



# MOLESTIEN

## FORSLAG TIL LOKALPLAN, KOMMUNEPLANTILLÆG OG MILJØRAPPORT

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Molestien, kommuneplantillæg og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro-Kongens Enghave.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>29</b>
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	29
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	29
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	29
Udbygningsaftale .....	14	§ 4. Veje.....	31
Miljøforhold.....	14	§ 5. Bil- og cykelparkering.....	33
Den kystnære del af byzonen .....	17	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	34
Kulturmiljø.....	18	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	36
Skyggediagrammer .....	19	§ 8. Ubebyggede arealer .....	38
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>21</b>	§ 9. Støj og anden forurening.....	45
Overordnet planlægning.....	21	§ 10. Retsvirkninger .....	45
Kommuneplan 2019.....	21	§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	46
Lokalplaner i kvarteret.....	22	Kommentarer af generel karakter .....	46
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	23	Tegning 1 · Områdefrænsning .....	47
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	23	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	48
Spildevandsplan .....	24	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	49
Sikring mod oversvømmelse.....	24	Tegning 3a · Veje.....	50
Vandforsyningsplan .....	24	Tegning 3b · Vejsnit.....	51
Varmeplanlægning .....	24	Tegning 4 · Cykelparkering .....	52
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>26</b>	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	53
Affald .....	26	Tegning 5b · Porte .....	54
Jord- og grundvandsforurening .....	26	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	55
Museumsloven.....	27	Tegning 6b · Altaner.....	56
Rottesikring .....	27	Tegning 7a · Byrum.....	57
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	27	Tegning 7b · Kantzoner .....	58
		Tegning 7c · Beplantning .....	59
		<b>Forslag til kommuneplantillæg</b>	<b>60</b>
		<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b>	<b>61</b>
		<b>Mindretalsudtalelser</b>	<b>63</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



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

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Bygherre ønsker at udvikle området med ungdomsboliger og familieboliger, kontorherv og parkeringshus. Derudover er det i Kommuneplan 2019 fastlagt, at der også skal etableres en daginstitution samt et plejecenter i området. Bygherre har derfor indarbejdet disse funktioner i det samlede projektforslag.

Samlet set ønskes etableret ca. 77.100 m<sup>2</sup>, inkl. et parkeringshus på ca. 8.500 m<sup>2</sup>. I arealet indgår den eksisterende kontorbygning i området, der bevares.

Byggeønskerne har et omfang, som gør det nødvendigt at ændre den gældende lokalplan 324 Borgmester Christiansens Gade.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019, fordi Kommuneplan 2019 kun udlægger den overordnede anvendelse, mens bebyggelsesprocent og øvrige rammer skal fastlægges ved kommende kommuneplantlægning i form af et tillæg.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet omfatter et ca. 41.000 m<sup>2</sup> stort område beliggende syd for Sjællandsbroen, øst for Bådehavnsgade og nord for Øresundsbanen mellem Vigerslev og Kalvebodløbet. Syd for jernbanen ligger Fiskerhavnen og Stejlepladsen. Vest for Bådehavnsgade ligger i dag erhvervsbebyggelse. Lokalplanområdet er i dag delvis ubebygget, men indrettet til parkering, infrastruktur og friarealer til kontorbebyggelsen langs Sjællandsbroen. I 2007 blev meddelt byggetilladelse til kontorbebyggelse på ca. 25.000 m<sup>2</sup> som første etape i udbygning af hele området i overensstemmelse med den gældende lokalplan. Men der blev kun opført en bygning på ca. 11.000 m<sup>2</sup> med kobberfacade. Bygningen udgør i dag Dansk Metals hovedsæde. Øst for denne bygning ligger Scandic Hotel.

### Egenart

Lokalplanområdet ligger mellem karrébebyggelse på Sluseholmen, erhvervsbebyggelse langs Sjællandsbroen, den kommende metrostation ved Sluseholmen, kommende karrébebyggelse på 'Trekantsgrunden' (Lokalplan Sydhavnsgade), Fiskerhavnen og Stejlepladsen mod syd.

På Stejlepladsen er der planlagt for et nyt byområde med bebyggelse i 3-6 etager, mens Fiskerhavnenes tætte og lave eksisterende bebyggelse fastholdes. Lokalplanområdet udgør på den måde indgangen til Bådehavnskvarteret, der er udlagt som byudviklingsområde i Kommuneplan 2019 og derved forventes at undergå en forandring. Bådehavnsgade vil være ryggraden i dette nye bykvarter og være forbindelsesled mellem metro, havn og Tippen.

Lokalplanområdets naboer er præget af hver deres arkitektoniske egenart, og ny bebyggelse i lokalplanområdet kan afspejle mødet mellem disse og fremstå med sin egen karakter.

Tre bueslag omkranser og former lokalplanområdet; Sjællandsbroen, Bådehavnsgade og jernbanen. Disse bueslag bør understreges i ny bebyggelse. Langs Sjællandsbroen og banen er der træærker og grønne hjørner. Disse bør bevares og understøttes med ny beplantning.

### Mobilitet

Området vil fra 2024 blive betjent med metro ved Sluseholmen med en gangafstand på ca. 300 m. Området er således stationsnært beliggende, men Sjællandsbroen udgør med sin markante trafik en barriere for adgangen til metrostationen.

Sjællandsbroen nord for lokalplanområdet udgør som regionalvej med en årsdøgntrafik på ca. 52.000 biler den primære forbindelse til Amager Motorvejen. Med byudviklingen i København vil trafikken på Sjællandsbroen stige. Der er derfor fokus på fremkommeligheden. Det betyder, at overkørsler til Sjællandsbroen skal begrænses så meget som muligt.

Den eneste mulige vejadgang til området er derfor via Bådehavnsgade, der også betjener områderne syd for jernbanen. Tidligere analyser viser, at udvikling af områderne omkring Bådehavnsgade vil medføre væsentlig påvirkning af særligt fremkommeligheden for biltrafik på Bådehavnsgade og i krydset Bådehavnsgade/Sjællandsbroen.

### Almene boliger

Der er over 30 % almene boliger i skoledistriktet. Da det vurderes, at lokalplanen kan understøtte den blandede by ved at tilføre området andre almene boligtyper end de eksisterende almene boligtyper, stilles kravet om almene boliger.

De almene boliger etableres som plejecenter.



Områdets placering i bydelen.



*Molestien og viadukten under Bådehavnsgade.*



*Bebyggelses- og beplantningskarakter langs Sjællandsbroen.*



*Bådehavnsgade set fra Sjællandsbroen.*



*Jernbanens bueslag og det brede beplantningsbælte. I baggrunden ses Dansk Metal og Scandic Hotel.*



*Området set indefra mod Sjællandsbroen, hvor Sluseholmen træder frem i baggrunden.*

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget muliggør omdannelse af et erhvervsområde til et område med boliger og serviceerhverv.

### Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. 11.000 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte bolig-etageareal. Disse etableres som plejecenter. Serviceerhverv og parkeringshus placeres mod Sjællandsbroen for at skærme resten af området mod vejstøj. Der kan placeres en daginstitution, der vil kunne rumme 10 grupper/stuer (ca. 160 børn) i området.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Den eneste adgang til området for biltrafik er fra Bådehavnsvej og via Molestien. Molestien udgør samtidig vejadgang til Scandic Hotel, der er beliggende øst for lokalplanområdet, samt Dansk Metals eksisterende kontorbyggeri. For gående og cyklister vil der være adgang til området vest for Bådehavnsvej via viadukten under Bådehavnsvej umiddelbart nord for jernbanen. Fra Molestien er der adgang til områdets funktioner, varelevering og parkering til plejecenteret og daginstitutionen, samt adgang områdets parkeringshus. Molestien giver også adgang til bebyggelsen for renovation, hvor der er mulighed for at køre ind i gårdrummet mellem boligbebyggelsen og ungdomsboligerne. Vejen i gårdrummet udformes som et fælles færdselsareal med ophold og legefaciliteter, som passer til gårdrummets karakter.

Gennem en udbygningsaftale med bygherre er der fastlagt tiltag, som vil forbedre krydset Sjællandsbroen/Bådehavnsvej, og dermed opnå en bedre trafikafvikling på det meget trafikalt udfordrede sted. Herudover etablerer grundejer signalregulering af krydset Bådehavnsvej/Molestien.

I lokalplanen sikres areal langs Bådehavnsvej til etablering af en stibroforbindelse over Sjællandsbroen til området ved den kommende metrostation. Etablering af en stibro er således mulig, hvis der findes finansiering til denne på sigt. Ved anlæg af stibro kan cykelsti langs Bådehavnsvej indrettes til dobbeltrettet cykelsti.



Lokalplanområdet og forbindelser for gående og cyklister i området.

Såfremt der ikke findes anden vejadgang til bebyggelse vest for Bådehavnsgade, som i dag har vejadgang ad Molestien gennem lokalplanområdet, kan dette ske ad forbindelse langs jernbanen. Dette vil forudsætte en udformning af forbindelsen med fortov, som vil blive fastlagt af vejmyndigheden i forbindelse med byggesagen.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### **Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet**

Med lokalplanen muliggøres enkeltstående udvalgsvarebutikker i udpegede stueetager. Omfanget af butiksareal er begrænset til 500 m<sup>2</sup> i alt. Der muliggøres ikke dagligvarebutikker. Butikkerne vil betjene nærområdet, hvorfor transport til dem forventes at ske med gang eller på cykel, bortset fra varelevering.

### **Bilparkering**

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 500 m <sup>2</sup>
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 1.714 m <sup>2</sup>
Daginstitutioner:	1 plads pr. 572 m <sup>2</sup>
Plejecentre og plejeboliger:	1 plads pr. 1.428 m <sup>2</sup>
Erhverv:	1 plads pr. 428 m <sup>2</sup>
Butikker:	1 plads pr. 286 m <sup>2</sup>

Krav til etablering af pladser til bilparkering til de nye funktioner er reduceret med 50 % i forhold til de normer, der er fastsat som udgangspunkt i Kommuneplan 2019. 1/3 af området ligger stationsnært, det vil sige indenfor 1.000 m cirkelslag til den kommende metrostation ved Sluseholmen. Begrundelsen for at reducere parkeringskravet er, at behovet for bilparkeringspladser er mindre, når området ligger stationsnært, og der er skabt mulighed for, at der kan etableres en niveaufri krydsning over Sjællandsbroen. Området fastlægges derved som delvist bilfrit. Den eksisterende vejadgang til Scandic Hotel og Dansk Metals kontorbygning går gennem området, og der skal være adgang til de eksisterende p-pladser, som flyttes til et p-hus. Dette betyder, at området ikke kan indrettes som fuldt bilfrit. Endvidere ligger området tæt ved det overordnede vejnet, som understøtter brug af bil som transportmiddel. P-normen reduceres derfor med 50 %.

Parkeringen til den nye bebyggelse placeres i et parkeringshus, hvor størstedelen af den terrænparkering, der findes i området i dag, også kan placeres. De eksisterende pladser kan ikke nedlægges, fordi de er krævet i forbindelse med byggetilladelser.

Det er muliggjort, at op til 20 % af parkeringspladserne kan etableres på terræn. Det drejer sig om pladser til handicapparkering, samt afsætningspladser/korttidsparkering til daginstitutionen og plejecenteret. Pladserne på terræn til den nye bebyggelse er placeret langs Molestien, samt på en parkeringsplads mellem plejecenteret og daginstitutionen. Herfra kan varelevering til disse to byggerier også foregå.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Daginstitutioner:	2,5
Plejecentre- og plejeboliger:	0,65
Erhverv:	3
Butikker:	4

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>.

Cykelparkeringen i bebyggelsen skal placeres på terræn og i kælder under ungdomsboligerne og familieboligerne. Når der ikke skal være så mange bilparkeringspladser, har der været fokus på at skabe gode parkeringsforhold for cyklerne, bl.a. ved at sikre ramper ned til parkeringskældre, og ved at placere cykelparkeringen på terræn i nærheden af opgange. Adgangen til parkeringskældrene er placeret på cyklisternes rute, så de er lette at bruge.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Linjeføringen for Cityringen

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningen for metrolinjen Cityringen og afgrænsningen til Sydhavnen. Af tegning 5a fremgår den foreløbige servitutlinje for sikkerhedszoner, der vil blive pålagt i området.

Servitutens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

For de underjordiske anlæg vil servitutterne blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal belastning, maksimal udgravningsdybde, oplag af brandfarlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, elektriske forhold, placering af bygninger og jordankre.

For de overjordiske anlæg vil servituten blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal byggehøjde, udformning af tagflader, specielle forhold vedrørende bygninger placeret over højbanen, jordankre, beplantning.

På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der vil i stedet i tekniske aftaler med Københavns Kommune og By & Havn blive fastsat bestemmelser om, at disse i deres administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med servitutens bestemmelser. Hvis et offentligt vejareal nedlægges, vil kommunen være forpligtet til at tinglyse servituten på det pågældende areal. Det samme gælder for By & Havn, hvis de umatrikulerede havnearealer matrikuleres.

Der er taget højde for disse forhold i lokalplanen.



## Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsesplanen rummer mulighed for at bygge et etageareal på 68.600 m<sup>2</sup> fordelt på boliger, serviceerhverv og institutioner. Samlet set bliver bebyggelsesprocenten på 185. Herudover kan etableres et parkeringshus på 8.500 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesplanen følger Bådehavnsgades, jernbanens og Sjællandsbroens buede forløb og skærmer derved det indre område for støj fra jernbane og veje. Strukturen danner store, åbne karréer, der samler sig om åbne gårdrum og et fælles parkområde syd for den eksisterende erhvervsbygning. Randbebyggelsen langs Sjællandsbroen fortsætter den eksisterende randbebyggelse og markerer vejens forløb.



Situationsplan, der viser et eksempel på en mulig bebyggelsesplan i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: DesignGroup Architects.

På hjørnet mod Bådehavnsgade/Sjællandsbroen er muligt en bygning i varierende højde op til 40 m. For at sikre, at bygningen får en tårnlignende effekt fastlægges, at bygningen på det højeste sted skal være 40 m.

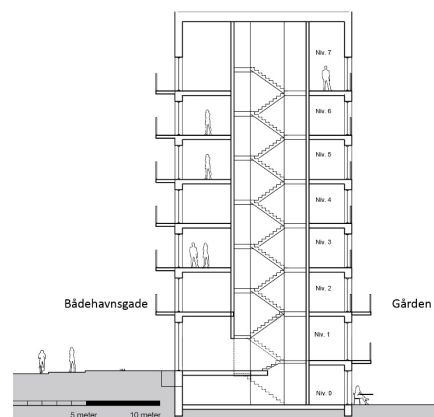
Bebyggelse mod Bådehavnsgade kan være i op til 28 m, svarende til 7-8 etager. I det indre område er den maksimalt muliggjorte højde 26 m. Nærmest jernbanen og Fiskerhavnen syd for denne stilles krav om, at bebyggelse maksimalt må etableres i 20 m, svarende til 6 etager.

Bådehavnsghades terrænniveau stiger op mod broen over jernbanen. Boligerne langs Bådehavnsghade skal have indgang direkte til Bådehavnsghade for at give gaden karakter af bygade med byliv og tryghed. Spring i terrænniveau optages i bygningerne, så de mod gaden er 7 etager og mod gården 8 etager høje.

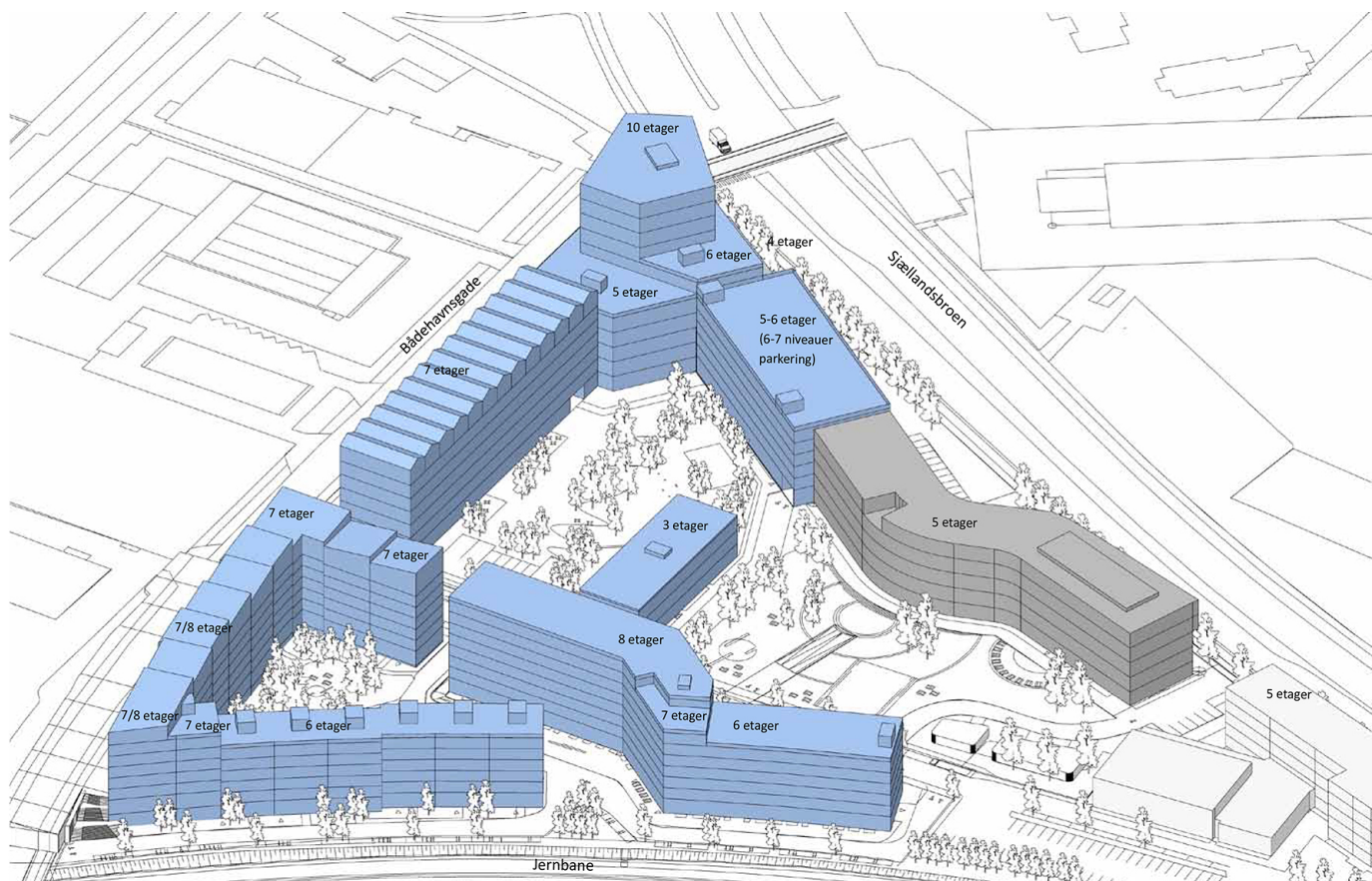
Plejecentret og boligerne langs Bådehavnsghade skal have tag med hældning. Teknik på taget skal indarbejdes i tagkonstruktionen. På de øvrige bygninger er muliggjort flade tage og tagterrasser.

På plejecentret og boligerne mod Bådehavnsghade skal nederste og øverste etage være i et andet materiale eller farve end de øvrige etager. Nederste etage må ikke være i metal. Boligerne skal herudover opdeles i mindst 14 lodrette facadeenheder, hvorimellem skift skal markeres med forskellige elementer. Derved sikres en variation i bebyggelsen.

Ved erhverv og plejecenter skal stueetagerne mod gaderne have mindst 50 % gennemsigtige partier, mens de ved p-hus og daginstitution skal have mindst 30 % gennemsigtige partier mod veje.



Snit, der viser håndtering af terrænspring i boligene langs Bådehavnsghade i overensstemmelse med lokalplanen.  
Illustration: DesignGroup Architects.



Volumenmodel, der viser et eksempel på mulig udformning af bebyggelsen i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: DesignGroup Architects.

Der skal etableres altaner eller franske altaner ved alle boliger. På plejecenterets gårdside kan der på op til 25 % af facadens længde etableres en altan med en dybde på 3,3 m, så brugernes behov opfyldes bedst muligt.

Erhvervsbebyggelse og parkeringshuset mod Sjællandsbroen skal være i metal og/eller tegl og etageadskillelser skal markeres med vandrette bånd. Erhvervsbygningen skal have forskellige højdeniveauer, så der skabes mindst to terrasser samt en tårneffekt.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

## Byrum

Nord for Molestien opdeles friarealet i to byrum. Mod vest udgør byrummet friarealet til plejecenteret og daginstitutionen. Mod øst fastholdes de nuværende, åbne arealer som et fællesareal for hele området, med opholdsmuligheder og et område til boldspil og leg.

Syd for Molestien etableres et åbent gårdrum, som et delt friareal mellem de to bebyggelser. Ud mod Molestien dannes en mindre forplads, der ud over træer og opholdsbænke også skal rumme dagrenovation og cykelparkering.

Boliger i stueetagen skal have kantzoner i form af hævede terrasser.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Træer og anden beplantning

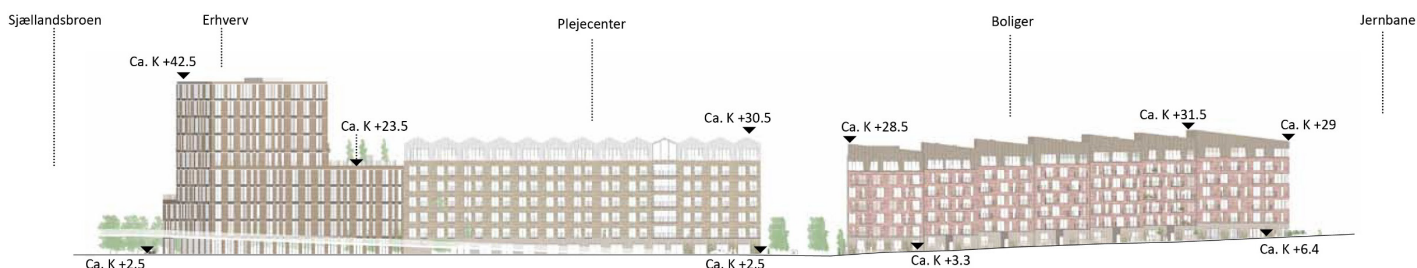
Der skal plantes mindst 116 træer i området, og by- og gårdrum skal overvejende være grønne. Langs boligerne ved Bådehavnsvej, Molestien og jernbanen skal der være grønne bånd med buske og mindre træer.

P-huset og plejecenteret skal mod gårdrummet have facadebeplantning. Institutionen skal have delvist beplantede facader.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Ekspropriation

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



Opstalt, der viser et eksempel på muligt udtryk af bebyggelsen langs Bådehavnsvej i overensstemmelse med lokalplanen. Illustrationen viser også, hvordan bebyggelsen følger terrænets stigning mod broen over jernbanen. Illustration: DesignGroup Architects.



Visualisering, der viser et eksempel på muligt udtryk af bebyggelsen ved indgangen til Molestien fra Bådehavsgade i overensstemmelse med lokalplanen. Illustrationen viser skift i materialer på facader samt tagformer. Illustration: DesignGroup Architects.



Visualisering, der viser et eksempel på muligt udtryk af bebyggelsen på hjørnet af Bådehavsgade og Sjællandsbroen i overensstemmelse med lokalplanen. Illustrationen viser også mulig placering af stibro over Sjællandsbroen. Illustration: DesignGroup Architects.



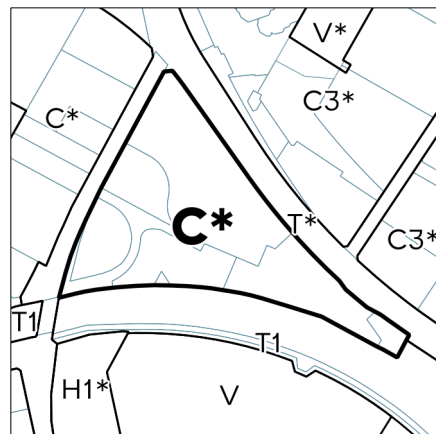
Visualisering, der viser et eksempel på muligt udtryk af bebyggelsen på hjørnet af Bådehavsgade og jernbanen i overensstemmelse med lokalplanen. Illustrationen viser skift i terrænniveau mod Bådehavsgade og jernbanen. Illustration: DesignGroup Architects.

## Kommuneplantillæg

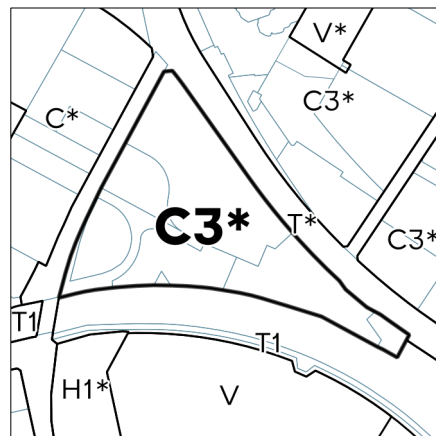
Kommuneplantillægget skal muliggøre byudvikling på kommuneplantillæggets areal. Det er et trekantet areal afgrænset af Sjællandsbroen, Bådehavngade og jernbanen langs Fiskerhavnen i Kgs. Enghave bydel. Arealet indgår i byomdannelsesområdet Bådehavngade Nordøst og i byudviklingsområdet 'Erhvervsarealer ved Bådehavngade og Borgmester Christiansens Gade' (Bådehavngade Nordøst), som er omfattet af rækkefølgebestemmelser og kan udvikles fra 1. del af planperioden (2019-2024). Arealet blev med Kommuneplan 2019 udlagt til boliger og serviceerhverv med en C\*-ramme med en særlig bemærkning om, at rammen skulle fastlægges ved yderligere kommuneplanlægning.

Arealet udlægges med dette kommuneplantillæg til boliger og serviceerhverv (C3\*-ramme) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 og en maksimal bygningshøjde på 29 m. Dette understøtter Kommuneplan 2019's vision om tæt byudvikling i de stationsnære områder og er i overensstemmelse med Fingerplanen. Kommuneplantillæggets areal ligger meget tæt på den fremtidige metrostation på Sydhavnsmetroen: Sluseholmen Station. Stationen ligger ca. 200 m fra arealet. En tæt, blandet by her kan være med til at understøtte brugen af kollektiv transport for beboere, ansatte og besøgende.

Rammens særlige bemærkning omhandler, at der i lokalplan kan gives mulighed for en bebyggelse med en højde på op til 40 m mod hjørnet ved Bådehavngade-Sjællandsbroen. Rammens maksimale bygningshøjde på 29 m afviger desuden fra den sædvanlige maksimale bygningshøjde for C3-rammer, som er 24 m.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019



Forslag til ændrede kommuneplanrammer

## Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Dansk Metal til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter Dansk Metal sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Flytning af cykelbane i vejkrydset ved Sjællandsbroen-Bådehavns-gade.
- Signalreguleret kryds ved Molestien-Bådehavns-gade.
- Cykelsti og beplantningsbælte, som kan inddrages i evt. kommende dobbeltrettet cykelsti, langs Bådehavns-gade.

Dansk Metal forpligter sig endvidere til at bidrage til finansiering af en kommende stiftelse over Sjællandsbroen med et fast beløb.

## Miljøforhold

### VVM

Det samlede byudviklingsprojekt indenfor lokalplanområdet er et større konkret projekt omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer), bilag 2, punkt 10b, 'Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg'. Inden etablering og drift af det konkrete projekt omfattet af loven skal bygherre derfor indsende en VVM-ansøgning iht. miljøvurderingslovens § 19.

### Miljørapport

Kommunen har vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

Rapporten konkluderer, at udbygningen af området vil medføre en væsentlig påvirkning af trafikmønstre, da udbygningen vil medføre en forøgelse af biltrafikken på Bådehavns-gade til og fra området med ca. 1.400 køretøjer. Det udgør ca. 20 % i forhold til trafikken på Bådehavns-gade i dag og ca. 10 % af den samlede forventede trafikstigning på Bådehavns-gade efter samlet udbygning af områderne omkring Bådehavns-gade. Dette vil særligt belaste fremkommelighed for biltrafik på Bådehavns-gade og i krydset Bådehavns-gade/Sjællandsbroen. Dette imødegås gennem tiltag i udbygningsaftalen, jf. ovenfor.

Udbygningen vil ikke medføre en væsentlig påvirkning af de øvrige undersøgte forhold, herunder vind, jord, overfladevand, visuelle forhold, trafik og Natura 2000. Den miljømæssige påvirkning af rekreative forhold vurderes at være positiv.

Der er foretaget en Natura 2000-screening (væsentlighedsvurdering) efter habitatdirektivet, der blandt andet belyser konsekvenser ved udledning af overfladevand til havnen i nærheden af Natura 2000-området syd for. Af screeningen fremgår det, at byggeriet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området, og at en egentlig konsekvensvurdering derfor ikke vil være påkrævet.

### **Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier**

Der er trafikstøj i området fra Sjællandsbroen og Bådehavnsgade. Støjniveauet er op til 80 dB på dele af friarealet, op til 68 dB på dele af boligfacaderne og op til 75 dB på dele af erhvervsfacaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og daginstitutioner og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der er støj fra banetrafik i området fra Øresundsbanen syd for området. Støjniveauet er op til 66 dB på dele af friarealet og op til 74 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  64 dB for boliger. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Sjællandsbroen, Bådehavnsgade og jernbanen kan danne støjskærm for de primære opholdsarealer. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Overholdelse af støjgrænser for opholdsarealer og boliger nærmest jernbanen forudsætter etablering af støjafskærmning af friarealerne i form af en indtil 5 m høj støjskærm mod jernbanen. Det kan desuden blive nødvendigt at opsætte midlertidig støjafskærmning mod Sjællandsbroen, indtil bebyggelse langs denne er etableret, jf. desuden miljørapporten.

Vibrationer fra jernbanen er undersøgt, da der vil blive placeret boliger i en afstand på mindre end 50 m fra nærmeste spormidte. Der er målt en overskridelse på 3 dB med godstog i 17 m afstand fra banen. Det vurderes, at grænseværdierne for vibrationer kan overholdes med vibrationsdæmpende foranstaltninger ved fundamentterne.

### **Miljømæssige gener fra virksomheder**

Indenfor lokalplanområdet ligger virksomheden OK Benzin, og i nærheden af lokalplanområdet ligger virksomhederne BK Metal samt Københavns Flugtskytteklub og Københavns Skyttecenter, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes. Der er alene miljømæssige gener i form af støj fra virksomhederne.

#### *OK Benzin*

Virksomheden er beliggende indenfor lokalplanområdet og forudsættes nedlagt for at lokalplanens fulde byggemulighed kan udnyttes. Virksomheden har en lejekontrakt til 2034, hvorfor det er relevant at vurdere de miljømæssige gener i en midlertidig etape. Beregninger viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier vil være overskredet på plejecenterets gavl nærmest OK Benzin om aftenen og om natten. Støjen vil være op til 47 dB om aftenen og den vejledende støjgrænse er 45 dB. Om natten vil støjen være 38 dB, og dermed under den vejledende støjgrænse er 40 dB, men det maksimale støjniveau vil være op til 72 dB, hvor den vejledende maksimalværdi er 55 dB.

Gavlen, hvorpå støjgrænsen overskrides, må ikke have vinduer og døre, da den skal være forberedt for en sammenbygning med den muliggjorte bebyggelse på hjørnet af Bådehavnsgade og Sjællandsbroen. Det vil være muligt at overholde de indendørs støjgrænser.

#### *BK Metal, Bådehavnsgade 36*

Virksomheden har opsat støj-dæmpende tiltag for den klippemaskine, der er placeret på ejendommen. Virksomheden overskrider herefter ikke støjgrænser for lokalplanområdet.

### *Skydebanerne*

Skydebanerne ligger på Selinevej, og baneanlægget strækker sig langs Amagermotorvejen mod syd.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for skydebaner er 62 dB (A)l.

Støjbelastningen fra Københavns Flugtskytteklub i lokalplanområdet vil ikke overskride de vejledende grænser for støjfølsom anvendelse.

Beregninger viser, at støjbelastningen fra Københavns Skyttecenter i lokalplanområdet vil overskride de vejledende grænser for støjfølsom anvendelse på de mest støjbelastede facader og opholdsarealer. Det vil kunne løses ved, at der bygges støjskærme omkring enkelte af skydebanerne.

Det vil imidlertid betyde, at det kommende udviklingsprojekt ved Molestien kan medføre strengere støjkraft i Københavns Skyttecenters fremtidige miljøtilladelser, herunder krav om etablering af afværgestiltninger.

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget til byomdannelsesområde og støjberegningerne viser, at det er nødvendigt at gøre brug af muligheden for i sådanne områder at fraregne op til 5 dB fra det aktuelle støjniveau i en periode, som ikke væsentligt overstiger 8 år. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området med boliger mv., der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjpåvirkning (max 5 dB) fra virksomheder, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader. Det medfører, at der senest 8 år efter bekendtgørelse af en lokalplan for Molestien skal foretages yderligere støjforanstaltninger, jf. ovenfor.

Der er derfor mellem Dansk Metal og Københavns Skyttecenter efter forudgående dialog indgået en samarbejdsaftale om, at parterne forpligter sig til at medvirke til, at der i efteråret 2021 kan indgås en bindende aftale. Aftalen skal forpligte til etablering af afværgestiltninger med henblik på, at de fornødne foranstaltninger for at overholde lempede støjgrænser ved brug af byomdannelsesreglerne, kan være etableret inden ibrugtagning af det første byggeri i lokalplanområdet, samt at de fornødne yderligere afværgestiltninger er etableret inden for de 8 år.

Den endelige aftale er en forudsætning for, at lokalplanen kan vedtages endeligt.

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder mere, end virksomheden vil være indforstået med.



## Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen, og der skal derfor redegøres for påvirkningen.

Illustrationerne viser den visuelle påvirkning set fra kysten ved Selinevej på Amager samt fra Sjællandsbroen ved Slusen. Det fremgår, at den nye bebyggelse vil kunne ses tydeligt fra Selinevej. Den nye bebyggelse vil dog fremstå som en videreførelse af den eksisterende bebyggelse langs Sjællandsbroen, da den nye bebyggelse volumenmæssigt vil være i overensstemmelse med den eksisterende bymæssige bebyggelse. Bygningen, der er muliggjort med en højde på op til 40 m, vil skille sig ud fra de eksisterende højder i området, men vil dog være en del af et bymæssigt miljø. Set fra Sjællandsbroen ved Slusen vil den nye bebyggelse falde ind i og være i overensstemmelse med den eksisterende bebyggelse langs Sjællandsbroen.

Begrundelsen for at planlægge for en byudvikling af denne karakter er, at lokalplanområdet ligger i sammenhæng med et allerede planlagt og delvist udbygget område ved Sluseholmen af bymæssig karakter, ligesom der er bygget i området vest for Bådehavnsgade. Således er der tale om en videreførelse af en udvikling af en tæt by i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet ligger op til Fiskerhavnen, men bagved jernbanen, og den planlagte bebyggelse følger banens bueslag. Således er byggeriet planlagt, så det spiller sammen med kystlandskabet, herunder de kulturhistoriske og naturmæssige interesser i området. Det er højere end det eksisterende byggeri ved Fiskerhavnen og har et større volumen, men vil med sin udformning spille sammen med landskabets udformning. Planlægningen vil således være en del af den udvikling med bymæssig karakter, som er på vej i området.

Jernbanen forhindrer, at der kan skabes direkte adgang til kysten fra lokalplanområdet.



Visualisering, der viser et eksempel på muligt udtryk af bebyggelsen i overensstemmelse med lokalplanen, set fra kysten ved Selinevej på Amager.  
Illustration: DesignGroup Architects.



Visualisering, der viser et eksempel på muligt udtryk af bebyggelsen i overensstemmelse med lokalplanen, set fra kysten ved Sjællandsbroen/Slusen.  
Illustration: DesignGroup Architects.

## Kulturmiljø

Fiskerhavnen og Stejlepladsen syd for lokalplanområdet er i Kommuneplan 2019 udpeget som del af et samlet kulturmiljø omkring Kalvebodløbet, der omfatter Slusen, bådclubberne ved Sluseholmen og i Kalvebodløbet samt Fiskerhavnen. Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lagt på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø kan bevares. Bebyggelseshøjder på ungdomsboliger nærmest jernbanen er fastlagt, så bebyggelsen set fra Fiskerhavnen indpasser sig i det omgivende byområde.



Visualisering, der viser et eksempel på muligt udtryk af bebyggelsen i overensstemmelse med lokalplanen, set fra Fiskerhavnen. Illustration: DesignGroup Architects.



Eksisterende forhold set fra Fiskerhavnen. Illustration: DesignGroup Architects.



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

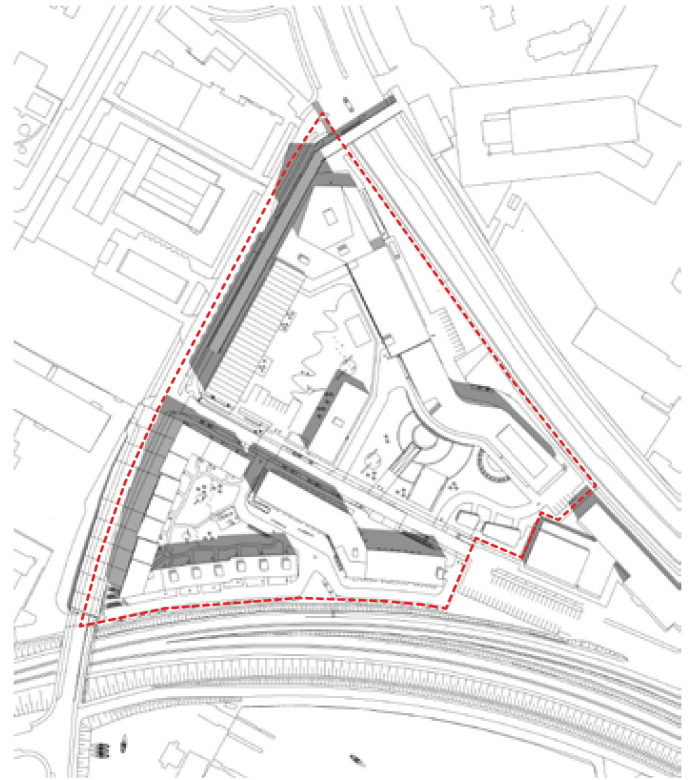
### Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at bebyggelsen langs Bådehavsgade i morgentimerne vil kaste skygger vest for Bådehavsgade. Den høje bygning på hjørnet af Bådehavsgade og Sjøllandsbroen vil om eftermiddagen i marts kaste skygge på den modsatte side af Sjøllandsbroen. Det vurderes dog primært at ramme færdselsarealer. Internt i lokalplanområdet vil skygger fra bebyggelse langs Bådehavsgade påvirke opholdsarealer om eftermiddagen.

Illustrationer: DesignGroup Architects.



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

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

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

### Detailhandel

Lokalplanområdet er ikke indeholdt i kommuneplanens detailhandelsstruktur, hvorfor det kun er muligt at planlægge for enkeltstående butikker. Endelig kan der etableres mindre butikker til salg af en virksomheds egne produkter.

### Bebyggelsesprocent

Kommuneplan 2019 indeholder ikke en bebyggelsesprocent for området. Bebyggelsesprocenten vil blive fastlagt ved kommende kommuneplanlægning, aktuelt i form af et tillæg til kommuneplanen.

### Tillæg til Kommuneplan 2019

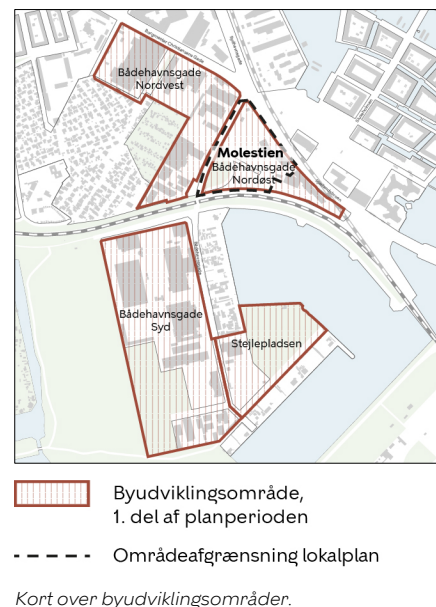
Kommuneplantillægget ændrer rammeområdet fra et område for boliger og serviceerhverv uden konkret bebyggelsesprocent til et rammeområde for boliger og serviceerhverv, som muliggør en maksimal bebyggelsesprocent på 185 og en maksimal bygningshøjde på 29 m. Rammens særlige bemærkning omhandler, at der i lokalplan kan gives mulighed for en bebyggelse med en højde på op til 40 m mod hjørnet ved Bådehavnsgade-Sjællandsbroen.

### Byomdannelsesområde

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

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

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



Kort over byudviklingsområder.

## Bydelsplan

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

Kongens Enghave Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at binde bydelen sammen med en bro over Sydhavnsgade/Sjællandsbroen. Herudover lægger lokaludvalget vægt på et sammenhængende grønt og trygt stisystem, som forbinder grønne og rekreative områder, kultursteder, skoler, institutioner, offentlig transport og pladser for de bløde trafikanter.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 56 Bådehavnsgade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhvervsområde for blandt andet industri-, transport- og lagervirksomhed. Området skal bebygges og benyttes med rimelig hensyntagen til omliggende arealer med forureningsfølsom anvendelse.

### Lokalplan 310 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for omdannelse af det tidligere industri- og havneområde omkring Teglværkshavnen. Lokalplan 310 fastlægger sammenhængende fællesanlæg som veje, en broforbindelse mellem Teglholmen og Sluseholmen samt rekreative elementer i form af en grøn kile og havnepromenader.

### Tillæg 3 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for en udbygning af den sydlige del af Sluseholmen og den østlige del af Teglholmen med en højere tæthed. Mellem 50-75 % af det samlede etageareal fastlægges til boliger, og der fastlægges et areal til offentlige formål.

### Tillæg 8 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af boliger og almene boliger i en karré ved ændring af anvendelsesbestemmelser for en del af karréen.

### Tillæg 11 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en tresporet skole på Sluseholmen Syd med idrætshal, klub og madskole samt et parkeringshus.

### Lokalplan 324 Borgmester Christiansens Gade

Formålet med lokalplanen er at udgøre den planmæssige ramme for udvikling af et ældre industriområde til et moderne erhvervsområde.

Den del af lokalplan 324, der er omfattet af nærværende lokalplan, ophæves ved lokalplanens vedtagelse.

### Lokalplan 584 Sydhavnsgade



Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af et eksisterende erhvervsområde til et tæt bykvarter med boliger, serviceerhverv og daginstitution.

### Lokalplan 600 Stejlepladsen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af Stejlepladsen til et boligområde med en daginstitution.

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



-  Gældende lokalplaner
-  Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

## Københavns Kommunes overordnede strategier

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

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

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved blandede boformer med både familie- og ungdomsboliger samt almene boliger i form af et plejecenter. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved en fremtidssikring af byggeriet ved mulighed for forøgelse af etagehøjden i parkeringshuset. Dette muliggør ændring til anden anvendelse, såfremt parkeringsbehovet ændres i fremtiden. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage og mulighed for grøn mobilitet i form af arealreservation til en stibro over Sjællandsbroen. Herudover ønsker bygherre at DGNB-certificere byggeriet til guldniveau.

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

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

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

### Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

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

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

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

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

### Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

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

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

## Spildevandsplan

### Kloakering

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

### Lokal håndtering af regnvand

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

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

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

## Sikring mod oversvømmelse

### Skybrudssikring

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

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

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

### Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

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

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

### Sikring mod stigende grundvand

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

## Vandforsyningsplan

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

Vandforsyningsplan

## Varmeplanlægning

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



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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Erhverv og institutioner

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

## Jord- og grundvandsforurening

Området har tidligere været anvendt til virksomheder med forurenende aktiviteter. Der har bl.a. været en tankstation, farve- og lakfabrik samt autoværksted på området.

Matr.nr. 380a er kortlagt på vidensniveau V1 på baggrund af mistanke om jord- og grundvandsforurening, da der tidligere har været en farve- og lakfabrik, trykkeri, værksted samt et autoværksted på grunden. Der er et mindre område i den nordvestlige del af matriklen, der er kortlagt på vidensniveau V2, da der under og omkring en tankstation er konstateret kraftig forurening med benzin i jord og grundvand.

Matr.nr. 380c og nabomatriklerne nr. 406 og nr. 491 er kortlagt på vidensniveau V2, da der er konstateret kraftig forurening med kulbrinter og tungmetaller i jorden samt forurening med kulbrinter i grundvandet. Der har tidligere været lystbådehavn på området, der er blevet opfyldt med sand, slagge og tegl. Området har efterfølgende været anvendt til forurenende erhvervsaktiviteter.

Matr.nr. 380b er områdeklassificeret, dvs. vurderet lettere forurenede. Der er ikke udført undersøgelser på området, men de tidligere erhvervsaktiviteter på nabomatriklerne og på området kan have givet anledning til en kraftigere forurening i jord- og grundvand.

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

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

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

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

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Aflledning af oppumpet grundvand til kloak kræver aflledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:

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

## Museumsloven

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

## Rottesikring

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

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

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

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

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

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

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

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige fællesveje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 380a, 380b, 380c, 484, 491 samt del af matr.nr. 505 Kongens Enghave, København og alle parceller, der efter den 18. september 2020 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

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

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

#### Kommentar

*Ved 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.*

### Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 35 og 65 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for delområde I under ét.

Indtil 50 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4 e). Fordelingen skal beregnes for delområde I under ét.

### Stk. 3. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal.

Andelen af almene boliger beregnes for området I under ét.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 130 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

De almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2a.

#### Kommentar

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

### Stk. 4. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadrater bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for underområde I under ét og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadrater bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions-evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

### Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*

#### **Stk. 6. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

### **Kommentar**

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.*

#### **Stk. 7. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### **Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der må indrettes enkeltstående udvalgsvarebutikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 500 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m<sup>2</sup> pr. 1. februar 2021.*

#### **Stk. 9. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

## **§ 4. Veje**

#### **Stk. 1. Vejlinjer og udlæg af arealer til vej**

Mod Sjællandsbroen opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 3a. Mod Bådehavnsgade ophæves eksisterende vejlinje, som vist på tegning 3a.

Der må ikke etableres overkørsler mod Sjællandsbroen.

#### **Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader og stier, som vist på tegning 3a. Langs Bådehavnsgade udlægges nyt areal til vej, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b.

#### **Stk. 3. Fastlæggelse af veje og adgangsgivende stier**

Vejtype a fastlægges i en bredde af min. 16 m, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype b fastlægges i en bredde af 17 m, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype c fastlægges i en bredde af 12 m med kørespor, cykelsti og min. 2,5 m fortov, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype d fastlægges i en bredde af min. 7,5 m med 5,5 m kørespor og fortov, som vist på tegning 3a. Der kan anlægges parkering langs vejen. Vejen kan være 2 m bredere, hvis der anlægges parkering.

Vejtype e fastlægges i en bredde af min. 5,5 m som fælles færdselsareal.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til en anden udformning og bredde af vejtype e, hvis vejen skal bruges som adgangsvej til ejendomme vest for Bådehavnsgade.

#### **Stk. 4. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

#### **Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

De på tegning 3a viste arealer, der er anlagt som vej og udlagt til vej, kan nedlægges som vej og ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

##### **Kommentar**

*Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.*

#### **Stk. 6. Afbigselser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-5 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

#### **Stk. 7. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

##### **Kommentar**

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Den nærmere udformning af de i stk. 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.*



## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 500 m <sup>2</sup>
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 1.714 m <sup>2</sup>
Daginstitutioner:	1 plads pr. 572 m <sup>2</sup>
Plejecentre og plejeboliger:	1 plads pr. 1.428 m <sup>2</sup>
Erhverv:	1 plads pr. 428 m <sup>2</sup>
Butikker:	1 plads pr. 286 m <sup>2</sup>

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre eller i det på tegning 2b viste parkeringshus.

Højst 20 % af parkeringsdækningen beregnet for området under ét må indrettes på terræn.

### Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Plejecentre- og plejeboliger:	0,65 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

Plejecentre- og plejeboliger: 1 plads pr. 800 m<sup>2</sup>

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

Der skal være nedkørsel til cykelkælder, som vist på tegning 4.

Nedkørsler til cykelkælder skal have en min. bredde på 3,5 m med maksimal hældning på 70 promille.

Der må maksimalt etableres 10 m lineært sammenhængende cykel-parkeringspladser. Der skal være en afstand på min. 1,5 m mellem hver enhed.

Langs Bådehavsgade, syd for Molestien, må der højst placeres 15 pladser til cykler ved hver opgang. Cyklerne må placeres i beplantningszonen og kantzonen.

I byrum B, jf. tegning 7a, må der maksimalt placeres 50 parkeringspladser til cykler.

### **Kommentar**

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

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 68.600 m<sup>2</sup> for delområde I under ét.

Der må ikke bygges i område II og III.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover det maksimale bruttoetageareal. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Der kan maksimalt etableres 8.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til bilparkering udover det maksimale bruttoetageareal for område I.

### **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5a.

- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- d) Altaner, altangange, karnapper, indgangspartier og lignende må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet på tegning 6b.
- e) Porte skal placeres, som vist på tegning 5b.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste bygningshøjder og topkoter.
- b) Bygning på hjørnet af Bådehavngade og Sjællandsbroen skal have en højde på 40 m, hvor det er vist på tegning 5a.
- c) For boligbygning mod Bådehavngade, vist på tegning 5a, må bygningens højde intet sted overstige topkote +31,5. Mod gården må den maksimale bygningshøjde overskrides med maksimalt 1 m, hvor det er vist på tegning 5a. Hver facadeenhed skal forskyde sig med mellem 0,3 m og 0,7 m, så bygningerne følger terrænets stigning op mod jernbanebroen, jf. § 7, stk. 1.
- d) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel. Stueetage mod gård i boligbygning mod Bådehavngade, vist på tegning 5a, skal opføres i min. 3 m.
- e) Der må ikke etableres teknik på tage med taghældning, bortset fra solenergianlæg. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumenet. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 2 m til servicering af elevatorer. Solenergianlæg og nødvendig teknik skal placeres minimum 2 m inde på taget målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 3 m for hvad angår elevator- og trappetårne, når de er nødvendige for at kunne udnytte udendørs opholdsareal på tag.
- f) Solenergianlæg, teknik eller andet der placeres på flade tage skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 2 m målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 3 m for hvad angår solcelleanlæg, teknik eller andet. På p-huset kan elevator- og trappetårn placeres i facadelinje mod gården.

### Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv.
- b) Undtaget er bygninger til plejecenter/almene boliger, daginstitution, ungdomsboliger og erhvervsbygningen på hjørnet af Bådehavngade og Sjællandsbroen vist på tegning 2b.

### Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Ved daginstitutionen kan der opføres mindre bygninger med et samlet areal op til 150 m<sup>2</sup>, uden maksimumstørrelse for den enkelte bygning.

## Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m<sup>2</sup>, der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglement 2018, § 455.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Facader

Facadetyperne er vist på tegning 6a.

- a) Materialerne på facade a og b skal være metal og/eller tegl.
- b) Materiale på facade c skal være metal, tegl eller træ.
- c) Materiale på facade d skal være træ.
- d) Materiale på facade e skal være tegl, metal eller træ.
- e) Materiale på facade f skal være metal, tegl eller træ.
- f) Materiale på facade g skal være glas. Facaden skal mod syd-vest opdeles med mindst 5 lodrette blændfelter/skodder i træ pr. etage. Blændfelterne/skodderne skal placeres forskudt over hinanden.
- g) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- h) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- i) Facade a og b skal have etageadskillelser, der er markeret med vandrette bånd.
- j) Facade b skal terrassere mindst to gange.
- k) Øverste etage på facade c og på facade e mod Bådehavnsgade, samt første etage på facade c og e skal være i et andet materiale eller farve end de øvrige etager. Materiale i første etage må ikke være metal.
- l) Facade d skal have tilbagerykninger og opholdsmuligheder.
- m) I boligbygning langs Bådehavnsgade, vist på tegning 5a, skal gulvkoten være mellem 0,3 og 0,7 m målt fra det omgivende terræn. I øvrige bygninger skal gulvkoten for boliger være mellem 0,4 og 0,6 m målt fra det omgivende terræn.
- n) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- o) Facade e skal opdeles i mindst 14 lodrette facadeenheder på hver mindst 10 m. Skift mellem hver facadeenhed skal markeres med en tilbagetrækning/fremrykning i skiftet med en dybde på min. 15 cm og en bredde på min. 20 cm. Hver enhed skal markeres med et skift i enten vinduesplacering, vinduesformat eller udformning af altaner.
- p) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel, medmindre skellet er mod vej.
- q) Der må ikke være låger i porte.
- r) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

## Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) På facade b skal vinduerne være højere, end de er brede. Vinduerne skal variere i bredde. Vinduerne skal spænde fra gulv til loft.
- c) For facadeforløb b og c mod Sjællandsbroen og Bådehavngade vist på tegning 6a, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. For facade a og d mod veje, vist på tegning 6a, skal mindst 30 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2 m høje og må højst være placeret 0,5 m fra terræn. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- d) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- e) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- f) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- g) Boligbebyggelse skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.
- h) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

## Stk. 3. Tage

- a) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) På facade e skal hver facadeenhed have en taghældning på minimum 7 grader, faldende mod syd. Mod Molestien og jernbanen kan der være fladt tag med tagterrasse.
- c) Tage på facade c skal være min. 8 saddeltage med tagryg vinkelret mod Bådehavngade og med en hældning på mindst 20 grader.
- d) Tagfladerne kan anvendes til opholdsareal.
- e) Værn om taghaver/tagterasser skal være med balustre i træ eller metal eller transparente og må ikke være i reflekterende materialer.
- f) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- g) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- h) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6.

## Stk. 4. Altaner og karnapper

- a) Boliger fra 1. sal og op skal have altaner eller franske altaner.
- b) I stueetager (1. etager) må der alene placeres indeliggende eller franske altaner
- c) Der må ikke være altangange.
- d) Altaner må højst have et fremspring fra facaden, som vist på tegning 6b.

- e) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde. Undtaget er mulighed for sammenbyggede altaner, som vist på tegning 6b. Altaner skal placeres forskudt over hinanden.
- f) For ungdomsboliger og plejecenteret gælder, at der kan etableres sammenhængende altaner, som vist på tegning 6b. Adskillelse mellem de enkelte altaner skal placeres forskudt over hinanden.
- g) På facade d skal der være karnapper.
- h) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- i) På facade f skal ramme om altaner og altaner være hvide.
- j) Altanværn skal være med spinkle balustre. Materialer må ikke være reflekterende.

## Stk. 5. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.  
  
Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der opsættes et dynamisk, digitalt reklameskilt til erstatning for et eksisterende skilt på Dansk Metals bygning.
- b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for område I under ét som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

### Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 7c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

### **Kommentar**

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

### **Stk. 3. Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### **Stk. 4. Placering og indretning af ubebyggede arealer**

Byrum og kantzoner skal placeres og indrettes, som vist på tegning 7a og 7b, og som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende i en højde på maksimalt 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

Der henvises til § 5 vedr. cykelparkering.

### **Stk. 5. Byrum**

*Byrum A*

Byrum måles fra kantzonnens yderkant.

Mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Asfalt
- Jern
- Træ

#### *Byrum B*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Asfalt
- Jern
- Træ

Der skal være et legeareal på mindst 25 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

#### *Byrum C*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Højst 50 % af det på tegning 7a viste areal må være befæstet.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Asfalt
- Jern
- Træ
- Grus/skærver/stenmel

Der skal være et legeareal på mindst 50 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

#### *Byrum D*

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Mindst 10 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Asfalt
- Jern
- Træ



Der skal være mindst 2 stk. faste bænke.

#### *Trappe fra Bådehavnsgade*

Der skal som vist på tegning 7a være en trappe fra Bådehavnsgade til stien langs jernbanen. Ved Bådehavnsgade skal trappen være mindst 3 m bred og mindst 6 m, hvor den møder stien langs jernbanen. Trappen skal have siddetrin og cykelsliske.

## **Stk. 6. Kantzoner**

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Bestemmelser om kantzoner gælder ikke for serviceerhverv.

#### *Kantzone a*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1 m.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten i form af granit
- Jern

#### *Kantzone b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,6 m.

Der skal være bede med facadebeplantning langs facaden i en dybde på 0,6 m, målt vinkelret på facaden, i mindst en tredjedel af hver strækning vist som begrønnet facade på tegning 7c. Ved parkeringshuset skal facadebeplantningen være langs hele strækningen.

#### *Kantzone c*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,5 m.

I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse i en højde på mellem 0,3 og 0,7 m målt fra vejniveau og en dybde på højst 3 m målt vinkelret på facaden.

Der må hegnes med åbent gitterhegn. Hegn må højst være 1,7 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Bestemmelsen gælder ikke der hvor kantzonen møder den udvendige trappe vist på tegning 7a.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten i form af granit

- Tegl
- Jern

#### *Kantzone d*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2 og 3,5 m.

I kantzonen skal der være en terrasse i en højde på højst 0,4 m målt fra terræn.

Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten i form af granit
- Jern
- Træ

#### *Kantzone e*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,1 og 1,5 m.

I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse i en højde på mellem 0,4 og 0,8 m målt fra terræn. Der skal være trappe fra terrasse til terræn.

Der må hegnes med åbent gitterhegn. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten i form af granit
- Jern

#### *Kantzone f*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,1 og 1,5 m

I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse i en højde på mellem 0,4 og 0,6 m målt fra terræn.

Der må hegnes med åbent gitter hegn. Hegn må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten i form af granit
- Jern

#### *Kantzone g*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,1 og 1,5 m

I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse i en højde på mellem 0,3 og 0,7 m målt fra terræn. Der skal være trappe fra terrasse til terræn.

Der må hegnes med hæk. Hæk må højst være 1,6 m høj målt i forhold til det omgivende terræn.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten i form af granit
- Jern

## **Stk. 7. Beplantning**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Der skal plantes 116 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

I byrum A skal plantes mindst 23 træer. Af træerne skal 1 træ på det konkrete sted kunne opnå en højde over 15 m, 11 træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 10 m og 11 træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

I byrum B skal plantes mindst 27 træer. Af træerne skal 3 træer på det konkrete sted kunne opnå en højde over 10 m, 24 træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

I byrum C skal plantes mindst 27 træer. Af træerne skal 3 træer på det konkrete sted kunne opnå en højde over 15 m, 8 træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 10 m og 16 træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

I byrum D skal plantes mindst 3 træer, der på det konkrete sted skal kunne opnå en højde på over 6 m.

På hjørnet af Sjællandsbroen og Bådehavngade skal der plantes mindst 3 træer. Træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 10 m.

På Bådehavngade skal der plantes mindst 6 træer. Træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde over 15 m.

På Molestien skal der plantes mindst 15 træer. Træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde over 15 m.

Mod jernbanen skal plantes 12 træer. Af træerne skal 6 træer på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 10 m og 6 træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Mellem kantzone c og fortov skal der være en beplantningszone i en dybde på mellem 2 og 3 m målt vinkelret på facaden. Der må være cykelparkering som beskrevet i § 5, stk. 2.

Mellem kantzone e og fortov skal der være en beplantningszone med en dybde målt vinkelret på facaden på 1,5 m.

Mellem kantzone f og fortov skal der være en beplantningszone med en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 4 og 8 m.

Mellem kantzone g og fortov skal der være en beplantningszone med en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1 og 2,5 m.

### **Kommentar**

*Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.*

### **Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet.

### **Stk. 9. Dispensation**

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

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

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger og daginstitutioner: 58 fra vejtrafik og 64 fra jernbanetrafik

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

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46 fra vejtrafik og 52 fra jernbanetrafik
- Hoteller: 51 fra vejtrafik

*Indendørs med lukkede vinduer:*

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

#### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.*

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

#### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.*

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

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

## § 10. Retsvirkninger

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

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

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

Lokalplan 324 Borgmester Christiansens Gade bekendtgjort den 28. april 2000 ophæves for så vidt angår det område, der er omfattet af denne lokalplan.

### **Kommentarer af generel karakter**

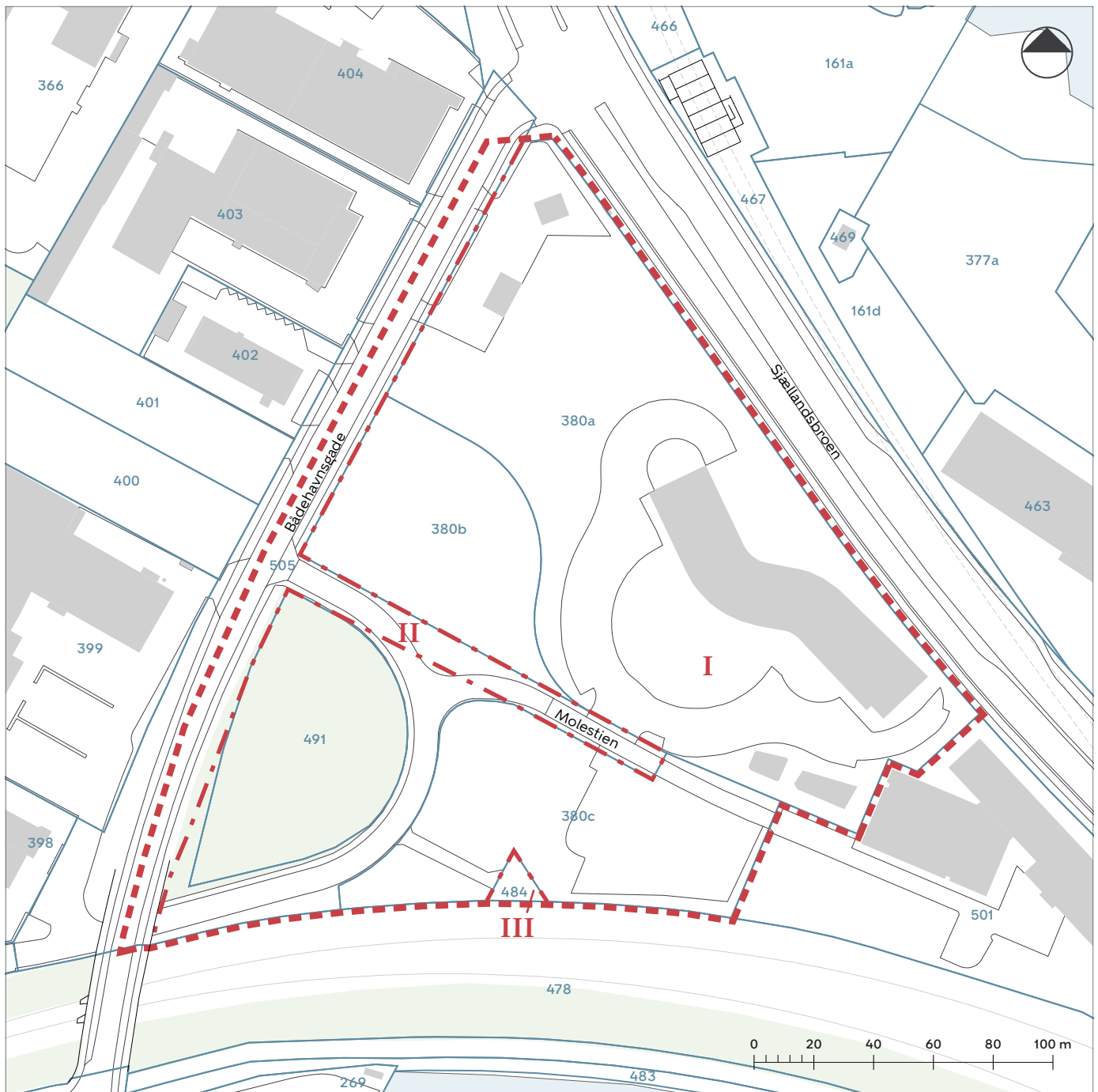
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

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

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

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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

**I-III** Delområde

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

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

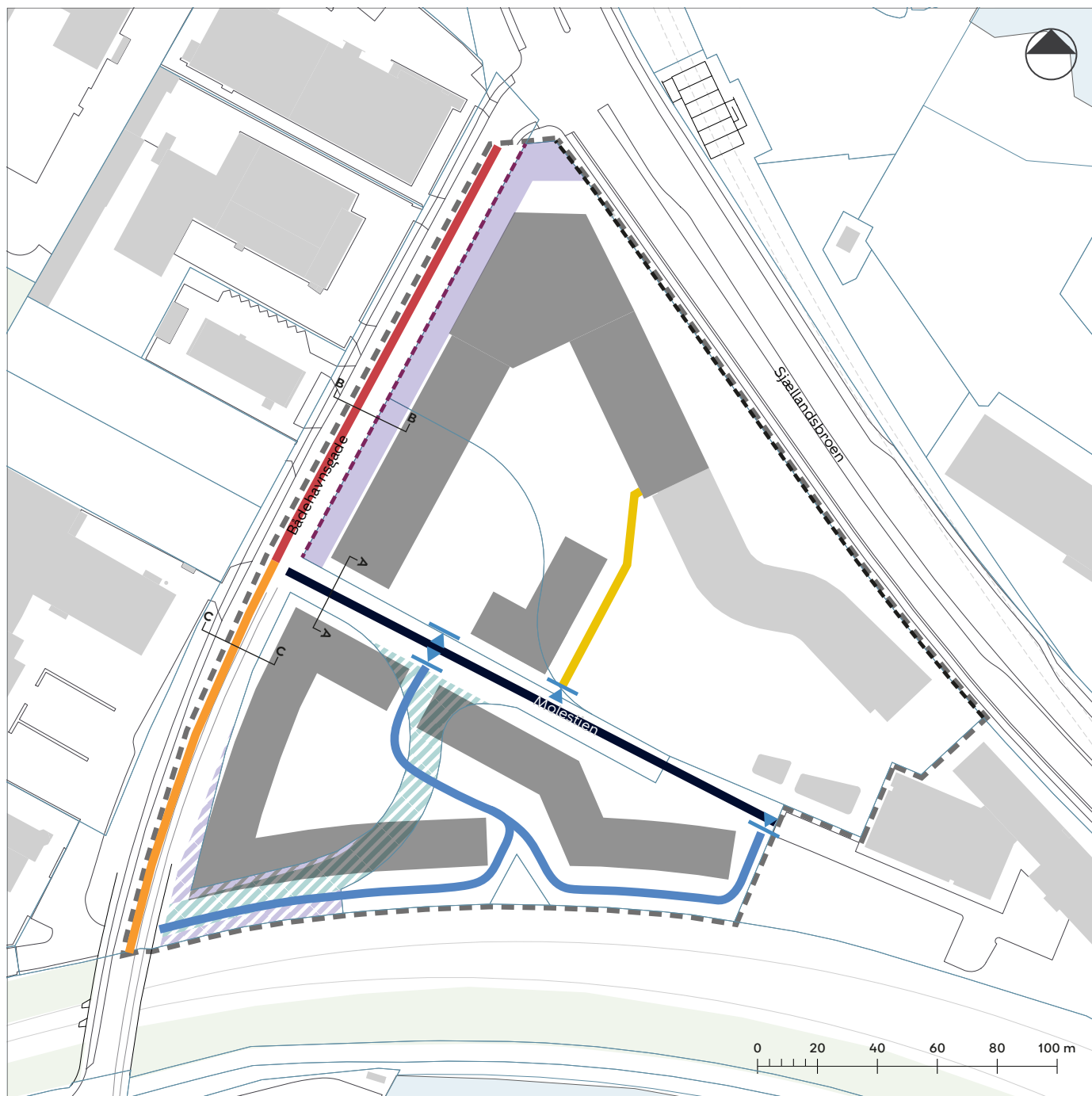




## Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op

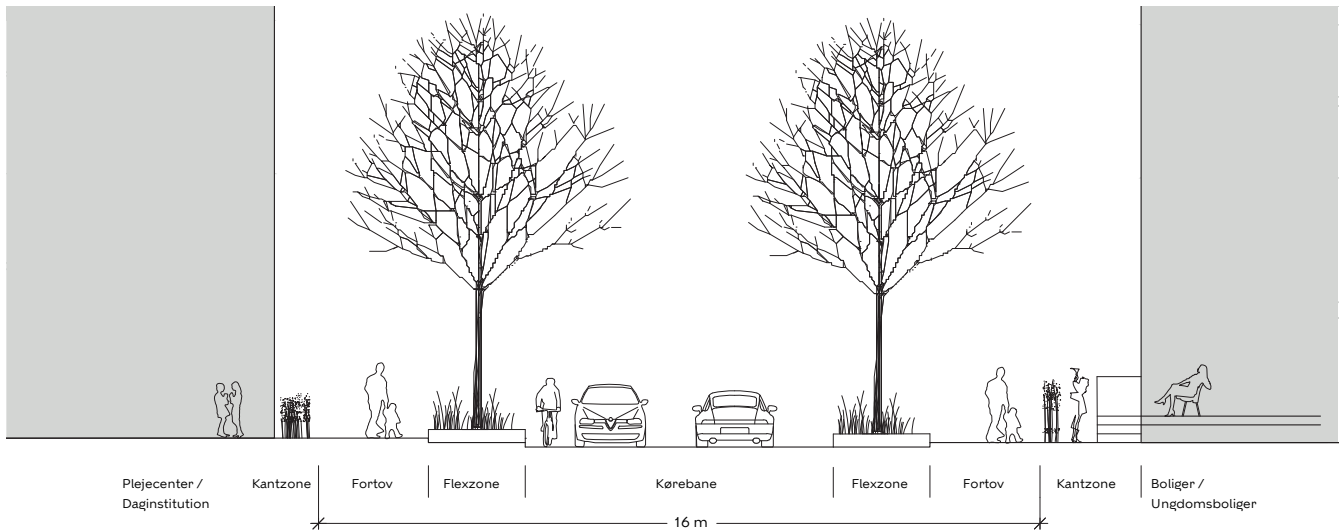


# Tegning 3a · Veje

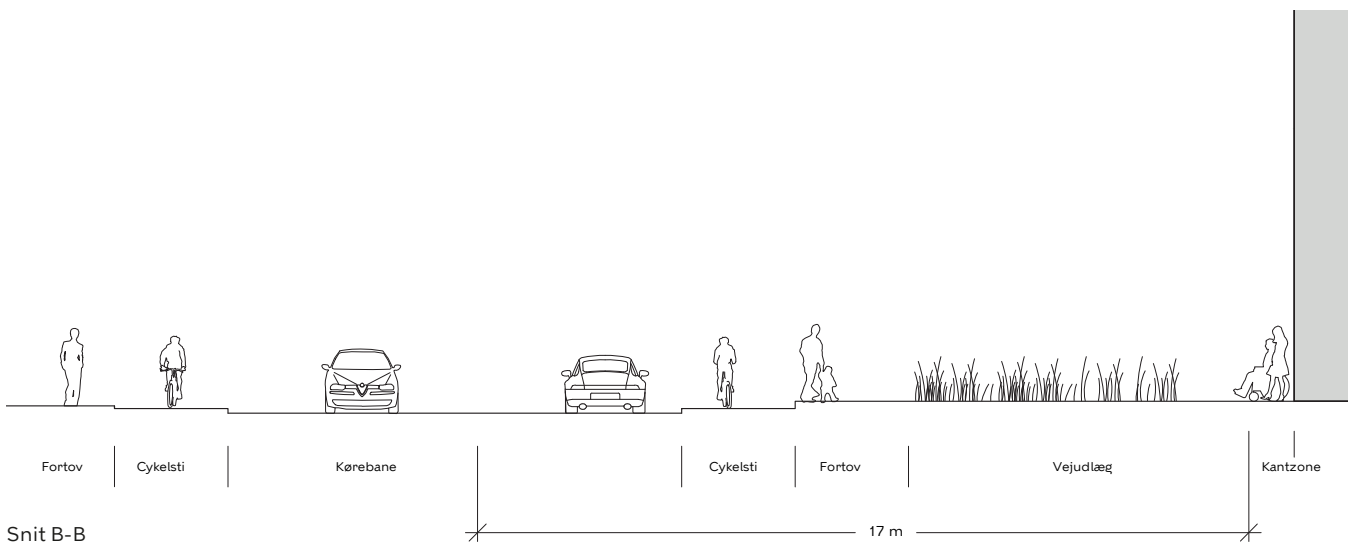


- |  |             |                         |
|--|-------------|-------------------------|
| ----- Eksisterende vejlinje                  | — Vejtype a | ----- Områdeafgrænsning |
| - - - - - Eksisterende vejlinje, der ophæves | — Vejtype b | ■ Eksisterende bygning  |
| ■ Vejudlæg                                   | — Vejtype c | — Matrikelskel          |
| ▨ Vejudlæg, der kan ophæves                  | — Vejtype d | ■ Byggefelt             |
| ▨ Vejareal, der kan nedlægges                | — Vejtype e |                         |
| ▼ Overkørsel                                 |             |                         |
| A A Angivelse af snit                        |             |                         |

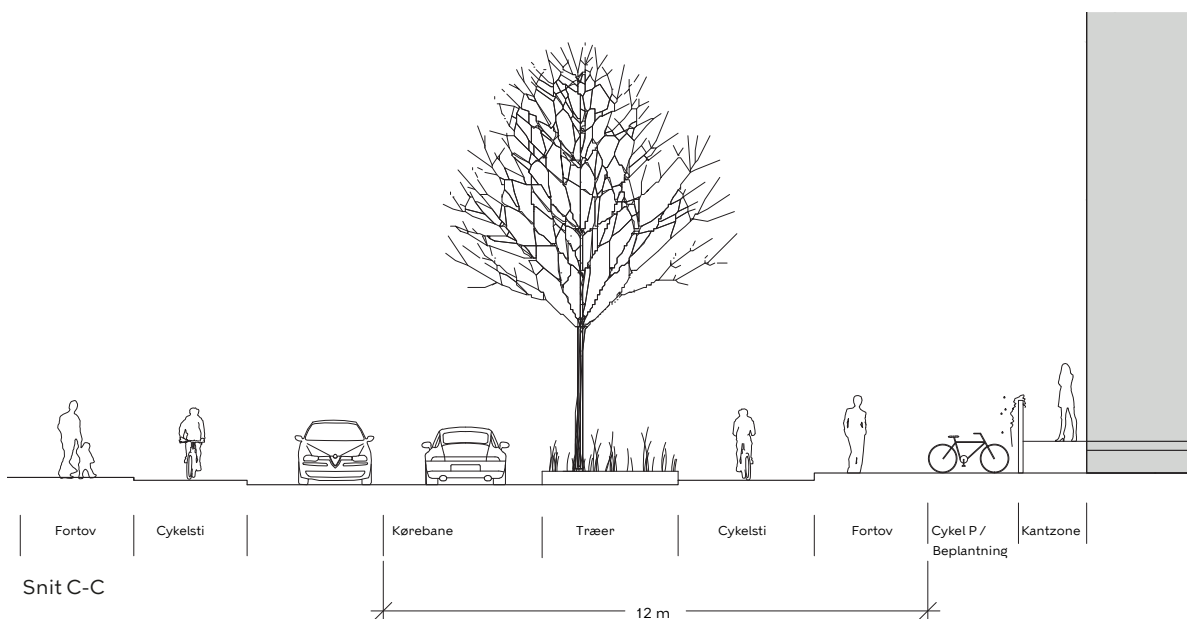
# Tegning 3b · Vejsnit



Snit A-A



Snit B-B



Snit C-C

## Tegning 4 · Cykelparkering



→ Nedkørsel til cykelparkering

- - - - - Områdeafgrænsning

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

## Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



**—** Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

**- - - - -** Afgrænsning af byggefelt

**■** Byggefelt

**xx m** Maksimal bygningshøjde

**x-x m** Minimum og maksimal bygningshøjde

**////** Maksimal bygningshøjde må øges med 1 m

**O-x m** Maksimal kotehøjde

**■** Boligbygning

**- - - - -** Områdeafgrænsning

**- · - · -** Grænse mellem delområder

**I-III** Delområde

**■** Eksisterende bygning

**—** Kommende metrolinje

**- · - · -** Servitutlinje for kommende metro



## Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade e
- Facade f
- Facade g

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

## Tegning 6b · Altaner



----- Altan a - maks. fremspring 0,2 m

..... Altan b - maks. fremspring 1,5 m

||||| Altan c - mulighed for sammenhængende altaner, maks. fremspring 1,5 m, 25 % kan være op til 3,3 m

———— Altan d - mulighed for sammenhængende altaner, maks. fremspring 1,5 m

----- Områdeafgrænsning

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt



# Tegning 7a · Byrum



**A-D** Byrum

Trappe

Områdeafgrænsning

Eksisterende bygning

Byggefelt

## Tegning 7b · Kantzoner




- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Kantzone f
- Kantzone g


- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

## Tegning 7c · Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Bevaringsværdigt træ

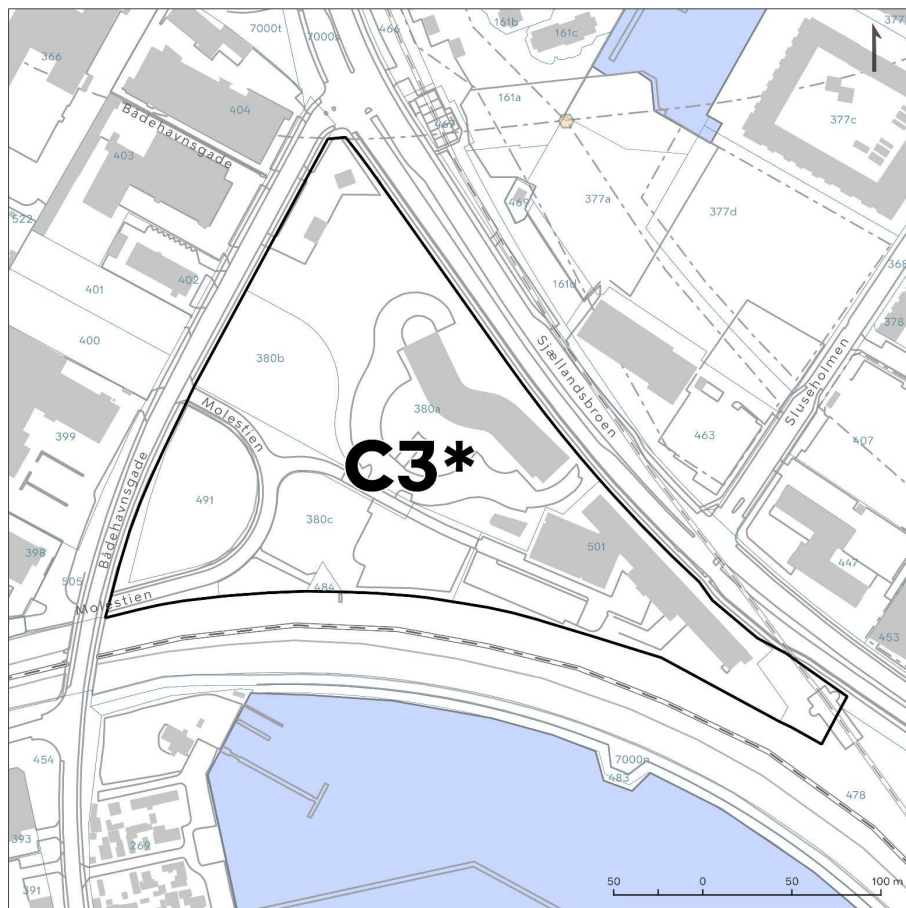
 Begrønnet facade

 Områdeafgrænsning

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

# Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 foretages følgende ændringer: C\*-ramme (plannr. R19.C.4.34) i Kgs. Enghave Bydel ændres til C3\*-ramme som vist på kort A med en maksimal bygningshøjde på 29 m og følgende særlige bemærkning:

‘Området indgår i byomdannelsesområdet Bådehavnsvej Nordøst. Området er omfattet af rækkefølgebemærkelser. I lokalplan kan der tillades én bebyggelse med en maksimal bygningshøjde på 40 m mod hjørnet ved Bådehavnsvej-Sjølandsbroen.’

C3\*-rammen får nyt plannr. (R19.C.4.34.T1).

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Molestien og forslag til kommuneplantillæg.

Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg og miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten.

Alle skriftlige høringssvar om forslage[t/ne] vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

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

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**