelse for tillæg til lokalplanen og kommuneplantillægget.....3

|                                                                       |   |
|-----------------------------------------------------------------------|---|
| Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål ..... | 3 |
| Lokalplantillægssområdet og kvarteret .....                           | 3 |
| Byggeønsker .....                                                     | 4 |
| Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold .....            | 6 |
| Miljøforhold .....                                                    | 7 |
| Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne .....               | 7 |

## Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 8

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Kommuneplan 2011 .....            | 8  |
| Tillæg til Kommuneplan 2011 ..... | 9  |
| Lokalplaner i kvarteret .....     | 9  |
| Miljø i byggeri og anlæg .....    | 10 |
| Regnvand .....                    | 10 |

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 11

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Affald .....                        | 11 |
| Jord- og grundvandsforurening ..... | 11 |
| Museumsloven .....                  | 11 |
| Rottesikring .....                  | 11 |

## Tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen 12

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| § 1. Formål .....                                              | 12 |
| § 2. Område .....                                              | 12 |
| § 4. Anvendelse .....                                          | 12 |
| § 5. Vej- og stiforhold samt broer .....                       | 12 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering .....                    | 12 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....                        | 12 |
| § 8. Ubebyggede arealer og parkering .....                     | 13 |
| § 9. Særlige byrum .....                                       | 13 |
| § 15. Retsvirkninger .....                                     | 13 |
| Tegning nr. 1.1 - Afgrænsning af lokalplanområde A og B .....  | 15 |
| Tegning nr. 3.1 - Anvendelse .....                             | 16 |
| Tegning nr. 4.1 - Vej- og stiforhold mv. samt træbrygger ..... | 17 |
| Tegning nr. 5.1 - Bebyggelsesplan .....                        | 18 |
| Tegning nr. 6.1 - Friarealer mv. ....                          | 19 |
| Tegning nr. 7 - Byrumstegning .....                            | 20 |

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 ..... 21

## Teglværkshavnen - Tillæg 4.....23

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg 70

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Lokalplan .....                            | 70 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger .....   | 70 |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger ..... | 70 |
| Kommuneplantillæg .....                    | 70 |

## Mindretalsudtalelser ..... 71

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillæg til lokalplanen og kommuneplantillægget



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

## Lokaltillæggets 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 m<sup>2</sup>, 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.

## Lokaltillægsområdet og kvarteret

### Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Området er omfattet af lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" samt tillæg nr. 4 til denne lokalplan. Lokaltillægget 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 m<sup>2</sup> 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 Teglværkshavnen mod syd, banearealet 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 m<sup>2</sup> etagemeter. Med tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 muliggøres samlet ca. 298.000 m<sup>2</sup> 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



'Specialstålhallen' indvendig

### Fremtidige planer og foreløbig udbygning

På Teglhølmens 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 tre-sporet 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 banearreal.

### 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 stationsplacering på ruten. I nogle scenarier vises en stationsplacering den grønne kile på Teglhølm. 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

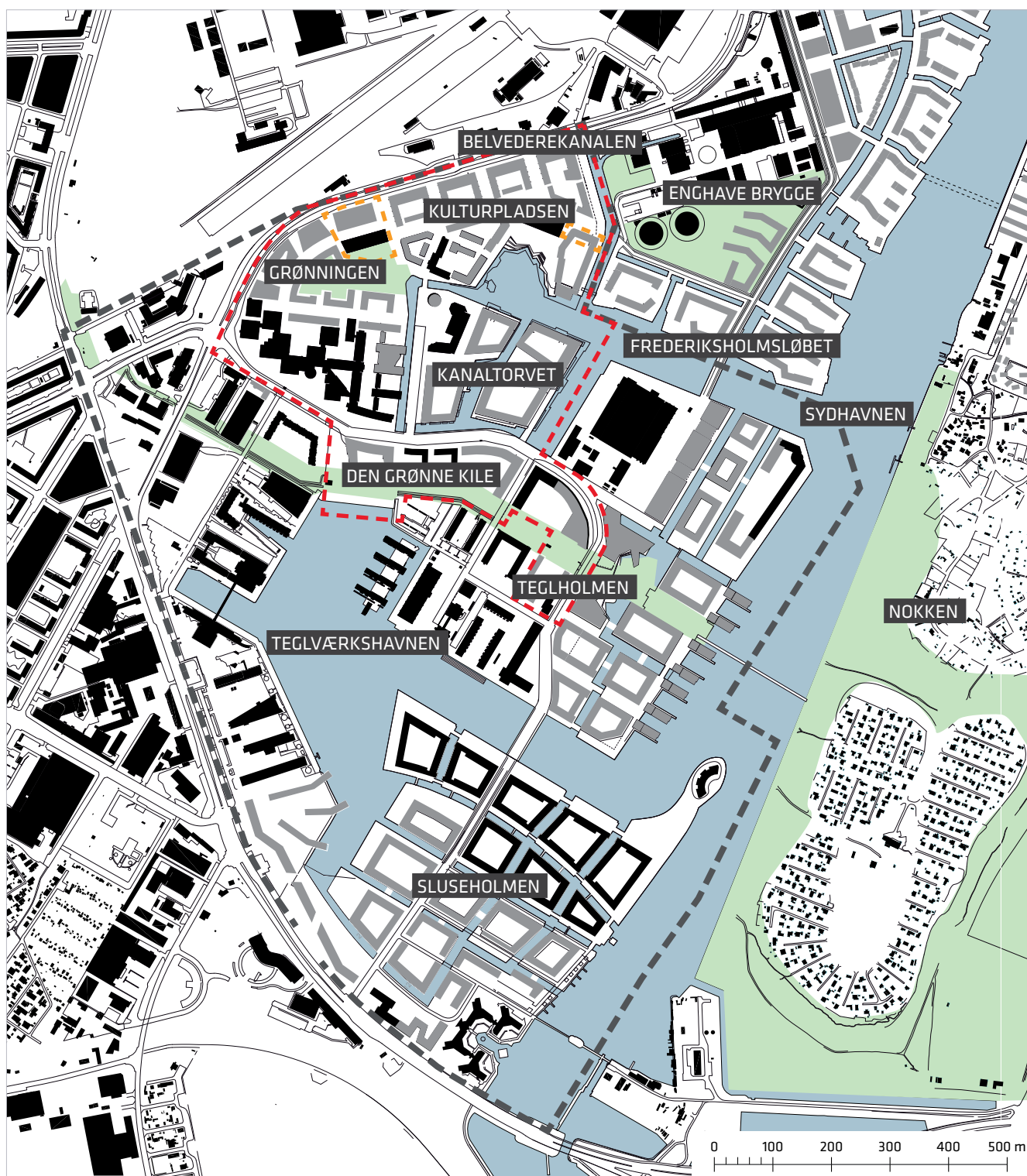
Københavns Kommune er ved at indgå en aftale med en række grundejere på Enghave Brygge og Teglhølm, herunder på Frederiks Brygge om medfinansiering af bro mellem Enghave Brygge og Teglhølm. Broforbindelsen vil styrke sammenhængen i Sydhavnen.

### 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 Teglhølmsskanalen, 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 f.eks. 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 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

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. Dette kan eks. 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 uden-dørs servering mod 'Grønningen'. 'Specialstålhallen' er samlet på ca. 2.700 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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. Varelevering til dagligvarebutikken i det nordlige byggefelt skal ske fra syd, gennem bygningen og med



Visualisering af café og fødevarerbutik i Specialstålhallen, DesignGroup Architects



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

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 trafikal løsning 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 'Special-

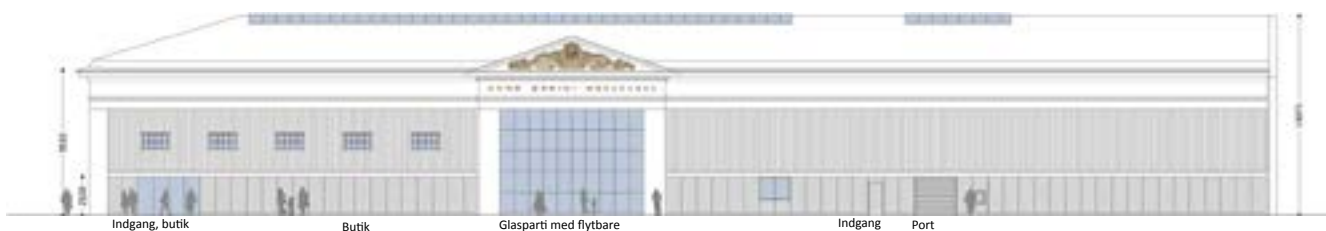
stålhallen' og byggefeltet nord for denne. De samlede muligheder for detailhandel i området udvides ikke. Lokalplantillægget skal endvidere fastlægge bestemmelser for den ydre fremtræden af 'Specialstålhallen' og for dagligvarebutik og parkeringshus nord for denne, samt håndtering af trafik og varelevering til butikkerne. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

## Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

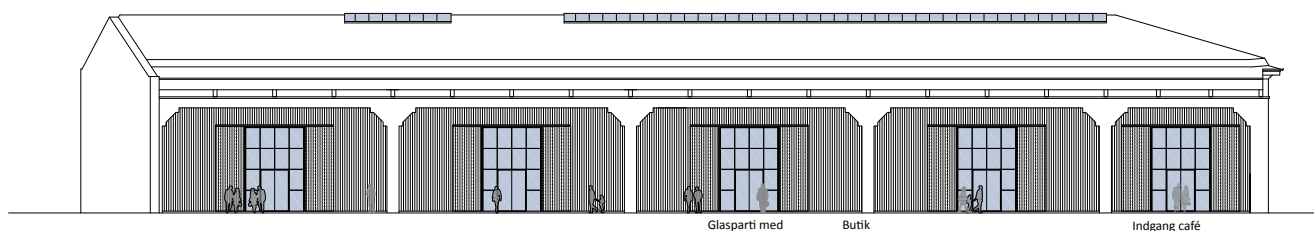
Området ligger i en afstand af ca. 2,8 km fra kysten ved Kalveboderne og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen og den kystnære del af byzonen. Det blev ved udarbejdelsen af tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 vurderet, at de planlagte bebyggelser ikke ville påvirke de kystnære omgivelser, og at der set 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, DesignGroup Architects*



*Specialstålhallen, fremtidsvision for sydfacade, 1:500, DesignGroup Architects*

# Lokalplantillæggets 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 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. Københavns Kommunes planforslag for lokalplantillægsområdet er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

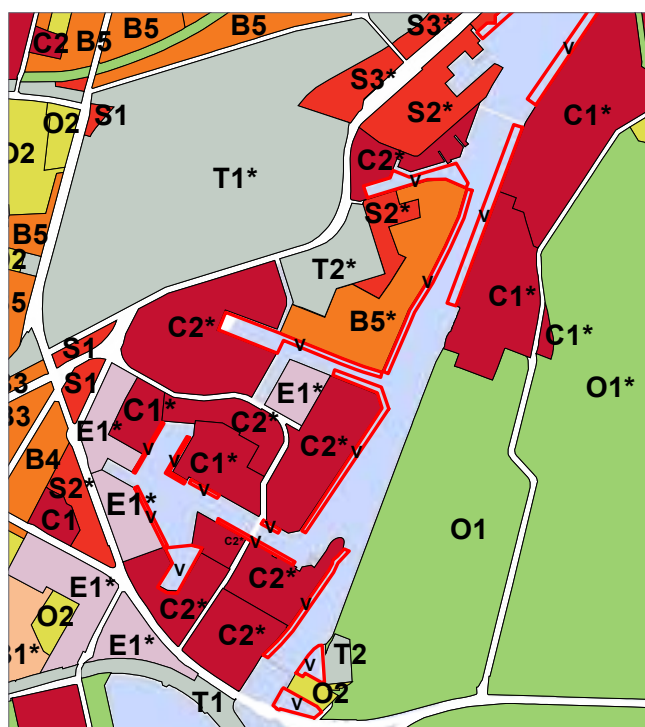
Ifølge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplan direktiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal byomdannelse ske i de stationsnære områder. Lokalplantillægsområdet ligger inden for 1000 m. fra Sydhavn Station og dermed i et stationsnært område. Området er i Kommuneplan 2011 i overensstemmelse 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. 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 butiksmål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgs-varebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

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 trafikal sammenhæng i området.

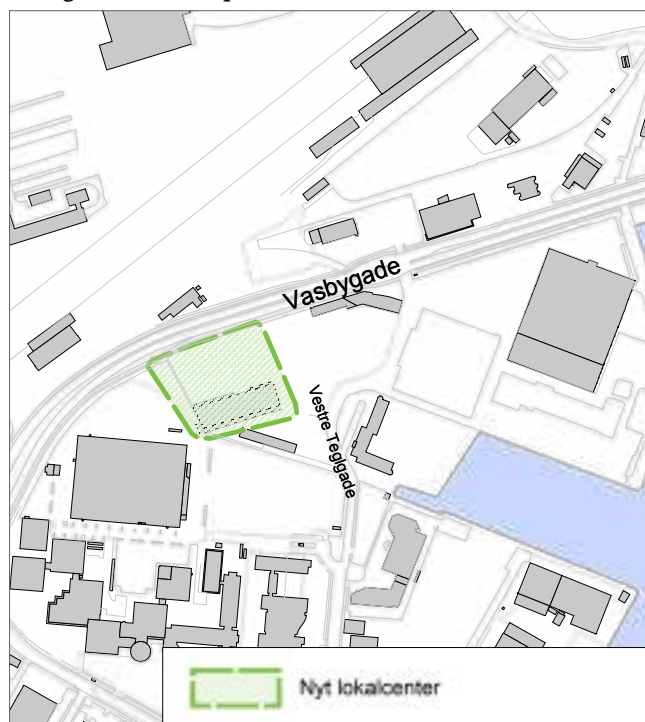
## Varmeplanlægning

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.

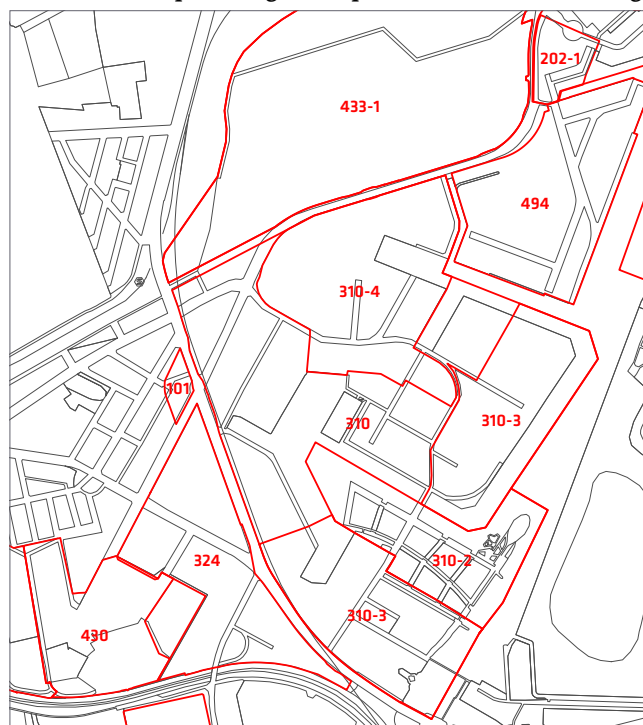
Lokaludvalget peger i bydelsplanen på 'Specialstålhallen' og 'Pladehallen' som mulige placeringer af kulturelle tiltag i bydelen. 'Pladehallen' er i tillæg nr. 4 udpeget til kulturelle formål, hvilket er i overensstemmelse med lokaludvalgets forslag. 'Specialstålhallens' anvendelse foreslås med tillæg 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 Teglholmen 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



Gældende lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplantillægsområde er skraveret.

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 m<sup>2</sup> 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](http://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 CO<sup>2</sup>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://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](http://www.kk.dk/lar).

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

# 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 m<sup>2</sup> 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](http://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](http://www.jordweb.dk)

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

ser, 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 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal 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 anmeldelsesskema kan hentes på Teknik- og Miljøforvaltningens hjemmeside [www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser/byggeri/vand](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser/byggeri/vand) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://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, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

# Tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for to områder, der afgrænses således: Område I afgrænset af vestske af matr. nr. 35, Kongens Enghave, København, Vasbygade, linje som forlængelse af Vestre Teglgade samt en linje i den nordlige del af 'Grønningen'. Område II afgrænset af den østlige kant af 'Pladehallen', linje nordøst for 'Pladehallen', Belvederekanalen, og linje sydøst for 'Pladehallen'.

Rød tekst er ny lokalplantekst, der bliver sat ind i tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen.

Alle nye tegninger omfatter revideret byggefelt nord for 'Specialstålhallen' i overensstemmelse med nyt projekt.

## § 1. Formål

§ 1 i tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 suppleres med følgende:

- 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.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Som stk. 3 tilføjes følgende:

Området for tillæg nr. 5 afgrænses som vist på tegning nr. 1.1. 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. 1.1.

## § 4. Anvendelse

### Stk. 1.

Til stk. 1 tilføjes følgende:

For bebyggelse indenfor tillæg nr. 5's område, jf. § 2, stk. 3., gælder den anvendelse, der fremgår af tegning nr. 3.1.

### Stk. 2.

Til stk. 3 tilføjes følgende:

For bebyggelse indenfor tillæg nr. 5's område, jf. § 2, stk. 3., gælder den anvendelse, der fremgår af tegning nr. 3.1.

### Stk. 3.

I stk. 4 udgår afsnit fra linje 6 og erstattes af følgende:

Der kan derudover indrettes 3.000 m<sup>2</sup> butiksarealer 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. 3.1. Bruttoetagearealet må her ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ikke 500 m<sup>2</sup> for udvalgvarebutikker.

I de øvrige med blå linje eller blå stiplede linje markerede stueetager må der indrettes enkelte butikker, der betjener nærområdet.

## Kommentar

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

## § 5. Vej- og stiforhold samt broer

### Stk. 1.

Som stk. 9 tilføjes følgende:

Varelevering til dagligvarebutik i 'Specialstålhallen' skal ske fra nordsiden, som vist i princippet på tegning nr. 7 - byrumstegning nr. 1.

### Stk. 2.

Som stk. 10 tilføjes følgende:

Varelevering til dagligvarebutik i byggefelt nord for 'Specialstålhallen' skal ske fra sydsiden og gennem bygningen, som vist i princippet på tegning nr. 4.1.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Til stk. 2 b) tilføjes følgende:

For parkeringshuse indenfor tillæg nr. 5's område, jf. § 2, stk. 3, gælder som begrænsning den maksimale højde og ikke etageangivelse.

### Stk. 2.

Til stk. 2. tilføjes som stk. 2 c) følgende:

c) For ny bebyggelse indenfor tillæg nr. 5's område, jf. § 2, stk. 3, gælder bebyggelsesplan og etageantal som vist på tegning nr. 5.1.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Til stk. 1 tilføjes følgende:

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'.

Til stk. 4. tilføjes følgende:

De på tegning nr. 3.1 med blå stiplede og blå fuldt optrukne linje markerede stueetager, der er fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv, skal udformes med indgangspartier 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 stue-etagens facader vedr. åbenhed, detaljering og facadeforskydning er at understøtte det ønskede byliv. Gennem-sigtige facadepartier understøtter interaktion og visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og folk, som færdes i byrummet udenfor.

## § 8. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1.

Til stk. 4. tilføjes følgende efter 2. linje:

For beplantning nord og øst for 'Specialstålhallen' gælder de på tegning nr. 6.1. viste principper.

### Stk. 2.

Til stk. 5. tilføjes følgende efter 2. linje:

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 m<sup>2</sup> etageareal.

## § 9. Særlige byrum

Til stk. 3 c) tilføjes som sidste punkt:

Mødet mellem 'Specialstålhallen' og 'Grønningen' skal udformes som vist i princippet på tegning nr. 7, byrumstegning nr. 1.

## § 15. Retsvirkninger

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

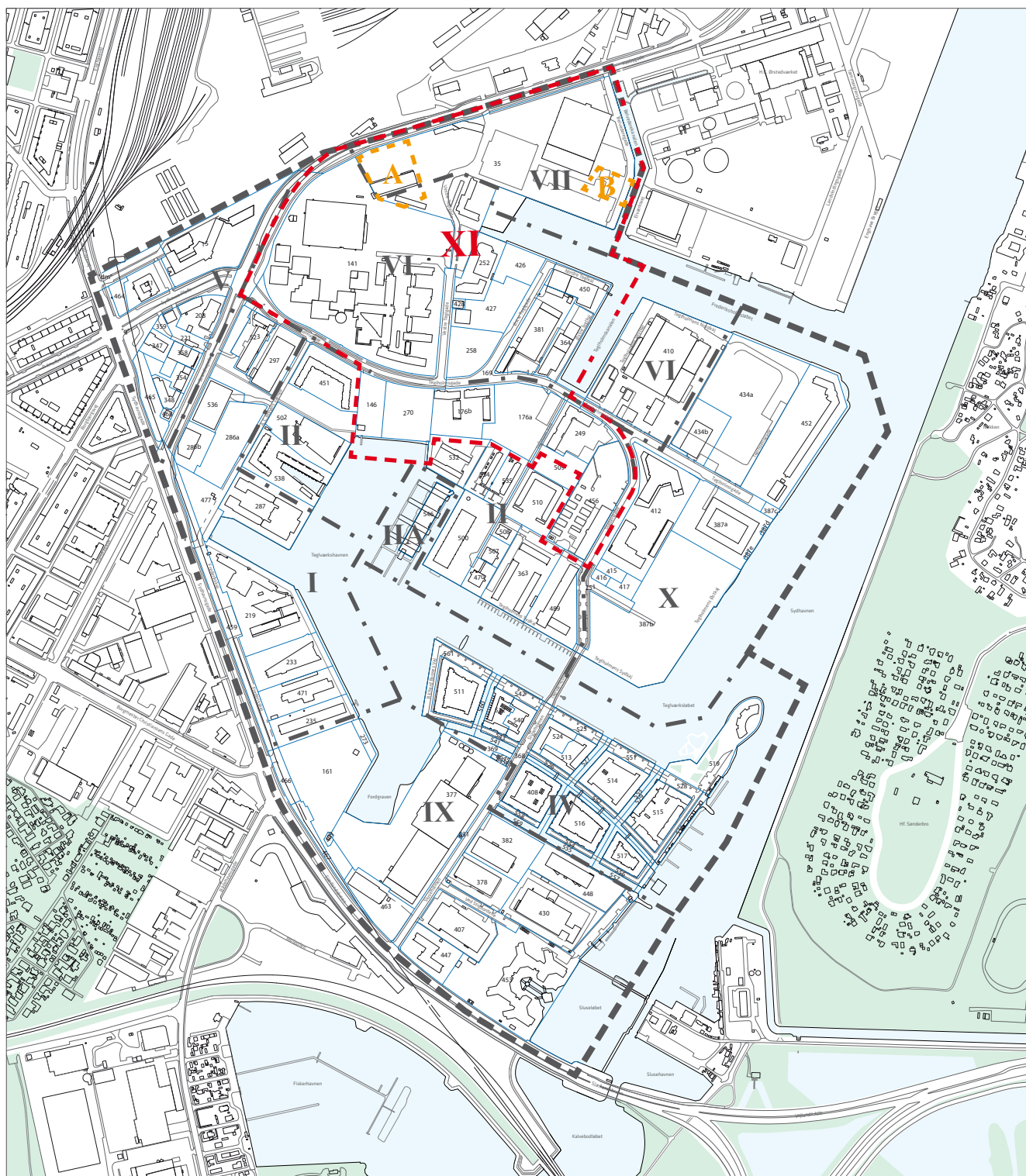
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## Kommentarer af generel karakter

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



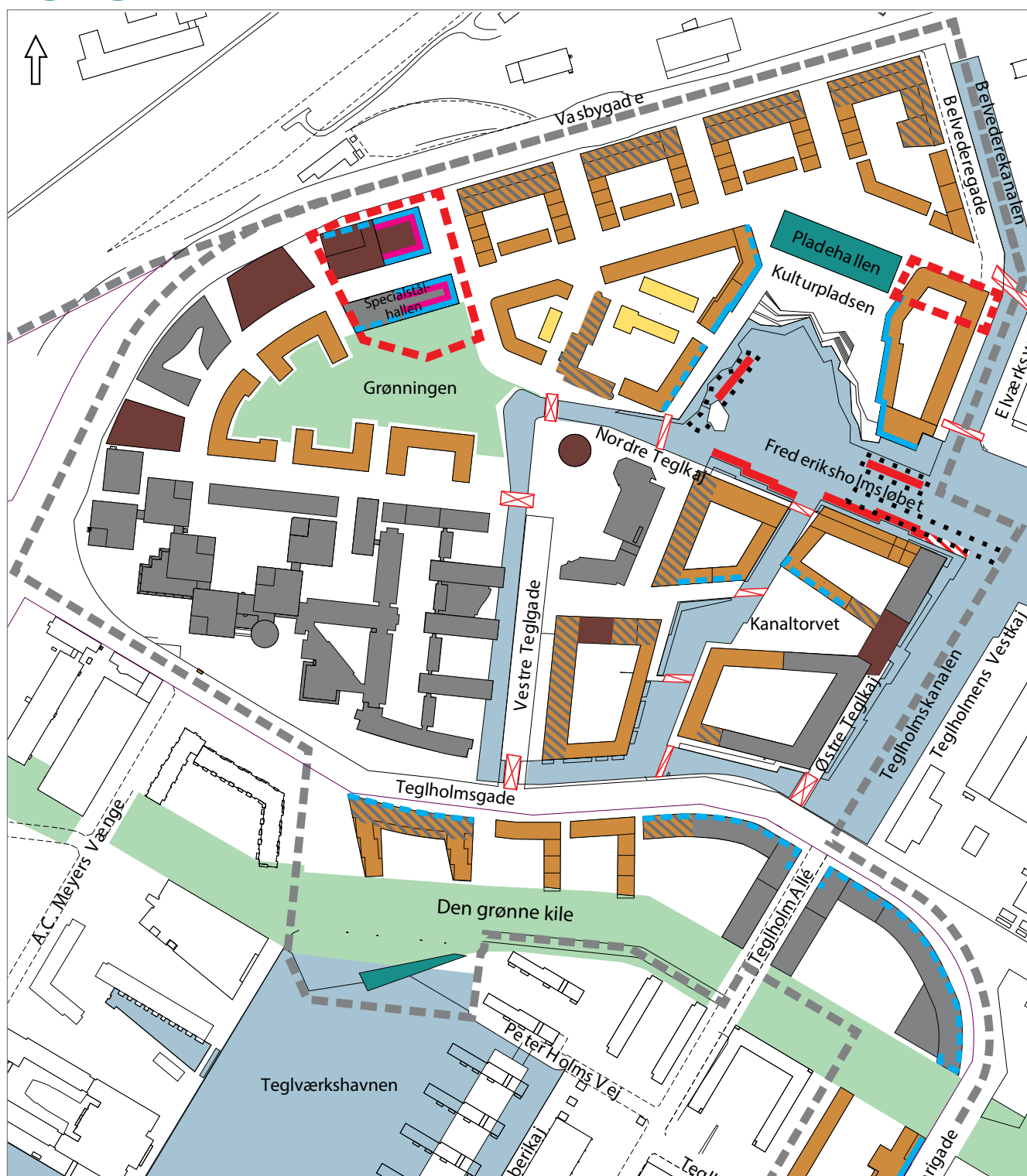
# Tegning nr. 1.1 – Afgrænsning af lokalplanområde A og B



0 100 200 300 400 500 m

- — — — — Grænse for lokalplan nr. 310-1, 2 & 3
- . - . - . Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 310-1, 2 & 3
- - - - - Område for Lokalplantillæg 4
- - - - - Område for Lokalplantillæg 5

## Tegning nr. 3.1 - Anvendelse

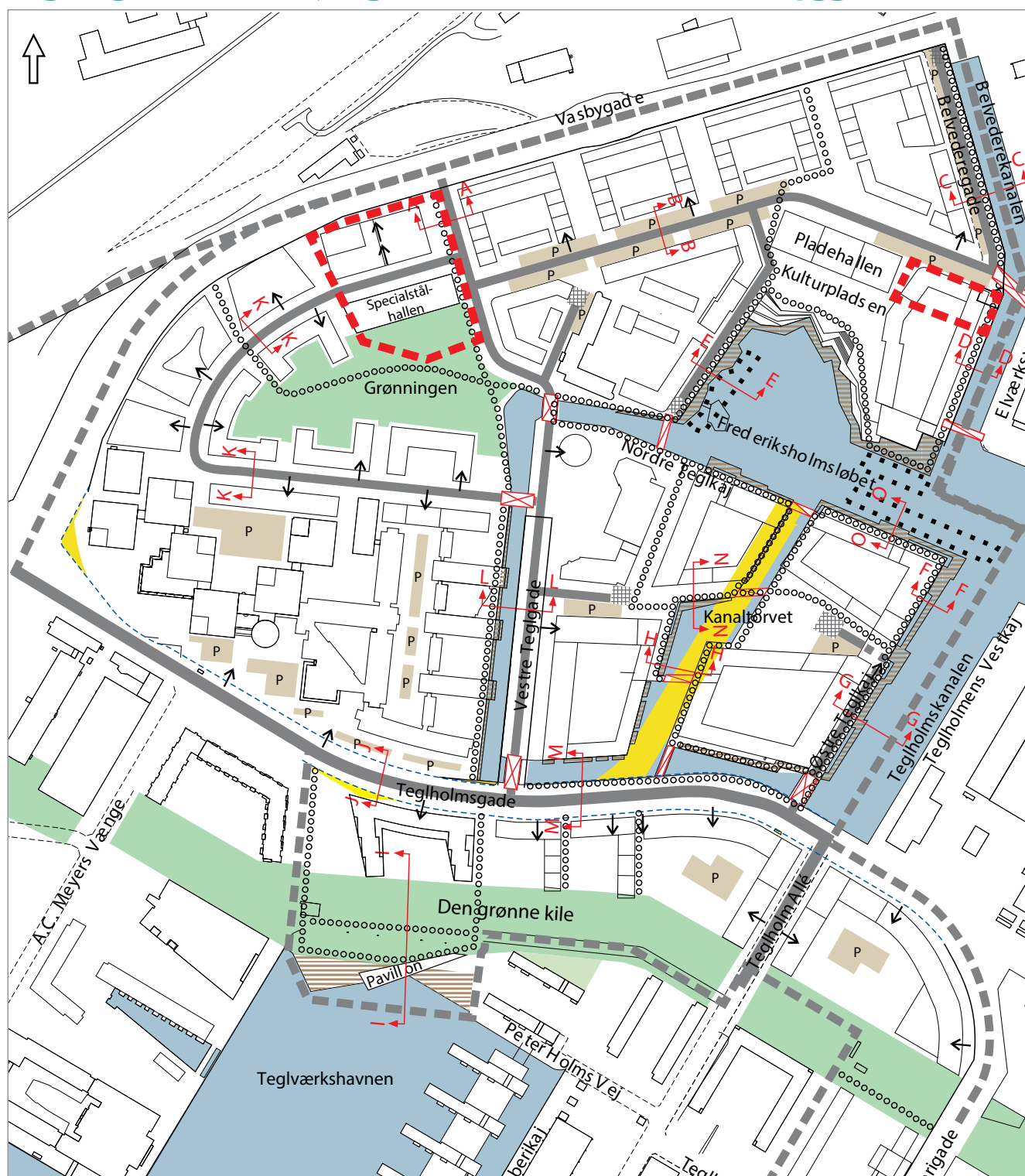


0 50 100 200 300 m

- Boliger
- Serviceerhverv
- Serviceerhverv og/eller boliger
- Serviceerhverv og/eller P-huse
- Kulturelle formål mv.
- Institutioner og/eller boliger
- Centerområde til butikker mv.

- 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

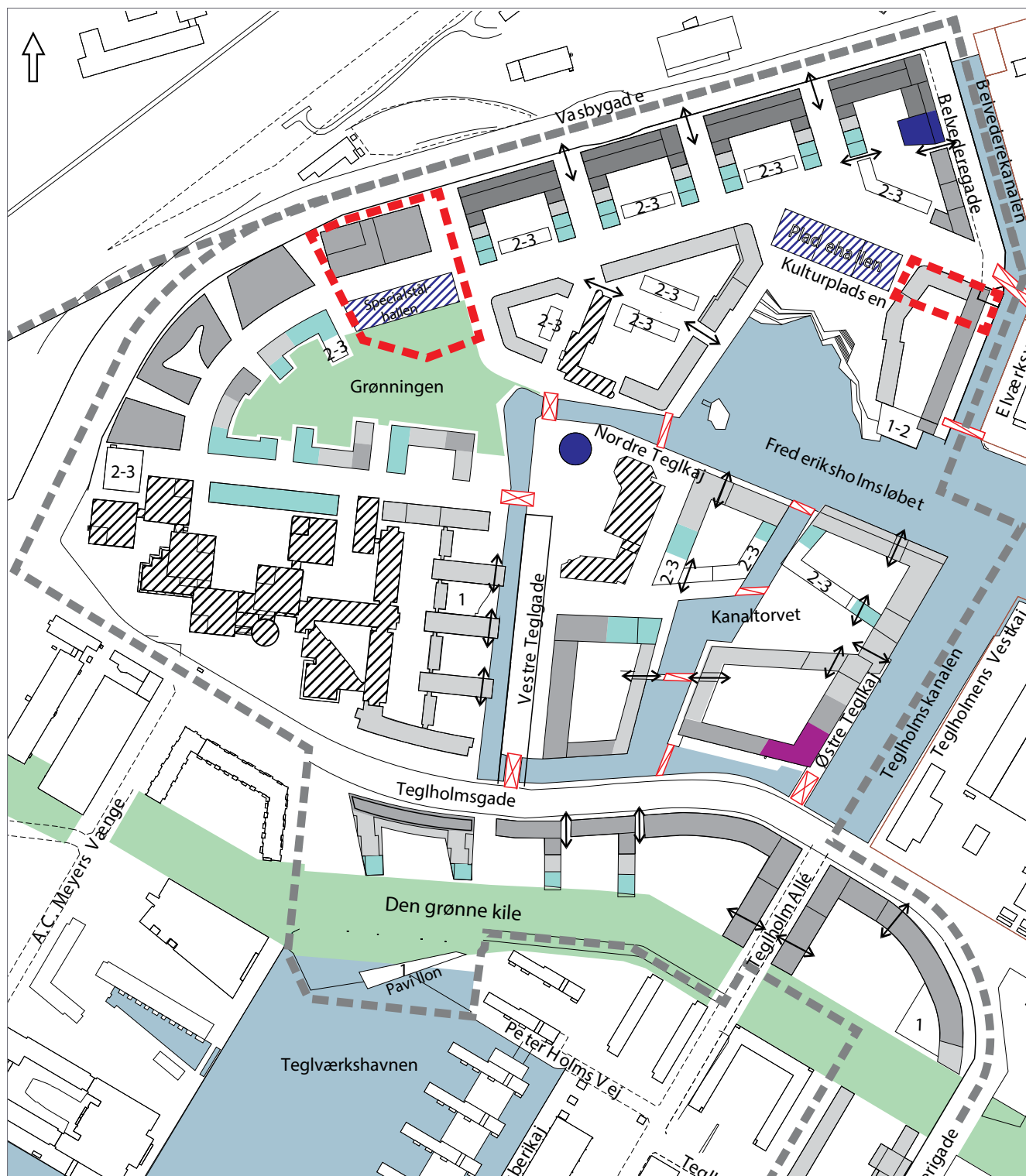
## Tegning nr. 4.1 – Vej- og stiforhold mv. samt træbrygger



0 50 100 200 300 m

- |         |                                        |   |                            |     |                                                    |
|---------|----------------------------------------|---|----------------------------|-----|----------------------------------------------------|
| oooo    | Stier og havnepromenader               | P | P-areal på terræn          |     | Vejbro                                             |
| —       | Vejarealer                             |   | Vendeplads                 |     | Stibro                                             |
| - - - - | Teglholmsgades fremtidig vejlinie      |   | Træbrygge                  |     | Snit                                               |
| .....   | Principiel afgrænsning af lystbådehavn |   | Vejareal der kan nedlægges |     |                                                    |
| ■ ■ ■ ■ | Vej gennem port                        |   |                            | ←   | Principiel placering af indkørsel til p-kælder mv. |
|         |                                        |   |                            | → → | Varelevering gennem bygning                        |

## Tegning nr. 5.1 - Bebyggelsesplan



0 50 100 200 300 m

Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan

Kulturhistorisk bevaringsværdig bebyggelse

Ny bebyggelse i 1-3 etager med etageantal

Ny bebyggelse i 4-5 etager

Ny bebyggelse i 5-6 etager

Ny bebyggelse i 6-7 etager

Ny bebyggelse i 7-8 etager

Ny bebyggelse i 8-9 etager

Ny bebyggelse i 9-10 etager

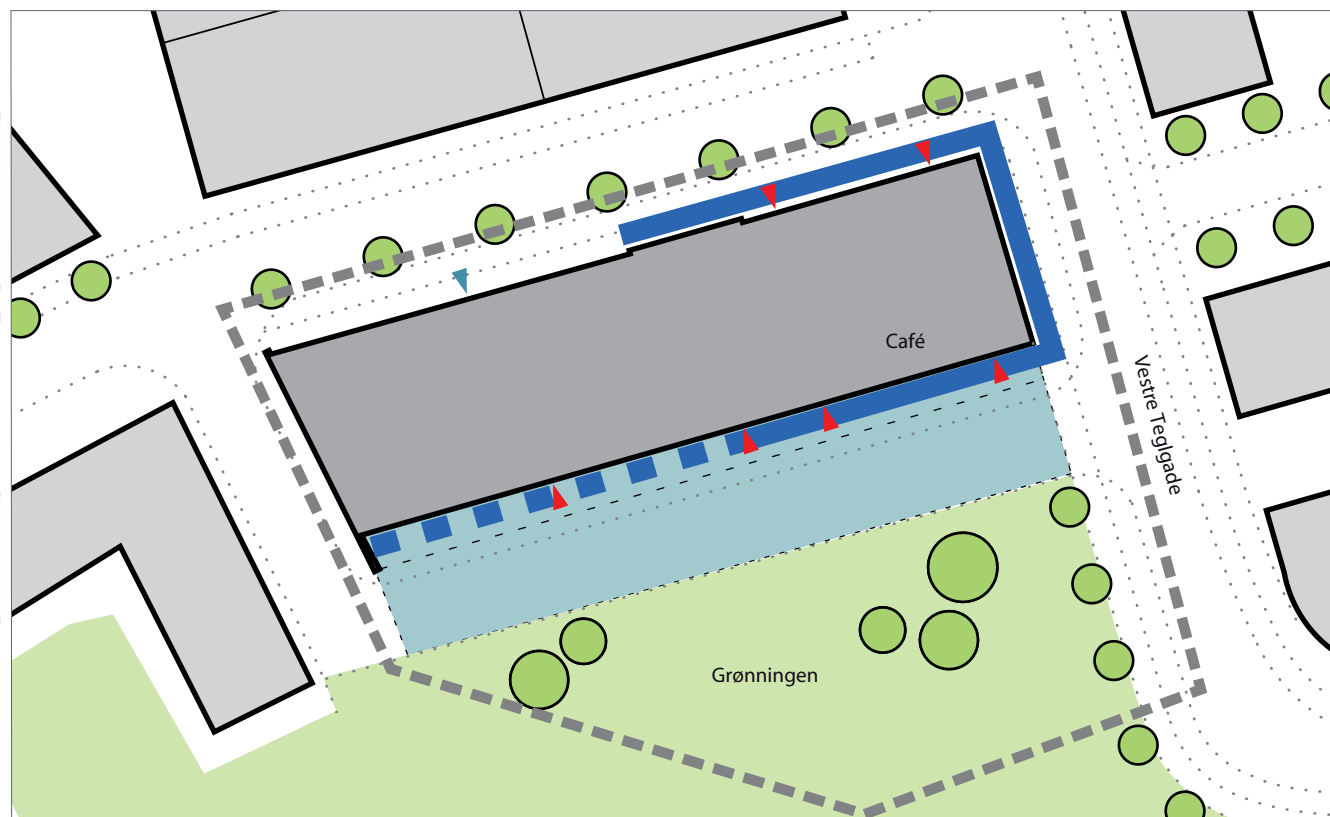
+ mulighed for penthouse

Principiel placering af porte/passager til gårdrum mv



- Københavns Kommune 19

## Tegning nr. 7 – Byrumstegning

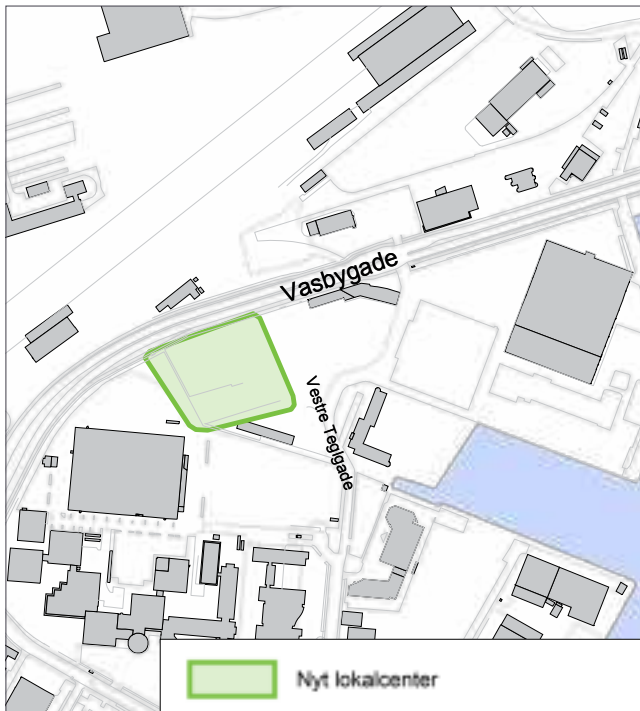


Byrumstegning nr. 1 - "Grønningen"

1:500

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

# Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011



*Forslag til 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.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx.xx 2014

Center for Byudvikling xx.xx 2014

