

TEGLVÆRKSHAVNEN TILLÆG 12

FORSLAG TIL TILLÆG 12 TIL LOKALPLAN 310

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 12 til lokalplan 310 Teglværkshavnen.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro-Kongens Enghave.

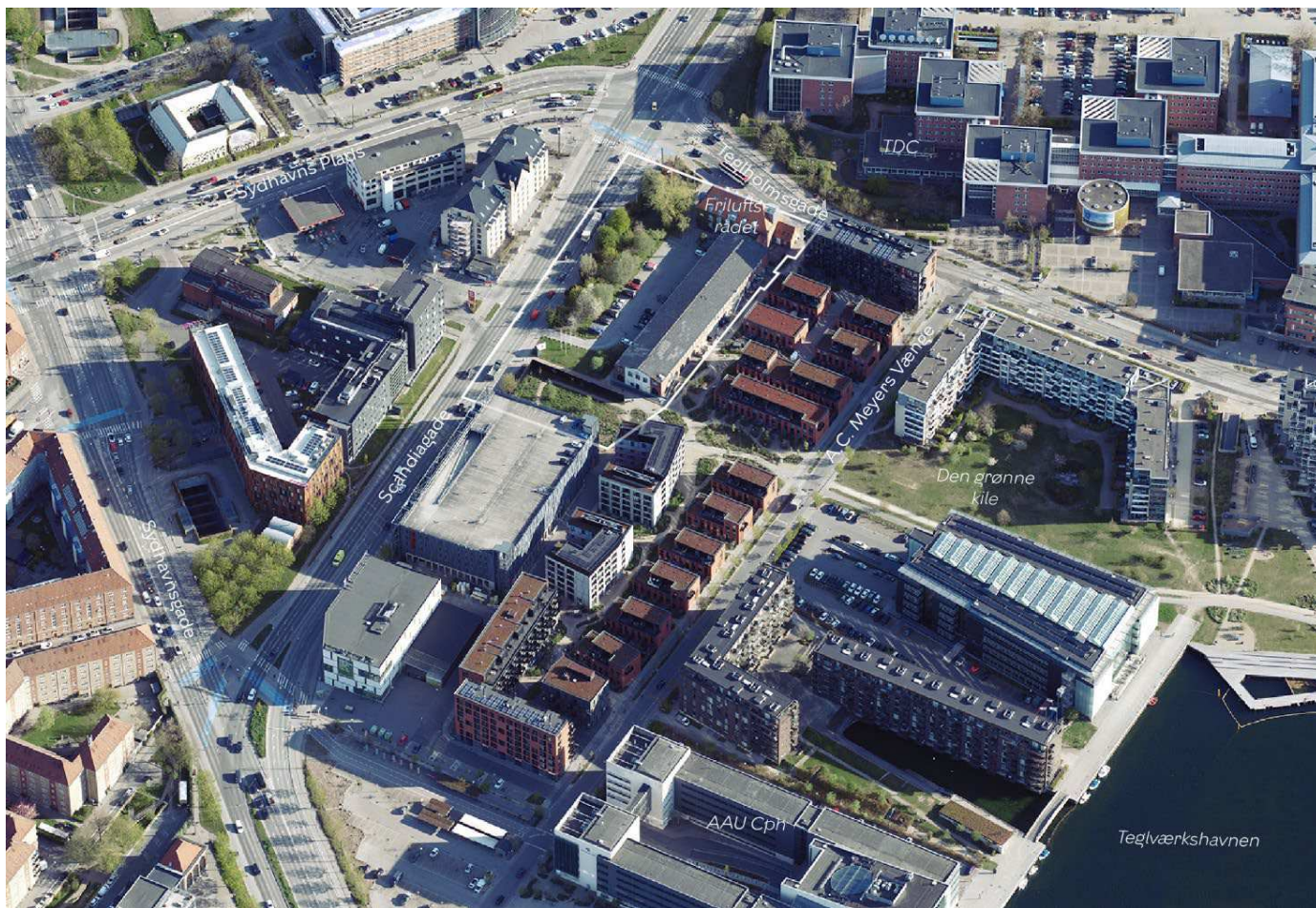
Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato].



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	22
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål	22
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område	22
Lokalplantillæggets indhold	6	§ 3. Anvendelse.....	22
Udbygningsaftale	10	§ 4. Veje	24
Miljøforhold.....	10	§ 5. Bil- og cykelparkering.....	25
Den kystnære del af byzonen	11	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	26
Beskyttelseslinjer.....	11	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	29
Bevaringsværdige bygninger.....	12	§ 8. Ubebyggede arealer.....	31
Skyggediagrammer	13	§ 9. Støj og anden forurening	35
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	15	§ 10. Matrikulære forhold	36
Overordnet planlægning.....	15	§ 11. Særlige fællesanlæg	36
Kommuneplan 2024	15	§ 12. Retsvirkninger.....	36
Bydelsplan.....	16	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	36
Lokalplaner i kvarteret.....	16	Kommentarer af generel karakter	36
Københavns Kommunes overordnede strategier	16	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	38
Miljøkrav til byggeri og anlæg	17	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) og 2. etage.....	39
Spildevandsplan	17	Tegning 2b · Anvendelse fra 3. etage og op.....	40
Sikring mod oversvømmelse.....	18	Tegning 3a · Veje.....	41
Vandforsyningsplan	18	Tegning 3b · Vejsnit.....	42
Varmeplanlægning	18	Tegning 4 · Bil - og cykelparkering	43
Tilladelser efter anden lovgivning	19	Tegning 5a · Bevaring.....	44
Affald.....	19	Tegning 5b · Bebyggelsens omfang og placering	45
Jord- og grundvandsforurening	19	Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden	46
Museumsloven.....	20	Tegning 7a · Byrum.....	47
Rottesikring	20	Tegning 7b · Kantzoner	48
Bilag IV-arter, herunder flagermus	20	Tegning 7c · Beplantning	49
Tilladelser i henhold til anden lovgivning	21	Tegning 8 · Støjskærm	50
		Hvad er en lokalplan	51
		Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, byrum og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

En bygherre ønsker at udvikle to ejendomme mellem Scandiagade, Teglholmsgade, 'Den grønne Kile' og boligbebyggelsen vest for A. C. Meyers Vænge. Området er omfattet af lokalplan 310 Teglværkshavnen med tillæg 6.

Den gældende lokalplan fastlægger, at der for disse ejendomme skal udarbejdes en supplerende lokalplan for nyt byggeri i sammenhæng med ramper til en tunnel eller bro over Scandiagade.

Lokalplanen udarbejdes som et tillæg til den gældende lokalplan 310 Teglværkshavnen med tillæg 6.

Formålet med tillæg 12 er at bevare to eksisterende bygninger og muliggøre en ny etage til boliger eller serviceerhverv på den ene bygning.. Formålet er desuden at fastlægge en randbebyggelse til serviceerhverv og en støjskærm langs Scandiagade. Bebyggelsesplanen sikrer, at der er plads til et fremtidigt rampeanlæg til en stibro over Scandiagade. Bestemmelser i tillæg 6 om særlige fællesanlæg og grundejerforening fastholdes, mens øvrige bestemmelser ophæves indenfor område IIXB. Enkelte bestemmelser i lokalplan 310 Teglværkshavnen og tillæg 6 gælder således sammen med det aktuelle tillæg.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Planområdet, der er beliggende i bydelen Kongens Enghave, omfatter område XIIB i lokalplan 310 Teglværkshavnen med tillæg 6 og er begrænset af Scandiagade, Teglhølmegade, 'Den grønne Kile' og boligbebyggelse vest for A. C. Meyers Vænge.

Bygningen Teglhølmegade 2 er fastlagt som bevaringsværdig i gældende lokalplan. Bygningen huser i dag Friluftsrådet. Bygningen er opført i 1925 og er i to etager. Bygningen Scandiagade 15 er opført som en produktionsejendom i 3 etager. Under 2. Verdenskrig husede ejendommen en produktion af radioer, der kom Tyskland til gode. Derfor blev ejendommen sat i brand i en storstilet og vellykket sabotageaktion. Ingen omkom, men ejendommen og produktionen tog mærkbar skade. Bygningen mistede ved denne aktion sin øverste etage.

Egenart

Byomdannelsen af Teglværkshavnen fra erhvervshavn til bolighavn har efterhånden sat sit præg på egenarten i bydelen. Udviklingen af de nye havnekvarterer betyder, at ca. 25.000 nye borgere flytter til, med alt hvad der hører sig til med hensyn til ny skole, daginstitutioner, dagligvarebutikker, en kirke og en udvidelse af metronettet.

En af de store bymæssige udfordringer i bydelen er at nedbryde de trafikale barrierer mellem de gamle boligområder og de nye havnekvarterer. Bydelen er præget af byens store indfaldsveje fra syd og øst, og i en lokal kontekst adskiller de mere, end de forbinder.

Nord for området ligger Teglhølmegade og TDC's domiciler opført i 1990'erne, der følger Teglhølmegades krumning. Mod vest ligger området benævnt 'Sydhavnens Plads'. Det fremstår præget af den intense trafik. Områdets nyere bebyggelse er opført i 6-8 etager med en højde på op til ca. 24 m. De enkelte bygninger er overvejende opført som store solitære enheder. Bebyggelsen ved A.C. Meyers Vænge rummer en større blanding af funktioner og bebyggelsestyper, såsom rækkehuse og mindre karrédannelser med erhverv og boliger inden for samme enhed.

'Den grønne Kile' er et offentligt tilgængeligt grønt friareal for bebyggelsen med gennemgående gang- og cykelstiforbindelser som en del af en overordnet stiforbindelse mellem Sydhavn Station og Amager.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Teglhølmegade og Scandiagade. Der er cykelstier langs med Teglhølmegade og Scandiagade. I 'Den grønne Kile' er der planlagt en grøn cykelrute, som indgår i PLUSnet for cykeltrafik.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved store trafikmængder.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 7A fra Teglhølmegade.

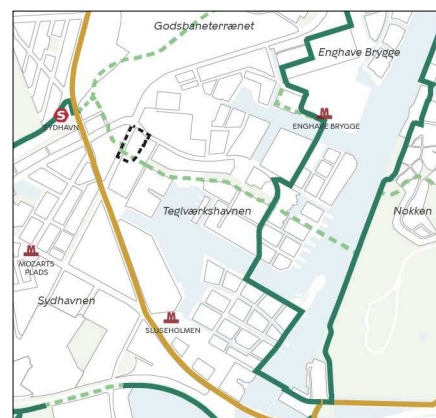
Området ligger ca. 650 m fra den kommende metrostationen Mozarts Plads og 330 m fra S-togsstationen Sydhavn og er dermed stationsnært beliggende.

Almene boliger

Krav om mindst 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m².



Områdets placering i bydelen.



- Supercykelsti
- Eksisterende grøn cykelrute
- Planlagt grøn cykelrute
- Delområde XIIB

Den geografiske og funktionelle placering i lokalområdet.



Billede fra stedet - indgangen til 'Den grønne Kile' set fra vestsiden af Scandiagade. Den eksisterende bygning Scandiagade 13-15 ses til venstre i billedet.



Billede fra stedet - parkeringspladsen og de eksisterende bygninger set fra syd mod nord.



Billede fra stedet - kik mod syd ad Scandiagade. 'Den grønne Kile' ses til venstre. Til højre ses parkeringshuset, der ligger lige uden for tillægsområdet.



Billede fra stedet - kik mod øst ad Tegholmegade. Den bevaringsværdige bygning Tegholmegade 2 ses til højre bagved busstoppestedet for linje 2A.



Billede fra stedet - den bevaringsværdige bygning Scandiagade 13-15 ses her fra 'Den grønne Kile'. Til højre i billedet ses rækkehus på A.C. Meyers Vænge.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplantillægget fastlægger rammer for ny bebyggelse samt for bevaring og transformation af to eksisterende bygninger i område XIIB i tillæg 6 til lokalplan 310 Teglværkshavnen. Lokalplantillægget fastlægger desuden rammer for 'Den grønne Kile' med støjafskærmning, beplantning, stiforbindelser og mulig placering af rampeanlæg til cykelstibro i kilen.

Anvendelse

Anvendelsen i tillæg 12 fastlægges til bolig- og serviceerhverv. Bebyggelsen langs Scandiagade fastlægges til serviceerhverv uden overnatning. Ved transformation af den eksisterende bygning Scandiagade 15 muliggøres en ny etage til boliger eller serviceerhverv.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

I tillæg 6 til lokalplan 310 Teglværkshavnen er det bestemt, at bebyggelsen i område XIIB alene må anvendes til erhverv, indtil den nærmere fordeling af anvendelserne er fastlagt i supplerende lokalplan (tillæg). Hele området omfattet af tillæg 6 er fastlagt til boliger og serviceerhverv med en boligandel på 50-75 %. Hvis de muliggjorte boliger i tillæg 12 realiseres, vil boligandelen i underområde XIIB blive cirka 10 % og den samlede boligandel i hele området for tillæg 6 vil blive cirka 65 %.

Fremtidige trafikforhold

Der vil i mindre grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje, men ikke udgøre en mærkbar forskel på de i forvejen trafikbelastede veje.

Der vil i mindre grad komme mere cykeltrafik på de omkringliggende cykelstier.

Den eksisterende overkørsel til Teglholmegade opretholdes. Grundet prioritering af fremkommelighed for biltrafik på Scandiagade nedlægges overkørslen til Scandiagade. Den overvejende del af parkeringen forventes etableret i eksisterende p-hus syd for tillægsområdet, med indgang fra A.C. Meyers Vænge. Den resterende andel parkering kan placeres i parkeringskælder i tillægsområdet, via den eksisterende overkørsel på Teglholmegade. Således skal al fremtidig trafikbetjening af projektområdet ske fra Teglholmegade og A.C. Meyers Vænge.

Bygherre har desuden anmodet om at få mulighed for at indgå en frivillig udbygningsaftale om opgradering af vejareal på Teglholmegade ud for ejendommen, så trafikafviklingen kan afvikles bedst muligt. Se afsnittet Udbygningsaftale.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Lokalplanområdet er et særligt udviklingsområde, og derfor er der mulighed i kommuneplanen for at reducere kommuneplanens faste parkeringsnormer til biler med 20 %. Det betyder, at der kommer til at være cirka 40 p-pladser til ny og eksisterende bebyggelse og cirka 370 cykelparkeringspladser til ny bebyggelse.

Bilparkeringen er for anvendelse til kultur/idræt fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af områdets anvendelse, beliggenhed i byen herunder nærhed til kollektiv transport og cykelinfrastruktur mv. Bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion overvejende i eksisterende parkeringshus beliggende syd for til-



- - - - - Delområde XIIB
- Eksisterende forbindelser
- - - - - Planlagt cykelforbindelse
- Ind- og udkørsel
- P Parkering i eksisterende p-hus
- ▶ Overkørsel der nedlægges
- ==== Reservation til fremtidig stibro

Eksisterende og planlagte forbindelser.

lægsområdet i området omtalt som område X11A i tillæg 6 til lokalplan 310 Teglværkshavnen. Der kan være bilparkering på terræn i meget begrænset omfang, herunder til handicapparkering.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure, under halvtag eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplantillægget muliggør en ny kontorbebyggelse langs Scandiagade med en bygningshøjde på op til 5 etager samt en tilbagetrukket 6. etage kun til teknik. Bebyggelsesprocenten er 150 for området. På matr.nr. 477 kan bebyggelsesprocenten forøges med op til 10 procentpoint for etageareal til kultur/ idræt.

To eksisterende bygninger mod henholdsvis A.C. Meyers Vænge og Tegllholmsgade bevares. Den eksisterende bygning mod A.C. Meyers Vænge kan transformeres med nye vinduespartier og en ekstra etage. Tage bliver flade og begrønnet, hvor det er muligt, og teknik integreres indenfor bygningsvolumen.

Facader på nybyggeriet er inspireret af søjlerne på facaden på det eksisterende p-hus beliggende umiddelbart syd for lokalplantillægsområdet. Facader udformes ensartet i samme farve og materiale og med vandrette og lodrette lameller. Materialerne kan være enten natursten, tegl, metal eller træ. Sokkel og gesimser kan være i beton.

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

Byrum

Lokalplantillægget fastlægger to byrum. Nybyggeriet langs Scandiagade afgrænser sammen med de to eksisterende bygninger et stenbelagt byrum, byrum A, med ankomst og trafikbetjening af bebyggelsen. Byrum B er 'Den grønne Kile', der indrettes med regnvandsbede, beplantning, græsarealer, en lille legeplads og bænke. Gennem dette grønne byrum etableres stiforbindelser og der integreres en støjskærm i glas i en pergolakonstruktion langs Scandiagade.

Langs facader mod A.C. Meyers Vænge og 'Den grønne Kile' etableres kantzoner.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

27 eksisterende træer lever op til kriterierne for at være bevaringsværdige, men ingen fastlægges som bevaringsværdige. Det skyldes hensyn til mulighed for at placere ny bebyggelse langs vejene, så de kan skærme bagvedliggende byrum for trafikstøj.

Der skal plantes mindst 32 nye træer i området. Heraf skal mindst 75 % af træerne i 'Den grønne Kile' være hjemmehørende arter.

Byrum skal være med bede til beplantning og træer.

Mindst 30 % af kantzoner ved den bevaringsværdige bygning langs A.C. Meyers Vænge skal være med bede til beplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Facader mod Scandiagade. Illustrationen viser et eksempel på et nybyggeri mod Scandiagade i overensstemmelse med tillægget. Til venstre ses nybyggeriet og til højre det eksisterende parkeringshus. En pergolakonstruktion binder de to byggerier sammen og afgrænser 'Den grønne Kile' mod Scandiagade. I pergolaen er der integreret en støjskærm i glas. Adgang til 'Den grønne Kile' sker gennem en sluse i glasskærmen. Mod gaden er der cykelparkering og træer. Illustration: entasis.



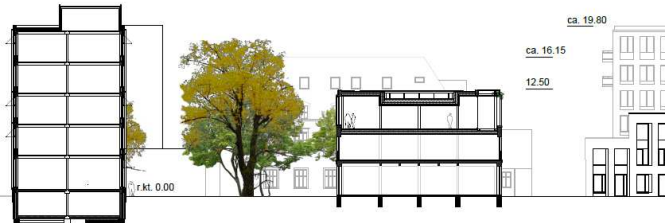
Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget set fra krydset ved Tegholmegade/Scandiagade. Illustration: entasis.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget set fra 'Den grønne Kile'. Til venstre ses pergola med integreret støjskærm i glas samt nybyggeriet langs Scandiagade. Til højre ses den eksisterende bygning med ny ekstra etage. Illustration: entasis.



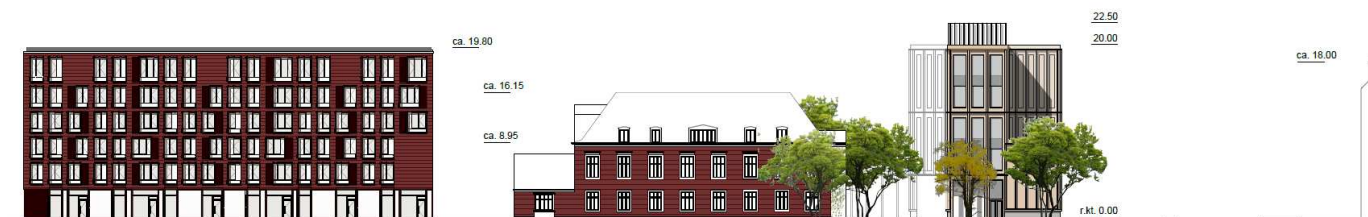
Situationsplan, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med tillægget sammen med de eksisterende bygninger i området. Parkeringshuset på Scandiagade vil indeholde 20-40 pladser til projektet. Illustration: entasis.



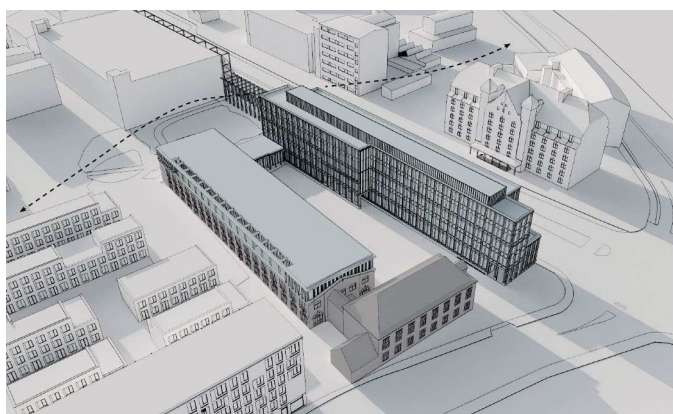
Snit, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget. Her ses den eksisterende bygning med ny ekstra etage til mellem kontorbygningen langs Scandiagade til venstre og eksisterende boliger ved A.C. Meyers Vænge til højre. Illustration: entasis.



Facader mod 'Den grønne Kile'. Illustrationen viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget. Her ses kontorbygningen langs Scandiagade til venstre og den eksisterende bygning med ny ekstra etage til højre. Illustration: entasis.



Facade mod Tegholmegade. Illustrationen viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget sammen med eksisterende bygninger. Fra venstre mod højre ses: eksisterende bebyggelse på Tegholmegade 4, den bevaringsværdige bygning Tegholmegade 2, gavlen af den ny kontorbygning langs Scandiagade og omruds af pakhuset Scandiagade 8. Illustration: entasis.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget set fra luften over Tegholmegade. Med stiplede linje er vist mulig placering af en fremtidig stibroforbindelse via 'Den grønne Kile'. Illustration: entasis.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget. Her ses det nye byrum mellem den eksisterende bygning til venstre og nybyggeriet langs Scandiagade til højre. Illustration: entasis.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget set fra luften over Sydhavns Plads. Illustration: entasis.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024. Se afsnittet om Kommuneplan under Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.

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 Scandiagade 15 ApS til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om etablering infrastrukturanlæg med henblik på at opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i området.

Ved aftalen forpligter Scandiagade 15 ApS sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Etablering af plads med belægning af granit, 3 træer, cykelparkeringspladser og en rund københavnerbænk,
- Tilpasning af vejareal på hjørnet af Scandiagade og Teglhølmegade med overkørsel med belægningsskift og ombygning af busholdeplads, idet et træ bevares, og
- Helle på Teglhølmegade etableres med chaussésten og kantstenslysning samt ny opstribning.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 og 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 muliggøre en randbebyggelse til erhverv langs Scandiagade samt en ekstra etage på en eksisterende bygning. Lokalplantillægget muliggør ikke væsentligt mere byggeri end det gældende plangrundlag. Der vil være en række positive indvirkninger på lokalområdet som følge af lokalplanens bestemmelser om bevaring, ny støjafskærmende bebyggelse og indretning af byrum.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Scandiagade og Teglhølmegade. Støjniveauet er op til 78 dB på dele af de ubebyggede arealer og op til 73 dB på del af facaderne, hvilket

overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

I henhold til Kommuneplan 2024 kan der ved omdannelse af eksisterende byggeri langs eksisterende veje, ved huludfyldning og i andre særlige tilfælde, hvor hensynet til byrum og bebyggelsens funktion som støjskærm tilsiger det, etableres støjfølsom anvendelse, hvor støjen er op til 73 dB, hvis ovennævnte grænser for friarealer og indendørs støjgrænser kan overholdes.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på samtlige boligfacader i lokalplanområdet. Den fremtidige bebyggelse og friarealer er placeret således, at erhvervsbebyggelsen langs Scandiagade sammen med en støjskærm for enden af 'Den grønne Kile' bidrager til at afskærme friarealerne og facader på boliger mod støj. De steder, hvor grænseværdien på 58 dB ikke kan overholdes på boligfacader, skal bygningerne støjisoleres, så det indendørs støjniveau ikke overskrider Miljøstyrelsens grænseværdier. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Der skal være støjafskærmning af friarealer og boligbebyggelse. Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at erhvervsbebyggelsen langs Scandiagade sammen med en støjskærm for enden af 'Den grønne Kile' bidrager til at afskærme friarealerne og facader på boliger mod støj.

For at kunne overholde støjgrænsen i erhvervsbebyggelsen langs Scandiagade er det nødvendigt at foretage støjafskærmende foranstaltninger for facaderne mod Scandiagade og Tegholmegade. Det kan for eksempel være i form af dobbelt glasfacade eller russervinduer.

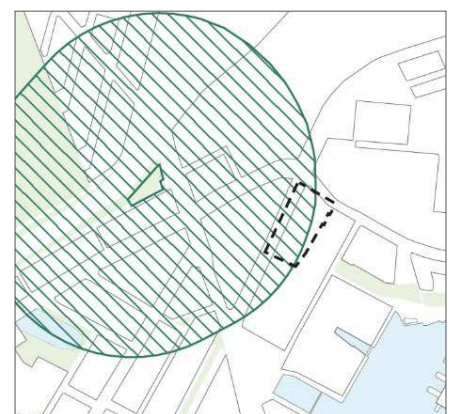
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at erhvervsbebyggelsen og støjskærmen er etableret og, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

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.

Beskyttelseslinjer

Syd for Sydhavn Station ligger et fredskovområde, der kaster en skovbyggelinje, som omfatter del af nærværende lokalplanområde. Lokalplanområdet er derfor delvist omfattet af lov om naturbeskyttelse (naturbeskyttelsesloven) (lovbk. nr. 927 af 28. juni 2024) § 17 stk. 1, men falder under "husrækkereglen" i naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 3. Bestemmelsen betyder, at hvor der findes væsentlig, lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 m, gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse. Da der mellem lokalplanområdet og skoven allerede eksisterer væsentlig lovlig bebyggelse, blandt andet ved Sydhavns Plads, og fordi den væsentlige lovlige bebyggelse ligger inden for 300 m fra skoven, finder forbuddet mod bebyggelse ikke anvendelse i det aktuelle lokalplanområde.



 Skovbyggelinje

 Lokalplanområdets afgrænsning

Kort med skovbyggelinje fra fredskovområde.

Bevaringsværdige bygninger

Bygningen på ejendommen matr.nr. 523, Kongens Enghave, København, Teglhølmegade 2, er i SAVE registreret med værdien 4 (middel bevaringsværdi). På Teglhølmegade 2-4 lå Hollesens Radiator Fabrik, som formentlig brugte Teglhølmegade 2 som administrationsbygning. Bygningen er opført i 1925 og er i to etager. Det er en rødstensbygning med mange detaljer i murværket. Bygningen er fastlagt som bevaringsværdig i tillæg 6 til lokalplan 310 Teglværkshavnen.

Bygningen på ejendommen matr.nr. 477, Kongens Enghave, København, Scandiagade 15, er i SAVE registreret med værdien 4 (middel bevaringsværdi). Scandiagade 15 er opført i 1910 som en produktionsejendom i 3 etager. Det er en rødstensbygning med enkelte detaljer i sandsten, der er sammenbygget med Teglhølmegade 2. Bygningen er genopført efter en sabotageaktion i 1945 og fremstår i dag kun i to etager.

Begge bygninger foreslås som bevaringsværdige i tillæg 12. Begrundelsen for, at bygningerne er fastlagt som bevaringsværdige er, at bygningerne har arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi og at de fremstår i god tilstand. Desuden ønsker grundejerne at bevare og opretholde bygningerne.

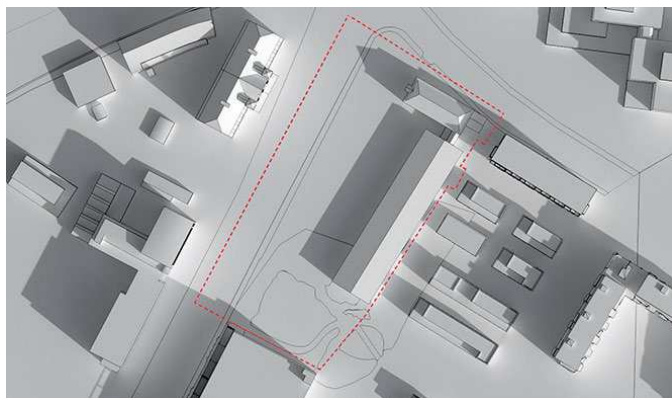
De bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. Den bevaringsværdige bygning Scandiagade 15 må dog ændres ved tilbygning af en etage på taget.



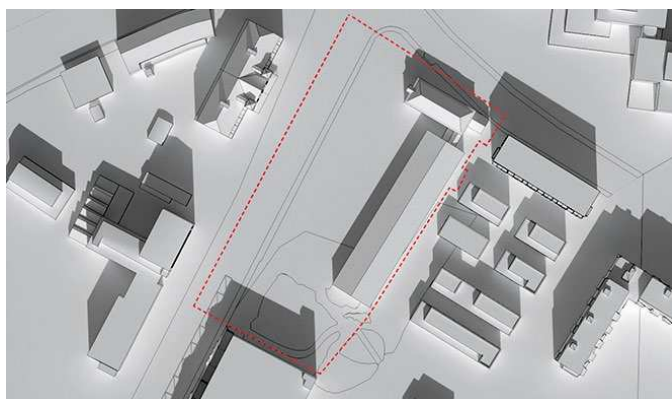
1-3	Høj bevaringsværdi
4-6	Middel bevaringsværdi
7-9	Lav bevaringsværdi
■	Uden bevaringsvurdering
- - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

SAVE-kort

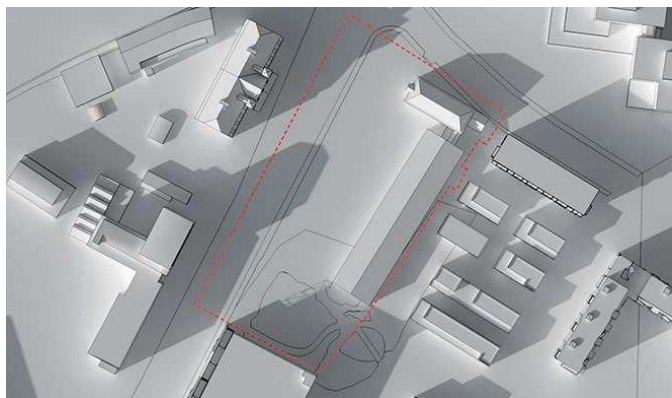
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

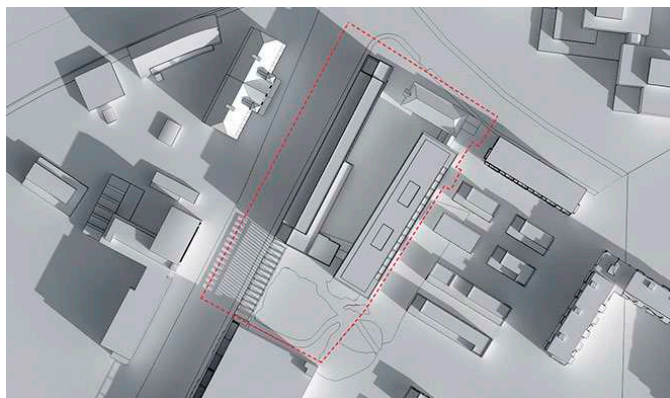


21. marts kl. 12.00.

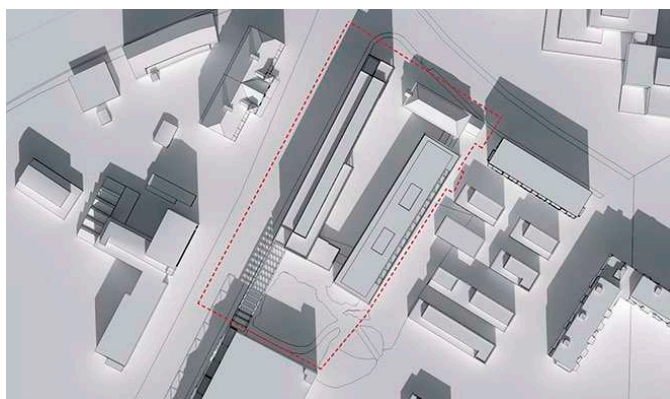


21. marts kl. 16.00.

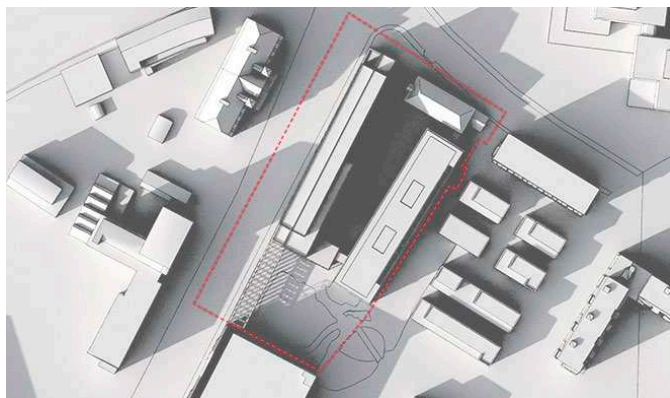
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



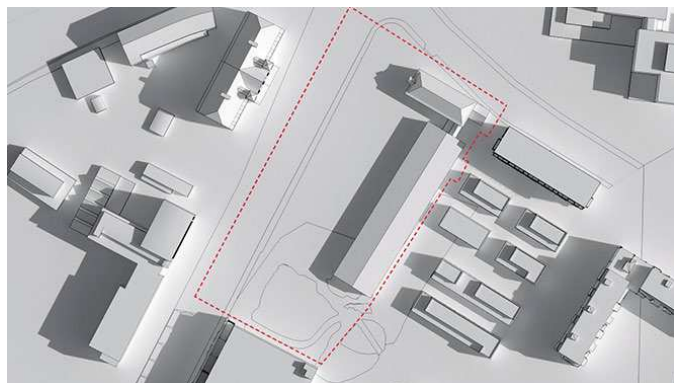
21. marts kl. 16.00.

Skyggediagrammer

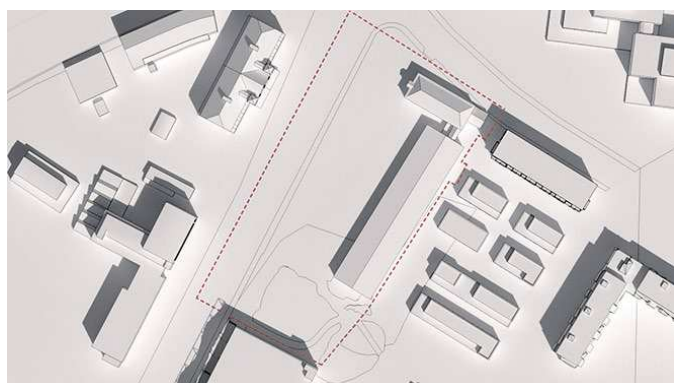
Skyggediagrammerne viser, at randbebyggelsen langs Scandiagade påvirker nabo på vestsiden af Scandiagade med skygge tidligt på dagen fra efterår til forår samt at den nye etage på den eksisterende bygning langs boligområdet på A.C. Meyers Vænge påvirker arealer på terræn samt to gavle med skygge sent på dagen hele året.

Illustrationer: entasis.

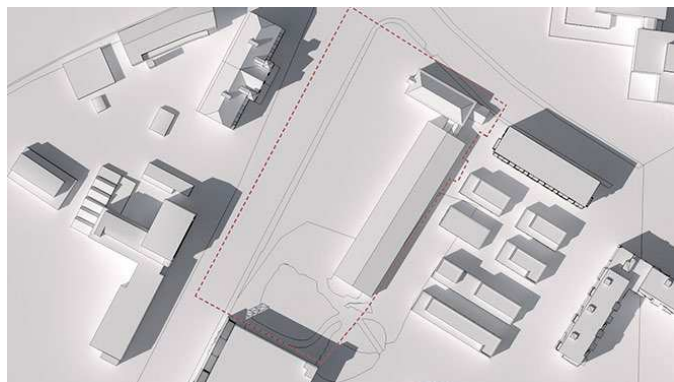
Eksisterende forhold



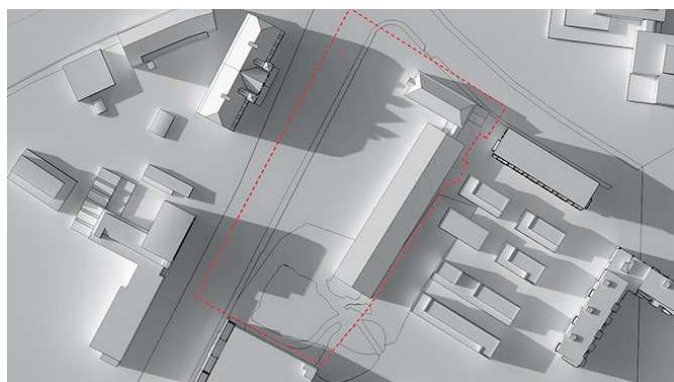
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.

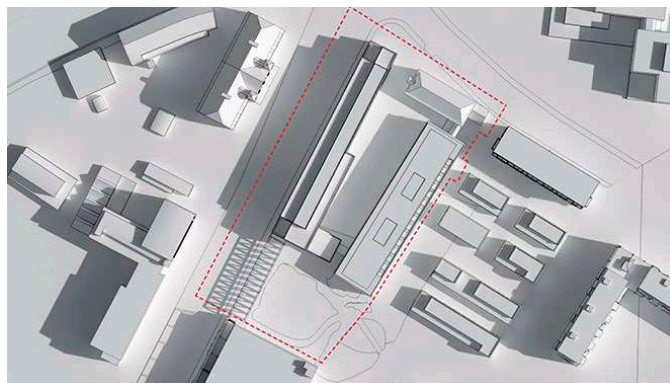


21. juni kl. 16.00.

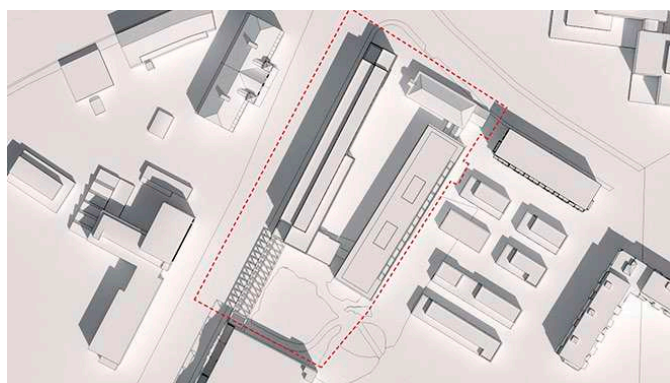


21. juni kl. 19.00.

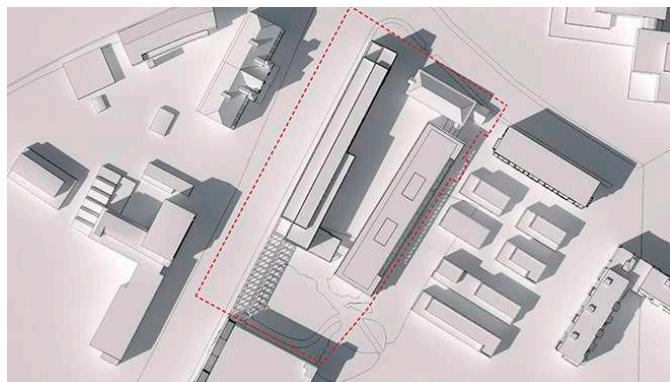
Muliggjort med lokalplanen



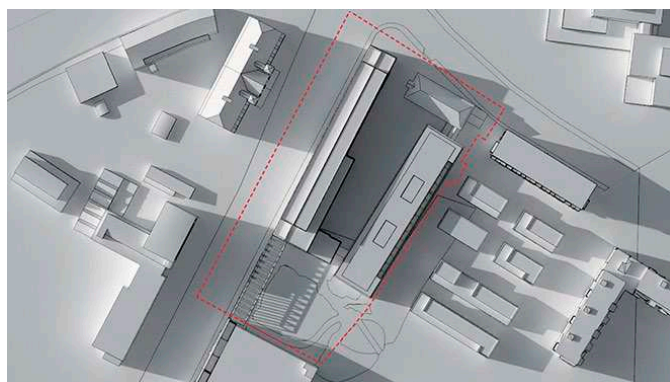
21. juni kl. 9.00.



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 lokalplantillægget.

Kommuneplan 2024

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2024 er området (ramme nr. R24.C.4.28) fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Der kan i området nærmest Sydhavnsgade/Scandiagade placeres ramper, trapper og konstruktioner til bro over Sydhavnsgade efter bestemmelser fastsat i lokalplan. Stiforbindelsen indgår desuden som planlagt grøn cykelrute i kommuneplanens retningslinjer for cykelinfrastruktur.

Bebyggelsesmuligheder og friareal hidrørende matr.nr. 477, Kongens Enghave, København, kan udnyttes på øvrige ejendomme på rammen (R24.C.4.28) samt på matr.nr. 287, Kongens Enghave, København.

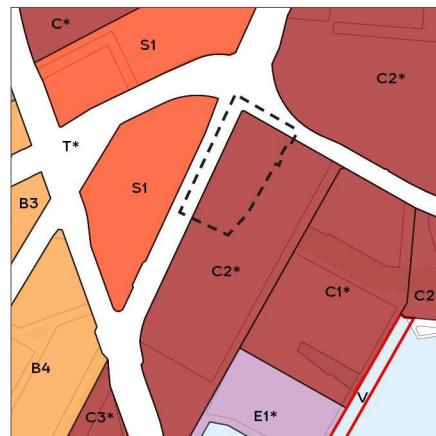
Virksomheder i nærheden af lokalplanområdet

Lokalplanlægning for området forudsætter, at der ikke med lokalplanen planlægges for en anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Lokalplanbestemmelser om anvendelse og afskærmningsforanstaltninger mv. nær virksomheden på matr.nr. 410 Kongens Enghave, København, skal sikre den fremtidige anvendelse mod gener fra støj, lugt, støv eller anden luftforurening, jf. planlovens § 15 a og § 15 b, så planlægningen ikke vil kunne medføre skærpede miljøkrav for virksomheden.

Virksomheden på matr.nr. 410 Kongens Enghave, København, MAN Energy Systems, er beliggende cirka 600 m øst for tillægsområdet. Mellem virksomheden og tillægsområdet er opført bebyggelser med boliger og serviceerhverv på baggrund af lokalplan 310 Teglværkshavnen med tillæg 1, 4, 6 og 7. Planlægningen har taget hensyn til MAN ES ved at placere erhverv og parkeringshuse tættest på virksomheden. Virksomhedens miljøgodkendelse tager udgangspunkt i den eksisterende planlægning og de realiserede projekter i området, herunder at der ligger boligbebyggelser i op til 8 etager indenfor 200 meter fra virksomheden. Fra 1. januar 2025 er virksomhedens støjgrænseværdi fastsat til 55 dB i skel. Københavns Kommune vurderer, at realisering af tillæg 12 ikke påvirker drifts- og udviklingsmuligheder for MAN Energy Systems, herunder at lokalplantillægget ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

Detailhandel

Lokalplantillægsområdet er beliggende uden for detailhandelscentre udpeget i rammerne til Kommuneplan 2024, hvorfor der i lokalplanen kun kan gives tilladelse til enkeltstående butikker. Lokalplantillægget giver imidlertid ikke mulighed for sådanne, idet de enkelte butikker er placeret uden for tillægsområdet.



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
*	Områder med særlige bestemmelser
V	Husbåde
- - - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2024.

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150.

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2024 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 mv., 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 visningspapir 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 bedre sammen med stiforbindelser og broer over de stærkt trafikerede veje. Herudover lægger lokaludvalget vægt på at skabe et sammenhængende grønt stisystem og færdiggøre 'Den grønne Kile'.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 310 Teglværkshavnen

Lokalplan 310 for Teglværkshavnen blev vedtaget og offentliggjort i 1999, og udgør den planmæssige ramme for omdannelsen af det tidligere industri- og havneområde, Teglværkshavnen. Lokalplanen omfatter et forholdsvis stort område, og der er over tid udarbejdet 13 tillæg med henblik på at muliggøre forskellige byggerier indenfor lokalplanafgrænsningen. Nærværende lokalplantillæg er tillæg 12 til lokalplan 310 Teglværkshavnen.

Tillæg 6 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

Formålet med tillæg 6 til lokalplan 310 er at udgøre det planmæssige grundlag for en udbygning af området omkring A.C. Meyers Vænge til bolig- og erhvervsbebyggelse, herunder med større tæthed end forudsat i lokalplan 310.

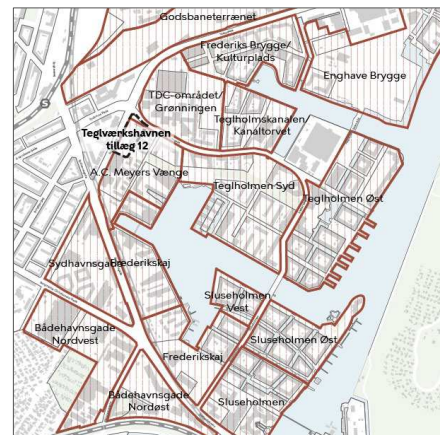
[Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.](http://www.kk.dk/lokalplaner)

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)

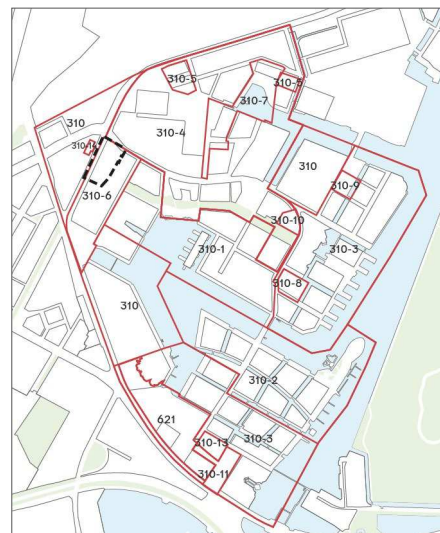
Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.



Byudviklingsområde, 1. del af planperioden

Lokalplanområdets afgrænsning

Kort over byudviklingsområder.



Gældende lokalplaner

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

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 entreprisensummen 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 Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projekttypen findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Spildevandsplan

Kloakering

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 hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

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

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

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

En lovændring har betydet, at der ikke længere kan planlægges skybrudsprojekter ud fra et 100-års skybrud. I stedet skal der fastlægges et andet serviceniveau, typisk svarende til en 10-års hændelse. De hidtil planlagte skybrudsprojekter kan gennemføres, hvis de igangsættes inden den 1. januar 2027. Det vil betyde, at et konkret område således fortsat kan blive sikret til en 100-årshændelse. For det aktuelle lokalplanområde forventes de hidtil planlagte skybrudsprojekter ikke realiseret.

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

I projektet er der mulighed for at opsamle og forsinke vand på terræn i gårdrum og i 'Den grønne Kile'.

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

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.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase \[www.kk.dk/publikationer\]\(http://www.kk.dk/publikationer\).](http://www.kk.dk/publikationer)

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 som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

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 mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.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 mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside 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 mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Grunden på Scandiagade 15 er kortlagt som forurenede, da der er konstateret kraftig forurening med kulbrinter i jorden og klorerede opløsningsmidler i grundvandet.

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@kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: grundvand@kk.dk

Aflledning af oppumpet grundvand til kloak kræver aflledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@kk.dk

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

Kontakt: vand@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 Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser)

Museumsloven

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

Rottesikring

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

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

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

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

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

Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Tilstanden af områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 16 om søer og åer, § 17 om skove og § 18 om fortidsminder, må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 310 Teglværkshavnen er at fastlægge det planmæssige grundlag for omdannelse af det tidligere industri- og havneområde omkring Teglværkshavnen.

Formålet med tillæg 6 er at muliggøre en udbygning af området omkring A. C. Meyers Vænge til bolig- og erhvervsbebyggelse, herunder med større tæthed end forudsat i lokalplan 310 Teglværkshavnen.

Formålet med tillæg 12 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med offentligt tilgængelige 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 og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- 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,

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet omfatter delområde XIIB i lokalplan 310 Teglværkshavnen tillæg 6, der afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 523 og del af ejendommen matr.nr. 477, Kgs. Enghave, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) og alle parceller, der efter den 29. oktober 2024 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i området

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

Endvidere kan der indrettes kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller idrætsformål, kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Overnatning må kun finde sted i ny etage i byggefelt B, på matr.nr. 523, vist på tegning 2c.

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

Boligandelen er fastsat til og fordelt, som vist på tegning 2a-b.

Boligarealet må ikke anvendes til kollegie- og ungdomsboliger.

Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

- a) Boligstørrelser skal beregnes for området under ét. Boliger skal i gennemsnit have et boligareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af det samlede boligareal kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Mindst 20 % af det samlede boligareal skal indrettes til boliger med et areal på mindst 110 m² pr. bolig, undtaget herfra er dog boliger opført i henhold til lov om almene boliger. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må have et boligareal på mindre end 50 m².
- b) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige socialt betingede behov.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesska- ber. Disse boliger skal have et boligareal på mindst 55 m² i gen- nemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m². Fællesbolig- arealer skal udgøre mindst 10 % af boligarealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesboligarealer ind- går i opførelsen af de enkelte boligers boligareal.

Kommentar

Fællesboligarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter, og som normalvis vil kunne foregå i den enkelte bolig. Dette kan være spisestue, opholds- og TV-stue, bad/toi- let, på gang, fælles køkken og lignende. Der henvises til definitionen på fælles boligarealer i den gældende BBR-instruks, senest revideret den 14. marts 2007.

- d) 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 ejendomsrættelige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 4. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etage- arealet. 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. 5. 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. 6. Forurenende virksomhed

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

Stk. 7. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a-c.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Scandiagade og Teglholtsgade opretholdes de eksisterende vejlinjer, vist på tegning 3a.

Der må ikke etableres overkørsler mod Scandiagade.

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

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af veje i form af lokalgader og stier, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b.

Om stier henvises til § 8.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 3. Fastlæggelse af vej

Vejtype A fastlægges i en bredde af 8,5 m som fælles færdselsareal med vendemulighed, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

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 udlagt til vej, kan 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. Afvigelser

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 mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 7. Andre udlæg og anlæg af veje

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. 2-4 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 etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående.

I parentes er angivet hvor mange pladser, der mindst skal være reserveret til delebiler, som alle skal være elbiler.

Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler.

Der skal være mindst 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.

Mindstekravene i den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse kan være ændret efter lokalplanens vedtagelse. Disse krav skal altid være overholdt.

- Boliger: 1 plads pr. 300 m² (heraf delebiler 20 %)
- Erhverv: 1 plads pr. 265 m²
- Kulturelle formål og idrætsformål: 1 plads pr. 135 m²

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

Parkeringspladser skal lokaliseres indenfor område XIIA og XIIB i lokalplan 310, tillæg 6. I område XIIB skal der være tre-fem parkeringspladser på terræn placeret i vejareal, vejtype A, vist på tegning 3a. Herudover kan der i område XIIB placeres 20 stk. parkeringspladser i kælder

under byggefelt A. Rampe til kælder skal placeres som vist på tegning 4. Øvrige parkeringspladser placeres i parkeringshus på matr.nr. 536, Kongens Enghave, København, i område XIIA.

Der skal være i alt to pladser til handicapparkering, heraf én almindelig handicapparkeringsplads og én plads til handicapbus. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser. Pladser til handicapparkering skal placeres i område XII B, og plads til handicapbus skal placeres på terræn i område XII B.

Stk. 2. Cykelparkering

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

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Kulturelle formål og idrætsformål: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

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

- Boliger, erhverv og kultur- og idrætsformål: 1 plads pr. 500 m² (mindst 50 % skal være overdækket)

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

Cykelparkering på terræn, herunder overdækning af cykelparkering med halvtag, skal placeres som vist på tegning 4.

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

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

Bebyggelsesprocent under ét

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 for de involverede ejendomme under ét. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering overholdes.

Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg (ekskl. skakte), bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres selv om bebyggelsesprocenten overskrides. Det samme gælder tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

I byggefelt A, vist på tegning 5b, kan den maksimale bebyggelsesprocent forøges med op til 10 procentpoint (fra 150 % til 160 %) for etageareal, der i stueetagen (1. etage) opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Kommentar

Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter mv.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5b.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5b.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5b.
- d) Der skal i den sydlige del mellem byggefelt A og B være en åben forbindelse med en frihøjde på mindst 4,0 m, som vist på tegning 5b.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5b viste etageantal og maksimale højder.
- b) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.
- c) Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 2,5 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.
- d) Solenergianlæg med en højde på indtil 20 cm kan placeres frit på tagfladen på flade tage.
- e) For opbygninger på taget til servicering af elevatorer kan bygningshøjden fastsat ovenfor overskrides med op til 1 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag. Opbygningerne skal placeres minimum 3 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 18 m for erhverv.
- b) Husdybden for boliger i ny etage på den bevaringsværdige bygning B, vist på tegning 5a, må maksimalt være 14,5 m.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, på i alt højst 25 m². Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, legehuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering og lignende.

Herudover må der opføres halvtage til overdækning af cykler, på i alt højst 150 m², og med en placering som vist på tegning 4.

Transformerstationer skal placeres som vist på tegning 5b.

Ud over transformerstation må der ikke opføres mindre bygninger i byrum A, vist på tegning 7a.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.

Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

- a) Den bevaringsværdige bygning C, vist på tegning 5a, må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Den bevaringsværdige bygning B, vist på tegning 5a, må ikke ændres, ombygges eller nedrives, undtagen ved tilbygning af en etage på taget som angivet i § 7, stk. 2-4.
- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives. Bevaringsværdige bygninger kan uden dispensation ombygges, som angivet i § 7.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

Kommentar

For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

- e) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Facade a, b, c og d, vist på tegning 6, skal være ensartet i samme farve og materiale og med vandrette gesimsbånd og lodrette lameller foran en bagvedliggende facade med vinduer. Facade c skal udformes med vandrette gesimsbånd og lodrette lameller. Facade d skal på strækningen ud for facade c udformes uden vandrette gesimsbånd og lodrette lameller.
- b) De vandrette gesimsbånd skal placeres, så de markerer overgangen mellem facade og sokkel, mellem facade og tag og mellem eksisterende bygning og ny etage. Facade a og b skal hver have yderligere to vandrette gesimsbånd, hvoraf det ene skal placeres ud for etageadskillelsen mellem 3. og 4. etage (2. og 3. sal) og det andet kan placeres enten ud for etageadskillelsen mellem 1. og 2. etage (stue og 1. sal) eller ud for etageadskillelsen mellem 2. og 3. etage (1. og 2. sal). Dybden på gesimsbånd skal være 10-18 cm målt i forhold til den bagvedliggende facade og højden skal være 8-15 cm målt i forhold til den bagvedliggende facade.
- c) De lodrette lameller skal placeres, så de markerer et ensartet hovedmodul med underopdelinger. For facade a og b skal hovedmodulet være 2,5-2,8 m bredt og underopdeles i to lige brede undermoduler. For facade c og d skal hovedmodulet være 1,9-2,1 m bredt, følge vinduesrytmen på den underliggende, bevaringsværdige bygnings facade og underopdeles i fire lige brede undermoduler. Facade a skal indeholde tre variationer, hvor mellem tre og ni sammenhængende hovedmoduler ikke underopdeles. Dybden på lodrette lameller skal være 10-18 cm målt i forhold til den bagvedliggende facade, og bredden skal være 8-15 cm målt i forhold til den bagvedliggende facade.
- d) For facade a og b skal der ud for etageadskillelser, hvor der ikke er vandrette gesimsbånd, jf. litra b, være blændpartier i ikke-gennemsigtigt glas. Disse blændpartier skal trækkes mindst 8 cm tilbage målt i forhold til facaden.
- e) For facade a, b, c, d og e skal lameller, gesimsbånd og facade samt vinduer og døre være i samme farve, der skal være en varm nuance af sand eller lys grå. Træ må overfladebehandles, men skal fremstå i træets naturlige farve. Farven på blændpartier i glas skal være i nuancer af grågrøn/gråblå, som svarer til farveudtrykket på facadens gennemsigtige glaspartier.
- f) For den bevaringsværdige bygning B, vist på tegning 5a, skal farverne på vinduer, døre og altanværn være sort.
- g) For facade a, b, c og d skal lameller, gesimsbånd og facade være i samme materiale, der skal være natursten, tegl, metal eller træ. Hvis materialet er natursten, kan vandrette gesimsbånd være i indfarvet beton. Sokkel skal være i natursten, tegl eller i synlig beton.
- h) På tekniketagen, facade e, vist på tegning 6, skal være facaden være i metal med lodrette, stående false. False skal have en jævn, indbyrdes afstand svarende til $\frac{1}{4}$ af afstanden mellem de lodrette lameller på den underliggende facade.
- i) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.
- j) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- k) Facade b skal, som vist på tegning 6, indeholde en tilbagetrækning i stueetagen (1. etage) i en dybde svarende til mindst et hovedmodul, jf. litra c.
- l) Facade f, vist på tegning 6, skal indeholde en tilbagetrækning i stueetagen (1. etage) på 2-4 m. Tilbagetrækninger skal markeres med søjler.
- m) For facade a og b skal sokkelhøjden være 0,3-0,8 m målt fra terræn undtagen ved de på tegning 6 markerede tilbagetrækninger af stueetagen, hvor sokkelhøjden skal være 0,0-0,8 m målt fra terræn.
- n) Stueetagens gulvkote skal være 0,0-0,8 m målt fra terræn undtagen ved de på tegning 6 markerede tilbagetrækninger af stueetagen, hvor gulvkoten skal være 0,0-0,3 m målt fra terræn.
- o) Byrum, indgangspartier og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For facade a og f, vist på tegning 6, skal 45-65 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsligt, klart glas. De gennemsligtige partier skal være mindst 2,7 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsligt (klart) vinduesglas.
- c) For facade a og b, vist på tegning 6, skal stueetagens (1. etages) vinduer have en underkant på højst 1,3 m målt fra terræn.
- d) I den bevaringsværdige bygning B, vist på tegning 5a, må der i stueetagen isættes nye døre eller vinduer indenfor eksisterende murhuller. På gavlen mod syd må etableres et eller tre nye vindueshuller i stueetagen i samme dimensioner som de eksisterende murhuller og placeret lodret under vinduer på etagerne ovenover. På første sal (2. etage) må isættes nye vinduer med franske altaner indenfor eksisterende murhuller. De eksisterende murhuller på første sal (2. etage) må i den forbindelse udvides nedad, dog uden at berøre de eksisterende naurstens-kapitæler over stueetagens vinduer.
- e) Vinduer må ikke være i plastik.
- f) Døre må ikke være i plastik.
- g) Udvendig solafskærmning skal være markiser eller markisoletter.
- h) Der må ikke være udvendige trapper.

Stk. 3. Altaner

- a) Boliger skal have én altan eller privat tagterrasse.
- b) Altaner skal hver have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m.
- c) Altaner skal være indeliggende og må ikke have fremspring i forhold til den underliggende facade. I den bevaringsværdige bygning B, vist på tegning 5a, må franske altaner, jf. stk. 2, litra d, have et fremspring på højst 50 cm målt fra facaden.
- d) Værn skal være med lodrette, spinkle balustre eller være i klart glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 4. Tage

- a) Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en taghældning på højst 20 grader.
- b) Tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.
- c) Materialerne skal være metal, tagpap, granit, skifer eller glas. Farverne skal være lyse, varme nuancer af sand eller lys grå. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- e) Bestemmelserne i litra a-d gælder ikke ved renovering af eksisterende tage på de bevaringsværdige bygninger B og C, vist på tegning 5a.
- f) I forbindelse med tilbygning af en etage på taget af 2. etage (1. sal) af den bevaringsværdige bygning B, som beskrevet i § 6, stk. 2-4, kan der indrettes opholdsarealer på taget af 2. etage (1. sal).
- g) Opholdsarealer på tag skal skærmes mod støj, jf. § 9.
- h) Værn om opholdsarealer på tag skal være med lodrette, spinkle balustre i metal eller være gennemsigtige, med klart glas. Værn skal placeres mindst 1,5 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.
- i) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- j) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6.

Stk. 5. Reklamer

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

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Kultur- og idrætsformål (fitness):	10 %

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

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 6.

Stk. 3. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 4. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,3 m i forhold til det eksisterende terræn undtagen i byrum B, vist på tegning 7a. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m undtagen skel mellem matr.nr. 523 og matr.nr. 477, Kgs. Enghave, København.

Stk. 5. Generelt om ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner, beplantning og træer skal placeres, som vist på tegning 7a-7c. I stk. 7-10 er der særlige bestemmelser om indretningen.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

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

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier og i byrum.

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

Stk. 6. Byrum

Der skal være byrum, som vist på tegning 7a.

Byrum A

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

Befæstede arealer skal være i natursten i form af chaussesten og/eller brosten i granit. I en zone på 0,4-2,0 m fra facader kan befæstede arealer være i natursten i form af granit i andre formater end chaussesten og brosten.

Der skal være mindst 2 faste bænke.

Byrum B

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

Befæstede arealer skal være i grus eller natursten i form af granit.

Der skal være et legeareal på mindst 30 m² med siddemulighed.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

Stier

Der skal være en stiforbindelse i stitype a inden for zonen til stitype a, som vist på tegning 7a. Stitype a fastlægges som en sti i en samlet bredde af 5 m, heraf 2,5 m gangsti og 2,5 m cykelsti. Stien skal placeres som en forlængelse af eksisterende sti til A. C. Meyers Vænge, og forbindes til fortov langs Scandiagade gennem porte/sluser i den i § 7, stk. 6 fastlagte støjskærm. I forbindelse med porte/sluser kan stiens bredde reduceres til 2,5 m.

Der skal være en stiforbindelse i stitype b inden for zonen til stitype b, som vist på tegning 7a. Stitype b fastlægges i en bredde af 7 m på bro og rampe (målt på indersiden af rækværk) og i en bredde på 5 m på terræn. Stien skal forbindes til eksisterende sti fra A. C. Meyers Vænge.

Der er reserveret areal til placering af stibro med tilhørende rampeanlæg indenfor zonen til stitype b, som vist på tegning 7a. Rampehældningen må ikke overstige 45 promille.

Stk. 7. Pergola ved støjskærm

I byrum B skal der i området som vist på tegning 7c i sammenhæng med støjafskærmningen fastlagt i § 9, stk. 3, være en pergola i træ. Dybdnen på pergolaen skal være 5,5-6 m og højden skal være 8,5-9 m. Afstanden mellem pergolaens søjler skal være ensartet og svarende til modulbredden på facade a, jf. § 7, stk. 1. Træ i pergolaens konstruktion må overfladebehandles, men skal fremstå i træets naturlige farver.

Befæstede arealer i pergolaen skal være grus eller i natursten i form af granit.

Der skal langs pergolaen være bede med klatreplanter i mindst 40 % af bedet, vist på tegning 7c.

Stk. 8. Kantzoner

Der skal være kantzoner, som vist på tegning 7b.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Kantzone a og b

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3 m.

Mindst 30 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus eller tegl eller natursten i form af granit. Farver skal være lyse, varme nuancer af sand eller grå.

Kantzonen må ikke hegnes.

Kantzone c

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 1,5-2,5 m.

Befæstede arealer skal være i grus eller tegl eller natursten i form af granit. Farver skal være lyse, varme nuancer af sand eller grå.

Kantzonen må ikke hegnes.

Stk. 9. Træer

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

Der skal i alt plantes mindst 32 nye træer, som ikke må fældes.

For beplantningszonerne B, C og D gælder, at mindst 50 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm, og mindst 50 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

For beplantningszonerne A og E gælder, at nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

Træet i beplantningszone A skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

For beplantningszone B, C og D gælder, at mindst 30 % af træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Træet i beplantningszone E skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Mindst 10 % af nye træer i beplantningszone B, og mindst 75 % af nye træer i beplantningszone C og D skal være af følgende arter: Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk- dunbirk (*Betula pubescens*), Birk- vortebirk (*Betula pendula*), Blomme (*Prunus domestica* og underarter), Bævreasp (*Populus tremula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg- stilkeg (*Quercus robur*), Eg- vintereg (*Quercus petraea*), Elm- småbladet (*Ulmus minor*), Elm- storbladet (*Ulmus glabra*), Ene (*Juniperus communis*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn- almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn- engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn- koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hyld (*Sambucus nigra*), Hæg- almindelig (*Prunus padus*), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Lind- småbladet (*Tilia cordata*), Lind- storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn- spidsløn (*Acer platanoides*), Løn- natur (*Acer campestre*), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pil- femhannet (*Salix pentandra*), Pil- grå (*Salix cinerea*), Pil- selje (*Salix caprea*), Pære (*Pyrus communis* og underarter), Rød-el (*Alnus glutinosa*), Røn- almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn- selje (*Sorbus intermedia*), Skovfyr (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble (*Malus* og arter/underarter).

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,8 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,2 m, så den samlede beddybde er mindst 1 m.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

Nye træer, buske og klatreplanter på konstruktion skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,60 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,80 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst

1,50 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

Nye buske og klatreplanter, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,5 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes.

Stk. 10. Regnbede

Byrum B vist på tegning 7a skal have render/kanaler/regnbede/bassiner til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

I kanaler/regnbede/bassiner skal der være beplantning.

Kanterne på render/kanaler/regnbede/bassiner skal være i jord og udføres blødt afrundet.

Stk. 11. Betingelse for ibrugtagning

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

Stk. 12. 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_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med kontorer mv.: 63

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Boligers opholdsrum: 46

Indendørs med lukkede vinduer:

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

Kommentar

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

Stk. 2. 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, jf. stk. 1, er overholdt.

For at kunne overholde støjgrænserne for støjfølsom anvendelse og for at sikre produktionsvirksomheder mod at blive mødt af skærpede

støjkrav er det en betingelse for ibrugtagning af bygninger til støjfølsom anvendelse i byggefelt B, at bebyggelsen i byggefelt A eller andre afskærmningsforanstaltninger mod støj i området er opført, jf. stk. 3.

Stk. 3. Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjskærm som vist på tegning 8. Skærmen skal have en højde på mindst 4 m og være i klart glas. Der må være mønstre på glasset. Der skal være sluser i støjskærmen til passage af stitype a, jf. § 4, stk. 3.

Det er desuden en betingelse for ibrugtagning af støjfølsom anvendelse i byggefelt B, at bebyggelsen i byggefelt A er opført.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 11. Særlige fællesanlæg

Ny bebyggelse i byggefelt A, må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 7 fastlagte byrum med de i § 8, stk. 11, fastlagte render/kanaler/regnbede/bassiner, den i § 8, stk. 8, fastlagte pergola, den i § 4, stk. 3, fastlagte stitype a samt den i § 9, stk. 3, fastlagte støjskærm.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

§ 12. 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.

§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Inden for det af tillæg 12 omfattede område, jf. § 2, ophæves § 11, litra b i lokalplan 310 Teglværkshavnen, tinglyst den 12. april 2000.

Inden for det af tillæg 12 omfattede område, jf. § 2, ophæves §§ 1-11, § 14 og § 15 i tillæg 6 til lokalplan 310 Teglværkshavnen, bekendtgjort den 20. december 2016.

Kommentarer af generel karakter

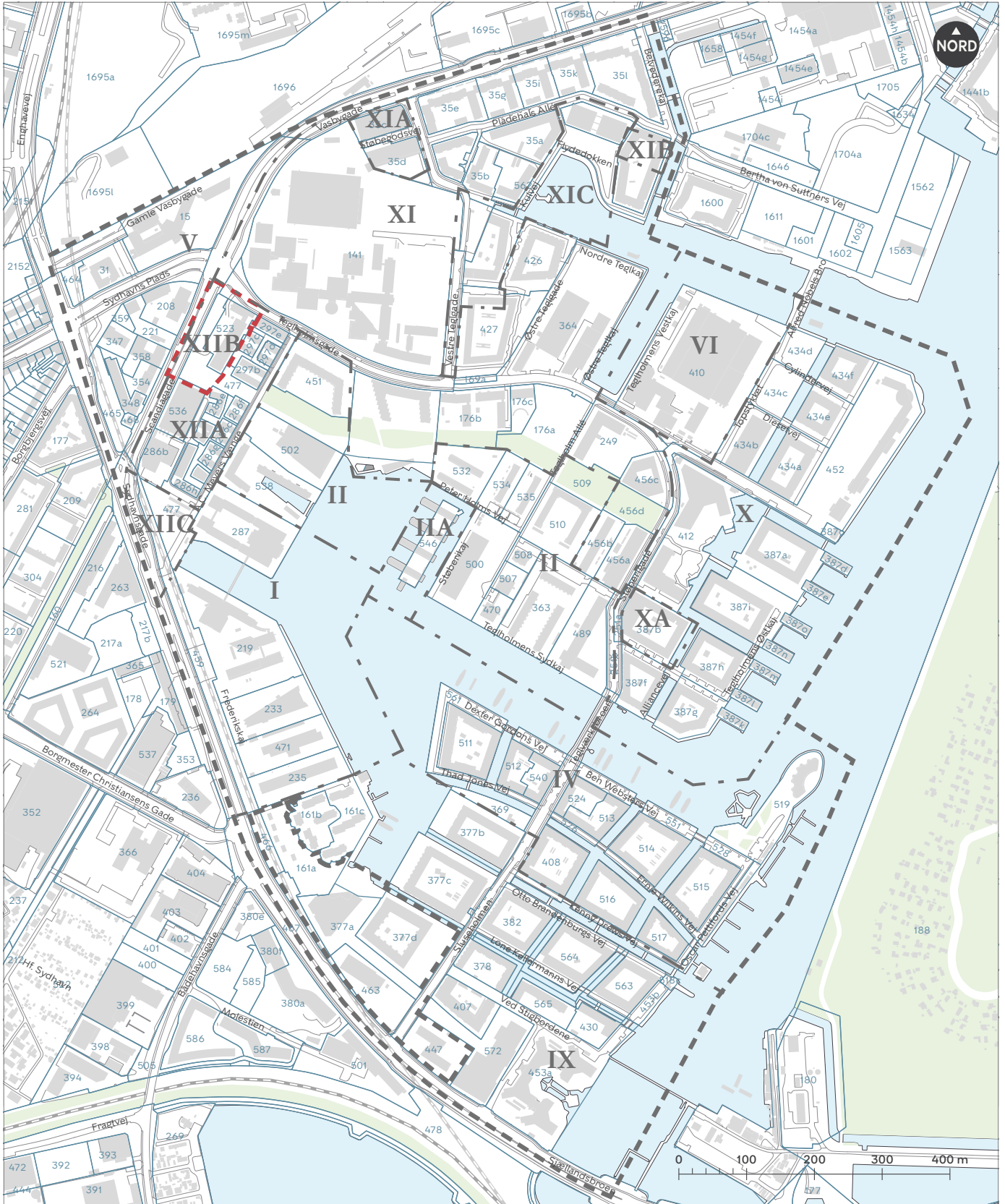
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

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



— — — Lokalplanområdets afgrænsning

— — — Lokalplan 310 Teglværkshavnen

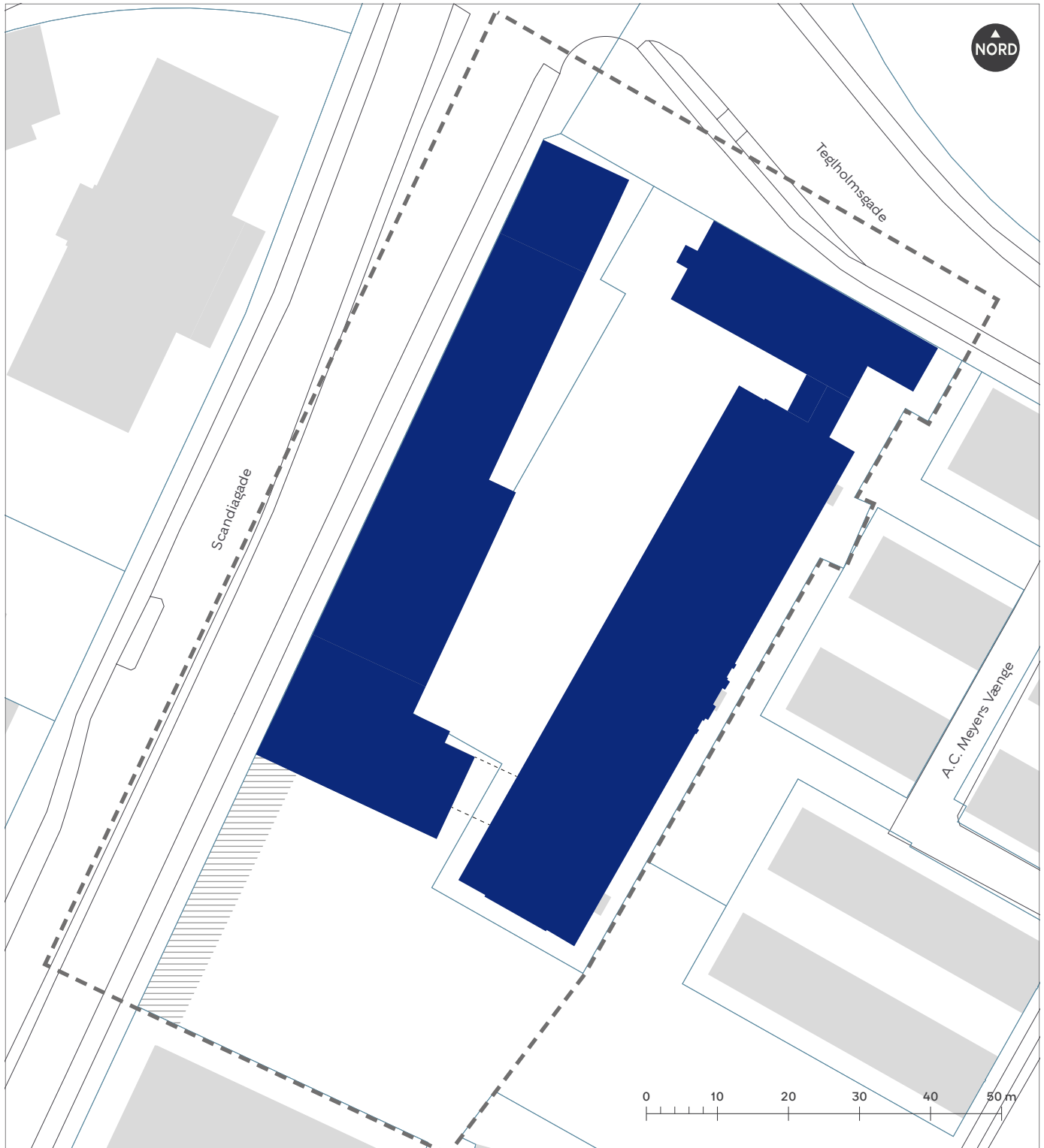
· · · Grænse mellem delområder i lokalplan 310

I-XII Delområde i lokalplan 310


XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

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



 Serviceerhverv

 Lokalplanområdets afgrænsning

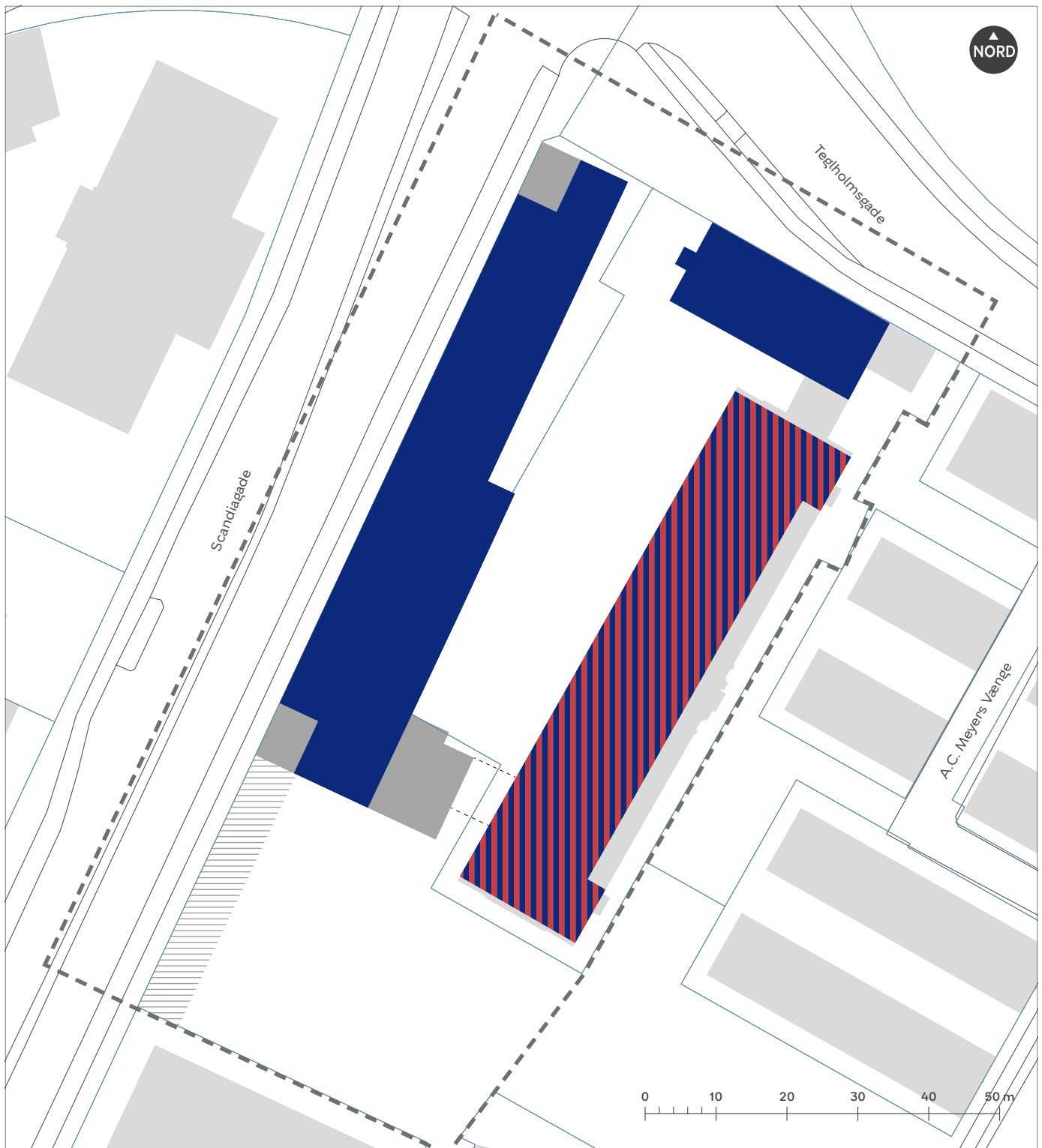
 Matrikelskel



 Eksisterende bygning







 Pergola

 Overdækning

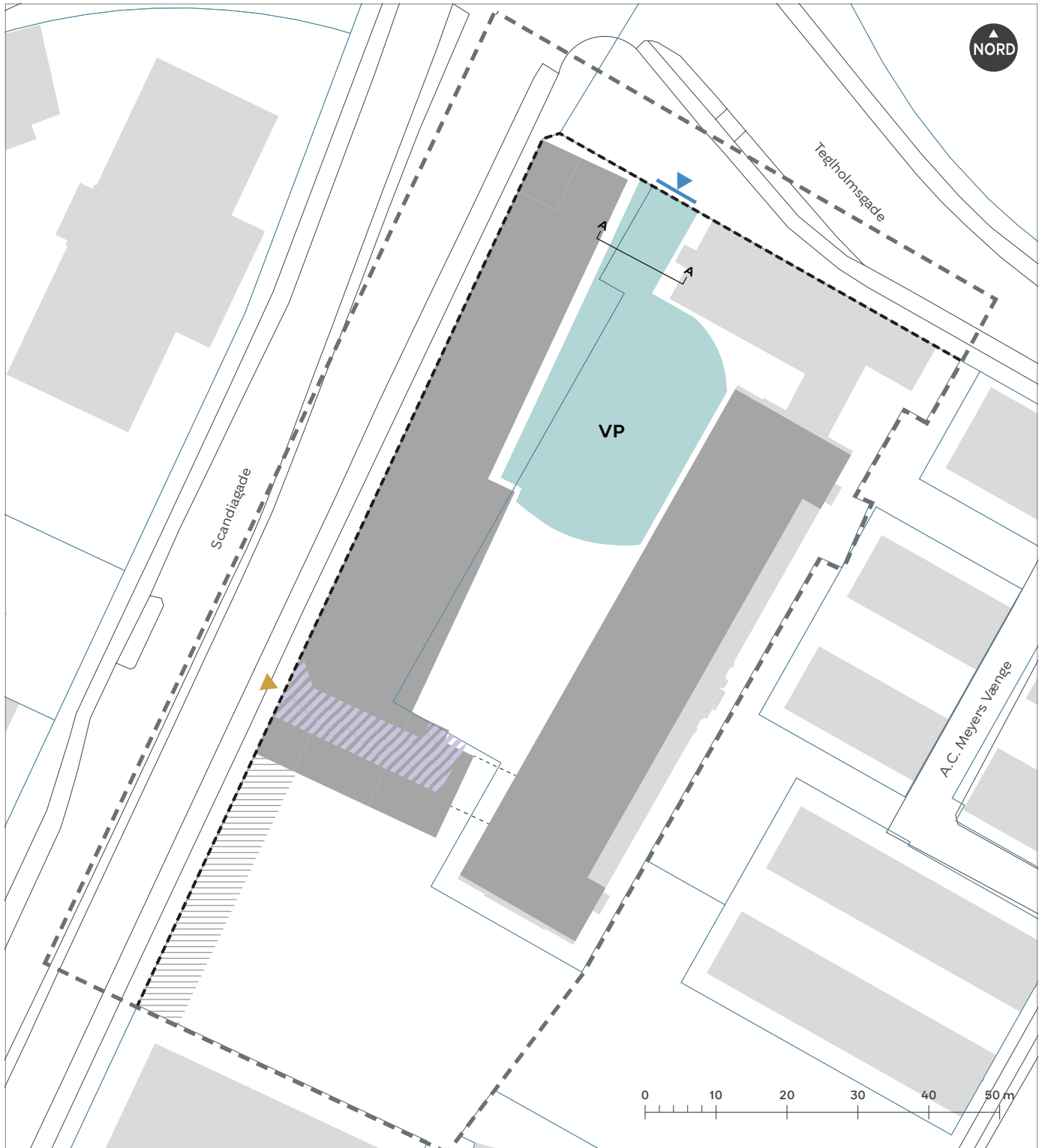
Tegning 2b · Anvendelse fra 3. etage og op



-  Serviceerhverv
-  Bolig eller serviceerhverv

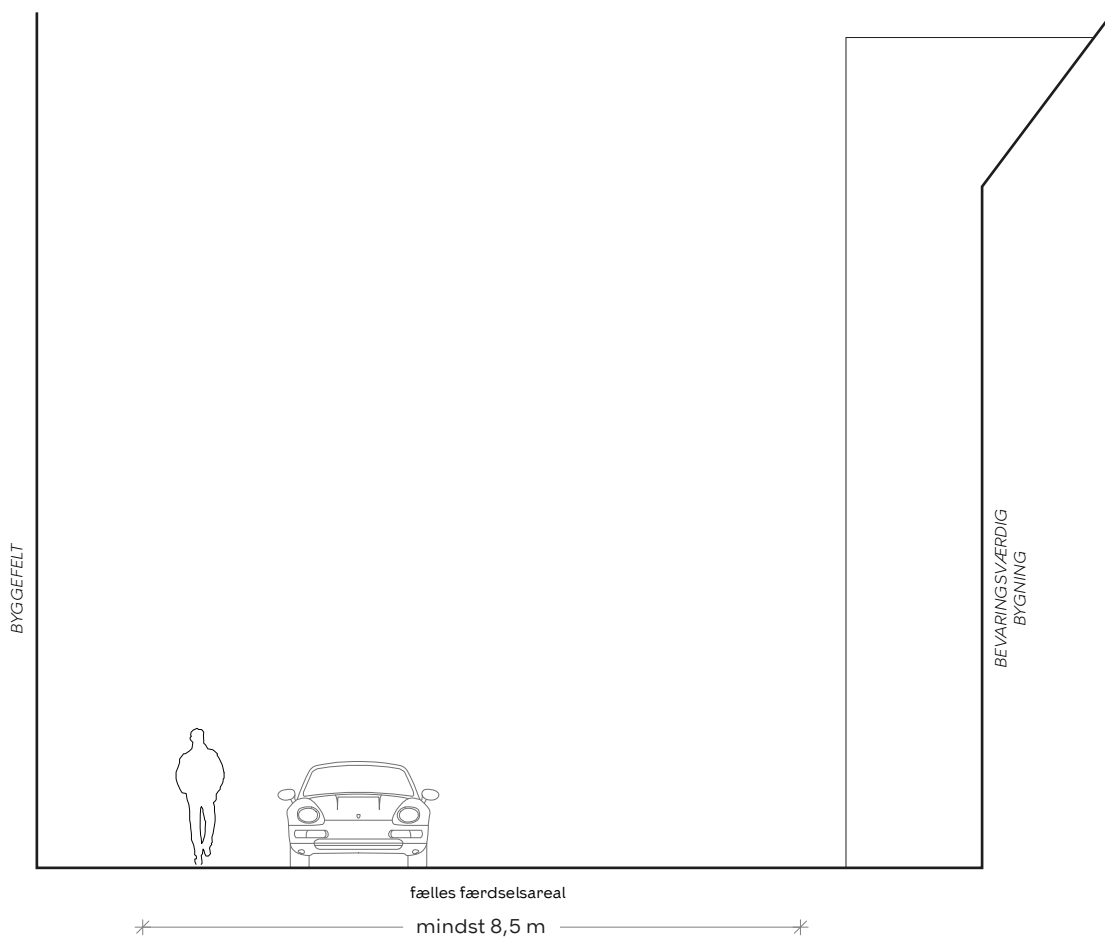
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt underliggende etager
-  Pergola
-  Overdækning

Tegning 3a · Veje



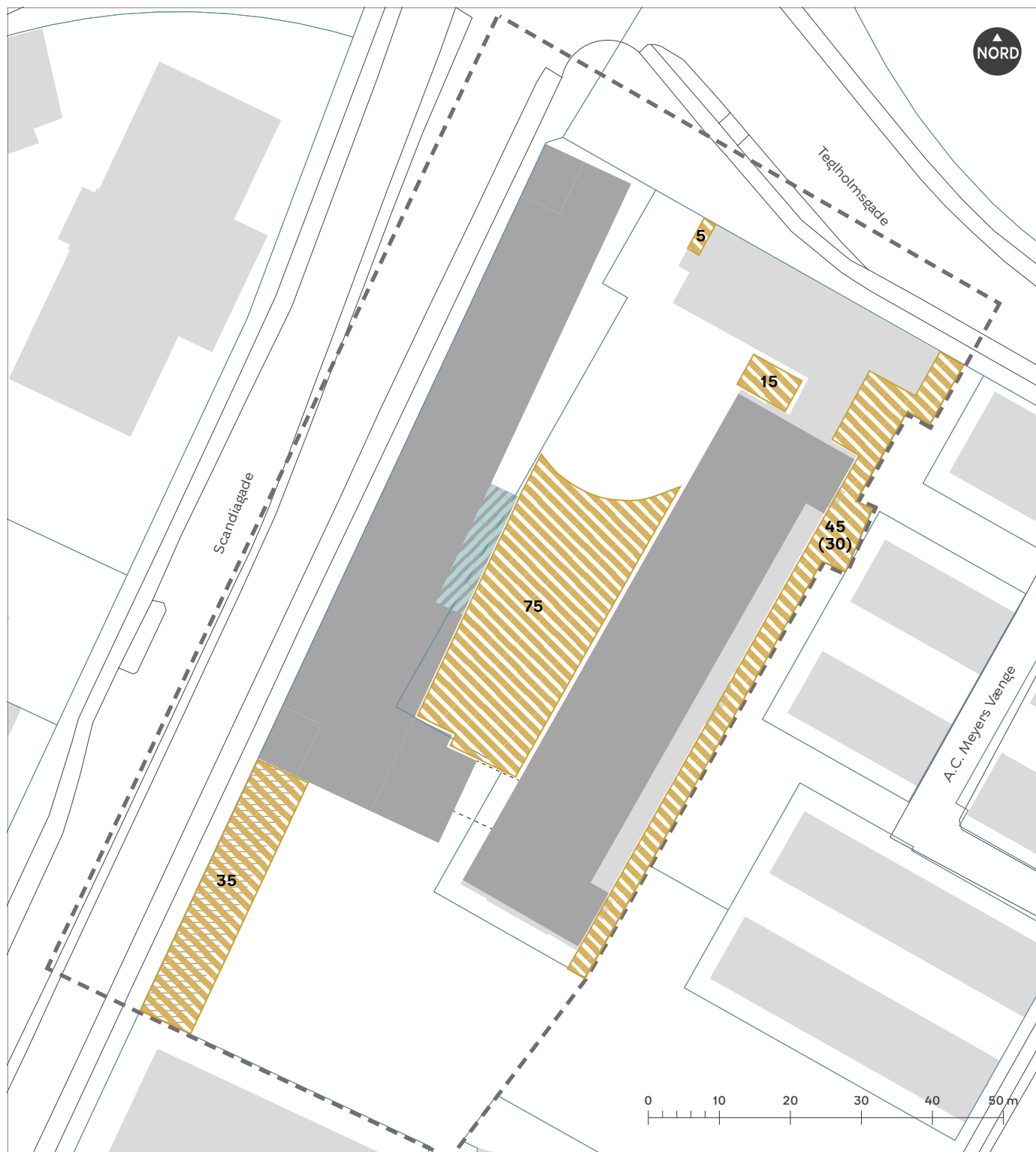
- | | | | |
|-----------|------------------------------|--|-------------------------------|
| | Overkørsel | | Lokalplanområdets afgrænsning |
| | Overkørsel der kan nedlægges | | Matrikelskel |
| | Vejudlæg, der kan ophæves | | Eksisterende bygning |
| | Nyt vejareal, vejtype A | | Byggefelt |
| VP | Vendeplads | | Eksisterende vejlinje |
| | Angivelse af snit | | Pergola |
| | | | Overdækning |










Tegning 3b · Vejsnit



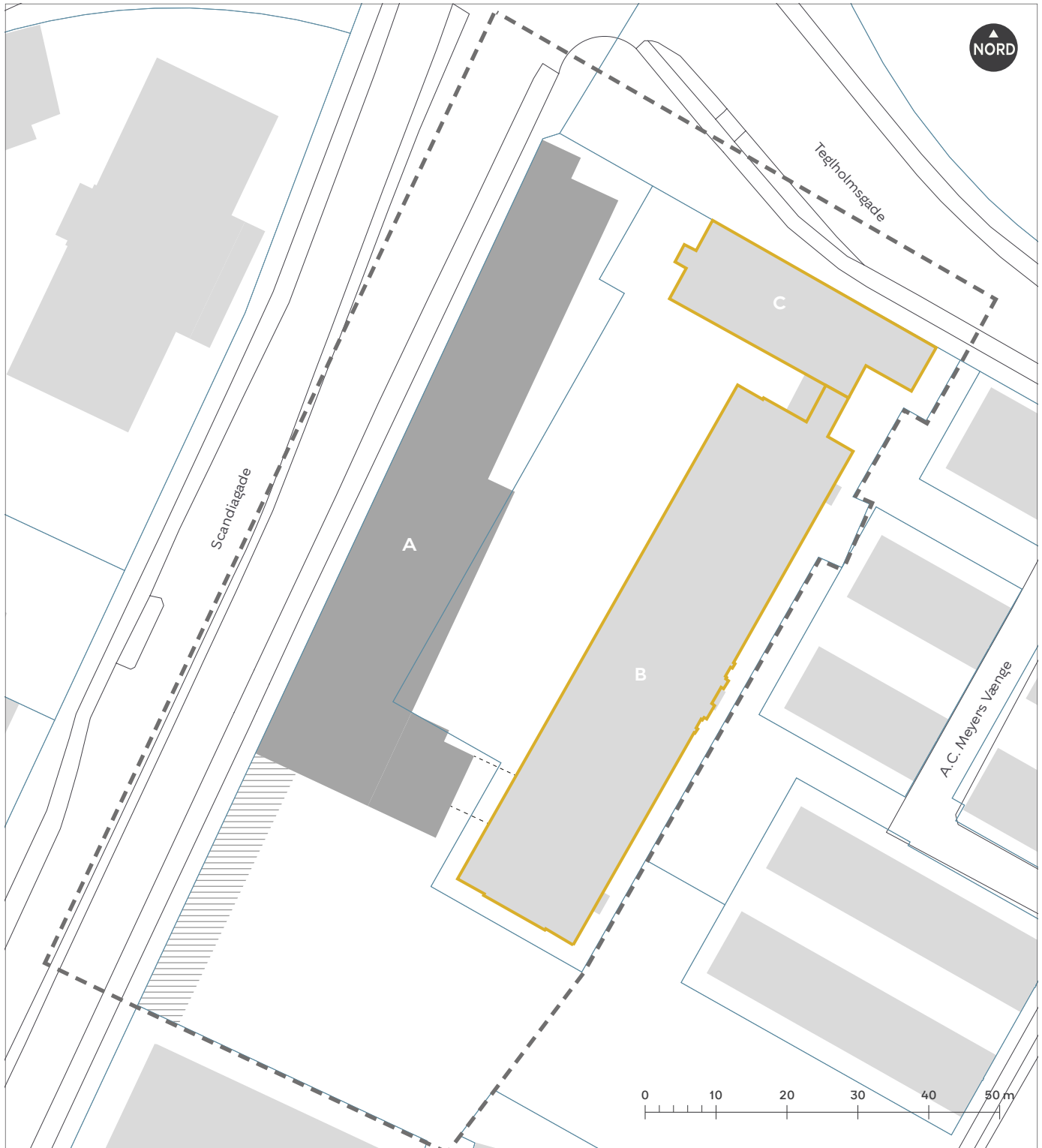
Snit A-A


Tegning 4 · Bil- og cykelparkering




- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Heraf maks. antal overdækkede pladser |  | Matrikelskel |
|  | Område, hvor der kan placeres rampe til parkering i kælder |  | Eksisterende bygning |
| | |  | Byggefelt |
| | |  | Pergola |
| | |  | Overdækning |

Tegning 5a · Bevaring



 Bevaringsværdig bygning

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

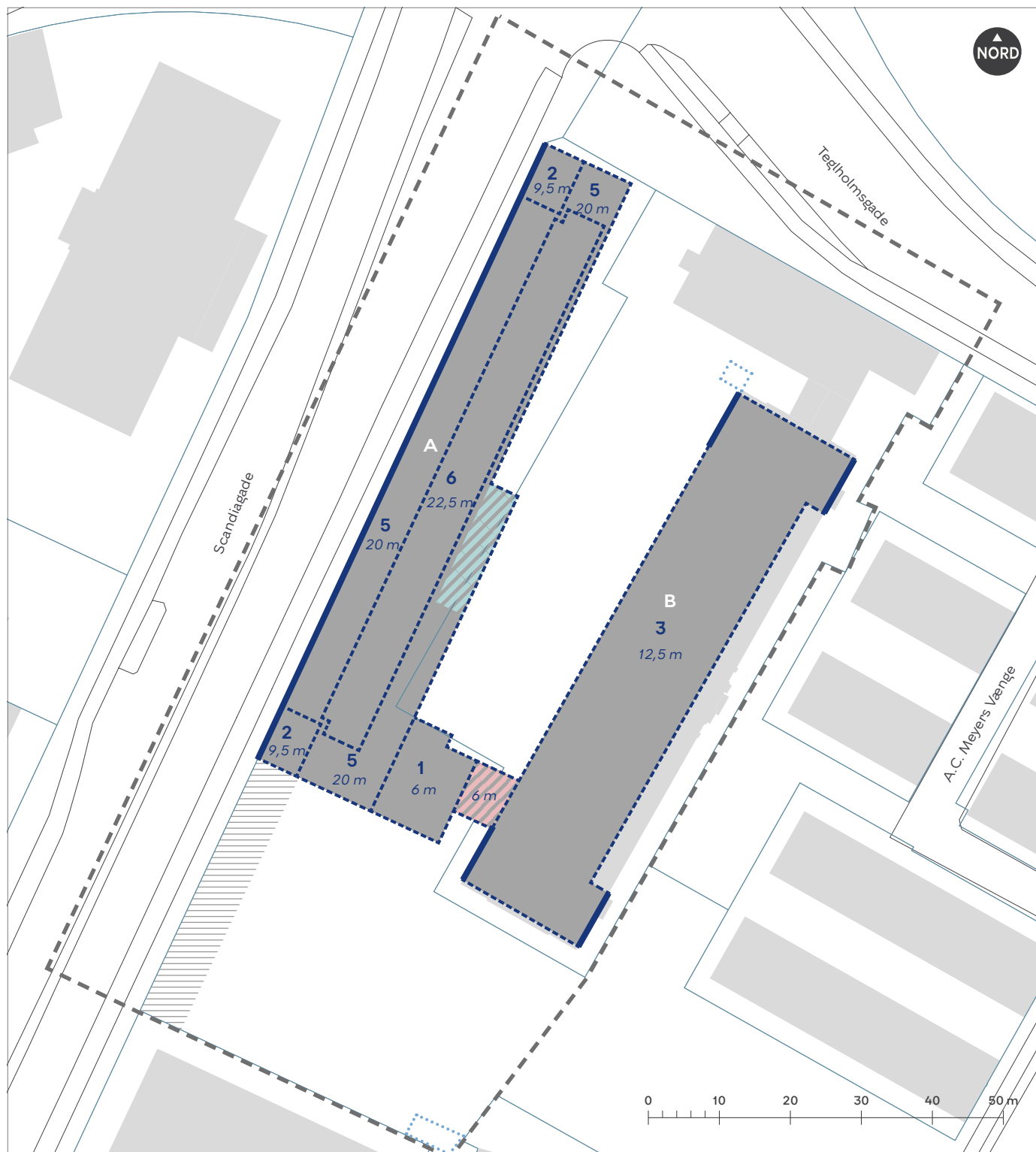
 B-C Eksisterende bygning

 A Byggefelt

 Pergola

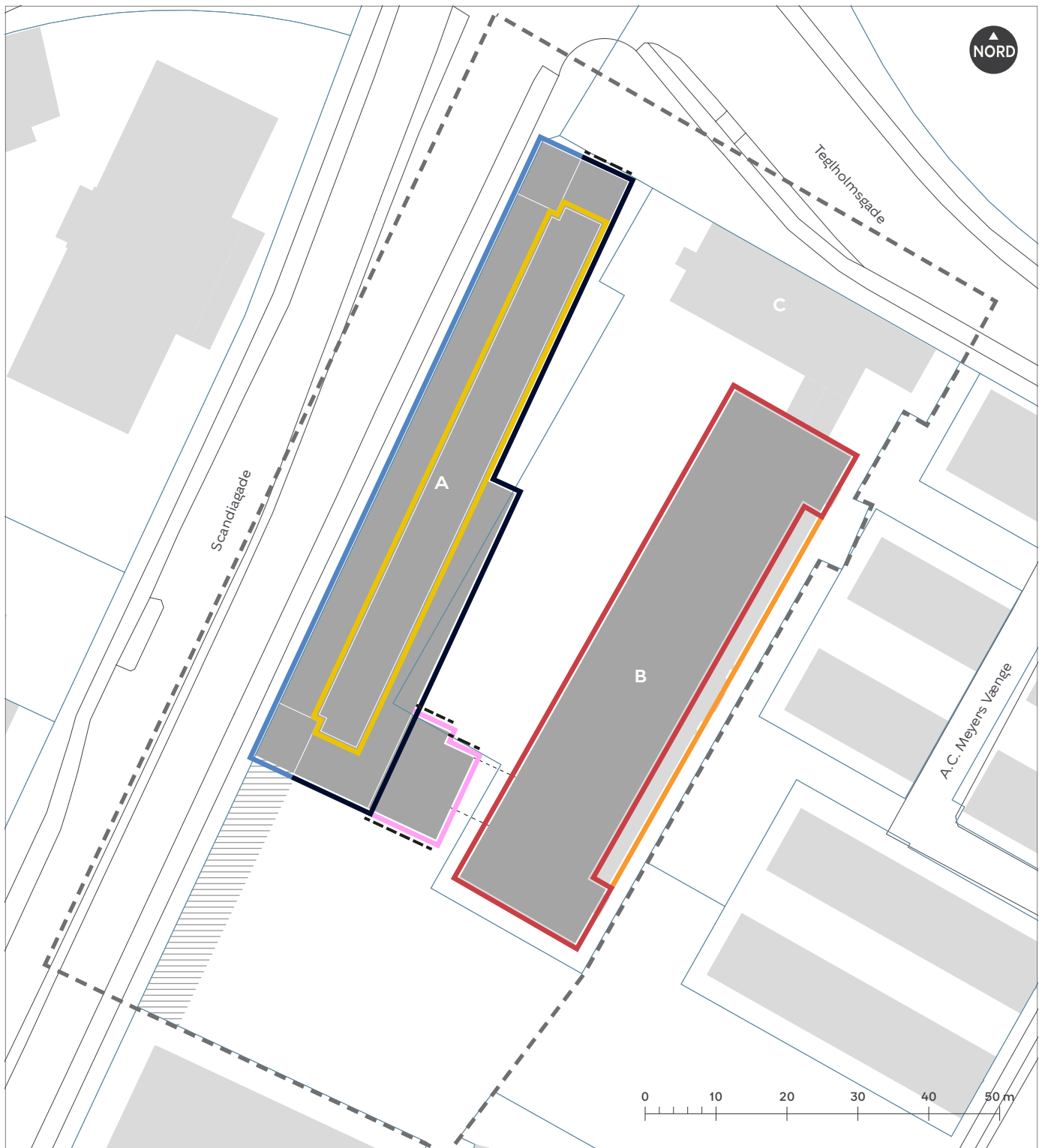
 Overdækning

Tegning 5b · Bebyggelsens omfang og placering



- | | | | |
|--|---|--|-------------------------------|
| | Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant | | Lokalplanområdets afgrænsning |
| | Afgrænsning af byggefelt | | Matrikelskel |
| | Bygefelt | | Eksisterende bygning |
| | Maksimalt etageantal | | Pergola |
| | Maksimal højde | | Overdækning |
| | Område, hvor der kan placeres transformere | | |
| | Område hvor der skal være en åben forbindelse i stueetagen (1. etage) | | |
| | Område, hvor der kan placeres rampe til parkering i kælder | | |

Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade e
- Facade f
- Tilbagetrækning i stueetage, § 7, stk. 1 e)
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- C Eksisterende bygning
- A-B Byggefelt
- Pergola
- Overdækning

Tegning 7a · Byrum



- | | | | |
|------------|--|-----|-------------------------------|
| A-B | Byrum | --- | Lokalplanområdets afgrænsning |
| ==== | Område, hvor der skal placeres pergola | --- | Matrikelskel |
| //// | Zone for placering af stitype a | ■ | Eksisterende bygning |
| | Arealreservation for placering af stitype b (stibro) | ■ | Byggefelt |
| | | --- | Overdækning |

Tegning 7b · Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Pergola
- Overdækning


Tegning 7c • Beplantning




- | | | | |
|-----|--|-----|-------------------------------|
| A-E | Beplantningszone, navn | --- | Lokalplanområdets afgrænsning |
| | Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer | — | Matrikelskel |
| | Bed til klatreplanter | ■ | Eksisterende bygning |
| | | ■ | Byggefelt |
| | | ≡ | Pergola |
| | | --- | Overdækning |

Tegning 8 · Støjskærm



 Støjskærm

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

 Overdækning

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 indsigts 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

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til til-læg 12 til lokalplan 310 Teglværkshavnen.

Til forslaget hører et udkast til udbygningsaftale om [meget kort beskrivelse].

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

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.](#)

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:
klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19.00-21.00

Mødet afholdes [sted og adresse].

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]