

# TEGLVÆRKSHAVNEN

## FORSLAG TIL TILLÆG 13 TIL LOKALPLAN 310

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 13 til lokalplan 310 Teglværkshavnen.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro-Kongens Enghave.

Offentlig høringsperiode fra den 4. marts 2021 til den 25. marts 2021.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>16</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	16
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område.....	16
Lokalplantillæggets indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	16
Miljøforhold.....	6	§ 4. Støj og anden forurening.....	16
Den kystnære del af byzonen og kystnærhedszonen .....	8	§ 5. Retsvirkninger .....	17
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>9</b>	§ 6. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	17
Overordnet planlægning.....	9	Kommentarer af generel karakter .....	18
Kommuneplan 2019.....	9	Tegning 1 · Områdefrænsning .....	19
Lokalplaner i kvarteret .....	9	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	20
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	11	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>21</b>
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	11	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>22</b>
Spildevandsplan .....	12		
Sikring mod oversvømmelse.....	12		
Vandforsyningsplan .....	13		
Varmeplanlægning .....	13		
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>14</b>		
Affald .....	14		
Jord- og grundvandsforurening .....	14		
Museumsloven.....	14		
Rottesikring .....	15		
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	15		



# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplan 310 er indtegnet med hvid, stiplede linje, området for tillæg 13 er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Ejeren af ejendommen Sluseholmen 6A, Danica Ejendomsselskab, ønsker mulighed for at etablere en daginstitution i stueetagen.

Området er i den nuværende lokalplan fastlagt til boliger, serviceerhverv og/eller boliger samt krav om publikumsorienteret serviceerhverv m.v. i stueetagen mod Sluseholmen.

Med dette tillæg muliggøres etablering af daginstitution i stueetagen ved Sluseholmen 6A, indenfor byggefelt Q (syd). Det nuværende plangrundlag tillader ikke etablering af institution indenfor byggefeltet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Den gældende lokalplan tillæg 3 til lokalplan 310 Teglværkshavnen udgør det planmæssige grundlag for, at 'Sluseholmen Syd' og 'Teglholmen Øst' kan udbygges som en naturlig fortsættelse af Sluseholmen Nord med bebyggelsen overvejende udformet som karreer omgivet af kanaler med centrale nye bypladser, promenader og havnebassiner.

## Egenart

Det nye Sydhavnen og Sluseholmen er under udbygning til et moderne, integreret byområde med boliger og erhverv med kanaler i sammenhæng med havnebassiner.

Sluseholmen Syd udgør den sydligste del af kanalbyen i Sydhavnen og som en naturlig fortsættelse af karréstrukturen og kanalerne fra Sluseholmen Nord og med et overordnet koncept for en varieret arkitektur, som det kendes fra Sluseholmen

Nord for den planlagte institution ligger nye boligkarréer, opført i forskellig farvet tegl. Imellem karréerne ligger et gennemgående kanalsystem. Den nye bebyggelse skal integreres i denne plan. Langs Sjællandsbroen, øst og vest for området ligger større, mere solitære kontorbygninger herunder 'Nauticonbygningen' og Arbejdernes Landsbank.

## Mobilitet

Der er truffet beslutning om anlæg af metro til Ny Ellebjerg via Sydhavnen. Metrolinjen forventes indviet i 2024. Metrolinjen får en station 300 m vest fra lokalplanområdet ved Fordgraven, og området bliver dermed stationsnært.

## Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.



Områdets placering i bydelen.





Ved Stigbordene set mod vest med lokalplanområdet til venstre i billedet.



Sluseholmen set mod nord med lokalplanområdet til højre i billedet.



Byggegrund for byggefelt Q (syd) set mod nordøst.

## Lokalplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplantillægget skal muliggøre en daginstitution i stueetagen på ejendommen, Sluseholmen 6A, indenfor byggefelt Q (syd).

### Anvendelse

I forslaget fastlægges anvendelsen til boliger og serviceerhverv, ligesom der kan opføres institution samt andre kollektive anlæg, som er forenelige med boliger og serviceerhverv.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

### Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udpeget som et bolig- og serviceområde (C3\*).

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere 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.

Lokalplanen skal muliggøre etablering af daginstitution i stueetagen ved Sluseholmen 6A, indenfor byggefelt Q (syd). Bestemmelserne i den eksisterende lokalplan om, hvor meget der kan bygges, opretholdes.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj fra Sjællandsbroen i området. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af friarealet og op til 69 dB på dele af facaderne og 68 på daginstitutionen, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for daginstitutioner. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Virksomheder skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder', som udlægger støjgrænser, der skal overholdes på nærmeste

nabobygninger. Lokalplanområdet ligger i et område udlagt til blandet bolig og serviceerhverv, hvilket betyder, at gældende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder i daginstitutionens skel er 55/45/40 dB for hhv. dag-, aften- og natperioden.

Daginstitution er støjfølsom bebyggelse på lige fod med boliger i dag- og aftenperioderne, mens der ses bort fra støjbelastning på daginstitutionen om natten.

På baggrund af tidligere udarbejdede støjredegørelser og miljøtilladelser gennemgås her de kritiske virksomheder, der potentielt kan medføre støjniveauer, der overskrider grænseværdierne i planområdet.

*Københavns Flugtskytte Klub (KFK) og Københavns Skyttecenter (KSC)*  
Disse skydecentre ligger på Selinevej sydøst for planområdet.

Revurdering af Miljøgodkendelse af Københavns Flugtskytte Klub fra 2014, samt Revurdering af Miljøgodkendelse af Københavns Skyttecenter fra 2014, er gældende miljøgodkendelser for skydecentrene. I miljøgodkendelserne er fremlagt handlingsplaner for støjreduktion af begge skydecentre. Disse løber til hhv. 2019 og 2021, hvor samtlige støjreducerende tiltag skal være implementeret.

Miljøgodkendelserne er baseret på støjredegørelser, der anvender referencepunkter til vurdering af støjen i og omkring nærmeste støjfølsomme anvendelse. Nærmeste referencepunkt i retning af Sluseholmen befinder sig på adressen Ved Slusen 25. Dette punkt ligger tættere på skydebanerne end planområdet. Da støjens udbredelsesbetingelser er ensartede, kan det antages at, hvis krav er overholdt i Ved Slusen 25, så er de ligeledes overholdt ved daginstitutionen.

Det forventes ikke, at miljøgodkendelserne fra Københavns Flugtskytteklub og Københavns Skyttecenter bliver skærpet. Hvis støjreducerende tiltag implementeres, antages krav til støj fra skydebaner at være overholdt ved daginstitutionen.

Der er dermed ikke risiko for, at skydebanernes miljøgodkendelse kan blive skærpet, og der er sikkerhed for, at støjgrænserne for daginstitutionen kan overholdes, når den er færdig.

*Behandlingsanlægget, RGS Nordic*

RGS Nordic beskæftiger sig med affaldssortering og deponering og ligger på Selinevej syd for Sluseholmen. Der er udført støjredegørelse for anlægget af Sweco i 2016, hvor støjen bl.a. er vurderet i et referencepunkt ved Sejlklubvej.

I den driftssituation, hvor de mest støjende aktiviteter foregår i den nordlige del af RGS Nordics grundstykke, er der beregnet overskridelse af Miljøstyrelsens grænseværdier på 4 dB i dagperioden ved Sejlklubvej. For lydets udbredelse over afstand gælder, at en fordobling af afstanden til lydkilden medfører et fald på 6 dB i lydtrykniveauet. Da planområdet befinder sig mere end dobbelt så langt væk fra behandlingsanlægget end Sejlklubvej, forventes krav til ekstern støj fra behandlingsanlægget at være overholdt ved skolen.

Det bemærkes ydermere, at på grund af det relativt høje støjniveau fra vejtrafik i planområdet i dagtimerne, forventes støjen fra anlægget at være maskeret, så det ikke vil være hørbart ved daginstitutionen.

*Motorbanerne på Amager*

Motorbanerne befinder sig på Ved Slusen 2 og er omfattet af en miljøgodkendelse fra 2011. Denne fastlægger, at støjbelastningen ikke må overstige grænseværdier for området udlagt til bolig og erhverv, og ved nærmeste boliger på vejen Ved Stigbordene på Sluseholmen. Hvis støjgrænserne er overholdt på de mest støjudsatte facader på de øverste etager, forventes støjgrænser også her overholdt i planområdet.



#### *Sydhavn Genbrugscenter*

Genbrugscenteret, beliggende på Bådehavnsvej 50, beskæftiger sig med håndtering af bl.a. have-, træ-, og metalaffald. Udover en almindelig genbrugsplads rummer centeret et testlaboratorium, hvor iværksættere arbejder med genbrug og cirkulær økonomi. I 2017 udførte DAR en teknisk rapport 'Miljømåling - ekstern støj, 2017, MR03.17/12-028 for genbrugscenteret. Det nærmeste referencpunkt til lokalplanområdet er nr. 8, Bådehavnsvej 55, hvor den højeste dB ligger på 39,2 i dagtimerne. Lokalplanområdet ligger dermed udenfor støjkonsekvenszonen til genbrugscenteret.

Der er ikke lugt- og luftproblematikker i forhold til disse virksomheder.

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomhederne.

### **Den kystnære del af byzonen og kystnærhedszonen**

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

### Kommuneplan 2019

#### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

#### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 185.

#### Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-24).

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er 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.

Hermed er der 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.

#### Bydelsplan

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

Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet et ønske om, at Sydhavnen skal være bæredygtig i forhold til at skabe og opretholde en balance, hvor flere børnefamilier end nu bliver boende, ved blandt andet at styrke skolerne samt kultur- og foreningslivet.



- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- E, EO-2 Områder til blandet erhverv
- H1 Områder til havneformål
- T, T1-4 Områder til tekniske anlæg
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \* Områder med særlige bestemmelser
- V Husbåde
- Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019



- Byudviklingsområde, 1. del af planperioden
- Områdeafgrænsning

Kort over byudviklingsområder.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 310 med tillæg 1-8 Teglværkshavnen

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

### Tillæg 1 til lokalplan 310

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. juni 2003. Tillægget omfatter den oprindelige lokalplan 310's område II og muliggør etablering af en boligø og sikrer, at boliger er helårsboliger. Enkelte bestemmelser i lokalplan 310 og tillæg 1 er ophævet med tillæg 2, 3 og 4 til lokalplan 310.

### Tillæg 2 til lokalplan 310

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. december 2003. Tillægget omfatter den nordlige del af Sluseholmen. Tillægget udgør det planmæssige grundlag for en udbygning med en større tæthed end forudsat i lokalplanen, herudover skal mindst 70 % af etagearealet anvendes til boliger.

### Tillæg 3 til lokalplan 310

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. januar 2009. Tillægget omfatter den sydlige del af Sluseholmen samt den østlige del af Teglholmen, ligeledes med større tæthed end forudsat i lokalplanen. Af tillægget fremgår, at mellem 50-75 % af det samlede etageareal skal anvendes til boliger. Tillægget fastlægger ligeledes et areal til offentlige formål.

### Tillæg 4 til lokalplan 310

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 16. december 2010. Tillægget omdanner den midterste og den nordvestligste del af Teglholmen til et tæt bykvarter med boliger, serviceerhverv og kulturelt prægede funktioner.

### Tillæg 5 til lokalplan 310

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 18. september 2014. Tillægget omfatter en mindre del af tillæg 4. Med tillægget muliggøres detailhandel i 'Specialstålhallen' og i byggefeltet nord for denne.

### Tillæg 6 til lokalplan 310

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2016. Tillægget fastlægger området omkring A. C. Meyers Vænge til bolig- og erhvervsbebyggelse, ligeledes med større tæthed end forudsat i lokalplan 310.

### Tillæg 7 til lokalplan 310

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2016. Tillægget fastlægger en ændring af anvendelse for 'Pladehallen' på Belvederegade 4 og for anvendelse og bebyggelsesplan for en ejendom syd for Frederiksholmsløbet.

### Tillæg 8 til lokalplan 310

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. maj 2016. Tillægget fastlægger en ændring af anvendelse for en ejendom således, at det er muligt at etablere boliger i hele karréen.



- Gældende lokalplaner
- - - - Lokalplan under udarbejdelse
- - - - Områdeafgrænsning

Lokalplaner i kvarteret



### **Tillæg 10 til lokalplan 310**

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 19. november 2020. Tillægget fastlægger en ændring af anvendelse for en ejendom således, at nybyggeri på ejendommen Støberigade 2 til udvidelse af Skolen i Sydhavn samt til en daginstitution.

### **Tillæg 11 til lokalplan 310**

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. marts 2020. Tillægget fastlægger en ændring af anvendelse samt bestemmelser for bygningerne og udformningen af udearealerne til en skole med idrætshal og et parkeringshus, der placeres som randbebyggelse mod Sjællandsbroen.

Tillæg 9 og 12 til lokalplan 310 er under udarbejdelse.

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

## **Københavns Kommunes overordnede strategier**

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

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

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed, hvilket også indgår i programmer for opførelse af kommunale daginstitutioner.

## **Miljøkrav til byggeri og anlæg**

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### **Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier**

Bæredygtigheds certificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisens summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en byggherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisensum under 20 mio. kr.

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

## Spildevandsplan

### Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

### Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## Sikring mod oversvømmelse

### Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

### Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Sjællandsbroen vil der blive etableret en skybrudsvej. Skybrudsvejen er planlagt udført i 2024-2028.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i tillægsområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsvejen.

### Sikring mod stigende grundvand

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



## **Vandforsyningsplan**

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

## **Varmeplanlægning**

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

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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

## Erhverv og institutioner

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

## Jord- og grundvandsforurening

Området matr.nr. 407 Kongens Enghave er kortlagt på vidensniveau V1, det vil sige, at der tidligere har været erhvervsaktiviteter på området, der kan have givet anledning til forurening af jord og grundvand, herunder bl.a. olie- og tjærestoffer samt tungmetaller.

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

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:

[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

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



## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

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

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan 310 er at muliggøre omdannelsen af industri og havneområdet omkring Teglværkshavnen til et attraktivt integreret byområde, der udnytter beliggenheden ved havnen.

Formålet med lokalplantillæggene 1-8 til lokalplan 310 er at muliggøre udbygningen af områderne med et større antal boliger og større tæthed end forudsat i lokalplan 310.

Tillæg 9 og 12 er under udarbejdelse.

Formålet med tillæg 13 er:

- at muliggøre en daginstitution.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på tegning 1, og omfatter ejendommene matr.nr. 407, Kongens Enghave, København og alle parceller, der efter den 5. januar 2021 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelserne

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

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

Stueetagen (1. etage) kan anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

### Stk. 2. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning nr. 2.

## § 4. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

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

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler, daginstitutioner og hospitaler: 58

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

- Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

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

### **Kommentar**

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

## **Stk. 2. Støj fra virksomheder**

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

### **Kommentar**

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.*

## **Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning**

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

## **§ 5. Retsvirkninger**

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

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

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

Følgende bestemmelser i lokalplan nr. 310 tillæg 3 ophæves, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer,

§ 4, stk. 1, 1. og 2. pkt.

§ 8.

## **Kommentarer af generel karakter**

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

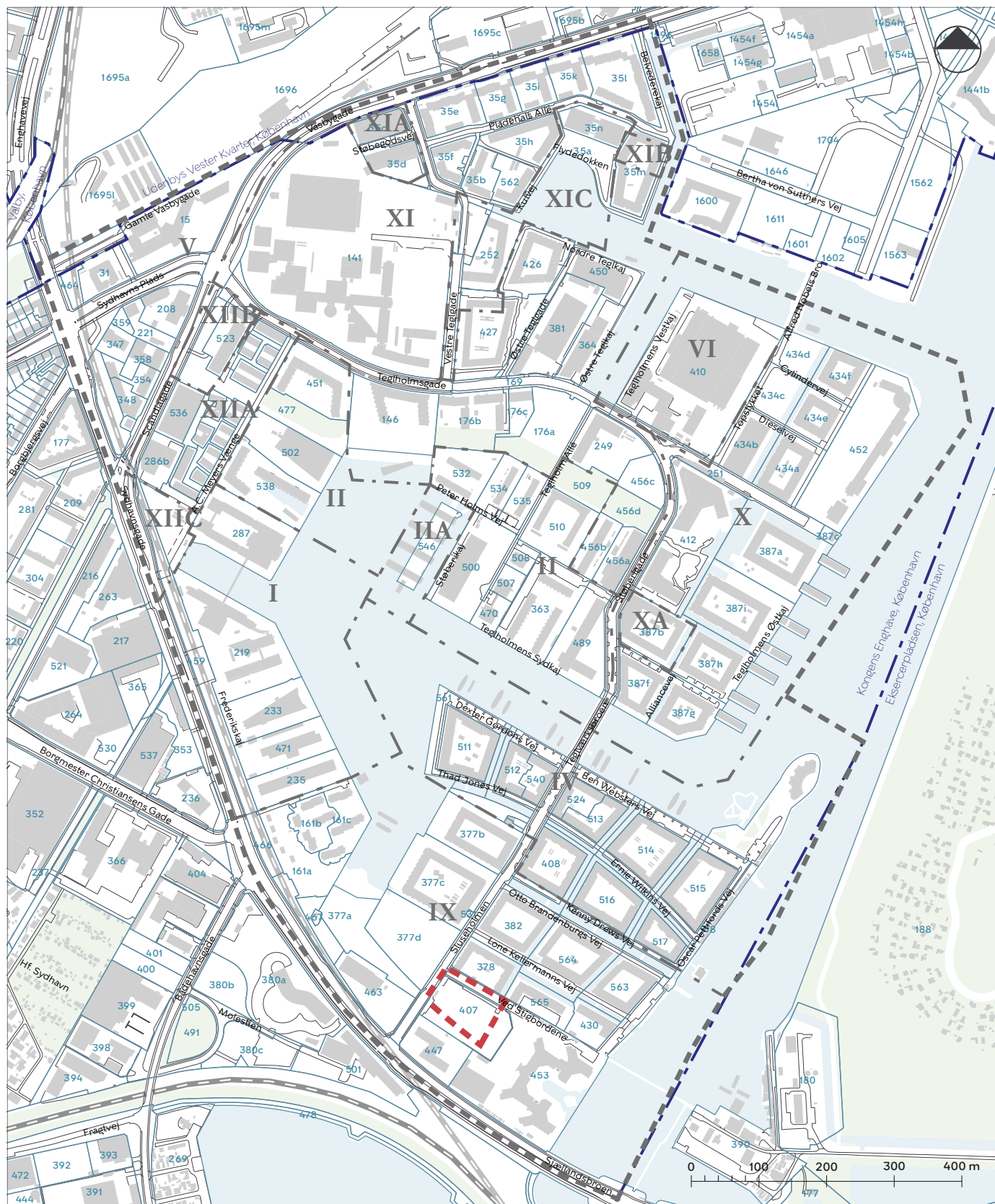
*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.*

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

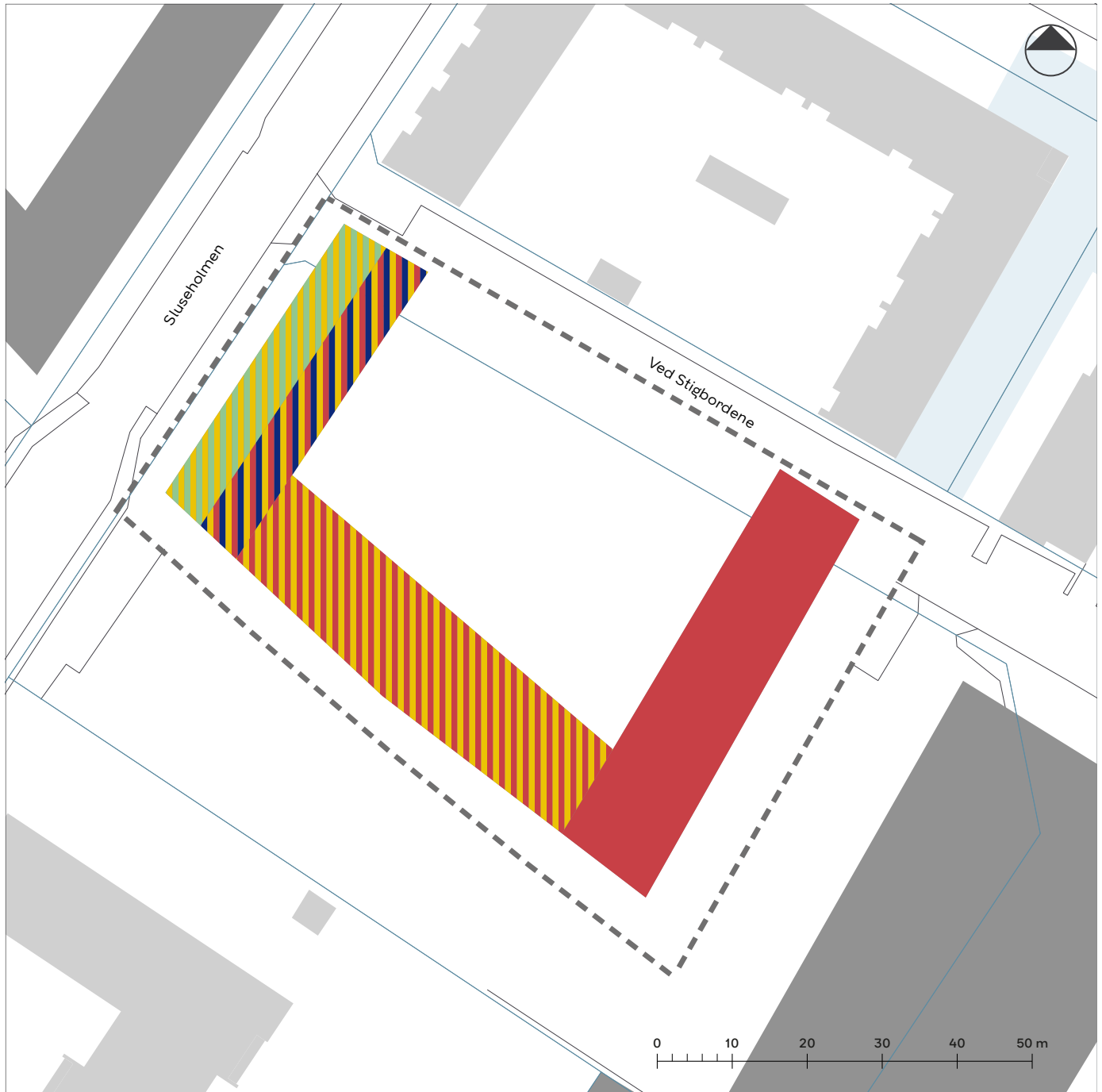


# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



- - - - Områdeafgrænsning
- Lokalplan 310 Teglværkshavnen
- Grænse mellem delområder i lokalplan 310
- XX Matrikel
- Ejerlavsgrense
- Eksisterende bygning
- I-XII** Delområde i lokalplan 310

## Tegning 2 · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 13 til lokalplan 310 Teglværkshavnen.

Høringsperioden løber fra den 4. marts 2021 til den 25. marts 2021.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 25. marts 2021.**