

# TEGLVÆRKSHAVNEN TILLÆG 9

## FORSLAG TIL TILLÆG 9 TIL LOKALPLAN 310 TEGLVÆRKSHAVNEN

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 9 til lokalplan 310 Teglværkshavnen.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro-Kongens Enghave.

Offentlig høringsperiode fra den 23. maj til den 22. august 2022

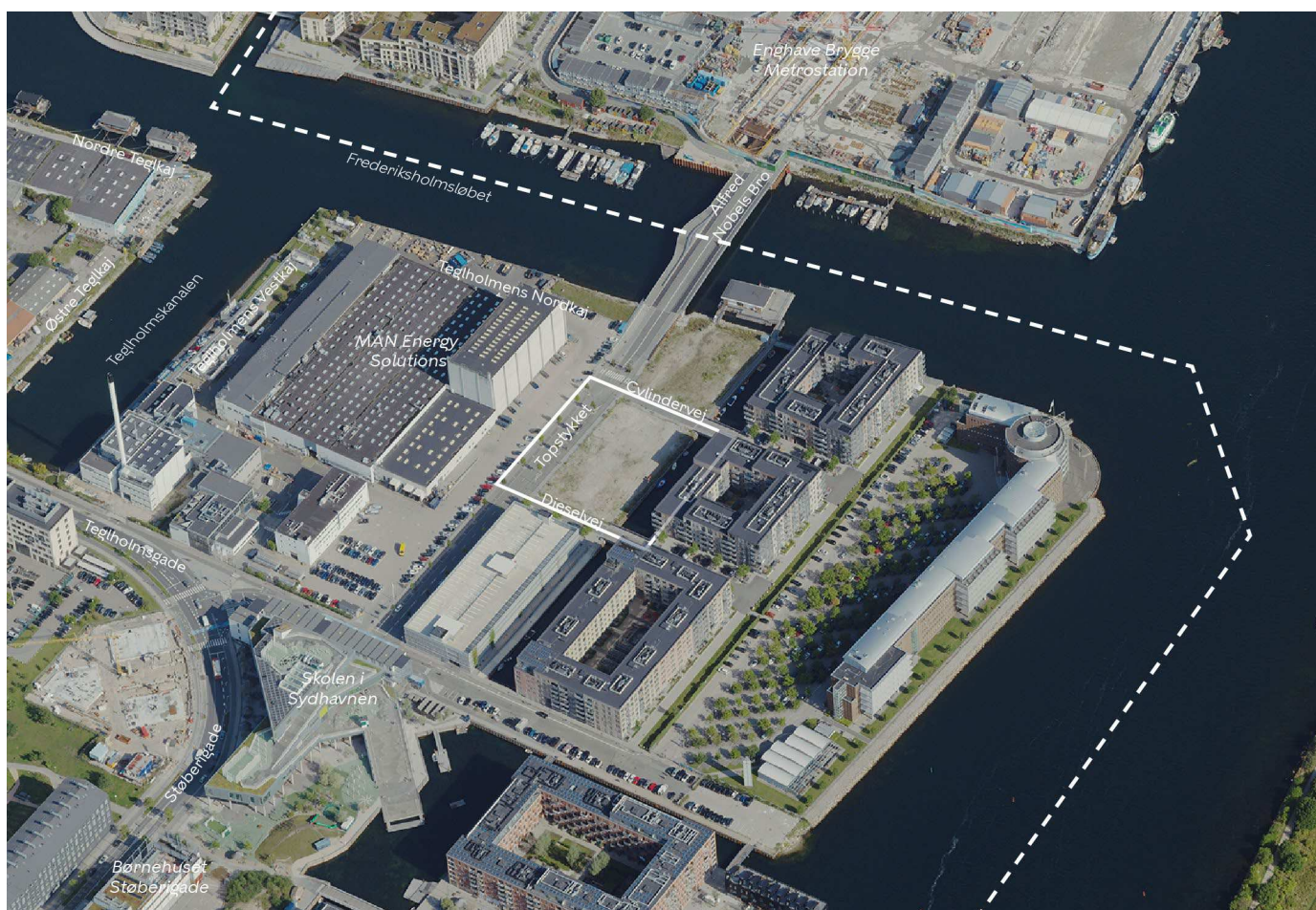


# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>21</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	21
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område.....	21
Lokalplantillæggets indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	21
Miljøforhold.....	10	§ 4. Veje.....	21
Den kystnære del af byzonen .....	12	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	22
Skyggediagrammer .....	13	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	23
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>14</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	24
Overordnet planlægning.....	14	§ 8. Ubebyggede arealer .....	25
Kommuneplan 2019 .....	14	§ 9. Støj og anden forurening.....	27
Lokalplaner i kvarteret .....	14	§ 10. Vandarealer og zonestatus .....	28
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	16	§ 11. Retsvirkninger .....	28
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	16	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	28
Spildevandsplan .....	17	Kommentarer af generel karakter .....	28
Sikring mod oversvømmelse.....	17	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	29
Vandforsyningsplan .....	18	Tegning 2a · Veje.....	30
Varmeplanlægning .....	18	Tegning 2b · Vejsnit.....	31
Tilladelser efter anden lovgivning .....	19	Tegning 3 · Omfang og placering.....	32
Affald .....	19	Tegning 4 · Bebyggelsens ydre fremtræden .....	33
Jord- og grundvandsforurening .....	19	Tegning 5a · Byrum.....	34
Museumsloven .....	19	Tegning 5b · Kantzoner .....	35
Rottesikring .....	20	Tegning 5c · Beplantning .....	36
Bilag IV-arter og flagermus.....	20	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>37</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>38</b>



# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luffoto: SDFE, 2021.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Københavns Kommune har købt en ejendom på Teglholmen med henblik på at opføre en idrætshal og en daginstitution over den.

Tillæg 3 til lokalplan 310 Teglværkshavnen udlægger ejendommen til serviceerhverv og/eller p-hus.

Formålet med lokalplantillægget er således en anvendelsesændring til offentlige formål/institution/idræt samt at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for bygningen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 310 Teglværkshavnen samt tillæg 2 og 3 til denne lokalplan. Det aktuelle lokalplantillæg omfatter byggefelt 'e' i det område, der i tillæg 3 er benævnt 'Teglholmen Øst', og omfatter i alt ca. 5.500 m<sup>2</sup> af de ca. 110.000 m<sup>2</sup>, der indgår i dette område. Teglholmen Øst har bygninger, der ligger ved kanaler, og et havnebassin ved den centralt placerede 'Skolen i Sydhavnen' syd for lokalplanområdet.

Byggefelt 'e', ligger ved vejen Topstykket syd for Frederiksholmsløbet og øst for produktionsvirksomheden MAN Energy Solutions (tidligere MAN Diesel & Turbo). Øst for lokalplanområdet er opført boligkarréer og umiddelbart syd for er opført et parkeringshus. Grunden nord for lokalplanområdet er ubebygget og ejet af Sydhavn Sogn, som måske på sigt vil bygge en kirke.

Den aktuelle byggegrund er i dag uden bebyggelse. Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger og heller ingen bevaringsværdige træer på grunden.

### Egenart

Områdets struktur er den bebyggelsesplan, der er fastlagt med det gældende tillæg 3 til lokalplan 310 Teglværkshavnen, hvor området fastlægges som en kanalby. Denne struktur fastholdes med lokalplantillægget. Nærheden til vandet udgør en særlig egenart og er potentiale for rekreative funktioner.

Langs Cylindervej og Dieselvej er der ved boligbebyggelserne plantet rækker af træer i grupper af to i overensstemmelse med den gældende lokalplan. Dette udgør en egenart, der kan videreføres i tillægsområdet. Desuden er der ud for p-huset syd for lokalplantillægsområdet anlagt en promenade langs kanalen. Denne promenade bør videreføres i lokalplantillægsområdet.

### Mobilitet

Anlæg af metro til Ny Ellebjerg via Sydhavnen er igangsat. Metrolinjen får bl.a. station på Enghave Brygge umiddelbart nord for Alfred Nobels Bro over Frederiksholmsløbet, som forbinder Teglnholmen med Enghave Brygge. Lokalplanområdet vil få en afstand på under 300 m til denne station og er dermed stationsnært. Metrolinjen forventes indviet i 2024. Når metrolinjen åbner, vil Alfred Nobels Bro også blive åbnet for biltrafik og forbundet til Nelson Mandelas Allé.

### Almene boliger

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



Områdets placering i bydelen.





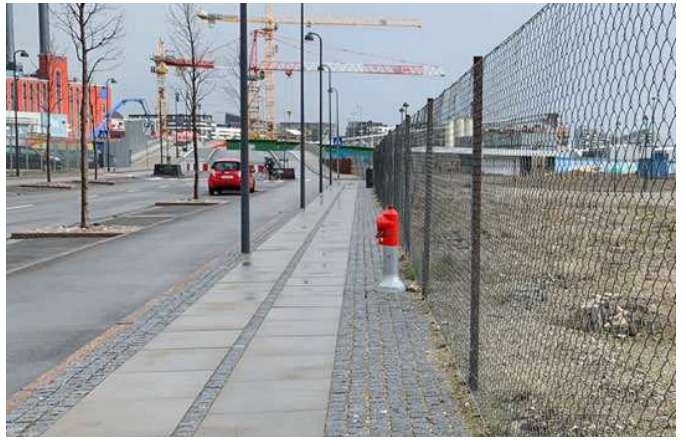
Dieselvej mellem p-huset og lokalplantillægsområdet. Foto: TRUST



Cylindervej nord for lokalplantillægsområdet. Kig mod MAN Energy Solutions. Foto: TRUST



Kig mod syd langs kanalen mod p-huset. Foto: TRUST



Kig mod nord langs Topstykket mod Alfred Nobels Bro. Foto: TRUST



Området set fra Enghave Brygge med Man Energy Solutions og Alfred Nobels Bro. P-huset og boligkarréerne ses i baggrunden.

## Lokalplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplanforslaget omfatter byggefelt 'e' (matr.nr. 434c Kongens Enghave, København). Det muliggør opførelse af en daginstitution og en idrætshal ved at ændre anvendelsesbestemmelsen i den gældende lokalplan og fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### Anvendelse

Lokalplantillægget ændrer anvendelsen for byggefelt e fra serviceerhverv og/eller p-hus til, at der bliver mulighed for at opføre en institution og en idrætshal. Hvis behovet ændrer sig, er der også mulighed for at bruge bygningerne til kulturelle servicefunktioner.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Cylindervej nord for byggefeltet og Dieselvej syd for byggefeltet kan ændres, således, at der bliver et fortov på 2,5 m nærmest bygningen. Endvidere kan der indrettes en zone til cykelparkering og træbeplantning mellem fortov og kørebane. I zonen ved Cylindervej kan der også være handicapparkering, og i zonen mod Dieselvej kan der være teknik i form af fx en transformerstation.

Udformningen af Topstykket ændres ikke.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Daginstitutioner: 6 pladser (svarende til 1 plads pr. 286 m<sup>2</sup>)

Idrætshal: 10 pladser (svarende til 1 plads pr. 185 m<sup>2</sup>)

Bilparkeringen for idrætshallen er fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende og lokalisering.

Parkeringspladserne kan etableres langs Topstykket samt i parkeringshuset på Topstykket umiddelbart uden for lokalplantillægsområdet. Handicapparkering kan placeres i zone langs Cylindervej.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Cykelparkering

Der skal være følgende pladser, hvoraf parkering til idrætshallen er fastsat efter en konkret vurdering af behovet:

Daginstitutioner: 42 pladser

Idrætshal: 30 pladser

For idrætshallen skal 3 ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 7 pladser til pladskrævende cykler.

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 3 fremgår den foreløbige servitutlinje for sikkerhedszoner, der vil blive pålagt i området.

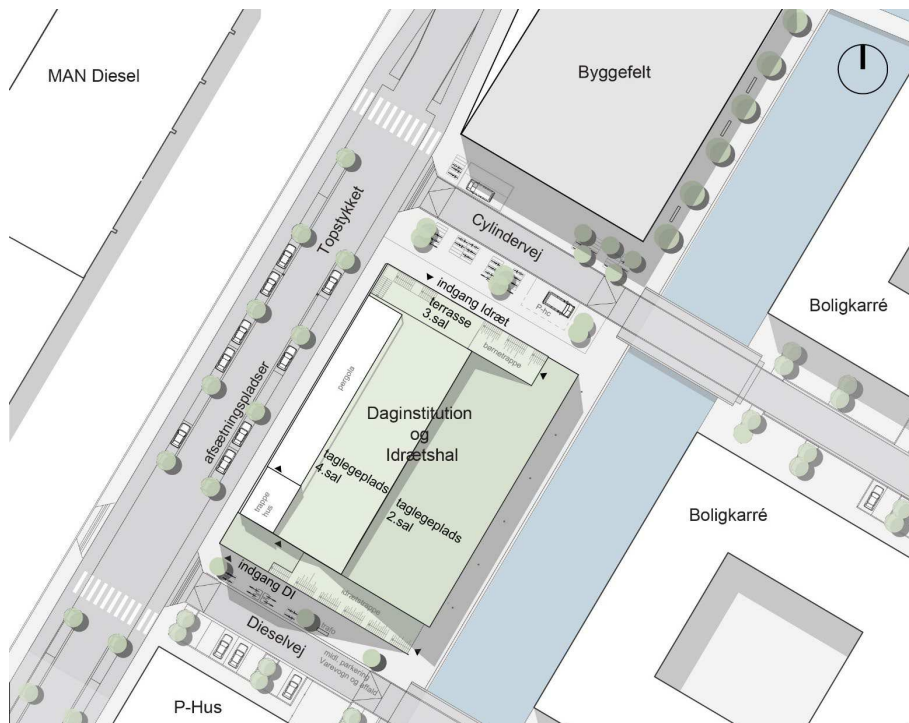
Servitutens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

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.

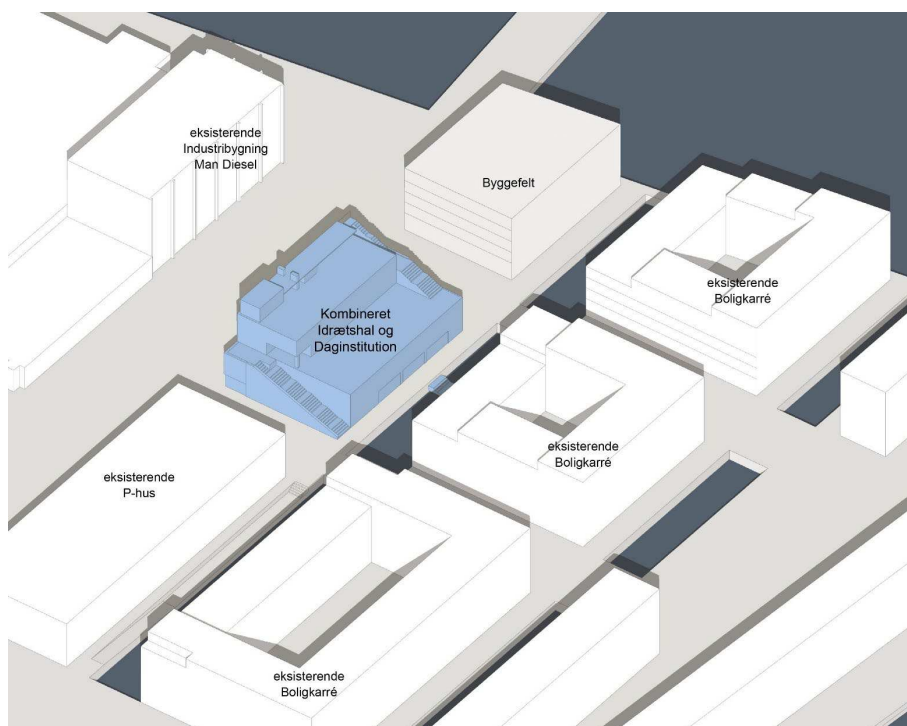
På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der vil i stedet i tekniske aftaler med Københavns Kommune og By & Havn blive fastsat bestemmelser om, at disse i deres administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med servitutens bestemmelser. Hvis et 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.



Situationsplan, der viser planlagt og eksisterende bebyggelse. Byggefelt markeret med grå er muligjort i gældende lokalplan, men ikke opført. Illustration: TRUST.





Illustration, der viser et eksempel på udformning af daginstitution og idrætshal i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 310. Ny bebyggelse er blå, eksisterende er hvid. Gråt byggefelt nord for institutionen er muligjort i gældende lokalplan, men ikke opført. Illustration: TRUST.



Visualisering, der viser et eksempel på udformning af daginstitutionen og idrætshallen mod kanalen i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Illustration: TRUST.

### Bebyggelsens placering og udformning

Bygningens samlede bruttoetageareal må ikke overstige 4.200 m<sup>2</sup>. Der må være en maksimal højde på 21 m for den vestlige del af bygningen mod Topstykket og på 11,5 m for den østlige del af bygningen mod kanalen.

For at muliggøre opholdsareal på tag kan højden overskrides med elevator- og trappetårne, der er nødvendige for at give adgang til ophold på tag, samt mindre bygninger, legehuse, skure m.v.



For at sikre en åbenhed mellem inde og ude er der krav om en vis andel gennem-sigtigt, klart glas i stueetagens facader mod Topstykket, Cylindervej og promena-den langs kanalen. Mod promenaden skal vinduer være mindst 3,8 m høje.

For at sikre en variation af stueetagens udtryk stilles krav om, at indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, sidde-muligheder eller anden markering.

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

## Byrum

Der fastlægges tre byrum (byrum A-C). Byrum A øst for bygningen er et prome-nadeforløb, der sikrer fysisk forbindelse langs kanalen. Byrum B og C er institutio-nens tagterrasser, hvor der er bede med beplantning og træer. Der skal være trappe fra terræn til byrum B og fra byrum B til byrum C.

Mod Cylindervej og omkring ankomsten til idrætshallen bliver der en kantzone med bede med facadebeplantning. Mod promenaden langs kanalen vil kant-zonen indeholde bede med facadebeplantning samt siddemuligheder.



Visualisering, der viser et eksempel på udformning af daginstitutionen og idrætshallen mod Topstykket i overensstemmelse med tillægget til lokalplanen. Illustration: TRUST.

## Træer og anden beplantning

Der skal være 24 træer i lokalplanområdet. Langs Dieselvej og Cylindervej, nord og syd for bygningen, plantes træer i forlængelse af træplantningerne langs vejene på den anden side af kanalen. Mod Cylindervej plantes træerne i grupper af to. Langs med Topstykket skal de eksisterende 9 træer bevares eller erstattes med 9 nye træer. På institutionens tagterrasser skal plantes 6 træer. Træerne vil styrke området's grønne karakter.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. Lokalplanområdet omfatter kun en lille del af et samlet rammeområde i kommuneplanen, som fastlægger følgende:

Området er udlagt til boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 27 m.

Der er fastlagt stjernebemærkning om, at området indgår i byomdannelsesområdet Sydhavn. Den maksimale bebyggelsesprocent og friarealkrav gælder for området under ét. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse er mindst 85 m<sup>2</sup>. I lokalplan skal fastlægges areal til en skole med tilknyttede idræts- og kulturfaciliteter. Publikumsorienterede erhverv skal placeres i stueetagerne efter bestemmelser i lokalplan. Der kan efter bestemmelser i lokalplan opfyldes op til 4.000 m<sup>2</sup> langs Sydhavnsløbet.

## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1976 af 27. oktober 2021).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1976 af 27. oktober 2021).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplantillægget skal ændre anvendelsesbestemmelser og bebyggelsesregulerende bestemmelser i tillæg 3 til lokalplan 310 Teglværkshavnen for at muliggøre etablering af en daginstitution og idrætshal på matr.nr. 434c, Kongens Enghave, København. Anvendelsen er i den gældende lokalplan udlagt til serviceerhverv og/eller p-hus. Der er udarbejdet en miljørapport for tillæg 3 til lokalplan 310. Tillæg 9 til lokalplan 310 muliggør kun mindre ændringer i forhold til mulighederne i tillæg 3.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der vil være trafikstøj i området fra Topstykket, når Alfred Nobels Bro over Frederiksholmsløbet åbnes for bilkørsel. Støjniveauet vil være op til 62 dB på dele af friarealet og op til 66 dB på dele af facaden mod vest, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L<sub>den</sub> 58 dB for daginstitutioner og L<sub>den</sub> 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauet i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Topstykket kan danne støjskærm for opholdsarealerne. Friarealerne på tag afskærms med glasværn. Der er ikke behov for at afskærme idrætshallen mod trafikstøj, fordi det ikke er støjfølsom anvendelse.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.



## Miljømæssige gener fra virksomheder

Umiddelbart op til lokalplanområdet ligger virksomheden MAN Energy Solutions. Virksomheden har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes. Virksomhedens miljøforhold er vurderet i forhold til de krav, som er lagt til grund i virksomhedens miljøgodkendelse. De tager udgangspunkt i den planlægning, som er foretaget med den oprindelige lokalplan tillæg 3 til lokalplan 310 Teglværkshavnen, som ændrer området omkring virksomheden til et område med boliger og serviceerhverv.

### Støj

MAN Energy Solutions er anmeldt efter maskinværkstedsbekendtgørelsen, som fastlægger en støjgrænse på 55 dB i skel til matr.nr. 434c, som virksomheden skal overholde fra den 1. januar 2025.

Der er for bygherren udarbejdet et støjnotat, som tager udgangspunkt i støjkrav gældende fra den 1. januar 2025 på 55 dB. Daginstitutionen og idrætshallen vil først skulle ibrugtages efter denne dato. Støjnotatet dokumenterer, at støjkravet på 50 dB på facader og på opholdsarealer (på terræn og på tagflader) kan overholdes, hvis der opføres en støjskærm på terræn i skel til MAN Energy Solutions. Dette kan suppleres med en støjskærm ophængt på den nye bygning, som skærmer bygningen fra 4 m over terræn og op. Opholdsarealer på tag kan skærmes af et støjværn på tag. Opholdsarealer ved promenaden mod kanalen skærmes af bygningen. Arealer på terræn nord og syd for bygningen anvendes til ankomst og cykel- og handicapparkering og indrettes dermed ikke til ophold. Derved vil støjgrænseværdierne for den planlagte anvendelse kunne overholdes.

MAN Energy Solutions har imidlertid i april 2022 meddelt Københavns Kommune, at virksomheden har planer om at flytte fra Tegllholmen senest i 2029.

Området er udpeget i kommuneplanen som byomdannelsesområde, jf. planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2, og lokalplanen kan derfor udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis der er sikkerhed for, at støjbelastningen kan bringes til ophør indenfor en periode, der ikke væsentlig overstiger 8 år efter, at den endelig lokalplan er bekendtgjort (planlovens § 15a, stk. 2).

Der er med udflytningen af virksomheden senest i 2029 sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år. Fra 2025, når daginstitutionen tages i brug og virksomheden overholder støjgrænsen på 55 dB i skel til matr.nr. 434c, vil være tale om overskridelse af støjkravet for daginstitutioner på op til 5 dB i en periode på cirka 5 år.

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før bygherre har dokumenteret, at støjgrænsen er overholdt.

### Luft

Der er foretaget en OML-beregning i forbindelse med MAN Energy Solutions' ansøgning om ny miljøgodkendelse i 2020. Det vil sige en beregning af, om luftemissionerne fra virksomheden til omgivelserne overholder gældende grænseværdier. Beregningen viser, at der ikke vil være problemer med overholdelse af grænseværdier i 21,5 m højde (svarende til 0,5 m over det øverste opholdsområde på tag ved det planlagte byggeri på Topstykket). I højder under 21,5 m vil der være et lavere forureningsbidrag, da afstanden til skorstenens udmunding er større. Der vil således ikke være problemer med at overholde grænseværdier for ophold på terræn eller på tage i det planlagte byggeri.

### Københavns Kommune vurderer

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

Det kan imidlertid på nuværende tidspunkt ikke afvises, at MAN Energy Solutions' flytning fra Tegllholmen viser sig at være urealiserbar. Hvis det viser sig at være tilfældet, vil der i den endelige lokalplan blive indarbejdet bestemmelser om krav om støjafskærmning.

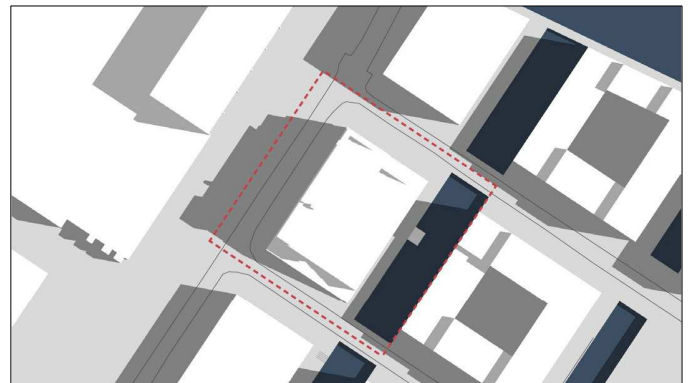
### **Den kystnære del af byzonen**

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

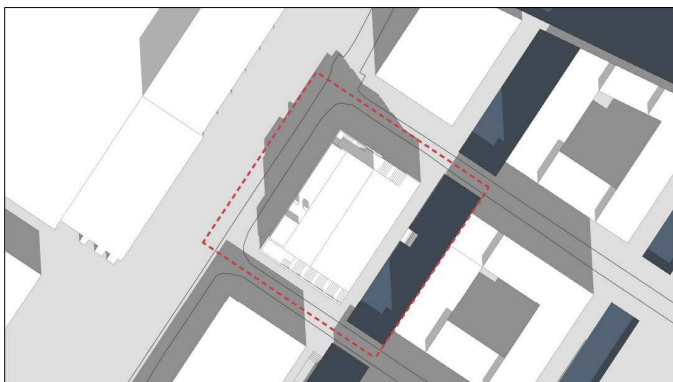




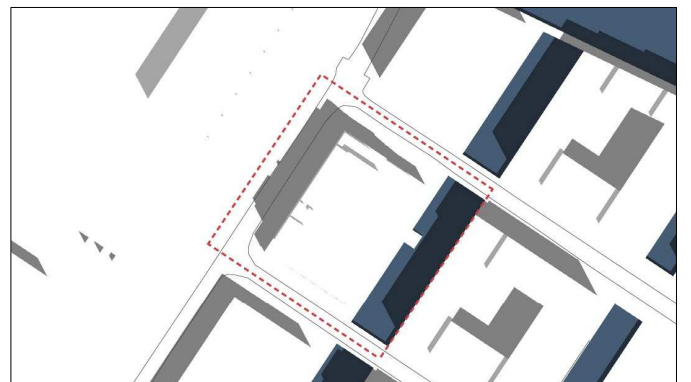
21. marts kl. 9.00



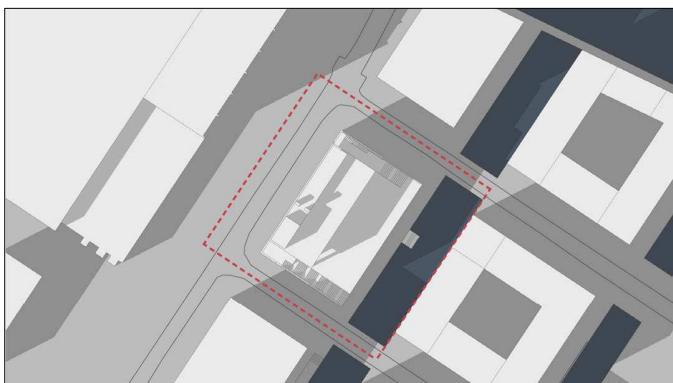
21. juni kl. 9.00



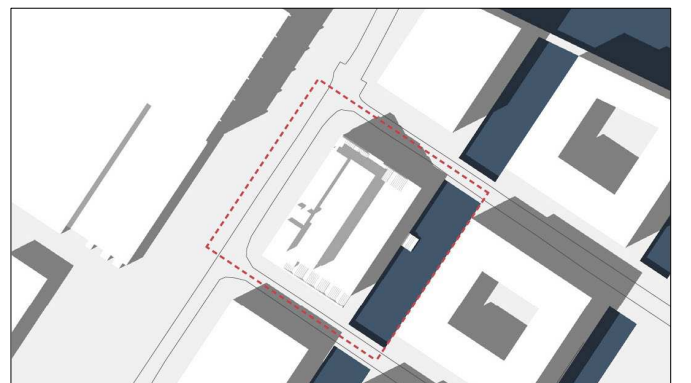
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

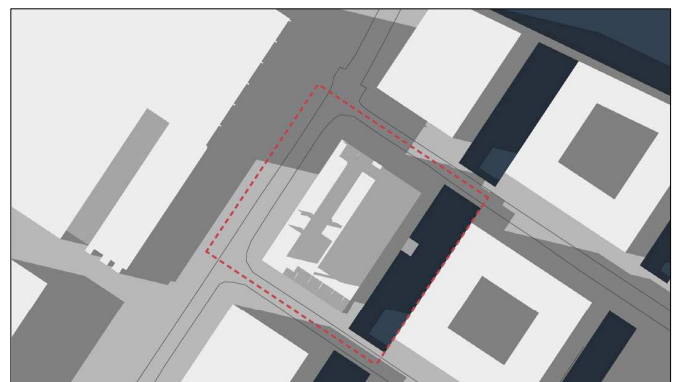


21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at der i formiddagstimerne generelt er gode solforhold på de primære opholdsarealer, herunder tagterrasser og promenaden mod kanalen.

Illustrationer: TRUST.



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 tillæget 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.

### Detailhandel

Lokalplanområdet ligger uden for kommuneplanens udpegede centerområder.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150.

### Byomdannelsesområde

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

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

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

### Bydelsplan

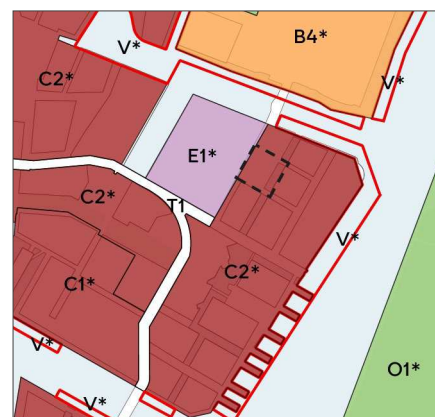
Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Kongens Enghave Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at der skabes bedre forhold for kulturlivet på Teglholmen, Sluseholmen og Frederiksholm og beskriver, at der er et efterslæb på idrætsfaciliteter og stor efterspørgsel på indendørs faciliteter i bydelen.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 310 Teglværkshavnen

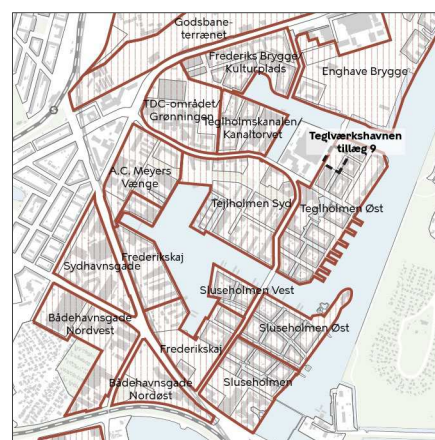
Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for omdannelse af det tidligere industri- og havneområde omkring Teglværkshavnen. Lokalplan 310 fastlægger sammenhængende fællesanlæg som veje, en broforbindelse



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

----- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Byudviklingsområde, 1. del af planperioden
- Lokalplanområdets afgrænsning

Kort over byudviklingsområder.



mellem Teglholmen og Sluseholmen samt rekreative elementer i form af en grøn kile og havnepromenader.

### Tillæg 2 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for en udbygning af den nordlige del af Sluseholmen med en større tæthed end forudsat i den oprindelige lokalplan 310 og med en boligandel på mindst 70 %.

### 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 end forudsat i lokalplan 310. Med tillægget fastlægges mellem 50-75 % af det samlede etageareal i området til boliger, og der fastlægges et areal til offentlige formål.

### Tillæg 4 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplanen er at omdanne den midterste og den nordvestligste del af Teglholmen til et tæt bykvarter med boliger, serviceerhverv og kulturelt prægede funktioner.

### Tillæg 5 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre detailhandel i 'Specialstålhallen' og i byggefeltet nord for denne.

### Tillæg 6 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for en udbygning af området mellem Scandiagade og A.C. Meyers Vænge med boliger og serviceerhverv og en større tæthed end forudsat i den oprindelige lokalplan 310.

### Tillæg 7 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplanen er at ændre anvendelse for 'Pladehallen' på Belvederegade 4 og for anvendelse og bebyggelsesplan for en ejendom syd for Frederiksholmsløbet.

### Tillæg 8 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplanen er at ændre anvendelse for en ejendom med henblik på at muliggøre boliger i hele karréen.

### Tillæg 10 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvidelse af Skolen i Sydhavnen samt en daginstitution på ejendommen Støberigade 2.

### Tillæg 11 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

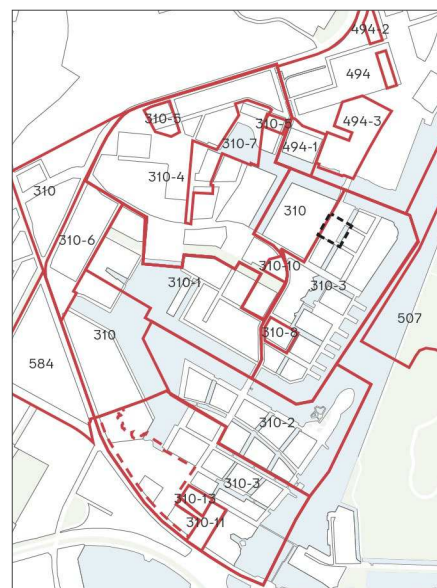
Formålet med lokalplanen er at muliggøre en tresporet skole på Sluseholmen Syd med idrætshal, klub og madskole samt et parkeringshus.

### Tillæg 13 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en daginstitution i stueetagen i lokalplanens byggefelt Q-Syd.

### Sluseholmen Stationsområde

Lokalplanforslaget er under udarbejdelse. Formålet med lokalplanforslaget er at justere den i lokalplan 310 Teglværkshavnen tillæg 3 fastlagte bebyggelsesplan i sammenhæng med den nye Sluseholmen metrostation.



- Gældende lokalplaner
  - - - Lokalplanforslag
  - - - Lokalplanområdets afgrænsning
- Lokalplaner i kvarteret.

### **Lokalplan 494 Enghave Brygge**

Formålet med lokalplanen er omdanne det tidligere industri- og havneområde til et attraktivt, integreret byområde med boliger og erhverv. I alt muliggøres ca. 292.000 m<sup>2</sup> bebyggelse på Enghave Brygge.

### **Tillæg 1 til lokalplan 494 Enghave Brygge**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en boligø.

### **Tillæg 2 til lokalplan 494 Enghave Brygge**

Formålet med lokalplanen er at ændre anvendelsen for tre ejendomme ved H.C. Ørstedværket fra tekniske anlæg til serviceerhverv.

### **Tillæg 3 til lokalplan 494 Enghave Brygge**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre anlæg af metrostation på Enghave Brygge.

### **Lokalplan 507 Nokken**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge retningslinjer for kolonihaveområdet 'Nokken'.

### **Lokalplan 584 Sydhavnsvej**

Formålet med lokalplanen er at omdanne det nuværende erhvervs- og industriområde til et tæt bykvarter med boliger, serviceerhverv og en daginstitution. Lokalplanen forventes endeligt vedtaget i efteråret 2019.

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

## **Københavns Kommunes overordnede strategier**

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

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

## **Miljøkrav til byggeri og anlæg**

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

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

## **Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier**

Bæredygtigheds certificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende for byggerier, som har opnået planlægningsbevilling i Budget 2021 eller senere budgetter. Det aktuelle projekt har fået bevilling før dette. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisen 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 entreprisum 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**

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

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

### **Lokal håndtering af regnvand**

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

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

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

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terrænen 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.



### **Sikring mod stigende grundvand**

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

### **Vandforsyningsplan**

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

### **Varmeplanlægning**

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

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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

## Erhverv og institutioner

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

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er kortlagt for jordforurening på vidensniveau 1, hvilket betyder, at der er viden om, at aktiviteter på arealet eller på andre arealer i nærheden kan have været kilde til jordforurening på arealet.

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

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

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

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

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

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

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

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. 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 og flagermus**

Der er krav om beskyttelse af visse 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.

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. 867 af 27. juni 2016.

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. 270 af 12. april 2018.



# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan 310 Teglværkshavnen med tillæg 2 og 3 er at muliggøre omdannelse af et industri- og havneområde til et attraktivt integreret byområde med boliger og serviceerhverv.

Formålet med tillæg 9 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til institutioner/idræt og kulturelle servicefunktioner,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod og
- 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 ejendommen matr.nr. 434c Kongens Enghave, København, samt umatrikulerede arealer (vandarealer) og alle parceller, der efter den 17. februar 2022 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til institution, idrætshal og kulturelle servicefunktioner.

### Stk. 2. Forurenende virksomhed

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

## § 4. Veje

### Stk. 1. Vejlinjer

Mod Topstykket opretholdes den eksisterende vejlinje, som vist på tegning 2a.

### Stk. 2. Fastlæggelse af vej

Cylindervej skal have en bredde på 10 m med kørespor og zone til cykelparkering og handicapparkering vekslende med træbeplantning, samt minimum 2,5 m fortov, som vist på tegning 2a og snit A-A på tegning 2b.

Dieselvej skal have en bredde på 8 m, med kørespor og zone til cykelparkering vekslende med træbeplantning, samt minimum 2,5 m fortov,

som vist på tegning 2a og snit B-B på tegning 2b, jf. dog § 6, stk. 2 b) om transformerstation m.v.

### **Stk. 3. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

De på tegning 2a viste arealer, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

#### **Kommentar**

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

### **Stk. 4. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 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. 5. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje 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.2 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 bilparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Daginstitutioner: 6 pladser

Idrætshal: 10 pladser

### **Stk. 2. Cykelparkering**

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

Der skal mindst etableres følgende pladser:

Daginstitutioner: 42 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Idrætshal: 30 pladser

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

Daginstitutioner: 7 pladser

Idrætshal: 3 pladser

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.

### **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 3.800 m<sup>2</sup>. Herudover må der etableres 400 m<sup>2</sup> mindre bygninger i form af pavilloner, drivhuse, lysthuse, legehuse, liggehaller, skure m.v. på tag.

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

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 3.
- b) Udenfor byggefeltet må der placeres én transformerstation, jf. § 4, stk. 2.
- c) Udenfor byggefeltet må der placeres støjafskærmning. Hvis støjafskærmningen placeres tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej eller arealer med køretøjer skal frihøjden være mindst 4,5 m.

### **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 3 viste bygningshøjder.
- b) Bygningshøjden, fastsat oven for, kan for mindre bygninger på tag, jf. stk. 1, overskrides med 4 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.
- c) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal mod promenaden placeres inde på taget i en afstand på mindst 3 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 5 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.
- d) For elevator- og trappetårne kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 5,5 m alt inklusiv, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag. Højden måles fra overkant tag.



- e) For støjafskærmning og værn om tagterrasser og trapper kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 2 m målt fra overkant tag.
- f) Bygningshøjden gælder ikke for trappe i zone b, vist på tegning 5a.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Materialer**

- a) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Der må ikke bruges plastikmaterialer. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.
- b) Farver skal være lyse.

### **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) For facader mod Topstykket, Dieselvej og promenaden/kanalen vist på tegning 4 skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas.
- b) For facader mod Cylindervej vist på tegning 4 skal mindst 30 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas.
- c) De gennemsigtige partier i stueetagen skal være mindst 3,2 m høje mod Topstykket, Dieselvej og Cylindervej og mindst 3,8 m høje mod promenaden/kanalen.
- d) Vinduer og døre skal placeres lodret over hinanden, så de har fælles kant mod højre og/eller venstre.
- e) Vinduer og døre skal for hver etage have fælles underkant eller fælles overkant.
- f) Ét vindue på hver facade mod Cylindervej, Dieselvej og Topstykket må afvige fra pkt. d og e.
- g) Vinduer og døre må ikke være i plastik.
- h) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

### **Stk. 3. Altaner og karnapper**

- a) Altaner og karnapper må have et fremspring udover byggefeltet på højst 1,5 m.
- b) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på mindst 3,8 m. Hvis altaner og karnapper er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej eller arealer med køretøjer skal frihøjden være mindst 4,5 m.
- c) Altaner skal være åbne på to sider. Lukkede partier skal være i glas, stål, træ. Altanværn skal være i lodrette, spinkle balustre eller glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

### **Stk. 4. Tage**

- a) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende. Kravet gælder ikke for mindre bygninger på tag, jf. § 6, stk. 1.
- b) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- c) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.

## Stk. 5. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Stk. 6. Belysning

Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke blænde omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

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

Størrelsen af friarealerne skal ved et byggeri på 3.800-4.200 m<sup>2</sup> være 1.800 m<sup>2</sup>. Der kan være friareal på terræn og på tage i byrum A og B, vist på tegning 5a.

### Stk. 2. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 3. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum og kantzoner skal placeres og indrettes, som vist på tegning 5a-5c, og som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Dette gælder dog ikke byrum B og C.

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

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

### Stk. 4. Byrum

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

*Byrum A (promenaden)*

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm
- Natursten i form af granit
- Tegl
- Jern
- Træ
- Grus

Der skal være en sti, som vist på tegning 5a, med en bredde på mindst 2 m.

#### *Byrum B*

Mindst 10 % af det ikke-overdækkede areal skal være bede med beplantning.

#### *Byrum C*

Mindst 10 % af det ikke-overdækkede areal skal være bede med beplantning.

#### *Trapper til tagterrasser/byrum*

I zone a, vist på tegning 5a, skal der være en trappe, som forbinder byrum A og B. I zone b, vist på tegning 5a, skal der være en trappe, som forbinder byrum B og C. Trapperne skal være mindst 4 m brede inkl. ramper og opholdstrin.

### **Stk. 5. Kantzoner**

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Natursten i form af granit
- Tegl
- Jern
- Grus

#### *Kantzone a*

Kantzone a skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,5 m.

Der skal være bede med facadebeplantning langs facaden i en dybde på mindst 0,3 m målt vinkelret på facaden og langs mindst 20 % af facadens længde.

#### *Kantzone b*

Kantzone b skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,8 m.

Der skal være bede med facadebeplantning langs facaden i en dybde på mindst 0,3 m målt vinkelret på facaden og langs mindst 20 % af facadens længde.

Der skal være mindst 4 faste bænke.

### **Stk. 6. Beplantning**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 5c.

Der skal være 24 træer, som ikke må fældes, inklusive 9 træer langs Topstykket.

Område a og b: Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde over 15 m.

Område c: Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm. Nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 4 m.

Område d: Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde over 15 m.

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>.

### Kommentar

*Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet 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. 7. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 5c viste nye træer er plantet.

### Stk. 8. 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 anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med daginstitutioner og idrætshaller: 58

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

- Daginstitutioners opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

### Kommentar

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

## § 10. Vandarealer og zonestatus

### Stk. 1. Træbrygger

Langs kajen øst for byggefeltet kan der etableres en træbrygge på højst 25 m<sup>2</sup>, indenfor en zone, som vist på tegning 5a.

### Stk. 2. Anløbspladser til både

I kanaler kan der etableres anløbspladser til både. Anløbspladserne skal etableres som lette pontoner. Der må etableres én let ponton ud for hver bolig i stueplan mod kanal. Pontoner må ikke rage mere end 1,5 m ud i kanalen og må ikke være bredere end 3 m.

### Stk. 3. Afgrænsning mod kanaler

Afgrænsningen mod kanaler skal udføres med lodrette kajsider afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Den synlige del af kajsiderne skal beklædes med granit, anden form for sten, bearbejdet beton eller træ.

## § 11. 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.

## § 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

For lokalplantillæggets område, Kongens Enghave, København, ophæves tillæg 3 til lokalplan 310 Teglværkshavnen bekendtgjort den 4. marts 2009 **undtagen** følgende bestemmelser:

- § 10, stk. 2: Særlige fællesanlæg
- § 11: Grundejerforeninger

### Kommentarer af generel karakter

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

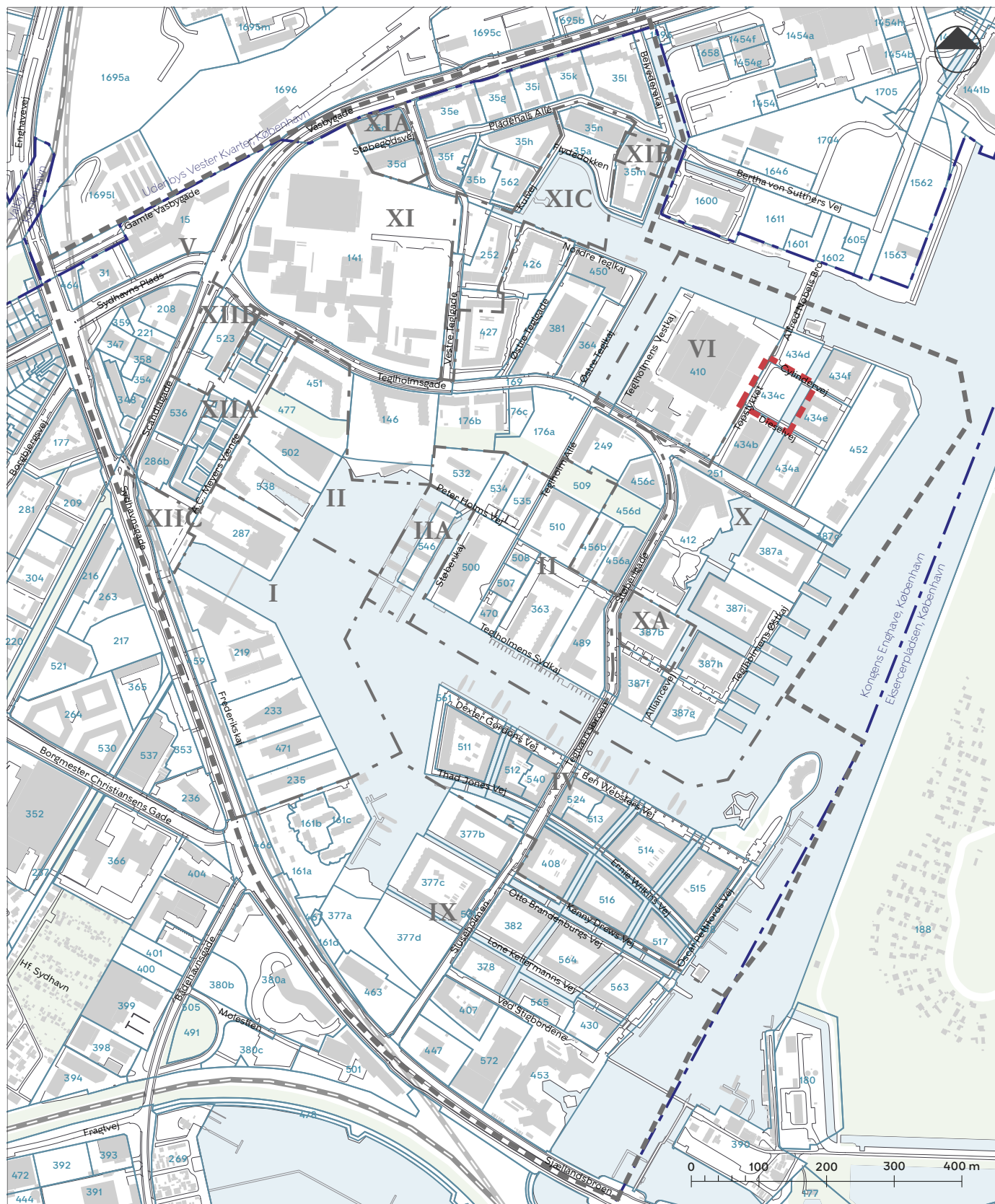
*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

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

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

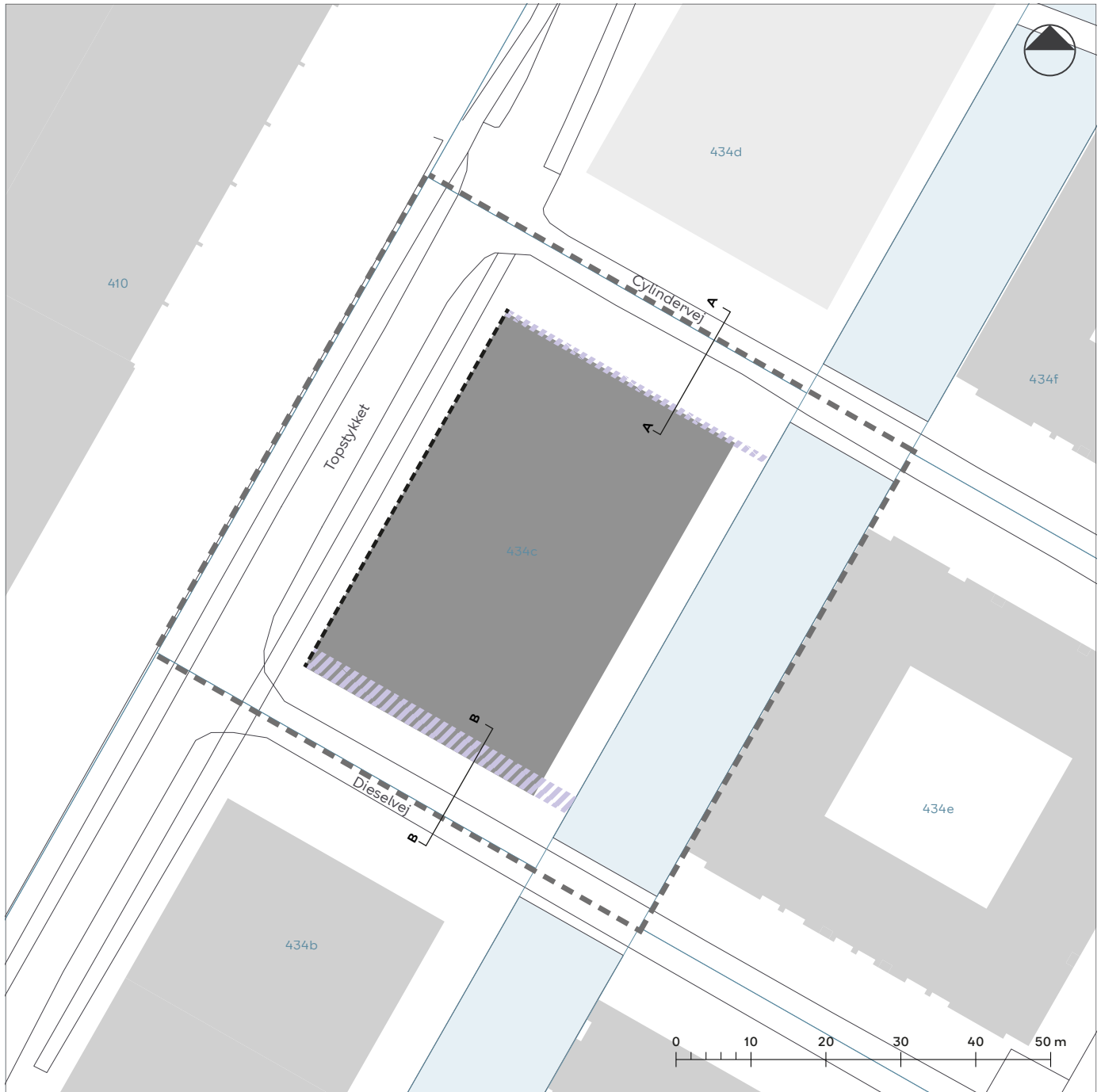


# Tegning 1 · Områdeafgrænsning




- ■ ■ ■ Områdeafgrænsning
- ■ ■ ■ Lokalplan 310 Teglværkshavnen
- · — · Grænse mellem delområder i lokalplan 310
- I-XII Delområde i lokalplan 310
- XX Matrikel
- · — · Ejerlavsgænse
- Eksisterende bygning

# Tegning 2a · Veje



----- Eksisterende vejlinje, der opretholdes

 Vejudlæg, der kan ophæves

 Angivelse af snit

----- Områdeafgrænsning

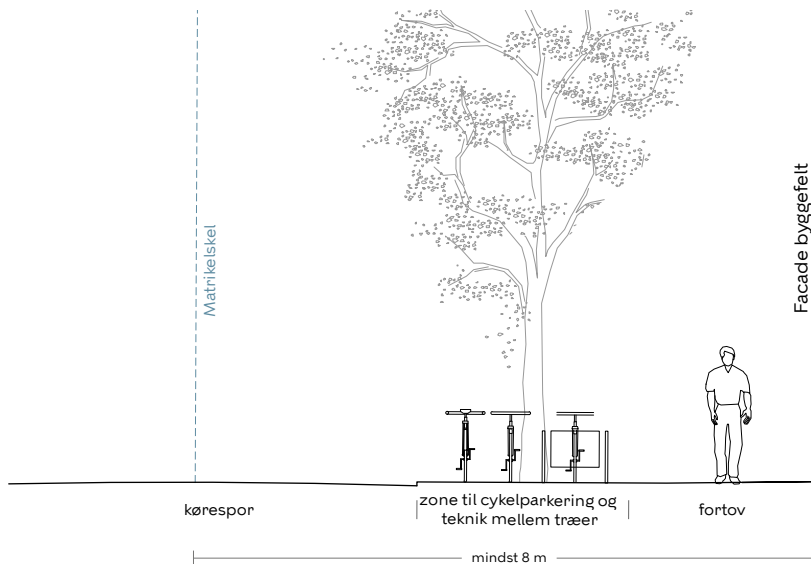
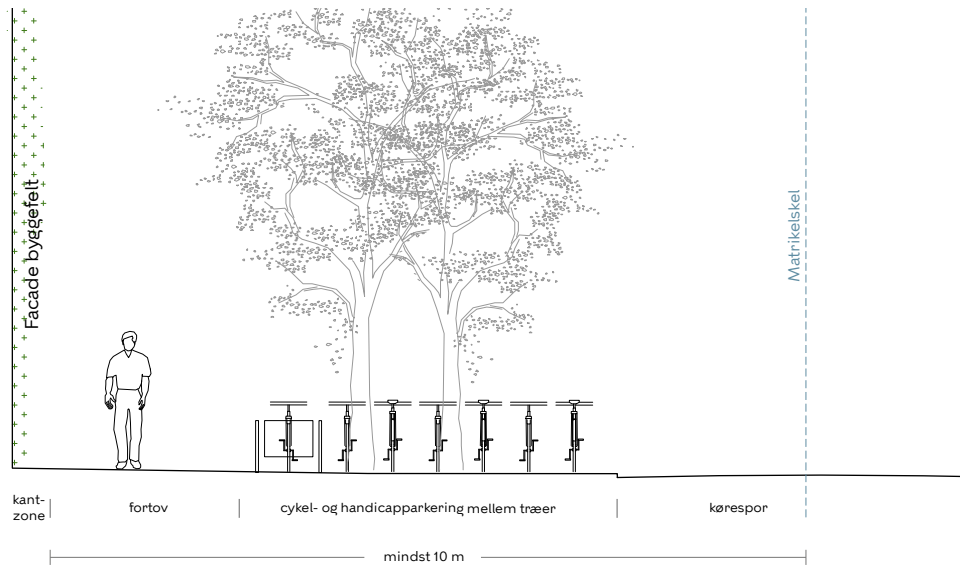
 Eksisterende bygning

 Matrikel

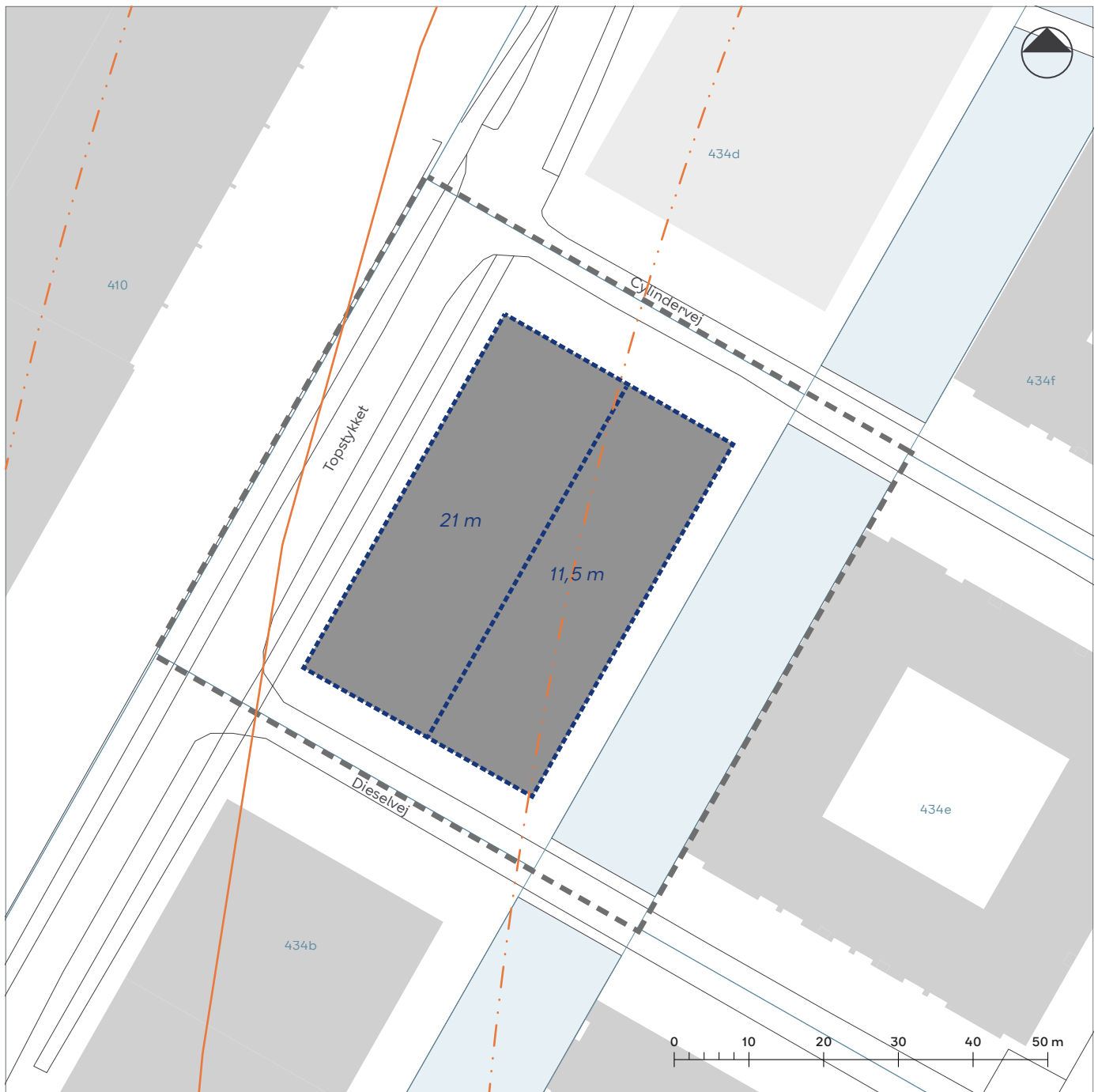
 Byggefelt

 Byggefelt i lokalplan 310-3

# Tegning 2b · Vejsnit



## Tegning 3 · Bebyggelsens omfang og placering



----- Afgrænsning af byggefelt

■ Bygefelt

xx m Maksimal højde

----- Områdeafgrænsning

■ Eksisterende bygning

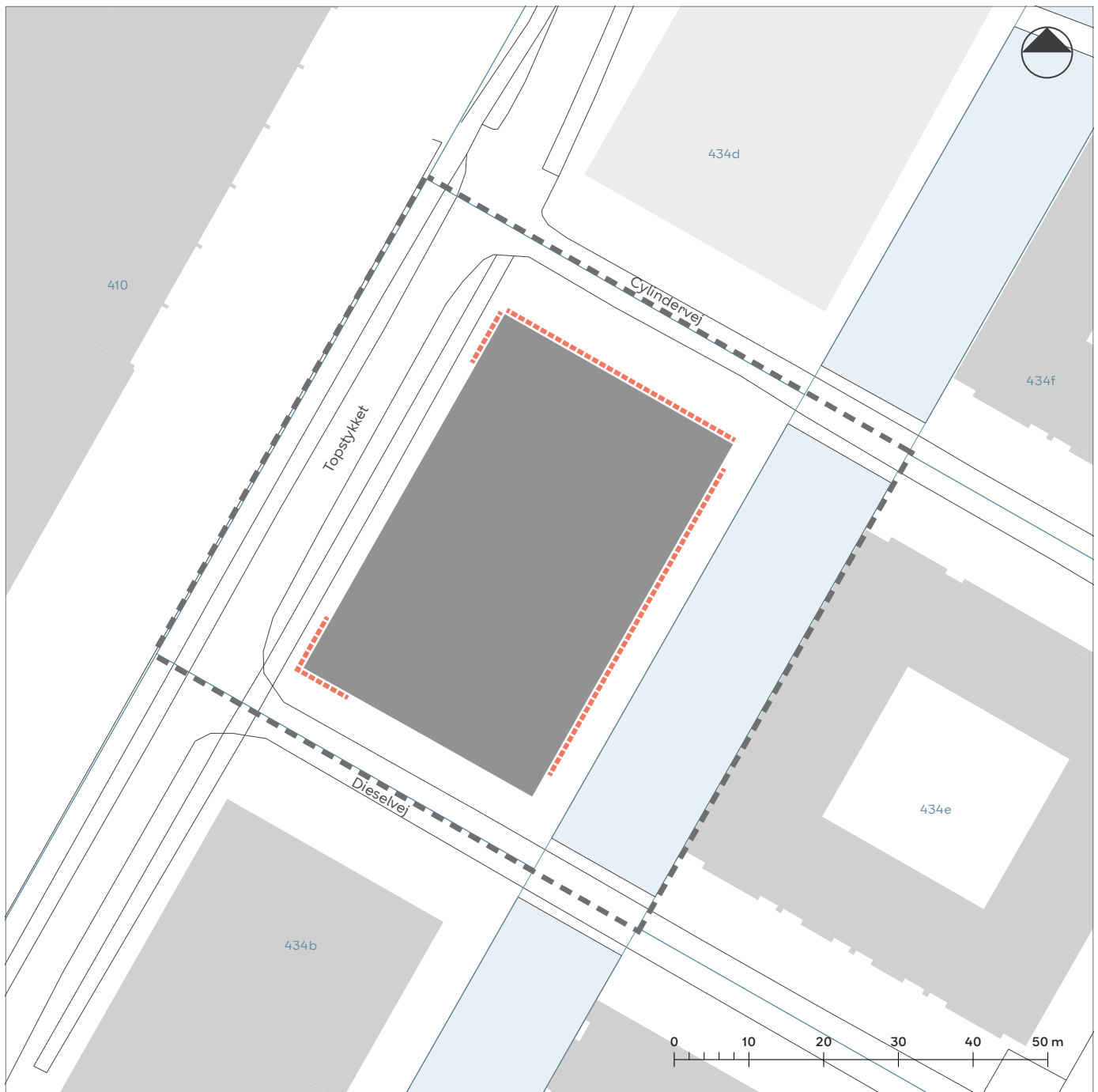
xx Matrikel

— Kommende metrolinje

- - - - - Servitutlinje for kommende metro

■ Bygefelt i lokalplan 310-3

## Tegning 4 · Bebyggelsens ydre fremtræden



----- Facadeforløb med gennemsigtigt glas

----- Områdeafgrænsning

----- Eksisterende bygning

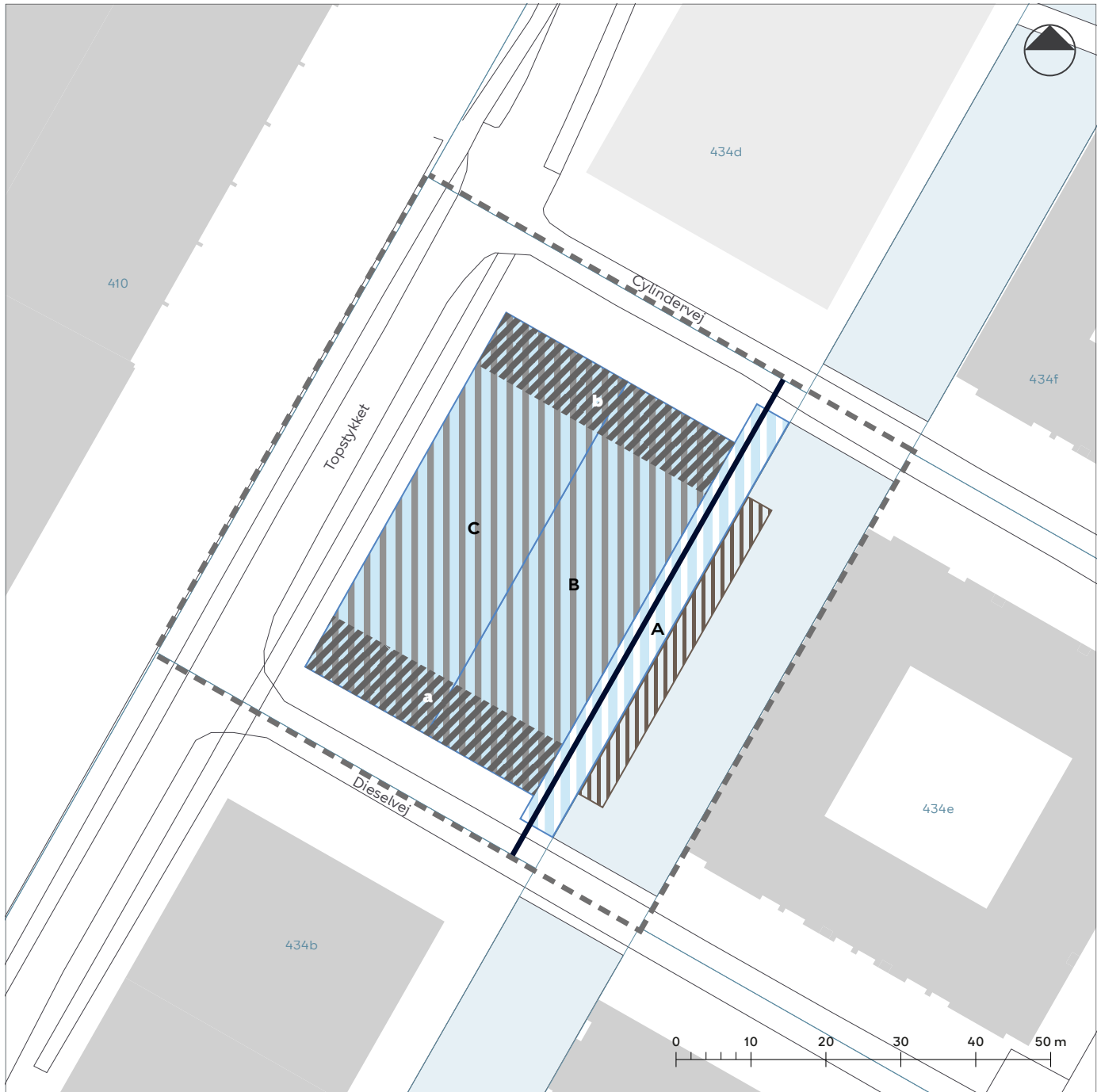
XX Matrikel

----- Byggefelt i lokalplan 310-3

----- Byggefelt

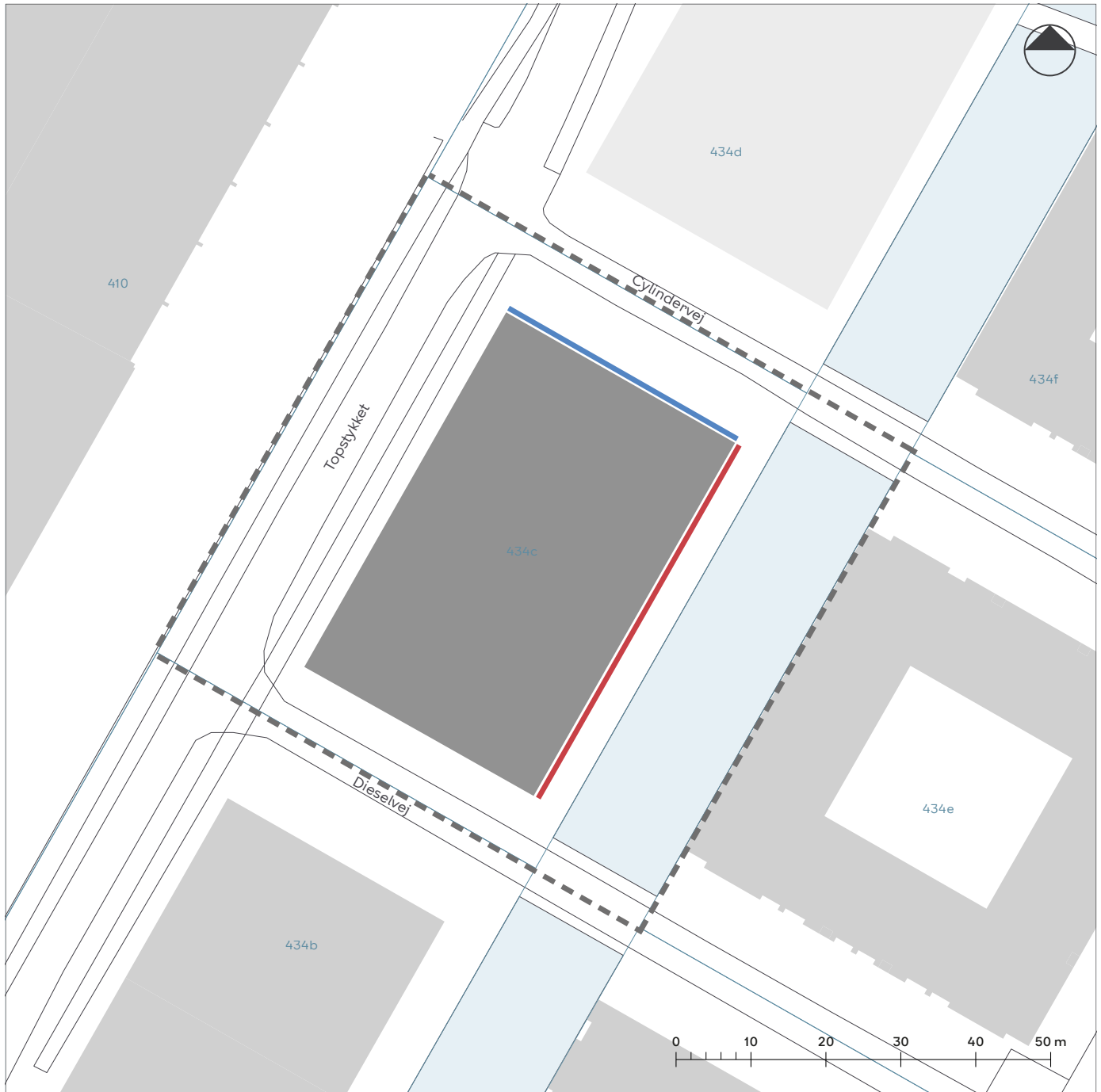


# Tegning 5a · Byrum








- |            |                                 |       |                             |
|------------|---------------------------------|-------|-----------------------------|
| <b>A-C</b> | Byrum                           | ----- | Områdeafgrænsning           |
|            | Sti                             |       | Eksisterende bygning        |
|            | Zone for placering af trappe    |       | Matrikel                    |
|            | Zone for placering af træbrygge |       | Byggefelt                   |
|            |                                 |       | Byggefelt i lokalplan 310-3 |

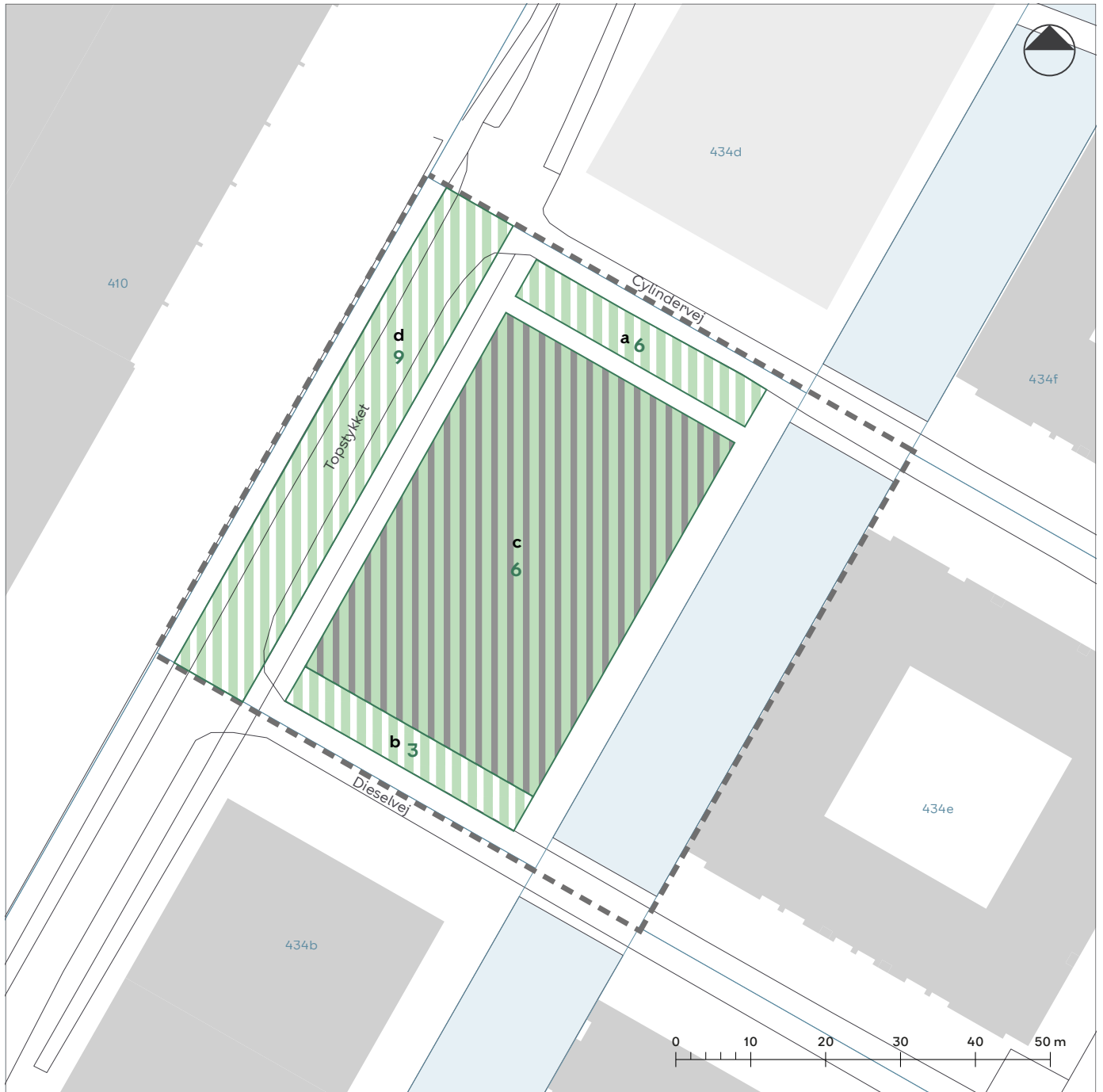
## Tegning 5b · Kantzoner




-  Kantzone a
-  Kantzone b

-  Områdeafgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Matrikel
-  Byggefelt
-  Byggefelt i lokalplan 310-3

## Tegning 5c · Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

**a-d** Beplantningszoner

 Områdeafgrænsning

 Eksisterende bygning

 Matrikel

 Byggefelt

 Byggefelt i lokalplan 310-3

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 9 til lokalplan 310 Teglværkshavnen.

Høringsperioden løber fra den 23. maj til den 22. august 2022.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 22. august 2022.**