Bilag 1

"Teglværkshavnen" - Tillæg 4

Forslag til tillæg til lokalplan nr. 310

Borgerrepræsentationen har den 20. maj 2010 vedtaget forslag til tillæg 4 til lokalplan "Teglværkshavnen" med tilhørende miljørapport.

Området ligger i bydelen Vesterbro/Kongens Enghave.

Offentlig høring fra 16. juni til 13. september 2010

INDHOLD

Lokalplantillæggets baggrund og formål 3
Formål 3
Baggrund 3
Lokalplanområdet og kvarteret 4
Helhedsplan 6
Bæredygtighed 7
Offentlig og privat service 7
Metropol for mennesker 9
Byggeønsker for 4 delområder 11
Vejforslag A 8
Vejforslag B 9
Planlægning 9
Miljøforhold 10
Varmeplanlægning 10
Jordforurening og grundvand 10

Lokalplanens indhold 15
Byarkitektonisk vurdering 15
Aftaler om privat finansiering af bro over Belvederekanalen og bro over frederiksholmsløbet 16
Miljøforhold 16
SMV, lov om miljøvurdering af planer og programmer . 16
Natura 2000-område 17
Kystnærhedszoner 17
Skyggediagrammer/nord for Teglholmsgade 18
Skyggediagrammer/syd for Teglholmsgade 19

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 20
Fingerplan 2007 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdet 20
Regional Udviklingsplan 2008 20
Kommuneplan 2009 21
Byomdannelsesområde 21
Detailhandel 22
Husbåde 22
Boligpolitik 22
Varmeplanlægning 22
Trafikstøj 22
Lokalplaner i kvarteret 22
Miljø i byggeri og anlæg 23
Regnvand 23

Tilladelser til anden lovgivning 24
Affald 24
Jordforurening og grundvands-forurening, opfyldninger og udgravninger 24
Museumsloven 24
Anlæg på søterritoriet 24

Tillæg 4 til lokalplan 310 25
§ 1. Formål 25
§ 2. Området 25
§ 3. Vandarealer, boldværker og zonestatus 26
§ 4. Anvendelse 26
§ 5. Vej- og stiforhold samt broer 27
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering 28
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden 29
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering 30
§ 9. Særlige byrum 32
§ 10. Ledningsforhold og tekniske anlæg 33
§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener 33
§ 12. Bæredygtighed 34
§ 13. Særlige fællesanlæg 34
§ 14. Grundejerforening 35
§ 15. Retsvirkninger 35
§ 16. Ophævelser af bestemmelser i lokalplan nr. 310 36
Kommentarer af generel karakter 36
Tegning nr. 1. Lokalplanområde 37
Tegning nr. 2. Opfyldninger, kanaler mv. 38
Tegning nr. 3. Anvendelse 39
Tegning nr. 4. Vej- og stiforhold mv. samt træbrygger 40
Tegning nr. 4A. Sniteksempel 41
Tegning nr. 4B. Sniteksempel 42
Tegning nr. 4C. Sniteksempel 43
Tegning nr. 4D. Sniteksempel 44
Tegning nr. 4E. Sniteksempel 45
Tegning nr. 5. Bebyggelsesplan 46
Tegning nr. 6. Friarealer mv. 47

Hvad er en lokalplan ? 48

Mindretalsudtalelser 49

Praktiske oplysninger 52

Forsiden viser forslaget til bebyggelsen på "LMG-grunden" med den centrale plads i billedets højre side.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

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

Formål

Tillæg nr. 4 skal omdanne den midterste og den nordvestlige del af Teglholmen samt området vest for Belvederekanalen til et tæt bykvarter med boliger, serviceerhverv og kulturelt prægede funktioner. Planen udnytter beliggenheden ved havnen optimalt ved etablering af nye kanaler, marinaer, træbrygger, vandtrapper og pladsdannelser ved vandet.
Området skal udbygges bæredygtigt ved udnyttelse af stationsnærheden og ved bestemmelser om lavenergiklasse 1.
Krav om udadvendte funktioner i stueetager (herunder butikker og kulturfunktioner) solorienterede pladsdannelser og en varieret bebyggelsesplan skal understøtte ønsket om at skabe byliv og tryghed i et samspil med de øvrige udbygningsområder på Teglholmen, Sluseholmen og Enghave Brygge.

Baggrund

Byudviklingsområderne langs Sjællandssiden af Sydhavnen udgør tilsammen godt 100 ha og forventes at kunne rumme ca. 9.000 attraktive boliger og et tilsvarende antal arbejdspladser. Dele af området er udbygget eller under udbygning, mens andre planlægges udbygget i takt med, at de miljømæssige problemstillinger løses. Nordea Ejendomme, der ejer den tidligere Lemvigh-Müller & Munch ejendom ved Vasbygade, samt en grundejergruppe omkring Østre og Vestre Teglgade, der blandt andre består af Kay Wilhelmsen og TK Development, har anmodet kommunen om at udarbejde en lokalplan. Hensigten er at muliggøre, at det tidligere havne- og industriområde kan omdannes til et moderne blandet erhvervs- og boligområde.
Derudover ønsker NCC Construction Danmark A/S, at deres ejendomme beliggende mellem Teglholmsgade og den grønne kile inddrages i lokalplantillægget. Herunder har boligselskabet Domea i december 2009 fået tilsagn om støtte til 106 almene boliger placeret på NCC ejendom langs Teglholmsgade. Det støttede byggeri vil være afhængigt af det nye plangrundlag. Endelig ønsker KTAS Pensionskasse og de øvrige ejere af bl.a. TDC´s anlæg, der beliggende både nord og syd for Teglholmsgade, at deres ejendomme bliver inddraget i planen med henblik på, at området ses i sammenhæng med planerne for naboområderne, herunder tillæg nr. 3, der blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. januar 2009. Dette lokalplantillæg omfatter naboområdet Teglholmen Øst samt Sluseholmen Syd.
Det er væsentligt, at tillæg nr. 4 tager højde for miljøproblematikken i forhold til eksisterende virksomheder. Der planlægges således erhverv på arealerne nærmest MAN Diesel. Ved planlægningen skal der være særlig fokus på miljømæssig bæredygtighed og skabelsen af attraktive byrum langs havnen.

Lokalplanområdet set mod nordvest. JW Luftfoto november 2009.

Lokalplanområdet og kvarteret

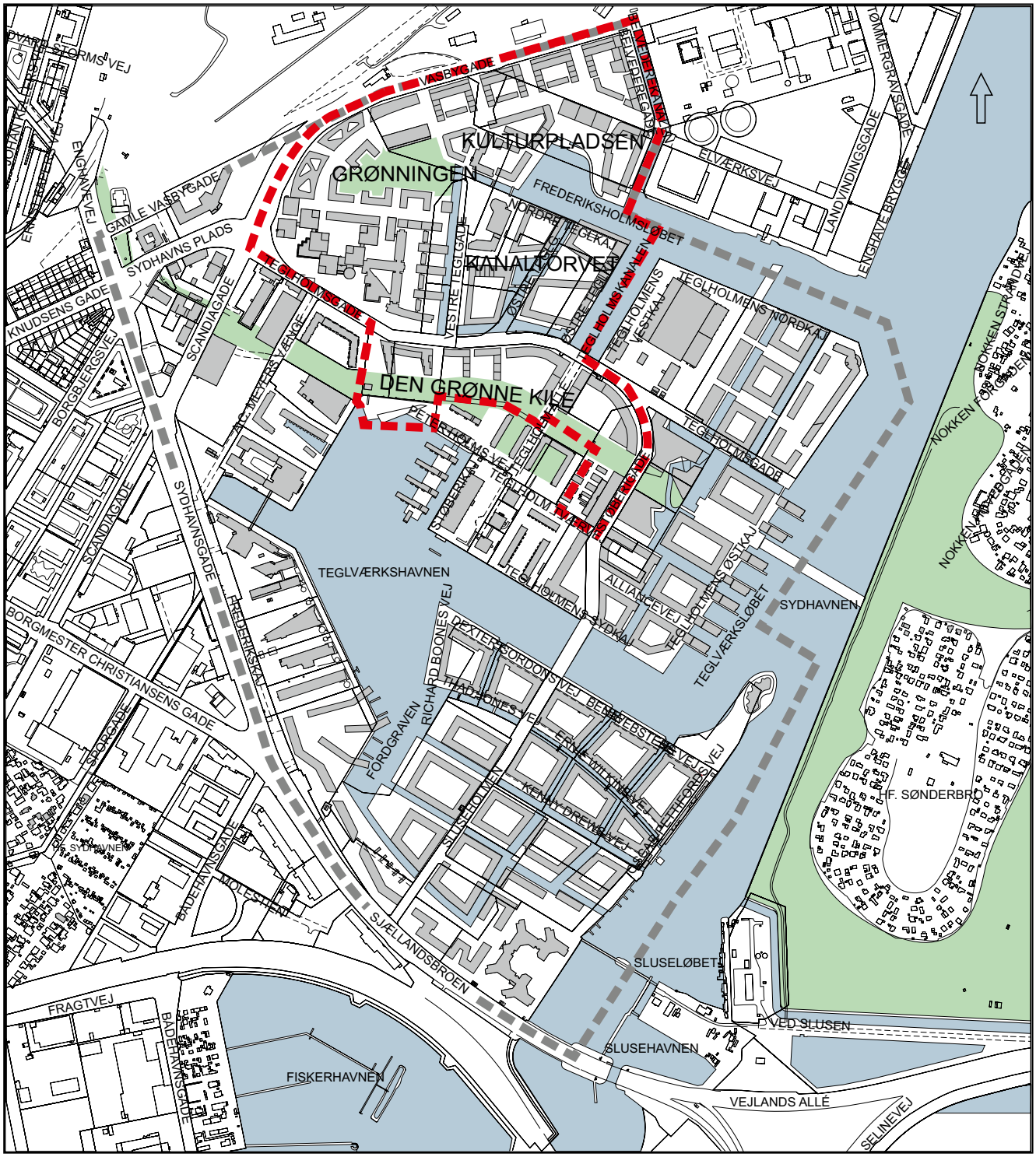
Det aktuelle område omfatter et ca. 29 ha stort område beliggende imellem Teglværkshavnen, banearealet og Enghave Brygge, og det har Centrumforbindelsen som grænse mod nord. Planen udgør en væsentligt brik i den fortsatte byomdannelse af Sydhavnen i overensstemmelse med kommunens overordnede målsætning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

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

Vasbygade, der afgrænser området mod nord, udgør Centrumforbindelsen, der med 55.000 biler i døgnet er en fysisk barriere i forhold til det nord for liggende baneareal. På en del af DSB's store baneareal ved Vasbygade er planlagt et nyt klargøringscenter til Metro Cityringen. Forvaltningen har udarbejdet en lokalplan for baneterrænet mellem Dybbølsbro og de permanente sporanlæg langs Ingerslevsgade og Enghavevej. Planen fastlægger to principielle fremtidige gang- og cykelstiforbindelser over det nye klargøringscenter, hvoraf den ene via Otto Busses Vej vil kunne forsættes over jernbaneområdet til Ingerslevsgade.

Mod øst afgrænses området af Belvederekanalen, der fungerer som kølevandskanal for områdets mest markante landmark: H.C. Ørstedværket. Området øst for værket - Enghave Brygge - er derudover præget af ældre industri- og havnebygninger og forsyningsanlæg til vær-

Billedet viser eksisterende bebyggelse på Østre Teglgade.



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

ket. Også for dette område er forvaltningen ved at forberede udarbejdelsen af en lokalplan.
Det foreslåede lokalplanområde består af den tidligere Lemvigh-Müller & Munch ejendom på ca. 7 ha, et område omkring Østre Teglgade på ca. 5 ha samt de af Teglholm Park A/S ejede arealer nord for Teglholmsgade, der udgør ca. 11 ha. og rummer TDC´s bebyggelse. Derudover udgør de af NCC samt KTAS Pensionskasse ejede arealer syd for Teglholmsgade ca. 6 ha.

Området rummer ingen fredede bygninger eller bygninger med høj bevaringsværdi, og store områder er i dag ryddet og klar til en udbygning. Andre steder står der intakte bygninger, der i flere tilfælde er noget misligholdte og forudsættes nedrevet, mens andre er moderne bygninger, der forudsættes bibeholdt som led i den samlede plan.
Med den foreslåede afgrænsning sikres, at et større område fra Centrumforbindelsen til Havneløbet vil indgå i en sammenhæng med en høj grad af bymæssighed.

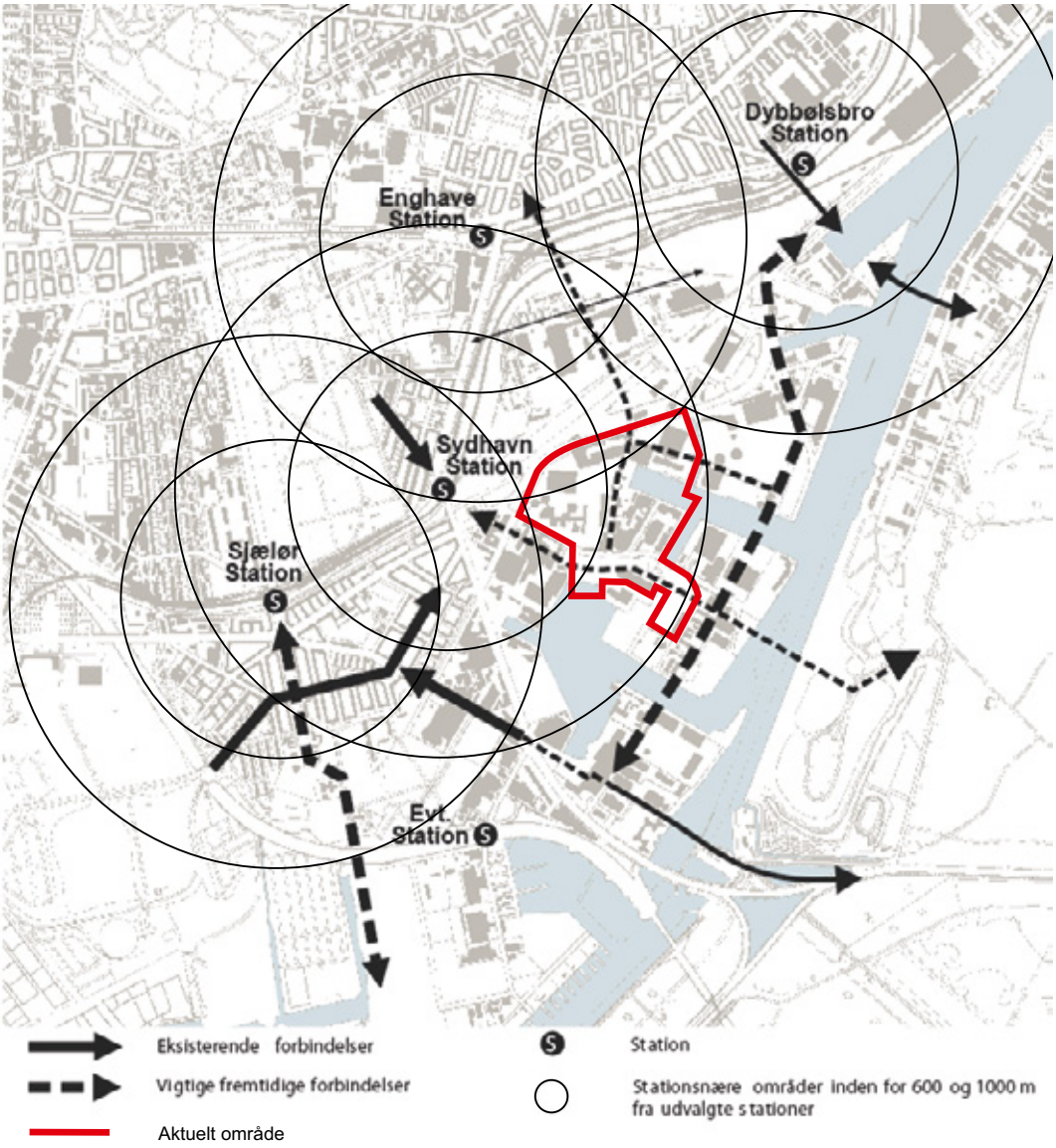
Illustration af den helhedsplan, som kommunen udarbejdede i 2002 sammen med Københavns Havn og den hollandske tegnestue Soeters Van Eldonk Ponec Architecten. Planen omfatter bl.a. området umiddelbart øst for det aktuelle område.

Helhedsplanen

Forslag til lokalplantillæg nr. 4 skal ses i sammenhæng med den i gangværende udvikling af hele Sydhavnsområdet som opfølgning på den helhedsplan, som Borgerrepræsentationen behandlede i 2002, og som omfatter naboområderne mod øst fra Sluseholmen til Fisketorvet. Denne plan blev udarbejdet i et samarbejde mellem kommunen og den hollandske tegnestue Soeters Van Eldonk Ponec Architecten, og bebyggelsen er overvejende udformet som karreer omgivet af kanaler. Planen indeholder en vejforbindelse, der via broer sammenbinder de nye områder over Teglværksløbet og Frederiksholmsløbet. Den aktuelle plan bygger videre på helhedsplanen.

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

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



Bæredygtighed

Udnyttelse af stationsnærheden samt bestemmelser om lavenergiklasse 1 og om opsamling og genbrug af regnvand er de vigtigste elementer i krav, der skal tilgodese ønsket om bæredygtighed. Andre elementer er reducerede parkeringskrav, prioritering af fodgængere og cyklister ved krav til vej- og stinettet samt krav om bevaring og nyplantning af træer og anden beplantning, om begrønning af tage samt om udformningen af facader og tage med henblik på mulighed for at udnytte solenergi.

Offentlig og privat service

Der er i de seneste år igangsat en stor boligudbygning i den sydlige del af Sydhavnsområdet omkring Teglværkshavnen, med plads til ca. 6.000 nye boliger, hvoraf 2.100 allerede er opført. Det aktuelle planområde indeholder

delvist bevaret og genanvendt som centralt element på "Kulturpladsen".

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

ca. 1.200 boliger. Endelig forventes området ved Enghave Brygge ved H.C. Ørstedværket at kunne rumme omkring 2.000 boliger.
I tilknytning til boligudbygningen er der planlagt etableret en 3 sporet skole centralt på Teglholmen sammen med institutioner og idrætsfaciliteter.
Den første integrerede daginstitution i området er etableret i forbindelse med boligudbygningen på den nordlige del af Sluseholmen. I Børneplan 2 er der herudover afsat midler til 2 yderligere daginstitutioner i området. Den planlagte boligudbygning vil dog medføre behov for flere daginstitutioner i området.
Der vil løbende blive gennemført en vurdering af udbygningstakten og befolkningsudviklingen i området til brug for overvejelser om den fremtidige serviceforsyning, herunder behovet for daginstitutioner, idrætsfaciliteter, mm. Dette skal være med til at sikre, at de kommunale investeringer følger og understøtter udviklingen i området.
Området omkring Teglværkshavnen ligger i en afstand af ca. 1 km. fra lokalcentret i Kongens Enghave omkring Mozarts Plads og 1-2 km. fra indkøbscenteret Fisketorvet. En betydelig del af de omhandlede områder er beliggende stationsnært – dvs. inden for en afstand af 1000 m fra Dybbølsbro eller Sydhavn Station. En mulig station på Øresundsbanen ved "Ford-grunden" har før været drøftet med DSB og A/S Øresundsforbindelsen men anses ikke for realistisk. En anden mulighed er etablering af en station på godsbanen ved Bådehavnsgade, hvilket forudsætter genoptagelse af persontogstrafikken fra Tåstrup til Kastrup/Malmø.

Trafik

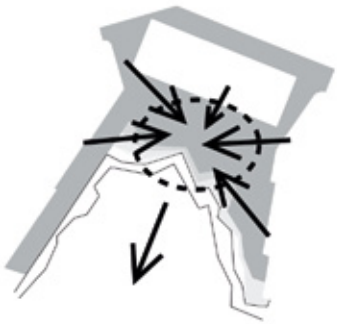
For så vidt angår vejbroen mellem Teglholmen og Sluseholmen over Teglværksløbet, tiltrådte Borgerrepræsentationen i 2005 en aftale mellem Kommunen og en kreds af grundejere om broens etablering. Broen er pt. under opførelse og forventes færdiggjort primo 2011.
I overensstemmelse med helhedsplanen planlægges der ligeledes en vejbro over Frederiksholmsløbet i forlængelse af Landvindingsgade. Broen kan udformes som en oplukkelig stålbro med fri gennemsejlingsbredde på 15 m og 3 m frihøjde i gennemsejlingsfaget i lukket tilstand.
I overensstemmelse med lokalplan nr. 310 planlægges derudover en stibro over Sydhavnen fra Teglholmens Østkaj til Amager. Denne bro bliver ca. 215 m lang og kan udføres i stål med samme bredde som Bryggebroen, dvs. med 3,1 m cykelsti og 2,4 m gangsti og med et oplukkeligt fag.
For at forbedre den trafikale situation på Teglholmen og med baggrund i den nye udbygning etableres en ny vejforbindelse (bydelsgade) fra Teglholmsgade til Vasbygade via Vestre Teglgade. Teglholmsgade/Støberigade er udlagt til bydelsgade. Hastighedsgrænsen fastsættes til 40 km/t på strækningen mellem Vestre Teglgade og den kommende bro til Sluseholmen. Her er trafikbelastningerne mindst samtidigt med, at vejen har et kurvet forløb, der naturligt virker hastighedsdæmpende. Desuden ændres tværprofilet således, at køresporenes bredde reduceres. Den lavere hastighed vil tilgodese ønsker om at reducere trafikstøjen og tage hensyn til den kommende skole ved Støberigade.

Området mellem Vestre - og Østre Teglgade set fra Nordre Teglkaj.

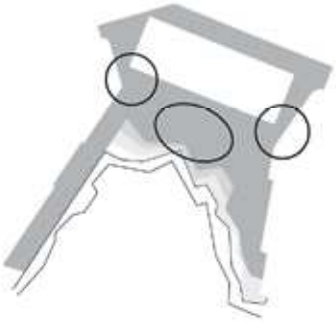
Aktiviteter på "Kulturpladsen"

kanten af rummet gør ophold her attraktivt

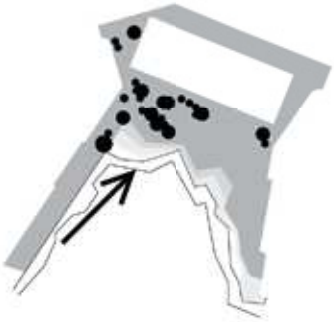
øvrige kanter som trin ved vandet og ved beplantning danner ryg og opholdsmuligheder



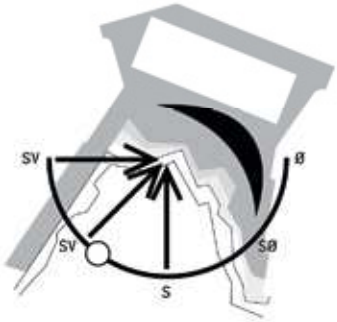
attraktivt at kunne overskue hele pladsen samt have udsigt til vandet



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

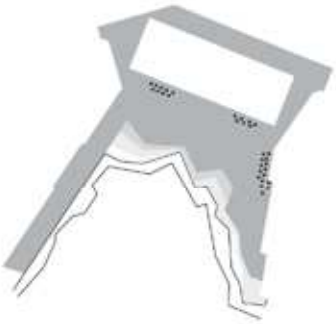


træernes placering vil dæmpe de fremherskende vindgener fra sydvest



eftermiddags og aftensolen gør pladsens nordøstlige del attraktiv

SIDDEMULIGHEDER



placering af caféstole

bænke omkring plantehuller

sekundære siddemuligheder langs kajen

Metropol for mennesker

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

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

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

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

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

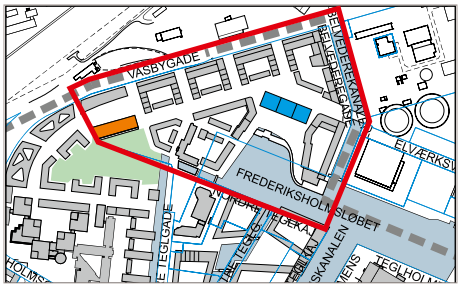
"Kulturpladsen" *med den delvis bevarede hal. Træbrygger og beplantning udgør væsentlige elementer på denne sydvendte plads. SLA - arkitekter og Design Group.*

byliv. Der fastlægges 4 større byrum: "Den Grønne kile", "Grønningen, "Kulturpladsen" og "Kanaltorvet".
"Kulturpladsen" med den delvist bevarede hal samt mulige butikker, bliver det centrale torv, der kan medvirke til at integrere bydelen i den samlede bystruktur. Det er håbet, at denne sydvendte plads vil skabe et unikt byrum for København med sine træbrygger og landskabelige elementer, og den store hal med skiftende kulturelle arrangementer vil kunne udgøre en attraktion for hele byen. Derudover medvirker områdets kanalforløb og udformningen af de grønne elementer, herunder den nye træbrygge ved Teglholmshavnen og den dertil hørende pavillon, til at skabe et sammenhængende byområde, hvor der er mulighed for pladsdannelser og sidde- og opholdsarealer på udsigts- og soloorienteringsmæssigt attraktive steder. Alt i alt muliggøres en mangfoldighed af aktiviteter i området for beboerne, og samtidig åbnes der op for at tiltrække et ude fra kommende publikum.

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

Byggeønsker for 4 delområder

Frederiks Brygge/"Kulturpladsen"



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

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

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

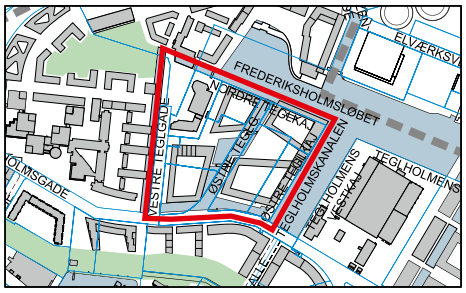
Bebyggelsesplanen er resultatet af en indbudt konkurrence, der blev vundet af arkitektfirmaet Design Group Architects. Planen er efterfølgende videreudviklet i et samarbejde mellem Design Group Architects, Nordea Ejendomme, Jan Gehl arkitekter samt arkitekt Tom Nielsen og Københavns Kommune igennem en række workshops.
Bebyggelsesplanen tager udgangspunkt i, at der for enden af Frederiksholmsløbet i sammenhæng med et udvidet havnebassin placeres en ny central, sydvendt plads med kultur som det bærende tema. Kulturpladsen er tænkt som bydelens hjerte, og centralt på pladsen indrettes en del af den eksisterende "pladehal" til en "kultur- og markedshal". Udover "pladehallen" foreslås også en mindre halbygning "specialstålhallen" bevaret og indrettet til andet formål, såsom sportshal eller andre udadvendte funktioner. Med hallerne bevares en del af områdets historie og bygningerne vil medvirke til at give området en unik identitet som byområde.
Omkring pladsen placeres publikumsorienterede funktioner i stueetagen, og bygherren ønsker mulighed for at

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

etablere en dagligvarebutik ved siden af pladehallen.
Det er tanken, at pladsen og hallen efter behov skal kunne rumme forskellige events som koncerter, loppemarked og andre kulturarrangementer, som kan tiltrække borgere fra hele København.
Bebyggelsen udformes primært i karrémiljøer, der åbner sig mod syd, samt med mere lukkede karrédannelser, der forholder sig til kulturpladsen med udadvendte funktioner i stueetaggen.
Langs Vasbygade udformes erhvervs- eller boligbebyggelse i 8 etager. Hvis der bliver tale om boliger, skal bebyggelsen her udformes med et gennemgående atrium, der skal fungere som støjafskærmning mod Vasbygade, men atriet er også tænkt at indeholde et attraktivt miljø for boligerne, der udnyttes til opgange, beplantning og ophold. Fra Vasbygade vil atriumhusene fremstå oplyst som en samlet markant og gennemgående bebyggelse, der med sin lette glasfacade også vil fremstå oplyst, åben og levende om aftenen.
Der foreslås byggeri i 10 etager som punkthuse på to markante steder ved Vasbygade og ved Belvederekanalen samt som et rundt punkthus ved Vestre Teglgade til parkering og/ eller serviceerhverv.

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

Teglholmskanalen/"Kanaltorvet"



Planen viser afgrænsning af grunden ved Vestre Teglgade.

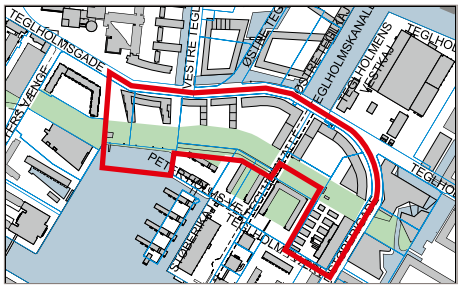
Bebyggelsesplanen for området ved Vestre Teglgade er udviklet af en grundejergruppe bestående af Kay Wilhelmsen, TK Development og John Larsen med Arkitema som arkitekt. Det ca. 4 ha. store område ønskes ligeledes udnyttet til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse med vægt på ejerboliger. I alt ønskes der opført ca. 62.000 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 150. Boligandelen skal udgøre mindst 50 pct.
Bebyggelsesplanen er resultatet af et samarbejde mellem grundejerne og Københavns Kommune. Planen tager med reference til Teglholmen Øst og Sluseholmen udgangspunkt i en karré- og kanalstruktur. Planen udformes således, at der mod øst langs Teglholmskanalen placeres erhverv og parkeringshuse af hensyn til MAN Diesel, og at der omkring en indre pladsdannelse og kanalerne i øvrigt placeres boliger i op til 8 etager. Langs vandet anlægges i stort omfang træbrygger, der giver mulighed for etablering af marina og anløbspladser for både.

Illustrationsplan af projektet. "Teglholmen" med "Kanaltorvet" centralt i bebyggelsen.

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

Modelfoto af projekt "Teglholmskanalen". Centralt i bebyggelsen ses "Kanaltorvet" der anlægges som en urban plads med mulighed for ophold i relation til den tilstødende kanal.

NCC-området/"Den grønne kile"

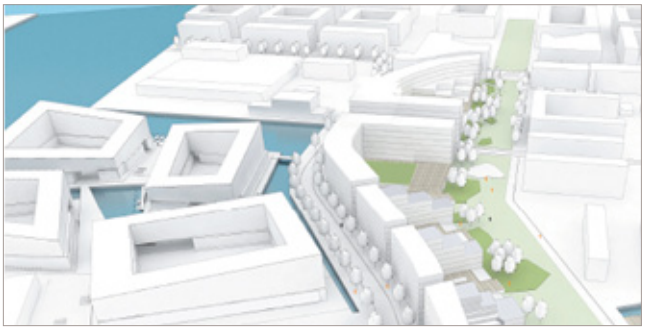


Planen viser afgrænsning af grunden mellem Teglholmsgades sydside og den grønne kile.

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

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

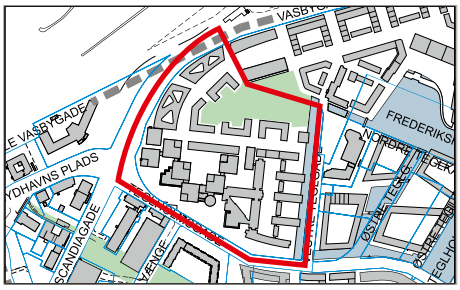
med gang- og cykelstiforbindelser og fælles grønning til de mere private friarealer i tæt tilknytning til kontorer og boliger.
Planen fastholder den østligste del af området nærmest MAN Diesel til erhverv.



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

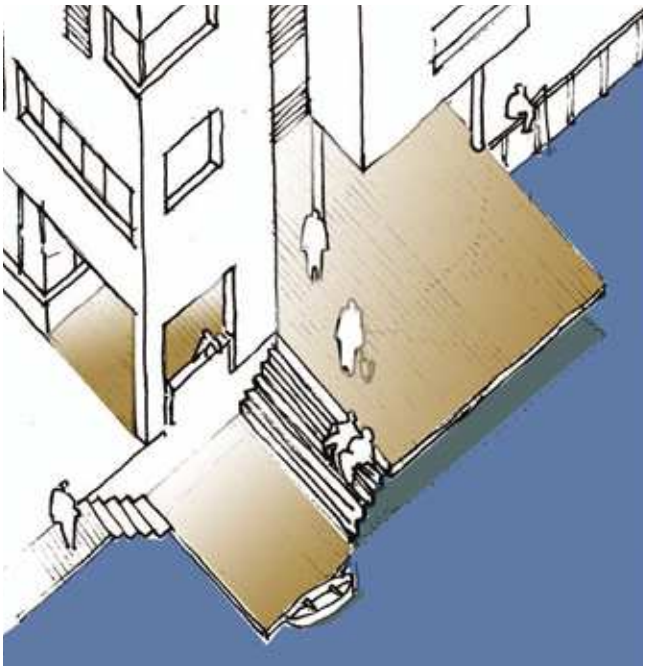
Byliv ved den grønne kiles møde med vandet med "Pavillonen" i forgrunden. PLH. arkitekter.

TDC - området/"Grønningen"

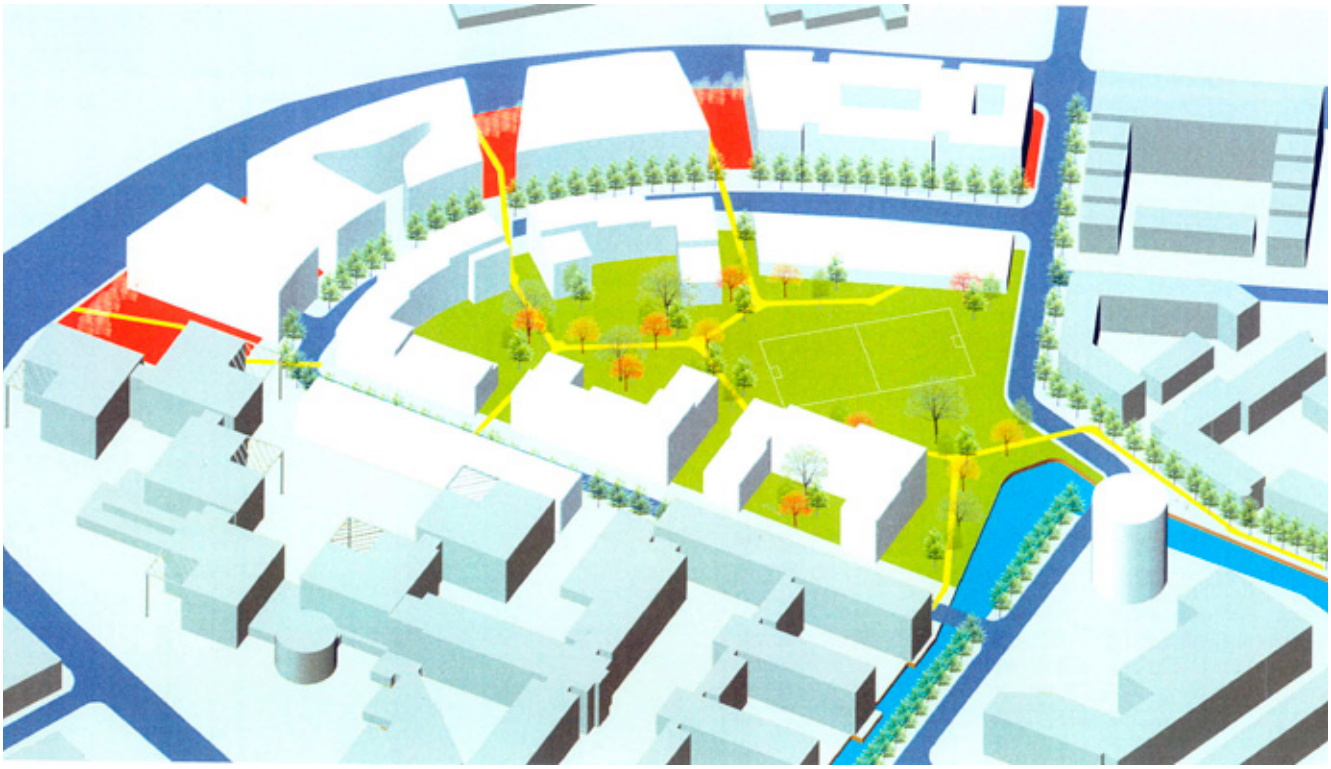


Planen viser afgrænsning af grunden ved Vasbygade.

PLH Arkitekter har udarbejdet planforslag til KTAS' Pensionskasses ejendomme langs Vasbygade/Teglholmsgade. Området udgør ca. 8 ha. Store dele af området er allerede udbygget med TDCs nuværende domicil. TDC ønsker at samle sine aktiviteter på dette sted, og som 1. etape af en udvidelse er der opført en ca. 9.000 m² stor bebyggelse placeret parallelt med Teglholmsgade. Det bagvedliggende område ønskes udnyttet til erhvervsformål, mens området, der ligger i direkte forlængelse af LMG- grunden, ønskes anvendt til boligformål. I alt ønskes opført ca. 18.000 m² til boliger og ca. 24.700 m² til erhverv svarende til en bebyggelsesprocent på 150.
Bebyggelsesplanen er bygget op omkring en grønning og en ny kanal, der placeres parallelt med Vestre Teglgade. Derudover placeres en ny boliggade som en bue gennem området. Grønningen er kantet af boligbebyggelser og åbner sig mod Teglholmskanalen, hvor mødet mellem det grønne og det blå forslås bearbejdet med træbrygger, der skal sikre mulighed for kontakt til vandet.



Ny kanal langs TDC´s ejendom med promenade og træbrygger til ophold og bådanløb.



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

Lokalplanens indhold

Tillæg nr. 4 skal udgøre det planmæssige grundlag for en udbygning af den midterste og den nordvestlige del af Teglholmen samt området vest Belvederekanalen med boliger og serviceerhverv med større tæthed end tidligere forudsat i lokalplan nr. 310. Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre et moderne blandet bolig- og erhvervsområde med kultur og serviceerhverv, der skal indgå i et samspil med de øvrige udbygningsområder i Teglværkshaven og på Enghave Brygge. Beliggenheden i et havneområde skal udnyttes optimalt ved etablering af kanaler, marinaer, træbrygger, vandtrapper og pladsdannelser ved vandet.
Der ønskes mange boliger, arbejdspladser samt besøgsmål, og da området er stationsnært styrkes den bæredygtige by.
Krav om udadvendte funktioner i stueetager, herunder butikker og kulturfunktioner skal understøtte ønsket om at skabe byliv og tryghed i de byrum, der er vurderet som særlig betydningsfulde.
Der skal tages hensyn til eksisterende virksomheder, herunder miljøbelastende virksomheder i naboområder, samt herlighedsværdier i form af vandarealer og fælles grønne arealer. Området skal udvikles som et byudviklingsområde med lavenergibebyggelse. Udadvendte funktioner i stueetagen ved Støberigade og mod de primære pladser samt mod særlige dele af havnepromenaden og Teglholmsgade skal sikre en jævn fordeling af erhverv i området og understøtte et mangfoldigt byliv. Gennem opbygning af det interne vejnet skal det sikres, at nogle gader bliver anvendelige til leg og ophold. For at forbedre den trafikale situation på Teglholmen og med baggrund i den nye udbygning etableres en ny vejforbindelse (bydelsgade) fra Teglholmsgade til Vasbygade via Vestre Teglgade. I overensstemmelse med Kommuneplan 2009 begrænses parkering men henblik på dobbeltudnyttelse og styrkelse af den kollektive trafik. En begrænset terrænparkering vil yderligere medvirke til at skabe attraktive miljøer. De fælles rekreative anlæg, såsom promenader, kanaler, broer og nye vandrum fastlægges som særlige fællesanlæg. Der skal sikres en varieret og høj arkitektonisk kvalitet i det samlede område såvel i de enkelte bygninger som i det enkelte byrum.

Byarkitektonisk vurdering

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

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

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

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

For så vidt angår bebyggelsesplanen for området syd for Teglholmsgade er den grønne kile et væsentligt gennemgående element, der skaber sammenhæng mellem den nye plan og de eksisterende bebyggelser og planer.
I planen introduceres en boligbebyggelse, der trapper ned mod kilen. Dette sker med henblik på en stor grad af kontakt mellem livet i kilen og det liv, der kan foregå på boligernes tagterrasser og altaner m.v.
Den aktuelle plan skal således ses som en videreudvikling af kanal- og karrebebyggelsen på Sluseholmen og Teglholmen Øst, der med elementer fra den eksisterende modernistiske planlægning på Teglholmen og nye elementer som f.eks. "Kanaltorvet" understreger områdets beliggenhed ved havnebassinet i en bydannelse, der har pladser og grønne områder som de centrale omdrejningspunkter.

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

Københavns Kommune har påbegyndt en dialog med grundejerne i området med henblik på indgåelse af aftale om privat finansiering af
- oplukkelig bro over Frederiksholmsløbet til både biler, busser, cyklister og gående
- bro over Belvederekanalen, til både biler, busser, cyklister og gående
- stibro langs sydvendt havnepromenade over Belvederekanalen

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

Miljøforhold

VVM

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

SMV, lov om miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009).
Formålet med en miljøvurdering er at beskrive de miljømæssige konsekvenser ved etableringen og driften af de i lokalplantillægget muliggjorte anlæg og om eventuelle alternativer. Samtidig er formålet, at offentligheden bliver informeret om planen og projektet og konsekvenserne for miljø og mennesker. Miljøvurderingen skal desuden pege på en række miljøindikatorer, som man vil overvåge, når planen gennemføres.
En del af beskrivelserne i miljøvurderingen baserer sig på undersøgelser, som bygherrerne og de tilknyttede rådgivere har gennemført.

Overordnet set peger resultaterne af miljøvurderingen af lokalplanen på, at udviklingen af denne del af Teglholmsområdet vil være positiv for bydelen og det nære område ved omdannelsen fra et delvis nedslidt havne- og industrikvarter til et tæt bebygget kvarter med blandet bolig- og erhvervsanvendelse. Der vil være en generel positiv miljømæssig effekt af byomdannelsen, idet området fremover forbeholdes boliger og ikke forurenende erhverv.
Der er dog lagt afgørende vægt på, at planen ikke er til hinder for opretholdelse af eksisterende erhverv i de tilstødende områder, som til dels er forurenende.
I planen fastlægges en opgradering af den eksisterende infrastruktur i form af om- og nyanlæg af veje samt etablering af broforbindelser og kanaler. Området er stationsnært, d.v.s. inden for et 1000 m cirkelslag i forhold til Sydhavn Station. Der muliggøres institutioner og butikker, og der er i det tilstødende område en ny skole under projektering.
Planen skal sikre et aktivt byliv og gode fællesfaciliteter gennem anlæg af byrum og ved at skabe adgang til vandet.
Det vurderes også som positivt, at der i planen arbejdes bevidst med bæredygtighed, herunder bevaring og genbrug af eksisterende bebyggelse, lavenergi, opsamling og genbrug af regnvand samt grønne tiltag i form af nye træer og anden beplantning. Desuden vil der i de enkelte anlægsfaser på en miljømæssig forsvarlig måde blive fjernet eller håndteret ikke ubetydelige mængder forurenet jord.
Anlægsfasen vil medføre støj, luftforurening og tung trafik og vil skulle gennemføres samtidig med, at der er flyttet beboere ind i dele af området. Det vurderes, at generne kan minimeres ved god planlægning af anlægsarbejderne.
En fuld udbygning af området vil få konsekvenser i form af en øget trafikbelastning og heraf afledt øget støj- og luftforurening, der må påregnes ved en udbygning med op til 290.000 m^2 nyt etageareal.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Der er støjbelastning primært fra H.C. Ørsted Værket, MAN Diesel, og det kommende kontrol- og vedligeholdelsescenter for Metro Cityringen (CMC) som ligger i tilstødende områder. Virksomhedsstøjen herfra er undersøgt og afrapporteret i særskilte rapporter.
Det har været styrende for disponering af bebyggelsen, at boliger og friarealer ikke belastes med uacceptable støjgener fra veje og virksomheder.
Således placeres byggeri til erhverv og parkering i de zoner, hvor støjgrænserne ikke tillader beboelse. Desuden placeres bebyggelserne således, at de kan fungere som støjskærme for bagvedliggende boliger og friarealer.
Herunder fastsættes der bestemmelser om, at erhvervsbyggeri i nogle tilfælde skal opføres, inden der bygges boliger. Bygninger med beregnede støjniveauer over de udendørs grænseværdier skal udføres med støjdæmpninger, f.eks. ved brug af specielle støjdæmpende vinduer eller glasfacader for at sikre, at det indendørs støjniveau

også med åbne vinduer overholder de vejledende grænseværdier.

Trafikstøj
Området er i varierende grad og mest langs Vasbygade belastet af trafikstøj. For at reducere trafikstøj fra de interne veje er der desuden skitseret indsnævrede vejprofiler, foreslået lavere kørehastigheder samt anbefalet brug af støjsvag asfalt.
Endelig er der bestemmelser om opsætning af støjskærme for at overholde støjgrænserne for friarealer.

Natura 2000-område

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

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

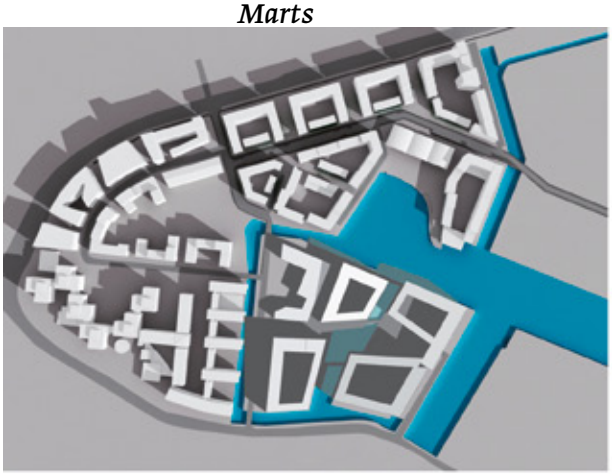
Kystnærhedszonen

Udbygningen af det aktuelle lokalplanområde muliggør opførelse af ca.120.000 m² boliger og ca.170.000 m² erhverv. Områdets bebyggelse kan punktvis nå en højde af 9-10 etager svarende til 35 meters højde fra terræn. Denne højde kan kun tillades i forbindelse med 4 punktvise højdeforøgelser ved Vasbygade, Belvederegade, Nordre og Østre Teglkaj. I øvrigt er bygningernes maksimale etageantal fastsat til 7 etager i enkelte tilfælde plus penthouse. Dette svarer til en bygningshøjde på maksimalt 29 m over terræn.
Det aktuelle lokalplanområde er beliggende ved Teglværkshavnen og Fredriksholmsløbet ca. 1,7 km fra den nærmeste kystlinje ved Kalveboderne. Området er domineret af det markante H.C. Ørstedværk, hvis bygninger skønsmæssigt er op til 50 m høje og hvis skorstene er ca. 90 m høje.
Eksisterende og allerede planlagt bebyggelse på Teglholmen har en højde på mellem 25 og 32 m over terræn. Der er derudover i overensstemmelse med gældende planer ligeledes opført et punkthus på 40 meters høje på spidsen af molen ved Sluseholmen.
Set i en afstand af ca. 1,7 km fra kysten ved Kalveboderne vil den planlagte bygningsmasse ikke fremstå højere end den eksisterende bebyggelse.
Det er derfor forvaltningens vurdering, at de planlagte bebyggelser ikke vil påvirke de kystnære omgivelser. Set i en større sammenhæng og med stedets historie taget i betragtning er der således ikke tale om en visuel ændring af områdets bygningsmæssige struktur. En visualisering fra kysten vurderes derfor at være unødvendig.

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

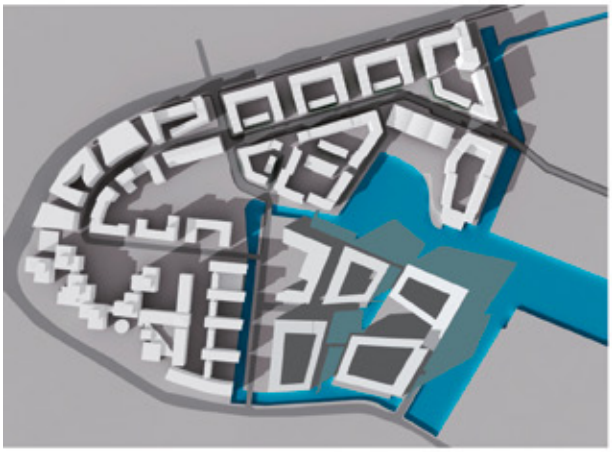
Skyggediagrammer/nord for Teglholmsgade

Marts



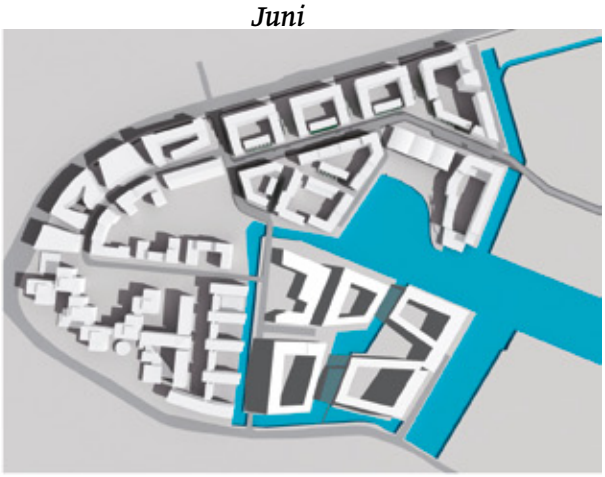
Kl. 9.00

Kl. 12.00

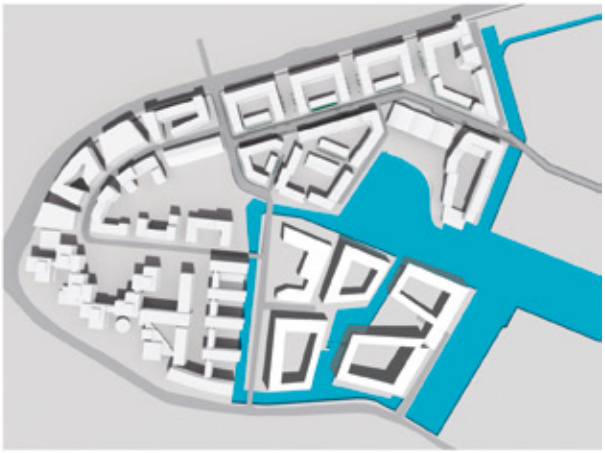


Kl. 16.00

Juni



Kl. 9.00



Kl. 12.00

Kl. 16.00

Kl. 19.00

Skyggediagrammer/syd for Teglholmsgade

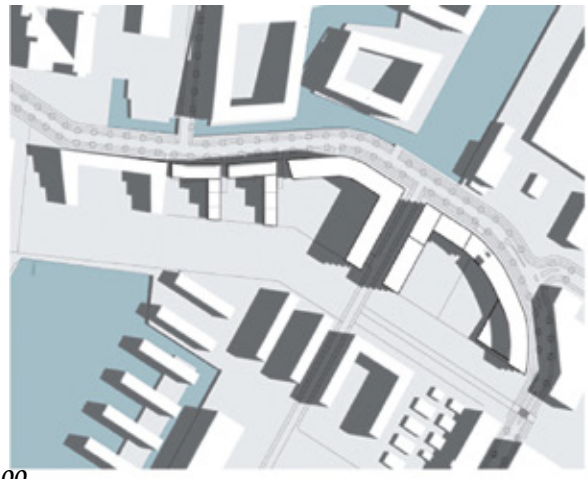
Marts

Kl. 9.00

Kl. 12.00

Kl. 16.00

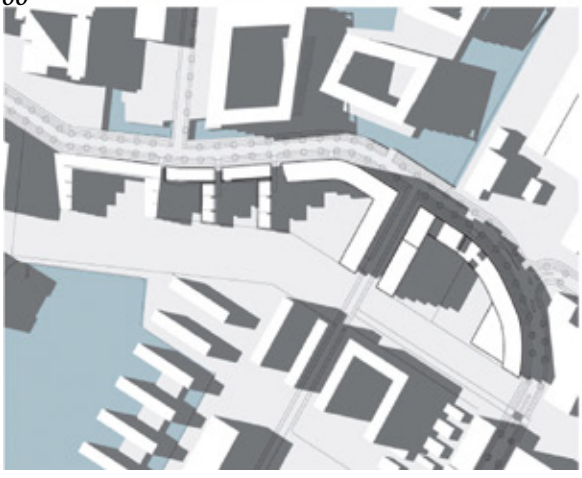
Juni



Kl. 9.00

Kl. 12.00

Kl. 16.00



Kl. 19.00

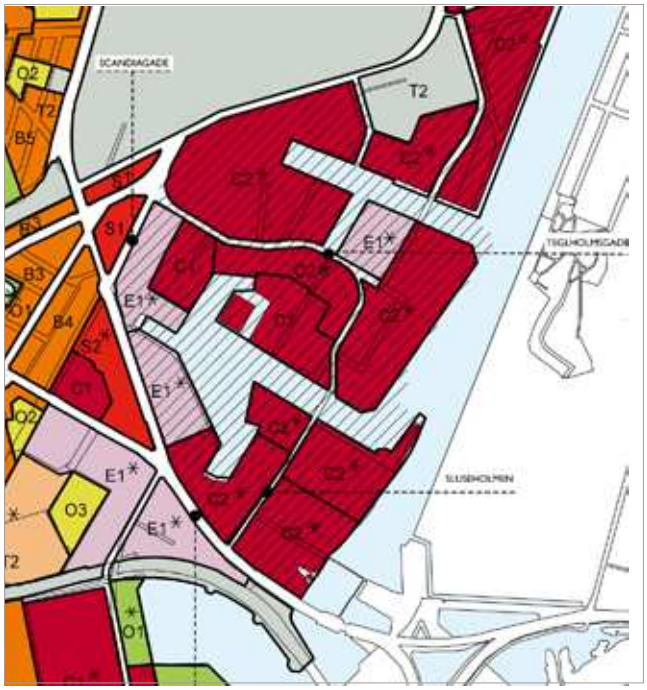
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdet

Den overordnede planlægning, der skal sikre sammenhæng og balance i udviklingen i hovedstadsområdet, hviler på Fingerplanens bymønster som den bærende struktur. Der lægges særligt vægt på stationsnærhedsprincippet og på placering af virksomheder, boliger og detailhandel mv, der harmonerer med trafikstrukturen.
Ifølge fingerplanen må der ikke placeres byggeri med over 1.500 m2 kontorer i områder, der ikke er stationsnære, dvs. mere end 1.000 m fra en station. Byggeri med over 1.500 m2 kontorer kan placeres frit i det stationsnære kerneområde i en gangafstand på op til 600 m fra en station.
I det stationsnære område mellem 600 m og 1.000 m fra en station skal der gøres noget særligt ud af kollektiv trafik og andre trafikale foranstaltninger for at modvirke biltrafik. Der kan f.eks. være tale om, at parkeringsdækningen højst er 1 parkeringsplads pr. 100 m2 etageareal erhvervsbyggeri.
Kun området nærmest Scandiagade (TDC-grunden mm.) er beliggende i det stationsnære kerneområde.
I Kommuneplan 2009 sættes parkeringskravet i hele området til 1 parkeringsplads pr. 200 m^2 etageareal.
Kommuneplanen er således i overensstemmelse med Fingerplanen.

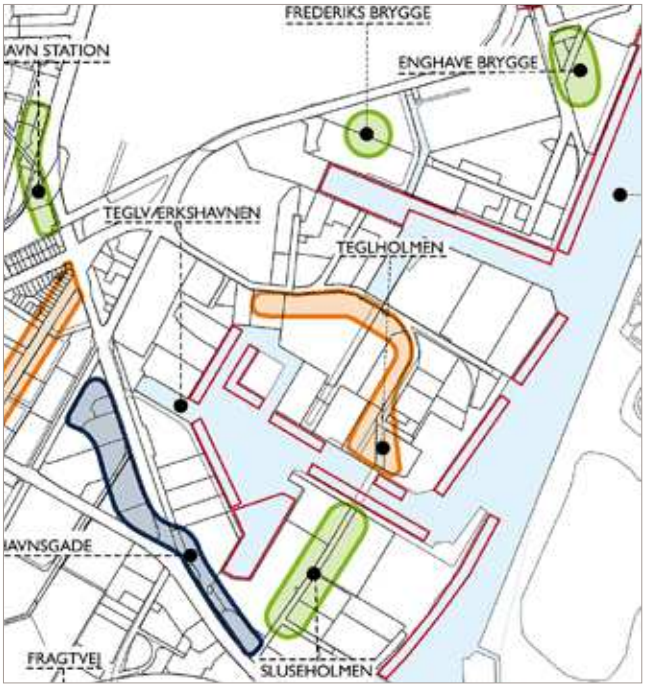
Regional Udviklingsplan 2008

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 Region Hovedstadens første regionale udviklingsplan med titlen: "Danmarks hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst".
Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafikal infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd.
Udviklingsplanen sætter særlig fokus på tre udvalgte temaer: Hovedstadsregionens infrastruktur, uddannelse samt natur og miljø. Københavns Kommunes planer for udviklingen i det aktuelle område er i overensstemmelse med planen.



Rammebestemmelser i Kommuneplan 2010. Skravering angiver byomdannelsesområder.

Rammer for lokalplanlægningen.
B-områder til boliger.
C-Serviceerhverv.
E-erhverv.
O-områder til fritidsformål eller institutioner.
S-områder til serviceerhverv.
T-områder til tekniske anlæg.
**-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standard-mæssige rammebestemmelser.*



Detailhandel.

Bydelscenter

Lokalcenter

Butikker med særlig pladskrævende varer

Husbåde

Kommuneplan 2009

Med udgangs punkt i Sydhavnens samlede udvikling er der i Kommuneplan 2009s rammedel indarbejdet nye rammer for området. Området er en del af Rækkefølgeplanen, der kan byudvikles indenfor 1. del af planperioden, og er udpeget som en del af et byomdannelsesområde.

Syd for Teglholmsgade udlægges området til C2*-område til boliger og serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten må være max. 150.

Særlige *-bemærkninger: Det maksimale etageantal er 9. Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af det samlede etageareal. Den nærmere placering afhænger af de miljømæssige forhold og fastlægges i lokalplan. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal mindst være 85 m².

I Teglværkshavnen kan der, efter bestemmelser fastsat i en lokalplan, opfyldes et vandareal på indtil 2.000 m² til et trappeanlæg.

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

Særlige *-bemærkninger: Det maksimale etageantal er 9.

I lokalplaner kan der i byarkitektonisk særligt fremtrædende områder tillades punktvis bebyggelse i indtil 13 etager. Langs kajerne kan der efter bestemmelser fastsat i en lokalplan, etableres træbrygger. Der kan efter bestemmelser fastsat i lokalplan udgraves til kanaler inden for området samt opfyldes et vandareal op til 6.000 m².

Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af det samlede etageareal. Den nærmere placering afhænger af de miljømæssige forhold og fastlægges i lokalplanen.

Byomdannelsesområde

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

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

Detailhandel

Bydelscenter på Teglholmen: Bruttoetagearealet til butiksformål må øges med 5.000 m². Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m² og 500 m². Det bemærkes, at bydelscenteret også omfatter arealer beliggende i lokalplan 310 tillæg nr. 3's område.
Lokalcenter på Frederiks Brygge: Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 3.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Husbåde

Frederiksholmsløbet: Her kan placeres husbåde, som i dele af området ikke kan anvendes til boligformål, før miljøforholdene giver mulighed for det.
Teglholmen Øst: Husbådene må højst være 7 m høje.

Boligpolitik

København vokser med 45.000 nye indbyggere frem mod 2020 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.
Grønne områder skal indtænkes allerede i planlægningen. København skal vedblive at være en tryg by, hvor man kan færdes overalt, i alle områder og på alle tidspunkter af døgnet i byrum med høj kvalitet, og hvor der er plads til aktiv udfoldelse.
Det er et overordnet politisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning. I lokalplanen er der optaget bestemmelser om boligstørrelser og om muligheden for støttet byggeri.

Varmeplanlægning

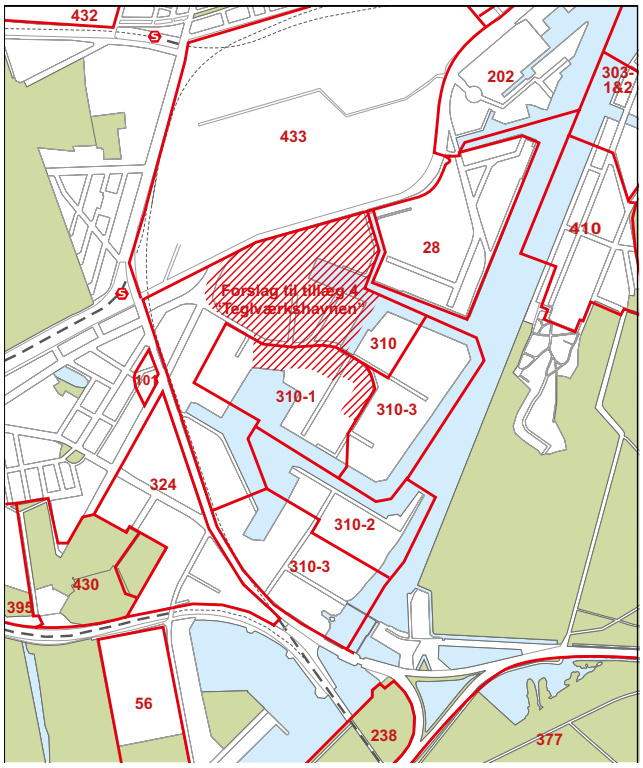
Nybyggeri udlægges til lavenergiklasse 1, jf. gældende bygningsreglement.
Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, men der vil utvivlsomt kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.
Selvom der således kan vælges andre energiformer, er fjernvarmen stadig den miljømæssigt bedste og også den økonomisk mest rentable, medmindre der bliver tale om passivt energibyggeri.

Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik og 69 dB fra jernbanetrafik.
I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik og 52 dB fra jernbanetrafik i sove- og opholdsrum.
De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er henholdsvis 51 og 57 dB. Ved kontorer m.v. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer.
For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik.
Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg.
I lokalplanen er der taget højde herfor, jf. desuden miljørapporten.

Lokalplaner i kvarteret

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



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

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. juni 2003 omfatter den oprindelig lokalplan nr. 310's område II og den muliggør etablering af en boligø og sikrer, at boliger er helårsboliger. Med lokalplan ophæves enkelte nærmere angivne bestemmelser i lokalplan nr. 310 og i tillæg 1.

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

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310, som blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. januar 2009, omfatter den sydlige del af Sluseholmen samt den østlige del af 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.

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

Lokalplan nr. 433 fastlægger et område til tekniske anlæg af offentlige/almen karakter såsom kollektive trafikanlæg 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.

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". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.
Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.
"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på www.kk.dk/MBA2010 eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

Regnvand

Der er i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 fastsat det overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og for at tilføre vand til søer og vandløb, jf. Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008.
Det kan ske enten ved et trestrenget system, hvor

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

Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for matriklen.
Kravet kan for eksempel opfyldes ved at udnytte regnvandet til rekreative formål grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask m.v. og ved at anvende permeable belægninger.
Hvis bygherren ikke mener, at det er muligt at aflede eller genanvende regnvand, skal det dokumenteres.
Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Jordforurening og grundvandsforurening, opfyldninger og udgravninger

Teglværkshavnen har historisk været anvendt til havne- og industriformål.
Grundene, der er omfattet af lokalplanen, er alle forureningskortlagt på vidensniveau 1 eller 2.
Dette betyder, at ændring af arealanvendelsen til boligformål kræver konkret tilladelse efter jordforureningsloven.
Der er aktuelt kendskab til kraftig jordforurening på delområder, men der skal udføres yderligere forureningsundersøgelser i forbindelse med nybyggeri.
Udover vilkår efter jordforureningsloven til sikring mod sundhedsrisiko ved ophold i boliger og på udendørs opholdsarealer vil en hver form for byggeri på arealet blive omfattet af vilkår efter miljølovgivningen til sikring mod yderligere jord- og vandforurening.
Omkostninger til den nødvendige oprensning og håndtering af forurenet jord i området må således forventes at blive væsentlige.
Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø.
Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljøs anvisninger og tilladelser. Københavns Kommune tillader ikke permanent dræning af grundvand.
Vejledninger kan hentes på Center for Miljøs hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på telefon 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk.
Der må i øvrigt ikke:

- opføres bebyggelse eller foretages ændringer i anvendelsen af matr.nr.ne. 146 pcl. 1, 176, 249, 270, 456, (reg. affaldsdepot nr. 101-196), 297 (reg. affaldsdepot nr. 101-25), 354
  (reg. affaldsdepot. nr. 101-29) 426, 427, 428 (reg. affaldsdepot nr. 101-24), 15, (reg.
  affaldsdepot nr. 101-28), 131 (reg. affaldsdepot affaldsdepot nr. 101-149) samt 141 (reg. affaldsdepot nr. 101-182) alle af Kongens Enghave, København, med mindre depotet frigives af kommunen, jf. bekendtgørelse nr. 558 af 13.juni 1990 om affaldsdepoter.
- foretages grundvandssænkninger uden miljømyndighedernes (Center for Miljøs)
  tilladelse, jf. Vandforsyningslovens §26,
- udpumpes forurenet grundvand/drænvand uden tilladelse fra miljømyndighederne i henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 28, jf. § 27,
- optages havbundsmateriale med henblik på at bortskaffe det andetsteds på havbunden
  uden miljømyndighedens tilladelse i henhold til bekendtgørelse nr.
  976 af 19. december 1986 om dumpning af optaget havbundsmateriale. Deponeres det
  optagne materiale på land, skal der indhentes godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, såfremt materialet er forurenet,
- ske påvirkning af forurenet havnesediment uden tilladelse fra miljømyndighederne, jf. miljøbeskyttelseslovens § 27, stk. 2,
- foretages opfyldning inden for havnens søområde uden godkendelse,
  jf. lov om Københavns Havn § 6, eller
- opfyldes med forurenet materiale uden miljømyndighedernes
  godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5.

Museumsloven

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

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (By og Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af transport- og energiministeriet.
Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

Tillæg 4 til lokalplan 310

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

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 310 udgør den planmæssige ramme for omdannelse af det eksisterende industri- og havneområde omkring " Teglværkshavnen" til et attraktivt integreret byområde, der udnytter beliggenheden ved havnen. Tillæg nr. 1 muliggør etablering af en boligø og sikrer, at boliger er helårsboliger.
Tillæg nr. 2 og tillæg nr. 3 udgør det planmæssige grundlag for en udbygning af Sluseholmen samt Teglholmen Øst med en større andel boliger og større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 310.
Tillæg nr. 4 udgør det planmæssige grundlag for en udbygning af den midterste og den nordvestlige del af Teglholmen samt området vest for Belevederekanalen med boliger og serviceerhverv med større tæthed end tidligere forudsat. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

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

§ 2. Område

Stk. 1
Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 35, 141, 146, 169, 176, 249, 250, del af 251, 252, 258, 270, 364, 381, 426,

427,428, 450, 456, del af 509 Kongens Enghave, København, samt umatrikulerede land- og vandarealer og offentlige vejarealer, og alle parceller, der efter den 1. marts 2010 udstykkes i området.

Stk. 2.
Lokalplanområdet består af underområde XI som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Vandarealer, bolværker og zonestatus

Stk. 1.
Vandarealer opretholdes som sådanne med de i de efterfølgende stk.'er angivne undtagelser.

Stk. 2.
På tegning nr. 2 er vist vandarealer, der skal opfyldes, samt landarealer, der skal udgraves til kanaler og havnebassiner. De på tegning nr. 2 viste vandarealer, der skal opfyldes, omfatter dels indtil ca. 2000 m² i forbindelse med etablering af træbrygge/pavillon ved den grønne kiles møde med Teglværkshaven i Teglværkshavnens nordlige del, dels indtil 6000 m² i Frederiksholmsløbet.

Stk. 3.
Opfyldninger og udgravninger afgrænses med bolværker, jf. stk. 7. Herudover opretholdes placeringen af de eksisterende bolværker. Ved fornyelser er en begrænset fremrykning af bolværker tilladt på naturligt sammenhængende strækninger.

Stk. 4.
Opfyldte arealer overføres til byzone

Stk. 5.
Den generelle terrænkote for arealer langs havnen og kanaler er ca. + 2,1. Kanaler skal have en bredde på mindst 10 m og en vanddybde på mindst 2 m ved normal vandstand.

Stk. 6.
Langs Frederiksholmsløbet og Teglholmskanalen skal der etableres 4 m brede træbrygger. Træbryggerne kan flere steder udvides i princippet som vist på tegning nr. 4. Der kan derudover i forbindelse med "Kulturpladsen" jf. § 9 stk. 1, og den grønne kiles møde med Teglværkshavnen etableres træbrygger af varierende bredder som vist på tegning nr. 4, jf. også tegning, 4B snit E-E.

Stk. 7.
Afgrænsningen mod havnen og kanaler skal udføres med lodrette kajsider afsluttet med bolværkshammer i granit, hårdt træ eller bearbejdet beton. Den synlige del af kajsiderne skal beklædes med granit, anden form for sten, bearbejdet beton eller træ. Langs Frederiksholmsløbet og Teglværkshavnen kan afgrænsningen dog ske ved stensætning i forbindelse med de i stk. 6 beskrevne træbrygger. Det eksisterende bolværk i granit skal bevares eller genanvendes i området.

Stk. 8.
Langs Frederiksholmsløbet og Teglholmskanalen kan der inden for de arealer, der på tegning nr. 3 er markeret med lystbådehavn, etableres anløbspladser for lystbåde i forbindelse med de i stk. fastlagte træbrygger.

Stk. 9.
Langs Frederiksholmsløbet og Teglholmskanalen kan der inden for de arealer, der på tegning nr. 3 er markeret med rød signatur, placeres husbåde vinkelret på og langs med de i stk. fastlagte træbrygger i en vekselvirkning med lystbåde. Placeringsmulighederne fremgår af tegningen.

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

§ 4. Anvendelse

Stk. 1.
Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, gallerier, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, spillesteder, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv. Den nærmere placering af anvendelserne, herunder placering kulturelle formål m.v. samt mulig placering af institutioner, fremgår af tegning nr. 3.
Mindst 50 pct. af den samlede rummelighed i området nord for Teglholmsgade skal anvendes til boliger beregnet for dette område under ét.
Mindst 25 pct. af det samlede rummelighed i området syd for Teglholmsgade skal anvendes til boliger beregnet for dette område under ét.

Kommentar
Ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.
Bestemmelserne om placering af institutioner er ikke til hinder for, at der kan integreres institutioner andre steder i området.

Stk. 2.
Boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m², og ingen bolig må være mindre end 65 m². Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét. Indtil 5 pct.

af boligetageareal må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 65 m². Bestemmelsen gælder for området under ét.
Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.
I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer) herunder storskrald (nærgenbrugsstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fællesvaskeri, beboerlokaler, værksteder, beboerhotel og lignende.

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

Stk. 4.
Langs Teglholmsgade og Støberigade skal der indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må oversige 3.000 m² butiksareal. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m² og 500 m². Der skal derudover indrettes 3.000 m² butiksarealer i de med blå linje markerede stueetager, herunder i den mørkgrøn markerede "pladehal" i bebyggelsen omkring "Kulturpladsen", jf. tegning nr. 3. Bruttoetageareal i den enkelte butik må her ikke overstige 1.000 m² for dagligvarebutikker og ikke 500 m² for udvalgsvarebutikker.
Der kan derudover etableres enkelte mindre butikker i de med blå stiplet linje markerede stueetager på tegning nr. 3, som betjener nærområdet. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må her ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m².

Kommentar

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

Stk. 5.
Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 6.
Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende)

§ 5. Vej- og stiforhold samt broer

Stk. 1.
Mod Teglholmsgade fastlægges vejudvidelseslinjer svarende til en bredde på ca. 22 m som vist på tegning nr. 4. Teglholmsgade anlægges i overensstemmelse med principsnit: J-J som vist på tegning nr. 4D, med kørebane, rabat med parkering, cykelsti og fortov i begge sider. Parkering i rabat skal afveksles med allétræer .

Stk. 2.
Fra Teglholmsgade til Vasbygade fastlægges der via Vestre Teglgade en 17 m bred bydelsgade, der anlægges i overensstemmelse med tegning nr. 4 og principsnit A-A og L-L, vist på tegning nr. 4A og 4D. Med varierende fortovsbredde mod nord fastlægges der en lokalgade herfra til Belvederekanalen i overensstemmelse med principsnit B-B vist på tegning 4A.

Stk. 3.
Den interne trafikbetjening af områderne skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje, fællesstier og broer i princippet som vist på tegning nr. 4. Vejene, der er angivet med grå farve, anlægges i overensstemmelse med principsnit: C-C, D-D, G-G, K-K, L-L og M-M vist på tegningerne nr: 4A -4E.
Broer anlægges som henholdsvis vej- og stibroer. De skal som hovedregel udføres med en maksimal hældning på 1:20. Vejbroer i øvrigt skal som hovedregel have en bredde på ca. 9 m. Stibroer skal som hovedregel have en bredde på ca. 3 m. Bredden måles mellem rækværkerne. Den frie gennemsejlingshøjde skal ved normal vandstand være mindst 1,8 m. Broer skal udføres i stål eller træ og med en dertil passende belægning. Rækværker skal være i stål med lodrette balustre.

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

Kommentar

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

Stk. 5.
Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

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

Stk. 7.
Overkørsler til karreernes parkeringskældre skal i princippet placeres som vist på tegning nr. 4.

Stk. 8.
Østre Teglgade og arealer af Teglholmsgade markeret med gul farve på tegning nr. 4, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.
Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 150. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Ved nybyggeri eller ombygning, der indebærer en bebyggelsesprocent, der er højere end 150 på den enkelte ejendom, forudsættes der tillagt en andel af et fælles selvstændigt matrikuleret friareal således, at bebyggelsesprocenten på 150 overholdes.
Den maksimale bebyggelsesprocent kan overskrides med den del af grundarealet, der medgår til udgravning af vandarealer, der afskrives af matriklen og overgår til Statens Højhedsret over søterritoriet.
Etageareal i bygningsdele, der indgår i den i pkt. b fastlagte principielle bebyggelsesplan og er udkragede i forhold til vej og vandareal, medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten på den ejendom, hvorfra udkragningen sker.
Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.
Bebyggelsesprocenten kan desuden overskrides med etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering herunder cykelparkering, og åbne fælles tagterrasser/opholdsareal, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.
Bebyggelsesprocenten kan overskrides med op til 10 procent, såfremt dette etageareal opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, herunder til idrætsformål, biblioteker, museer, koncertsale, teatre, gallerier, biografer og lignende.

Kommentar

Bestemmelsen om en bebyggelsesprocent på 150 for den enkelte ejendom skal sikre, at der erhverves den nødvendige byggeret fra de ejendomme, der i henhold til stk. 2 ikke kan udnyttes fuldt ud, og hvorfra der forudsættes udstykket fælles friarealer.
Alternativt kan der dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 for de involverede ejendomme under ét tillagt eventuel byggeret, som angivet ovenfor.
Med bestemmelsen i sidste afsnit kan kravet i § 7, stk. 5 om, at tekniske anlæg så vidt muligt skal placeres inden for bygningsvolumenet, imødekommes uden, at det belaster den erhvervede byggeret.
Husbåde indgår ikke ved beregning af de maksimale etagearealer.

Stk. 2.
a) Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 5 viste principielle bebyggelsesplan. Den eksisterende bebyggelse, der er markeret på tegningen, indgår i bebyggelsesplanen.
Bebyggelse, der på tegning nr. 5 er angivet som bevaringsværdig begrundet i kulturhistorisk værdi, må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.
Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at bebyggelsesplanen for matr. nr. 146 og 270 ibid. fraviges ved opførelse af kirkebyggeri.

b) For bebyggelsen gælder de på tegning nr. 5 viste etageantal. For bebyggelse i maksimalt 3 etager må bygningshøjden ikke overstige 13 m, for bebyggelse i maksimalt 5 etager ikke 19 m, for bebyggelse i maksimalt 6 etager eller 5 etager med penthouse ikke 22 m, for bebyggelse i maksimalt 7 etager ikke 26 m, for bebyggelse i 7 etager med penthouse eller 8 etager ikke 29 m, for bebyggelse i maksimalt 9 etager ikke 32 m, og for bebyggelse i maksimalt 10 etager ikke 35 m.
De angivne etageantal er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trapperum hertil. Højden regnes fra kote + 2,1. Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote + 3,4.

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

Stk. 4.
Husdybden for boligbebyggelse må ikke overstige 14 m. For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Ved atriumbebyggelse og lignende, ved parkeringshuse, ved idrætsanlæg, institutioner og ved stueetager med

publikumsorienterede serviceerhverv mv. kan husdybden øges. Ved sammenbygning skal husdybden tilpasses husdybden på naboejendommen.
For boliger placeret langs med Vasbygade gælder det, at husdybden ikke må overstige 20 m inklusive atrium.

Stk. 5.
Bebyggelsens højde må ikke overstige 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 1,0 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Bestemmelsen, der ikke gælder, såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold. Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote 3,4

Stk. 6.
Ud over de i stk. 1-5 muliggjorte bebyggelser kan der opføres enkelte bygninger samt tilbygninger i én etage til fællesanlæg, publikumsorienterede funktioner og lignende herunder bygninger i én etage ved træbryggen langs Kulturpladsen.

Stk. 7.
Der skal etableres porte til gårdrummene i princippet som vist på tegning nr. 5. Portene skal have en bredde på mindst 3,5 m og en højde på mindst 3,5 m mod gade/kanal og 2,4 m mod gård. Størrelsen kan dog reduceres, hvis det er begrundet i miljømæssige hensyn.

Stk. 8.
Husbåde skal placeres i det på tegning nr. 3 med fed rød streg viste areal. Husbåde, der anvendes til boliger, må have et etageareal på højst 150 m². Husbåde, der helt eller delvis anvendes til andet end boliger, må have et etageareal på højst 300 m². Der kan placeres op til 10 større ombyggede fartøjer med publikumsrettede funktioner med en maksimal længde på 70 m inden for de udpegede områder. Husbåde må maksimalt være 30 m lange. For ombyggede fartøjer kan det dog tillades, at længden overskrides med op til 10 m for så vidt angår de oprindelige dele af fartøjet. Husbåde må i øvrigt maksimalt være 5,4 m høje. Den maksimale højde kan dog overskrides med den del af en båd, der er en naturlig del af bådens konstruktion og tidligere funktion, f.eks. som fyrskib. Bygningsdelene kan f.eks. være master, udkigsposter, styrehuse, skulpturelt udformede dele i øvrigt, tekniske opbygninger og terrasser/soldæk.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.
Som overordnet retningslinje gælder, at bygningerne og karreerne facademæssigt skal fremstå med et arkitektonisk formsprog, der både medvirker til, at området samlet set får en variation og til, at de enkelte delområder fremstår som byarkitektoniske helheder. Proportionering samt facade- og tagudformning skal tage udgangspunkt i et formsprog, der afspejler den bebyggelsestæthed og den skala, som præger byrummene. Variation i højden skal tilstræbes ved forskellige etagehøjer og/eller gesimsafslutninger i overensstemmelse med tegning nr. 5 .
For bebyggelsen langs Vasbygade gælder særligt, at gadefacaden mod Vasbygade skal udformes, så den kan fungere som støjskærm. Det skal ske ved, at der udenfor den egentlige bygningskrop etableres lette konstruktioner i glas og stål med en stor transparens. Konstruktionen skal danne et lukket rum, der kan fungere som udgangsareal til bygningerne.
For bygningerne omkring "Kulturpladsen" og Belvederekanalen gælder særligt, at bygningerne skal markere sig vertikalt som enkeltbygninger omkring hver opgangsenhed og de tilhørende lejligheder, mens husrækken som helhed skal fremtræde som en homogen bebyggelse sammensat af små huse.
Ved ombygning af "Pladehallen" skal anvendes materialer, der har reference til industriperioden og den skal have en *aktiv facade* med en stor grad af åbenhed/ transparens mod "Kulturpladsen" og lokalgaden nord for.
For bygningerne omkring "Den grønne kile" og "Grønningen" gælder særligt, at bygningerne skal forholde sig til de grønne elementer med forhaver, terrasser, altaner og med en bygningsmæssig nedtrapning, der medvirker til at skabe åbenhed og kontakt til livet i det grønne. Til gadesiden skal bygningerne fremstå som mere traditionelle byhuse med en facade udformet i relation til fortov/gade m.v. og med en arkitektur, der medvirker til en stor grad af bymæssighed.
Den fritliggende "pavillon" placeret ved den grønne kiles møde med havnebassinet, jf. tegning nr. 3, skal have en *aktiv facade* bestående af lette materialer og med en stor grad af åbenhed/ transparens mod havnebassinet, den grønne kile og træbryggen.
For bygningerne i karreerne omkring "Kanaltorvet" gælder særligt, at bygningerne skal forholde sig til kanalerne og Frederiksholmsløbet som sammenhængende bygningsenheder med gennemgående *åbne facader,* og en stor grad af stoflighed mod pladsen, kanalen og gaderne samt med vægt på den arkitektoniske detaljering og variation i altan- og vinduesplacering.

Kommentar

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

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

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

Stk. 2.
Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom blank, filtset, pudset eller malet murværk, natursten, beton med en bearbejdet overflade, træ, kobber, zink, stål, andre typer metal og glas. Farverne skal være i nuancer, der varierer fra område til område, men tilsammen danner et harmonisk hele. Metal må ikke være reflekterende.
I særlige tilfælde kan pudsning på/af lette facader tillades.

Stk. 3.
I boligbebyggelse, hvor boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser, skal vinduer, karnapper, tagterrasser, balkoner, altaner og lignende bygningsdele medvirke til en stor grad af variation samtidig med, at disse bygningsdele fremtræder som integrerede dele af arkitekturen i det enkelte hus.
Tilsvarende gælder eventuelle altangange.
Karnapper og altaner kan have et fremspring fra gade- og kanalfacaden på op til 0,8 m og fra gårdfacaden på op til 2 m. I enkelte tilfælde kan der, hvis det findes arkitektonisk velbegrundet, tillades fremspring fra gade- og kanalfacaden på op til 2 m.

Stk. 4.
Ved sluttede karreer skal stueetagens hjørner udformes, så de fremstår åbne, dog med fornøden hensyntagen til risikoen for brandsmitte og indbliksgener. Springet i etageantal skal gives særlig arkitektonisk opmærksomhed. Udadvendte funktioner i hjørnerne i stueetagen skal afspejles i facadeudformningen med større partier i transparent glas.

Stk. 5.
Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal så vidt mulig placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal placeres og udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

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

Stk. 6.
Pavilloner og andre mindre bygninger skal fremstå som lette bygninger med en detaljering, der signaler tilknytning til havnen.

Stk. 7.
Husbådenes udformning, materialekarakter og øvrige ydre fremtræden skal have et moderne arkitektonisk eller maritimt udtryk og må ikke være skæmmende for omgivelserne. Udvendige materialer på overbygningen af husbåde skal være træ, glas og ikke reflekterende metal.

Stk. 8.
Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet. Flade tage skal så vidt muligt begrønnes.

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

§ 8. Ubebyggede arealer og parkering
Stk. 1.
Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet samt 10 pct. af erhvervsetagearealet.
Friarealet til eventuelle institutioner for børn og unge skal være af størrelsesordenen 100 pct.
Af etagearealet. Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på fælles tagterrasser, samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgænger og cyklister. Det gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevne af matrikler som led i kommunernes overtagelse af arealerne som offentlig vej.
Ved indretning af friarealer skelnes mellem offentligt tilgængelige friarealer og halvprivate eller private friarealer.
Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give kvarteret en kvalitativ og bymæssig fremtræden. Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for nedsivning af regnvand.

Stk. 2.
For havnepromenader og stiforbindelser gælder:

a) På vestsiden af den nye kanal langs Vestre Teglgade fastlægges en cykel- og gangforbindelse i en bredde af mindst 5 m. Stiforbindelsen kan under udkragende bygningsgavle være 4 m bred, hvis den her suppleres med 4 m brede træbrygger. Stiforbindelsen forlænges over Teglholmsgade til den grønne kile.

b) I sydsiden af den i § 9, stk. 3 fastlagte grønne kile skal der etableres en grusbelagt sti for fodgængere med en bredde på ca. 2,5 m og en sti med fast belægning for cyklister med en bredde på ca. 2,5 m, som vist på tegning nr. 4. Stierne skal have forbindelse gennem arealet til eksisterende stianlæg mod vest og skoleområdet øst for Støberigade.

c) Over den i § 9, stk. 3 fastlagte "Grønningen" skal der etableres en grusbelagt sti for fodgængere med en bredde på ca. 2,5 m og en sti med fast belægning for cyklister med en bredde på ca. 2,5 m, som vist på tegning nr. 4. Stien skal have forbindelse til Vasbygade og den nye kanal langs Vestre Teglgade ligeledes som vist på tegningen.

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

Stk. 4.
Som overordnet retningslinje for træbeplantning på friarealerne gælder de på tegning nr. 6 viste principper.
De på tegning nr. 6 markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse.
Ny plantning af træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m² bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen.
For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenlige bærelag, skal plantehullet være mindst 1 m dybt og eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer på dæk skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal have minimum 0,5 m muldlag.
Eksisterende og fremtidige træer, haver og andre grønne arealer skal beskyttes i nedrivnings- og anlægsperioder, og inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

Kommentar

De i § 8, stk. 4 nævnte krav til træplantning og de på tegning nr. 6 viste retningslinjer for træbeplantning gælder også på vejarealerne, jf. § 5, stk. 6.
Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer gives kun, hvis træerne er syge eller døde, og tilladelsen vil blive betinget af, at der sker en genplantning.
For at træerne og deres rødder ikke påføres skader, skal eksisterende træers dryp- og vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder, For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende og kommende haver samt andre grønne arealer desuden beskyttes i samme periode. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 5.
Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Højst 20 pct. af parkeringsdækningen beregnet for hvert af områderne under ét må indrettes på terræn i princippet som angivet på tegning nr. 6.
Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade parkering på terræn andre steder end vist på tegning nr. 6.
Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen. På tegning nr. 3 er angivet placeringsmuligheder for parkeringshuse.

Stk. 6.
Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bolig og 1,5 pr. 100 m² erhvervsetageareal. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 50 pct. For detailhandel og andre intensive publikumsorienterede besøgsmål er kravet 5 pladser pr. 100 m² etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 pct. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1000 m² etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmål. Cykelparkering på terræn skal med hensyn til placering og udformning indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til det pågældende byrums indretning og aktiviteter. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed. Placering af cykelparkering på arealer med vejstatus skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Cykelparkering kan etableres fælles for flere ejendomme.

Stk. 7.
Gårdrummene skal anlægges med en blanding af hård belægning og arealer med græs og anden bevoksning. Desuden skal der i hvert gårdrum plantes mindst ét solitært træ og 2 grupper af træer, der skal kunne vokse sig store.

Stk. 8.
Bådebroer og træbrygger med adgang fra promenader samt byrum iøvrigt, jf. § 9, skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Kommentar

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

Stk. 9.
Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 10.
Der udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lyssætning af kvarterets rum.
Strategien skal inkludere vejbelysning, særlige markeringer af forpladser, stiforløb, andre færdselslinjer, afsætningszoner, indgange og træbeplantning mv. således, at områderne får en imødekommende og tryg karakter.
Belysningen skal signalere bymæssighed. Den må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimlens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning evt. i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.
Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.
For at reducere CO2-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

§ 9. Særlige byrum

Stk. 1.
Der fastlægges 4 større byrum: "Den Grønne kile", "Grønningen", "Kulturpladsen" og "Kanaltorvet" i princippet, som angivet på tegning nr. 4.
Etablering af cykelparkering, oplag og tekniske installationer samt opførelse af skure må kun finde sted i meget begrænset omfang.

Kommentar

Betegnelsen byrum bruges om en række offentligt tilgængelige arealer på terræn i form af pladser, haver, åbne gårdrum og passager mv. Byrum kan have status af vejareal eller ubebygget areal.
Lokalplanen fastlægger en række andre bestemmelser om byrum og byliv.
Krav til aktiviteter i stueetagen er fastlagt i § 4. stk. 3. Bestemmelser om bevaringsværdig beplantning er fastlagt i § 8, stk. 4 og tilgængelighed behandles i § 8, stk. 9.

Stk. 2.
De på tegning nr. 4 m.fl. navngivne pladser og grønne områder skal anlægges efter følgende overordnede retningslinjer:

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

Kommentar

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

Stk. 3.
For de enkelte byrum gælder særligt:

a) Kulturpladsen

- Kulturpladsen skal udgøre områdets hovedplads i tilknytning til Frederiksholmskanalen. Den skal etableres som en robust og fleksibel plads, der kan huse begivenheder af alle størrelser hele året. Pladsens

indretning skal give mulighed for, at funktionerne i "Pladehallen" såvel som funktioner fra de andre omkringliggende bygningers stueetage skal kunne trækkes ud på pladsen.
- Pladsen anlægges som en urban havneplads, der afspejler områdets historie som tidligere industri- og havneanlæg.
- Pladsens belægning skal fremstå med en høj grad af robusthed og kvalitet. Den skal anlægges med lyse belægninger såsom natursten, armeret beton med jernkanter eller grus og asfalt.
- Pladsen anlægges med træbrygger, der terrasserer ned mod vandet. Træbryggerne anlægges i en bredde på op til 15 m som vist på tegning nr. 6. Træbryggerne skal anlægges og indrettes, så der er mulighed for ophold.

b) Kanaltorvet

- Kanaltorvet i midten af karreerne ved Teglholmskanalen anlægges som en urban plads med mulighed for ophold og færdsel i relation til kanalen og den omkringliggende bebyggelse.
- Pladsen er todelt omkring kanalen. Kontakten på tværs af kanalen mellem de to dele af pladsen skal sikres ved bearbejdning af kajkanten herunder ved etablering af træbrygger og trappeanlæg, som vist på tegning nr. 6.
- Pladsen skal udformes i tilknytning til den omkringliggende bebyggelse herunder de udadvendte funktioner i stueetagen samt passagen fra gårdrummet og parkeringshuset og beplantes med højstammede træer som vist på tegning nr. 6.
- Pladsen skal belægges med lyse belægninger såsom natursten, jern, grus, hårdt træ, armeret beton med jernkanter med reference til det maritime og den omkringliggende bebyggelse i øvrigt.

c) Grønningen

- Grønningen skal anlægges som friareal for bebyggelsen og skal være offentligt tilgængelig, jf. § 8, stk. 8.
- Grønningen er kileformet og bredden varierer fra 30-90 m. Grønningen skal anlægges som en urban park i form af et overvejende græsbeklædt område med grupper af træer.
- Grønningens udformning skal understøtte ophold og aktivitet i rummet såsom uformel sportsudfoldelse, legepladser og uindhegnede boldbaner.
- Ved grænsen til kanalen skal grønningen afsluttes med et skålformet trappeanlæg i hårdttræ eller natursten som vist på tegning nr. 6. Trappeanlægget skal udformes med henblik på ophold og siddemulighed med den nære kontakt til vandet som hovedattraktion.

d) Den grønne kile

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

§ 10. Ledningsforhold og tekniske anlæg

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

§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1.

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

Kommentar

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

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

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

Stk. 3
Det er en betingelse for ibrugtagning af boligbebyggelse i de to karrer beliggende øst for "Kanaltorvet", at erhvervsbyggeriet langs Østre Teglkaj er etableret som støjværn mod aktiviteter på matr. nr. 410 ibid.

Stk. 4
Der skal, såfremt det er miljømæssigt nødvendigt med henblik på at imødegå støjgener, etableres afskærmninger mod Vasbygade på ejendommen matr. nr. 35 ibid., i form af op til 6,5 m høje skærme ved nordskellet af ejendommen, jf. tegning nr. 6. Skærmenes udformning skal godkendes af Teknik - og Miljø forvaltningen.

Kommentar
Bestemmelsen indebærer, at der om fornødent skal stilles krav om, at randbebyggelsen langs Teglholmskanalen, Teglholmsgade og Teglholm Allé skal være opført, inden der gives ibrugtagningstilladelse til boliger i den bagvedliggende bebyggelse, og om eventuelle andre foranstaltninger, der er nødvendige for at forebygge forureningsgener fra eksisterende industrianlæg på matr. nr. 410 ibid. samt1454 Udenbys Vester Kvarter. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 " Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg juli 2007.
Bestemmelsen indebærer endvidere, at der af hensyn muligheden for luftforurening ikke kan gives byggetilladelser for bygningshøjder over 20 m før der forelægges det nødvendige dokumentationsmateriale for Teknik- og Miljøforvaltningen til brug for dennes vurdering af, at kravene i § 11, stk. 2, er opfyldt.

§ 12. Bæredygtighed
Stk. 1.
Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som en lavenergiklasse 1.

Kommentar
Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.
Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygninger i klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

Stk. 2.
Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

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

§ 13. Særlige fællesanlæg
Stk. 1
For ejendommene matr.nr. 169, 252, 258, 364, 381, 426, 427,428, 450, Kongens Enghave, København, og alle parceller, der udstykkes herfra gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er

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

Stk. 2.
For ejendommen matr.nr. 35, Kongens Enghave, København, gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er

a) Etableret den i § 3, stk. 2, på ejendommen fastlagte kanal.

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

Stk. 3
For ejendommen matr.nr. 141, 146, del af 169 og 270, Kongens Enghave, København, gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er

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

Stk. 4
For ejendommene matr.nr. 176, 249, 250, del af 251, 456 og del af 509, Kongens Enghave, København gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er
Etableret den i § 9, stk. 1 og 3 fastlagte fælles grønne kile.

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

§ 14. Grundejerforening
Stk. 1.
Der skal oprettes en grundejerforening for området syd for Teglholmsgade og en grundejerforening for området nord for Teglholmsgade med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Kommentar
Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.
Bestemmelserne er ikke til hinder for, at grundejerne indgår i fælles grundejerforening med tilgrænsende områder, hvis bestemmelserne for denne forening opfylder de i de efterfølgende stk´er stillede krav.

Stk. 2.
Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i henholdsvis området nord for Teglholmsgade og området syd for Teglholmsgade.

Stk. 3.
Uanset stk. 1 og 2, kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der oprettes grundejerforeninger der alene omfatter delområder indenfor hvert underområde.

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

Stk. 4.
Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5 fastlagte veje stier og broer, de i § 9 fastsatte byrum samt de i § 13 fastlagte fællesanlæg inden for hvert af områderne.

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

Stk. 5.
Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Stk. 6.
Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

Kommentar
Opgaver af fælles interesse kan f.eks. være drift af parkeringsanlæg i konstruktion og anlæg for affaldssortering.

Stk. 7.
Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Stk. 8.
Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 9.
Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 15. Retsvirkninger
I henhold til plan lovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyg-

gelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 16. Ophævelser af bestemmelser i lokalplan nr. 310

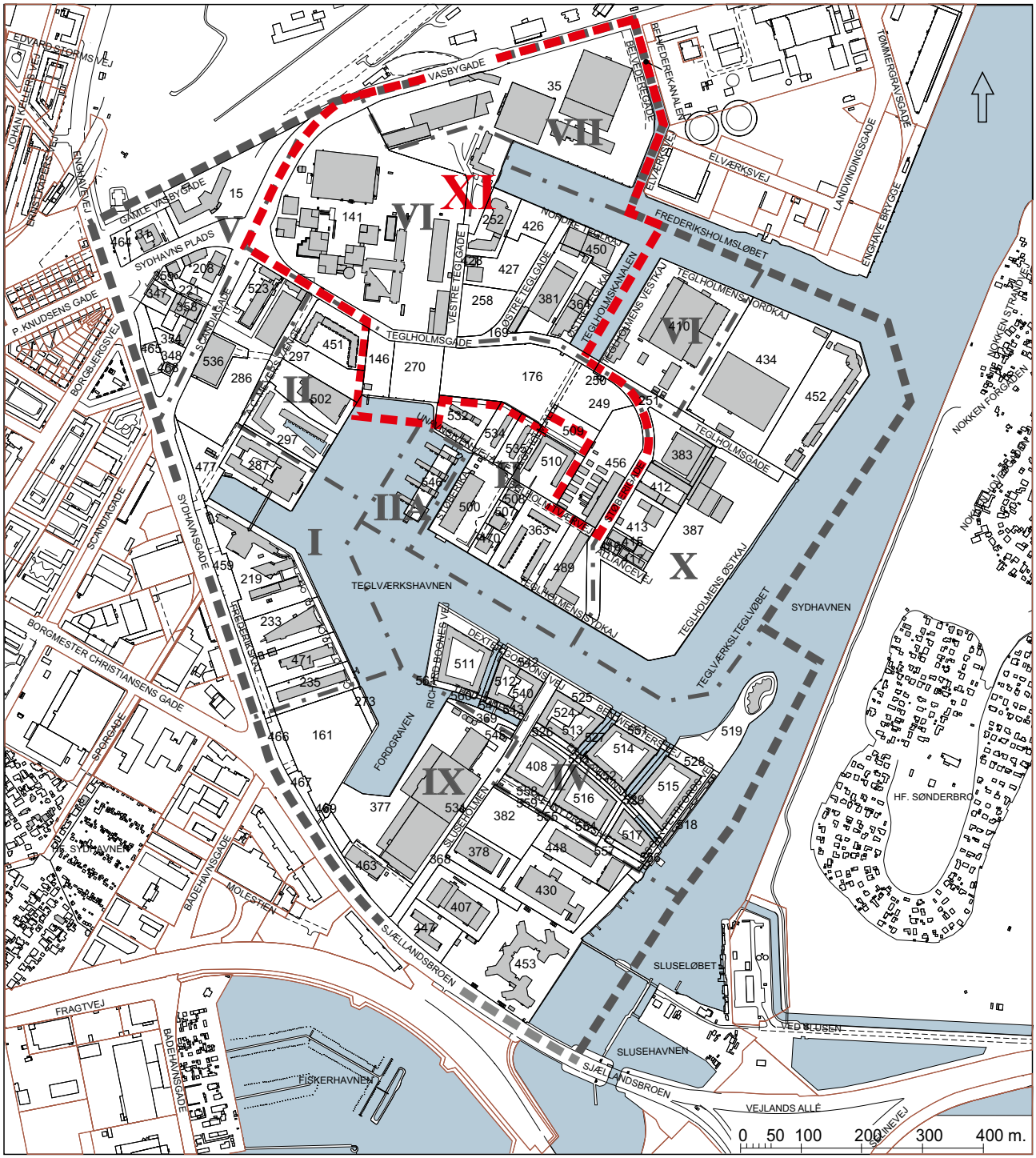
Lokalplantillægget ophæver, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer, følgende bestemmelser i lokalplan nr. 310 tinglyst den 12. april 2000:
§ 1, 2 og 4 . "pind".
§ 2, stk. 2.
§ 3.
§ 4.
§ 5, stk. 8 ,6,16,17 og 20.
§ 6.
§ 7, stk. 2, 3, 5 og 11.
§ 8.
§ 10, stk. 1, 3 og 4.
§ 11, stk. b og c.
§ 13, pkt. f).

Lokalplantillægget ophæver, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer, følgende bestemmelser i lokalplan nr. 310 tillæg 1 tinglyst den 15. januar 2004:
§ 2, stk. 2.
§ 3.
§ 4.
§ 5.
§ 6.
§ 7.
§ 9.
§ 10.

Kommentarer af generel karakter

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

Tegning nr. 1. Lokalplanområde

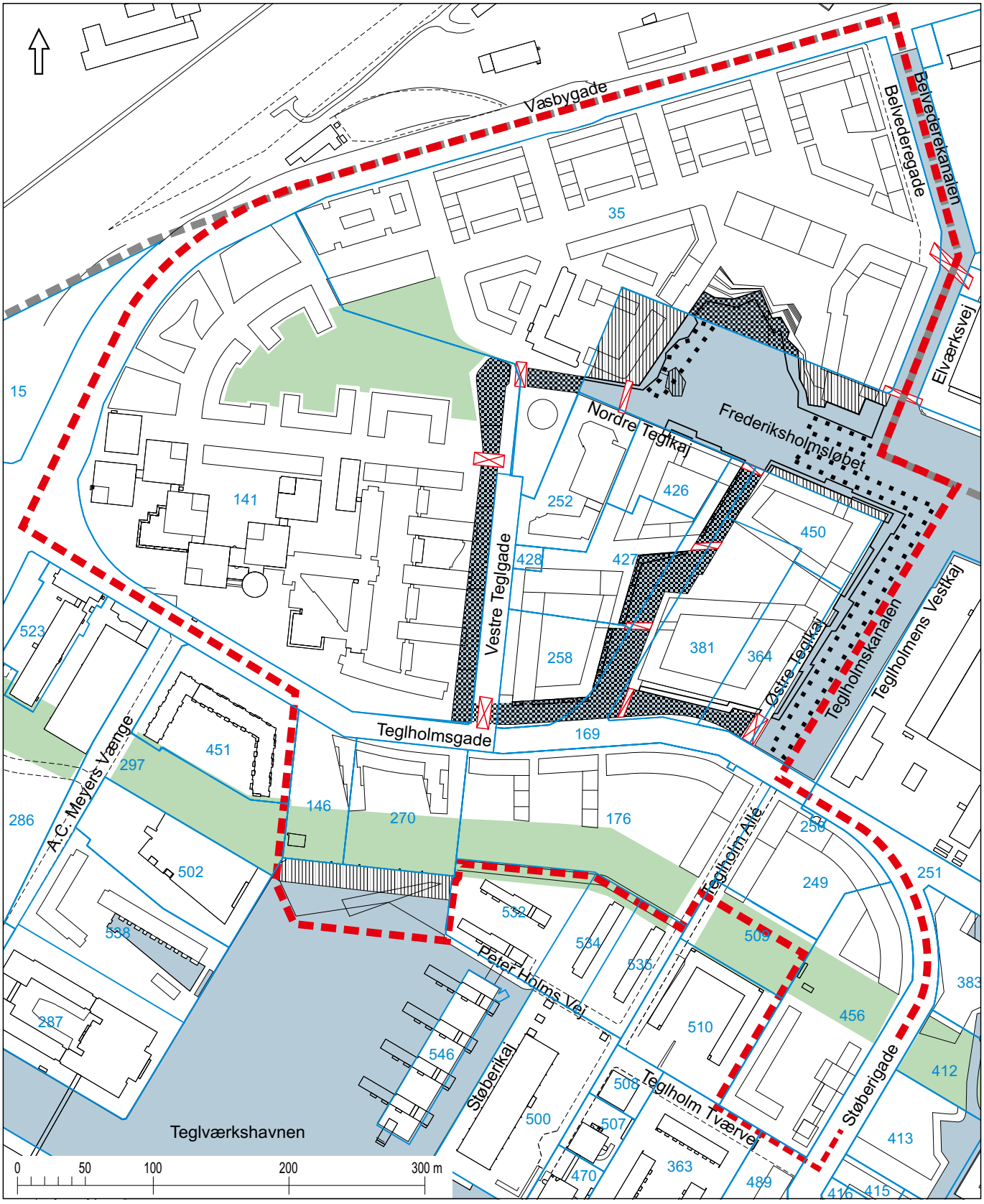


Grænse for lokalplan nr. 310-1, 2 & 3

Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 310-1, 2 & 3

Lokalplantillæggets område

Tegning nr. 2. Opfyldninger, kanaler mv.



Grænse for lokalplan nr. 310-1, 2 & 3

Lokalplantillæggets område

Arealer, der skal bortgraves

Arealer, der skal opfyldes

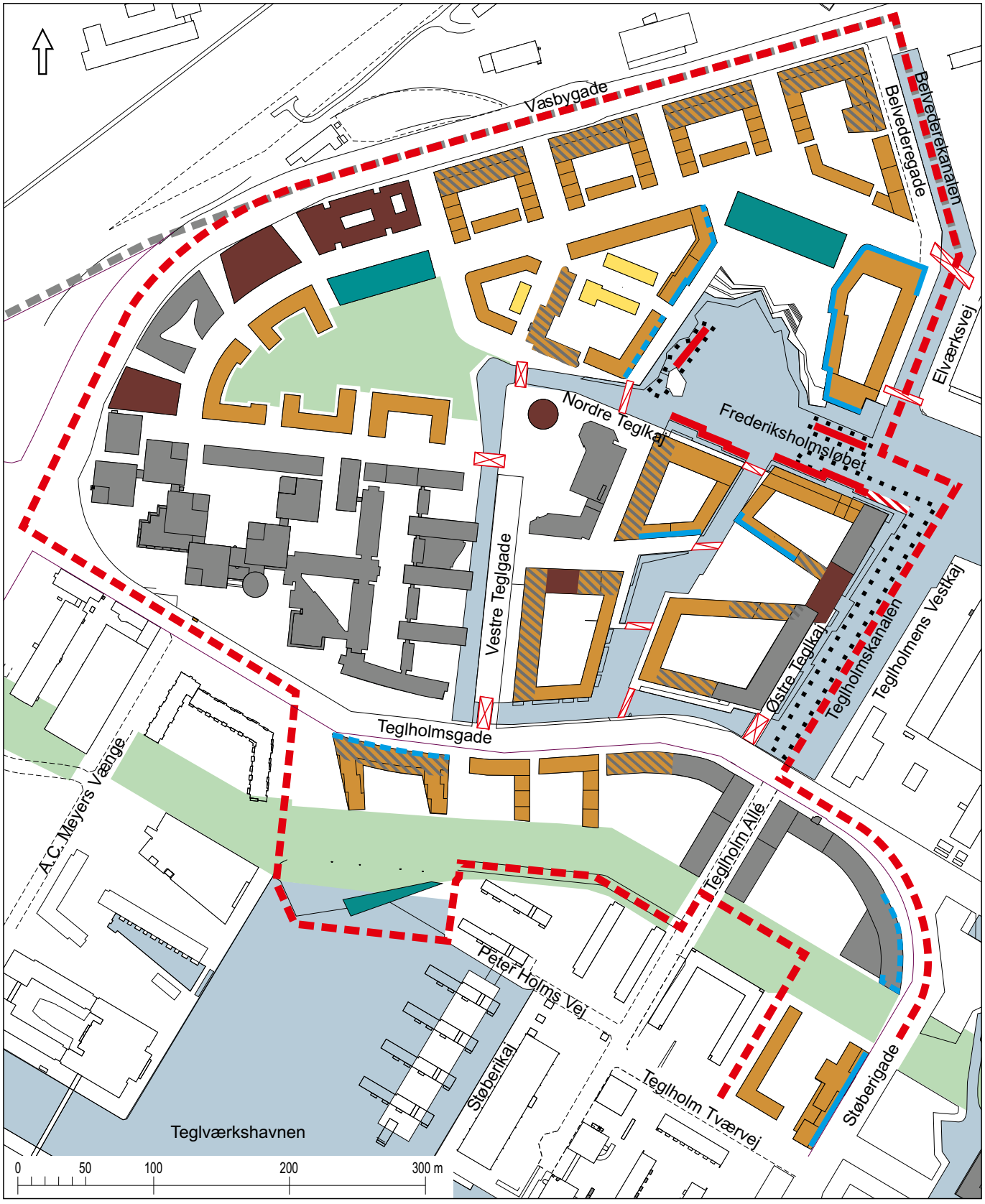
Principiel afgrænsning af lystbådehavn

Vejbroer

Stibroer

Matrikelskel

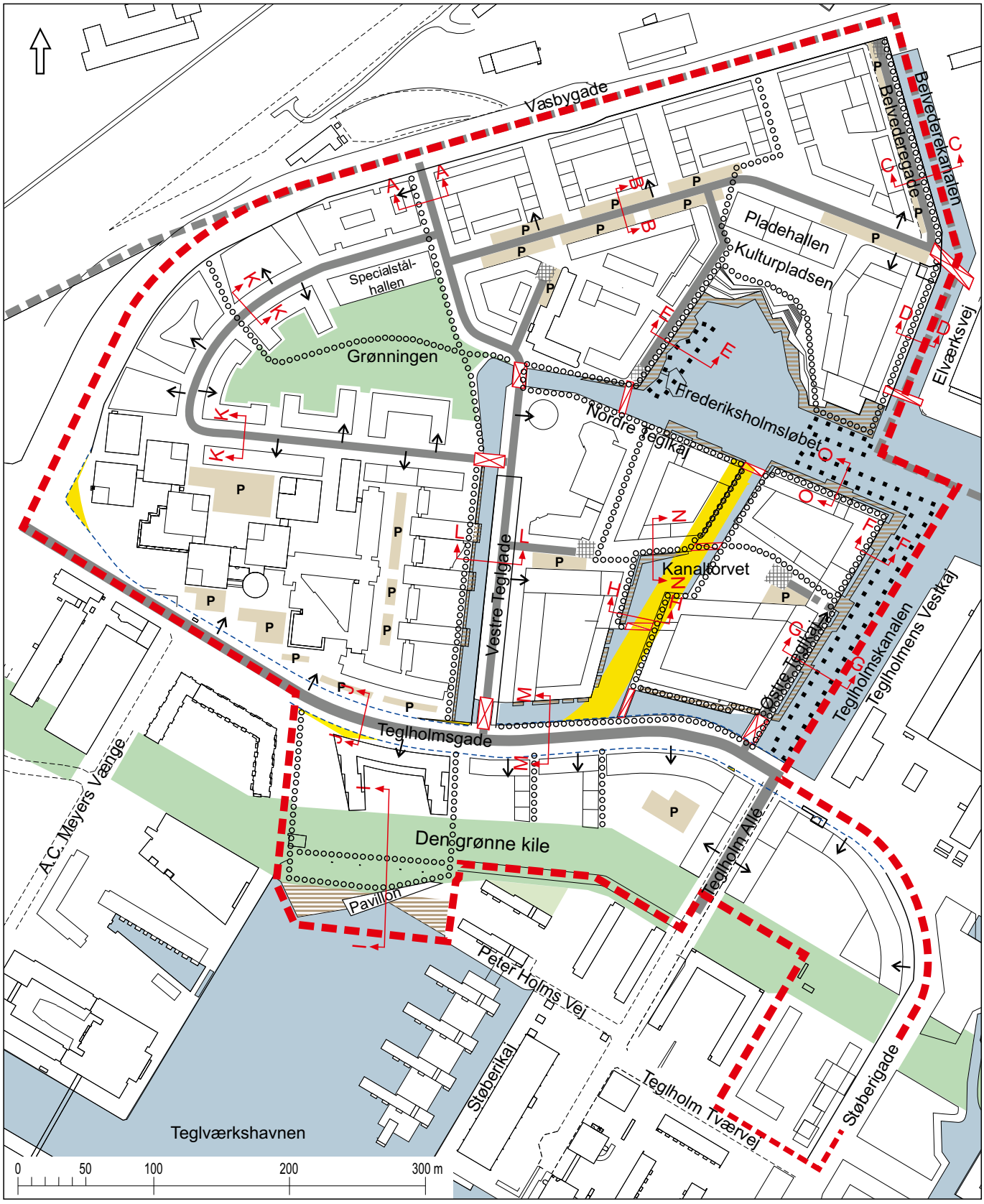
Tegning nr. 3. Anvendelse



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

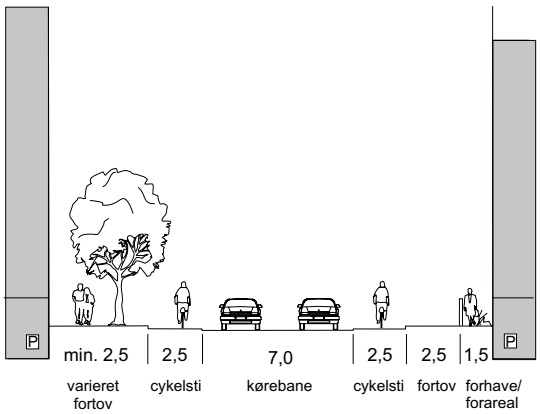
- Krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
- Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
- Principiel afgrænsning af lystbådehavn
- Mulighed for husbåde langs med og vinkelret på kaj
- Mulighed for husbåde til serviceerhverv

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



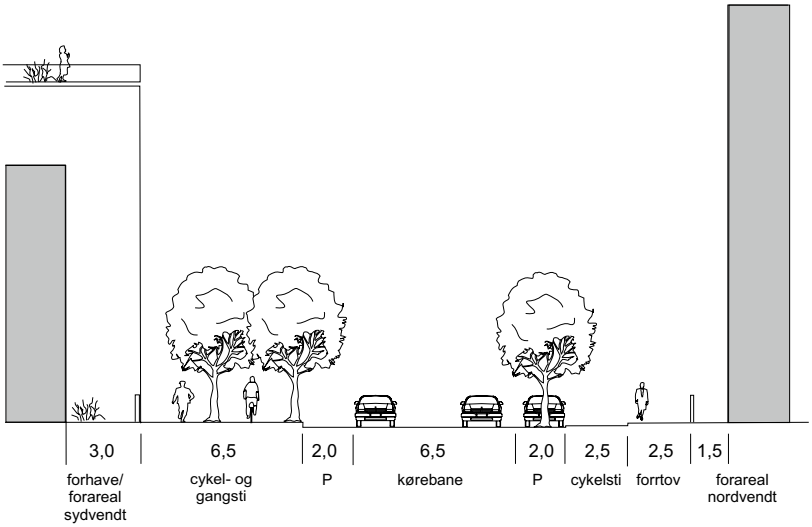
- Stier og havnepromenader
- Vejarealer
- Teglholmsgades fremtidig vejlinie
- Principiel afgrænsning af lystbådehavn
- Vej gennem port
- P-areal på terræn
- Vendeplads
- Træbrygge
- Vejareal der kan nedlægges
- Indkørsel til p-kælder mv.
- Vejbro
- Stibro
- Snit

Tegning nr. 4A. Sniteksempel



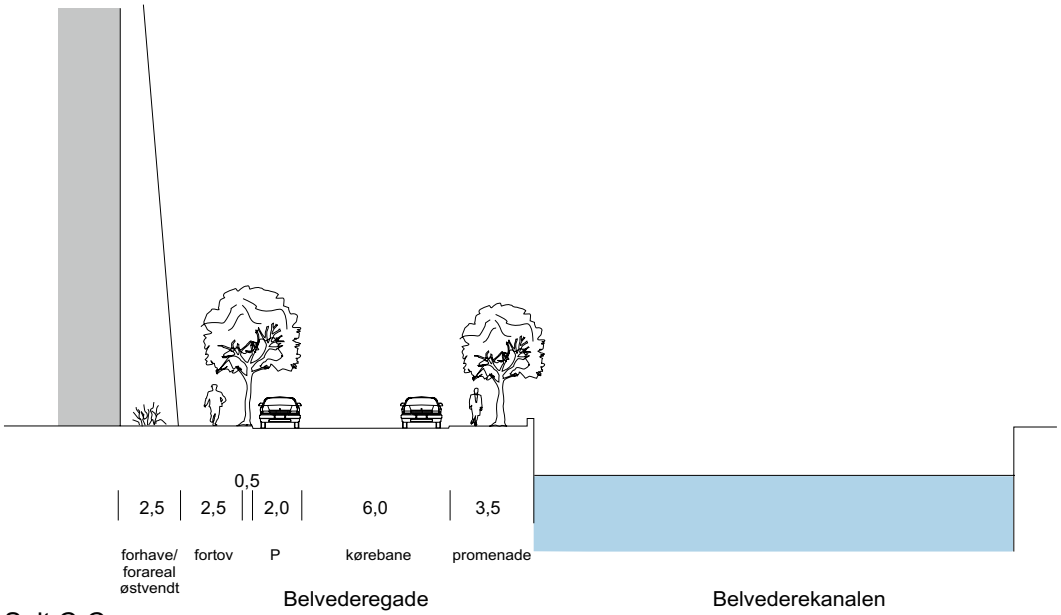
1:300

Snit A-A



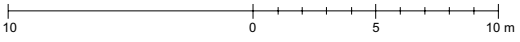
1:300

Snit B-B

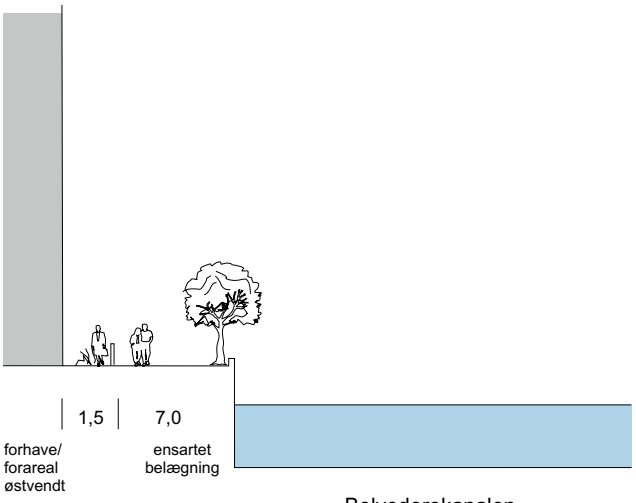


1:300

Snit C-C

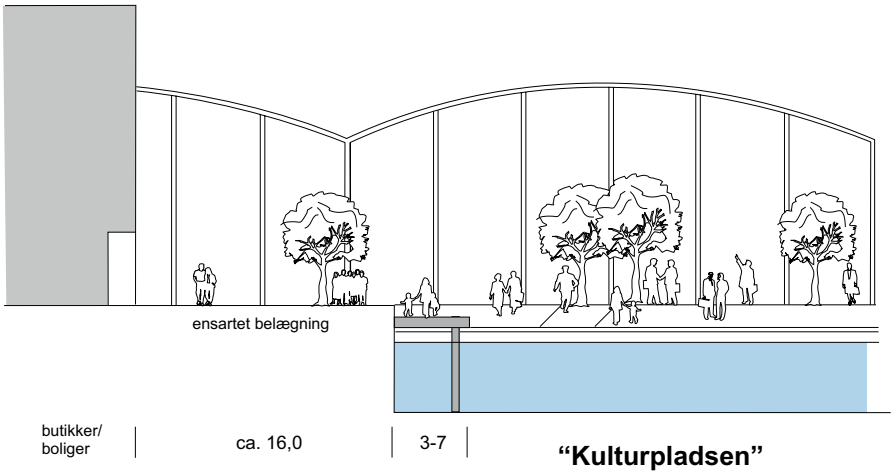


Tegning nr. 4B. Sniteksempel



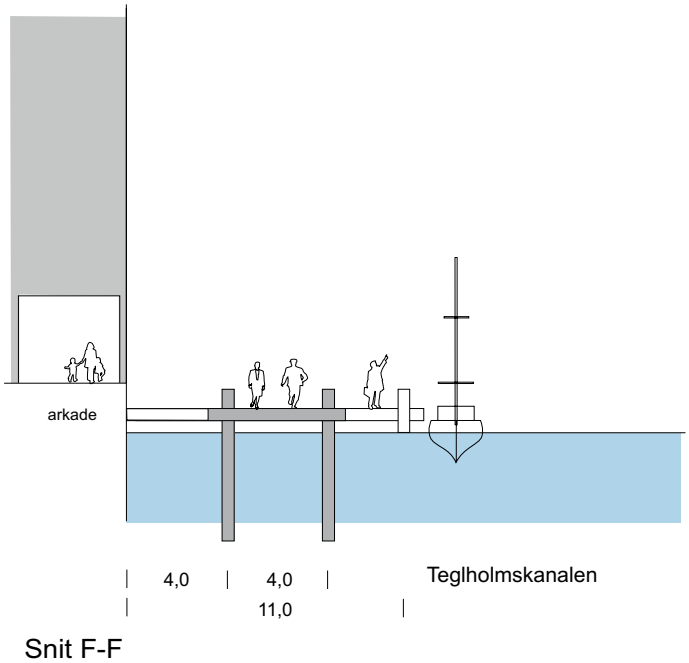
Snit D-D

1:300



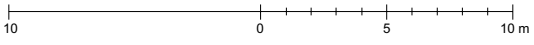
Snit E-E

1:300

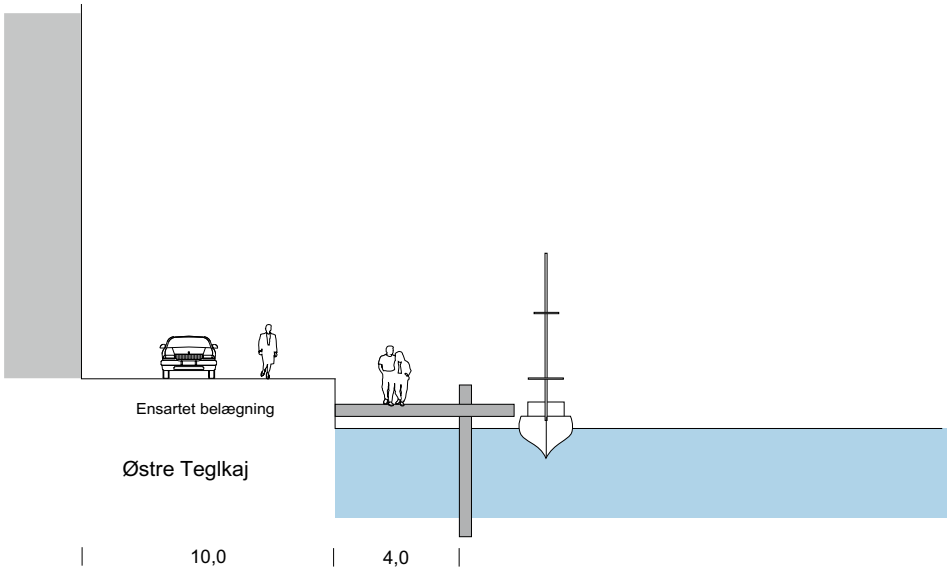


Snit F-F

1:300

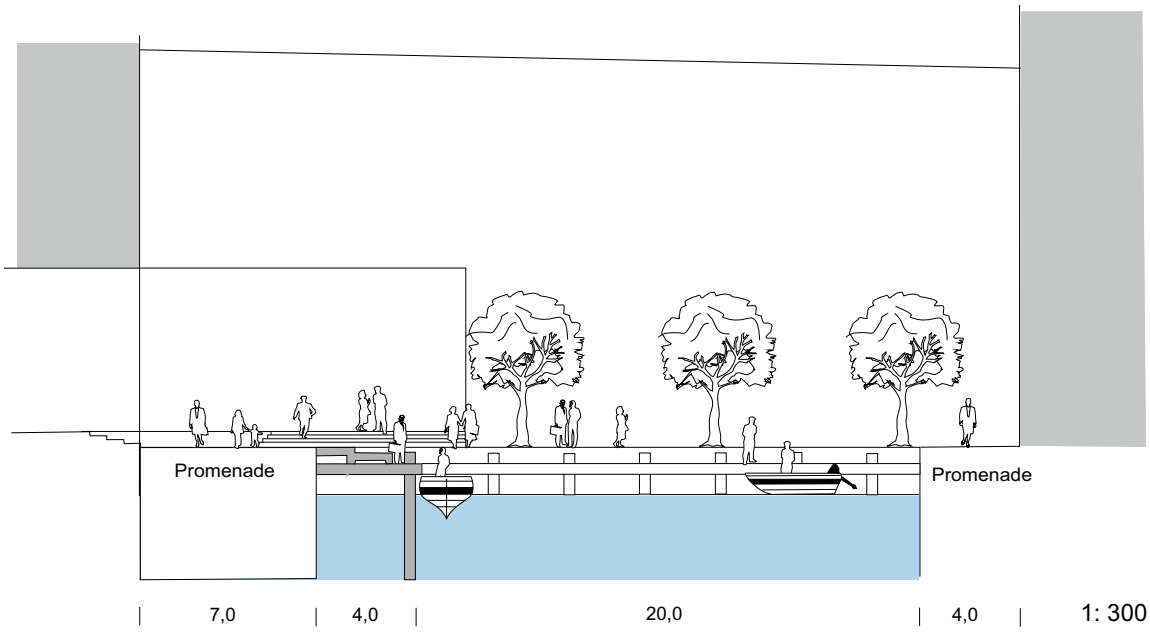


Tegning nr. 4C. Sniteksempel



1: 300

Snit G-G

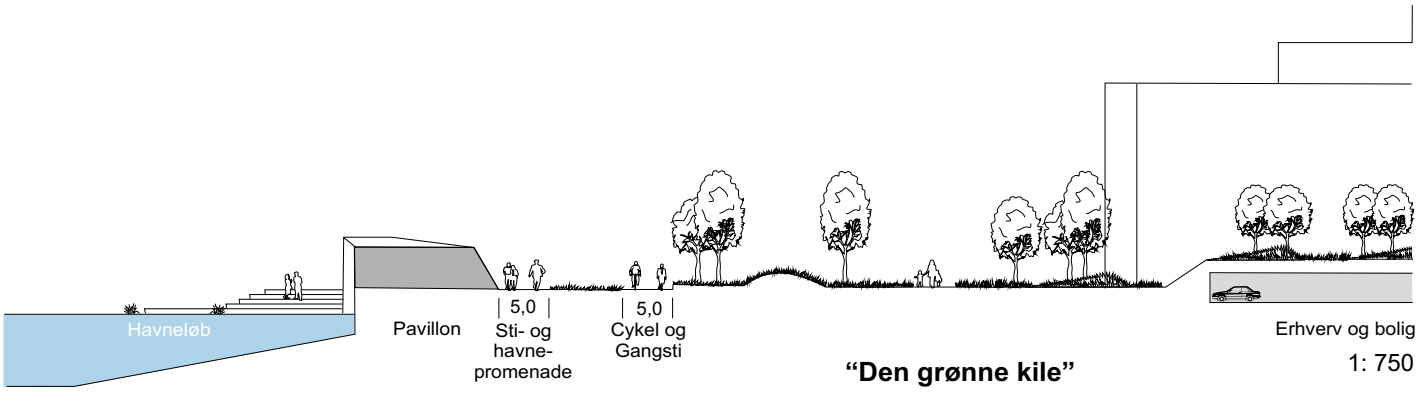


1: 300

Snit H-H

“Kanaltorvet”

10 0 5 10 m



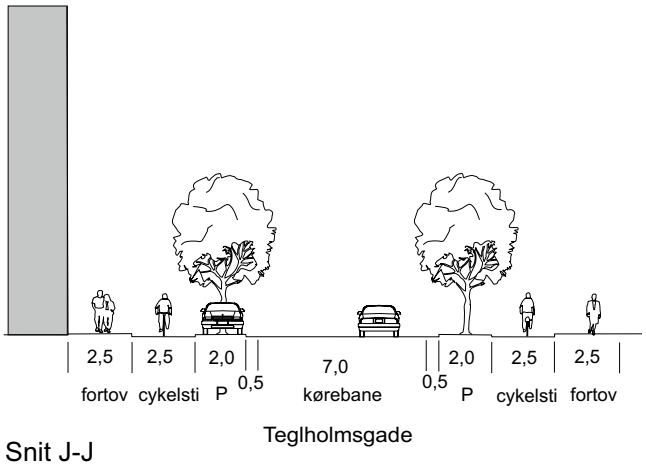
“Den grønne kile”

1: 750

20 0 2,5 5 10 15 20 m

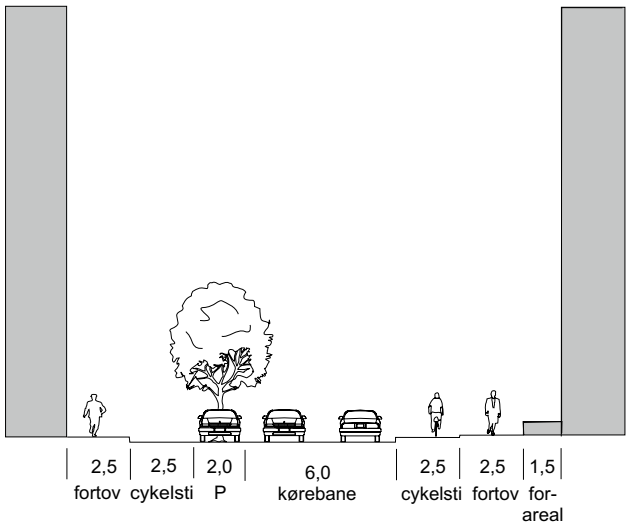
Snit I-I

Tegning nr. 4D. Sniteksempel



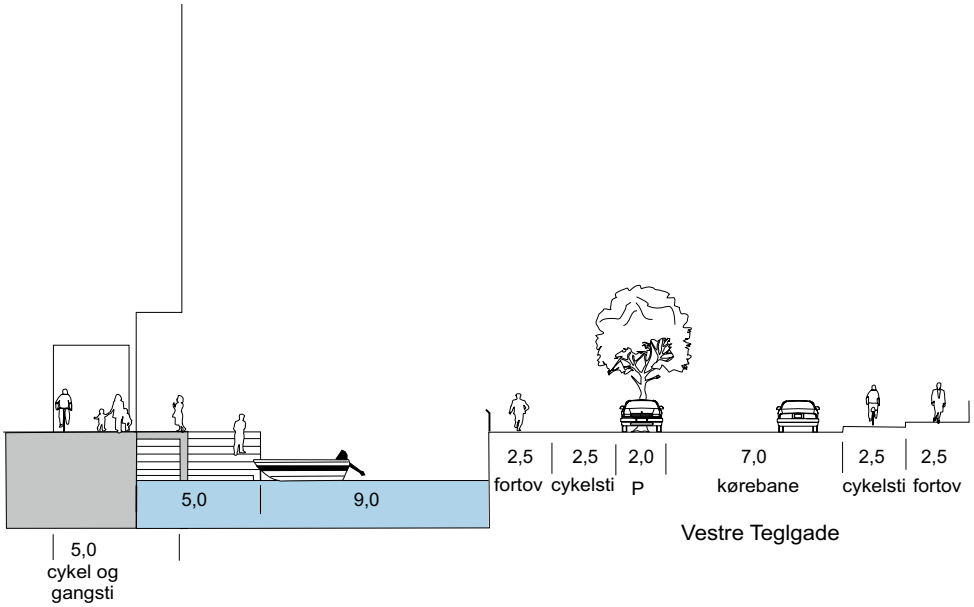
1:300

Snit J-J

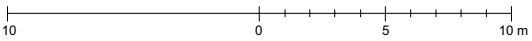


1:300

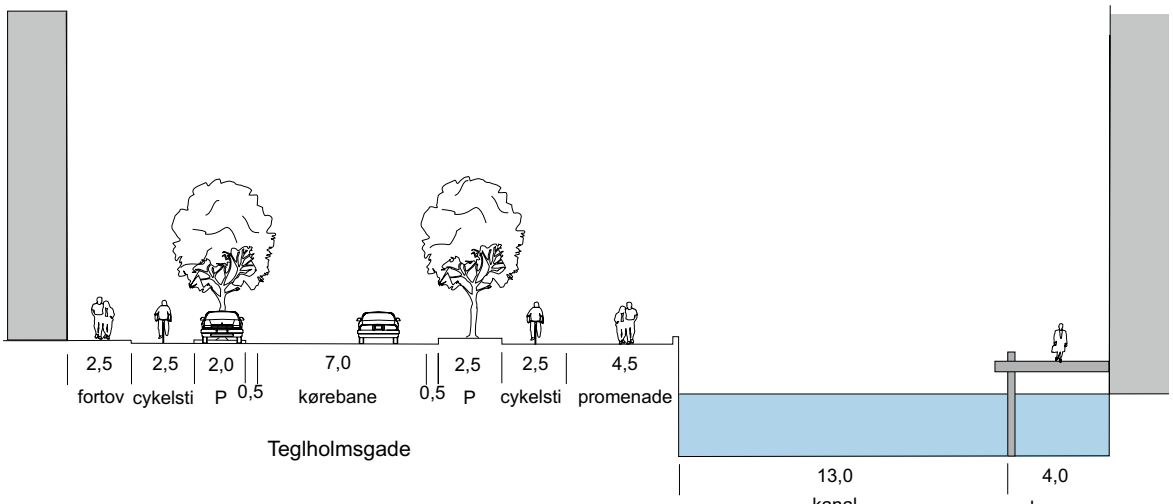
Snit K-K



Snit L-L

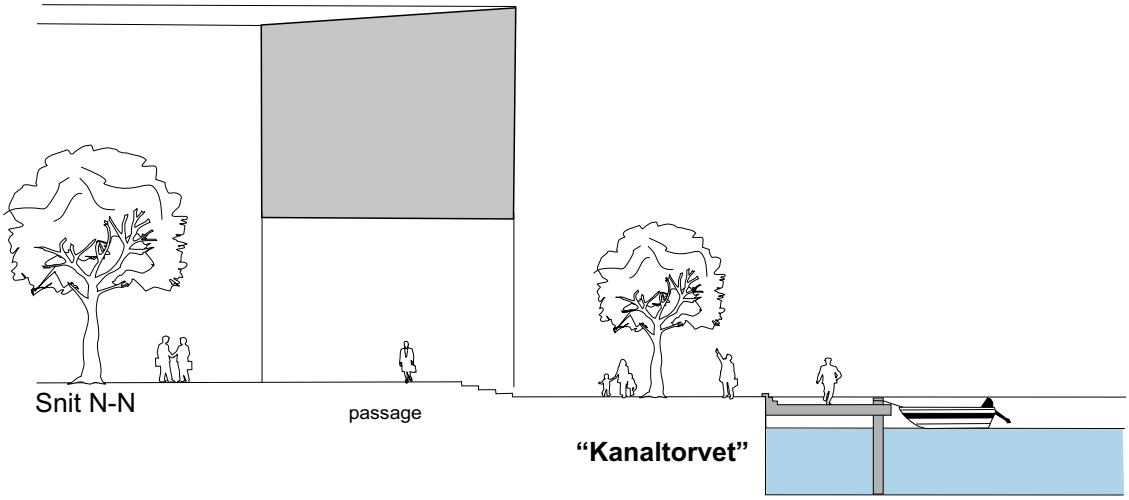


Tegning nr. 4E. Sniteksempel



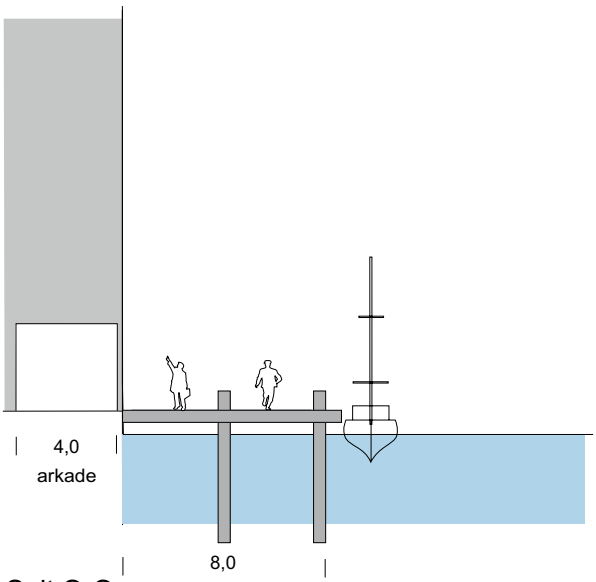
Snit M-M

1:300



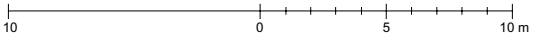
Snit N-N

1:300

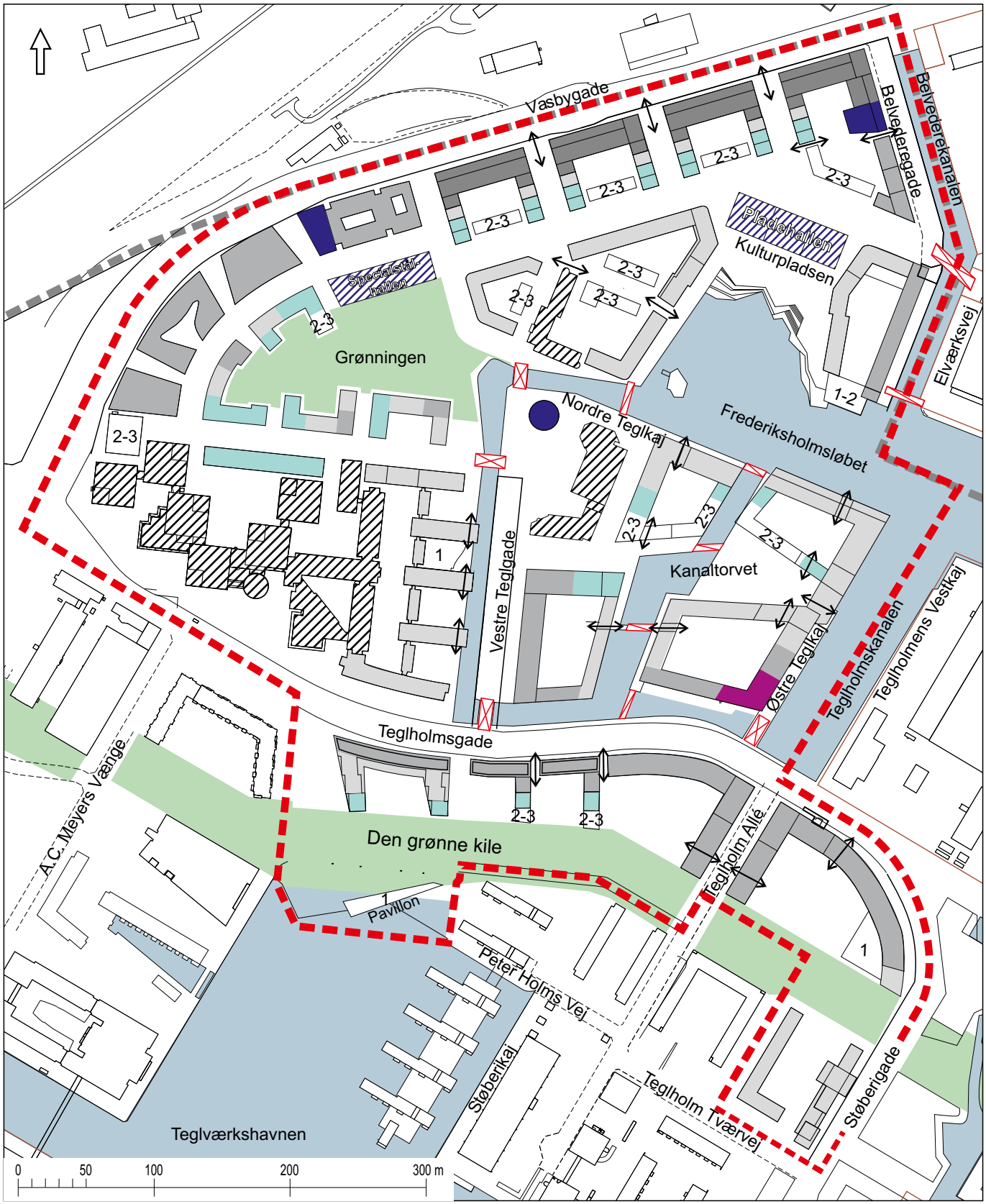


Snit O-O

1:300

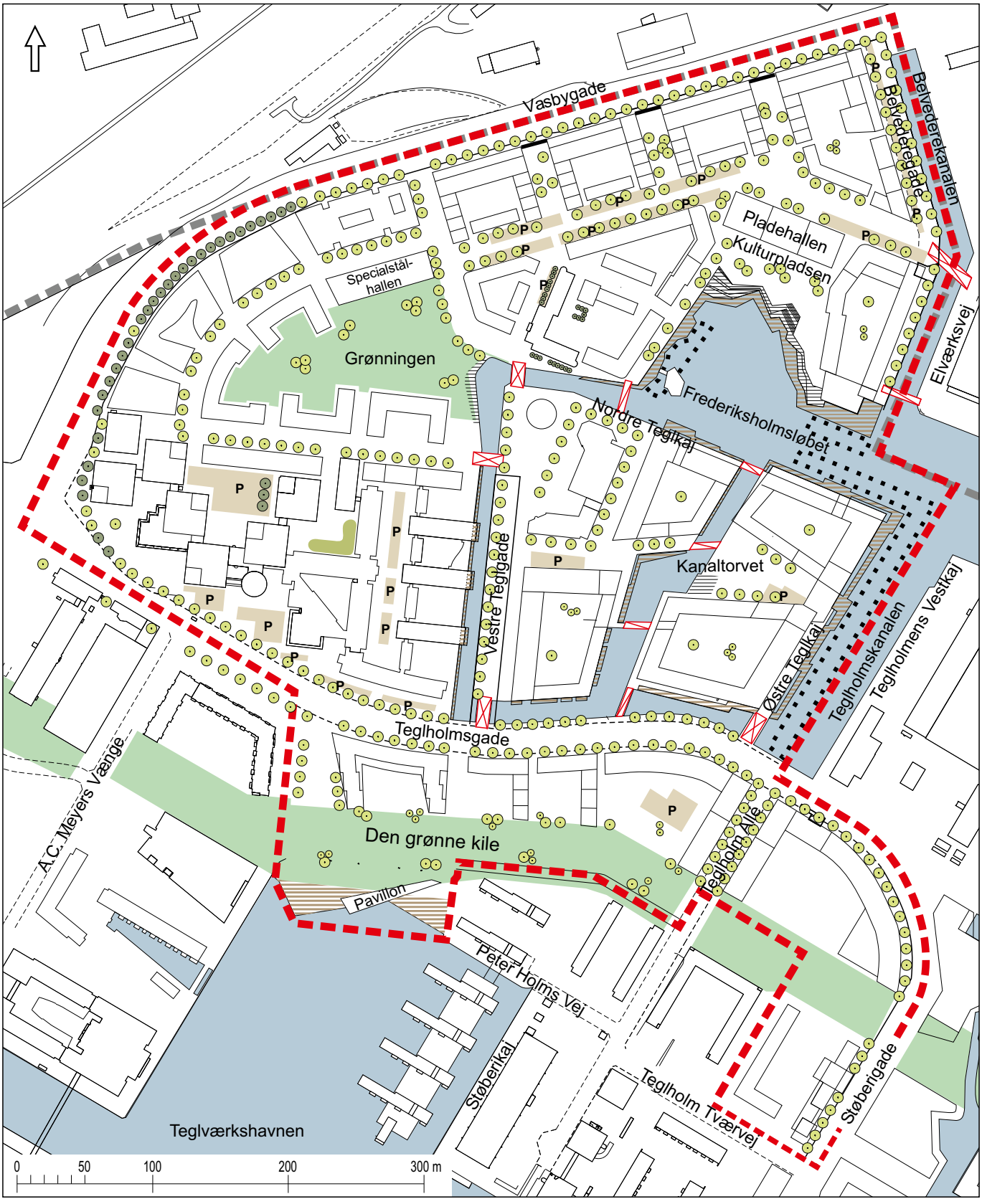


Tegning nr. 5. Bebyggelsesplan



- Eksisterende bebyggelse,der fastlægges som bebyggelsesplan
- Kulturhistorisk bevaringsværdig bebyggelse
- 1 - 3 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

Tegning nr. 6. Friarealer mv.



P P-areal på terræn

Fælles grønne friarealer

Træbrygge

Trappeanlæg

Principiel afgrænsning af lystbådehavn

Principper for træbeplantning

Bevaringsværdige træer

Bevaringsværdig beplantning

Principiel placering af støjskærm

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, evt. 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 bl.a. 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 på 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, bebyggeseller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbudet gælder dog 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 lokalplanforslaget.

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.

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 20. maj 2010 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan "Teglværkshavnen" med tilhørende miljørapport.
Høringsperioden løber fra den 16. juni til den 13. september 2010.
Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.
Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde og byvandring

Københavns Kommune inviterer til byvandring onsdag den 25. august kl. 18-19 med start fra Teglholmsgade 1-3. Efterfølgende er der borgermøde i gæstekantinen hos TDC, Teglholmsgade 1-3, lokale "R-0 Gæstekantinen" kl. 19-21.

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget og miljørapporten, og sende dit høringssvar.

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal **www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner** har du også mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 35 00
www.tmf.kk.dk

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 13.september 2010.

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen