

## 17. Forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" (2010-43273)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til offentliggørelse af planforslag med tilhørende miljøvurdering, der muliggør udvikling af den vestlige del af Teglhølm og "Frederiks Brygge" med boliger og serviceerhverv.

### INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at forslag til lokalplantillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tilhørende miljøvurdering vedtages med henblik på offentliggørelse i to måneder (bilag 1 og 2)
2. at vedtage den foreslåede dialogstrategi bestående af en hjemmeside, et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde og annoncering i områdets lokalaviser.

### Problemstilling

Grundejerne i området på Teglhølmens vestlige del og på "Frederiks Brygge" (den tidligere LMG-grund) har fremsat ønske om et nyt plangrundlag. Forvaltningen har i samarbejde med grundejerne udarbejdet en plan for området, der skal danne grundlag for et unikt erhvervs- og boligmiljø ved vandet. Planen rummer ca. 290.000 m<sup>2</sup> nybyggeri, hvoraf mindst 120.000 m<sup>2</sup> skal være boliger.

En startredegørelse blev drøftet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 30. april 2008. Der er herefter sket en viderebearbejdning af planen, og en afklaring af miljømæssige aspekter.

I Kommuneplan 2009 er der med rammerne for området taget højde for planen.

### Løsning

Omdannelse af de udtjente havnearealer til et nyt attraktivt byområde udgør et væsentligt element i realiseringen og færdiggørelsen af Sydhavn.

Planforslaget bygger videre på den helhedsplan, som kommunen udarbejdede i 2002 sammen med Københavns Havn og den hollandske arkitekt Sjoerd Soeters. Det nu færdige "Sluseholmen Nord" udgør første etape af denne plan, der med forbillede i Christianshavn og Amsterdam har målet at etablere kanalbyer på Enghave Brygge, Teglhølm og Sluseholmen. Det aktuelle lokalplanområde ligger umiddelbart vest for denne plan.

For at sikre en stor grad af bymæssig sammenhæng forudsættes en del af den nye bebyggelse udformet som karreer omgivet af kanaler, mens der for andre bebyggelser er lagt vægt på en bymæssig gadestruktur, karréer og halvprivate gårdrum samt god kontakt til vandet og til grønne byrum. Med henblik på at realisere ønsket om et attraktivt og udadvendt bymiljø sætter planen særlig fokus på fire større byrum "Kulturpladsen", "Den Grønne kile", "Grønningen" og "Kanaltrøvet" samt på placering af publikumsorienterede serviceerhverv og kulturfunktioner ligeledes på "Kulturpladsen", "Kanaltrøvet" og langs Teglhølmgade/Støberigade m.fl.

Arealerne omkring Teglværkshavnen har en rummelighed på over 6.000 nye boliger, hvoraf over 2.000 allerede er opført. Ved at gennemføre planen for Sydhavn vil nedslidte erhvervsarealer blive omdannet til tidssvarende bolig- og erhvervsområder samtidig med, at etableret infrastruktur samt eksisterende kulturtilbud kan udnyttes. Planen tager højde for stationsnærheden, stort set hele området ligger inden for 1000 m fra Sydhavn Station. Med bestemmelser om lavenergiklasse 1 samt om opsamling og genbrug af regnvand vil planen medvirke til at forbedre områdets bæredygtighed. Dertil kommer de gode rekreative muligheder, som vandet og Amager Fælled tilbyder.

På en af NCC ejet grund ved Tegllholmegade har Boligselskabet Kærbo v/ Domea i december 2009 fået godkendt et idéoplæg til opførelse af 106 almene boliger som led i udmøntning af boligpakke 1. Projektet er i overensstemmelse med planforslaget, og det er en forudsætning for byggeriet, at lokalplanen er endeligt vedtaget, og der er meddelt støttetilsagn (skema A godkendt) inden udgangen af 2010.

Det har været styrende for disponering af bebyggelsen, at boliger og friarealer ikke belastes med uacceptable støjgener fra veje og virksomheder. Således placeres byggeri til erhverv og parkering i de zoner, hvor støjgrænserne ikke tillader beboelse. Desuden placeres bebyggelserne, så de kan fungere som støjskærme for bagvedliggende boliger og friarealer. I nogle tilfælde skal erhvervsbyggeri opføres, inden der bygges boliger. Bygninger med beregnede støjniveauer over de udendørs grænseværdier skal udføres med støjdæmpninger, f.eks. ved brug af specielle støjdæmpende vinduer eller glasfacader for at sikre, at det indendørs støjniveau også med åbne vinduer overholder de vejledende grænseværdier. For at reducere trafikstøj fra de interne veje er der desuden skitseret indsnævrede vejprofiler, foreslået lavere kørehastigheder samt anbefalet brug af støjsvag asfalt, jf. bilag 2. Miljøvurdering.

## **Høring**

Der er foretaget sædvanlig intern høring i 2008. Kongens Enghave Lokaludvalg var bekymret over, at bygningshøjden og bebyggelsesprocenten er øget. Det foreslås, at den oprindelige bebyggelsesprocent på 110 fastholdes med en stor grad af integration mellem erhverv og boliger. Der ønskes ikke bygninger på 12-13 etager og helst ikke mere end 8 etager. Udvalget er åbent for enkelte højhuse under forudsætning af, at adgangen til rekreative områder ikke forringes. Udvalget ønsker dagligvarebutikker, bedre infrastruktur og en effektiv offentlig trafikbetjening af Tegllholmegade. Der ønskes en ny station ved Bådehavnsgade eller Fordgraven, samt 40 km/t trafikhastighedszone på Tegllholmegade. I supplerende skrivelse af 4. maj 2008 fremhæves det, at udvalget ønsker flere pladsmæssigheder og færre biler. Der ønskes erhvervsbebyggelse mod Vasbygade.

Der er afholdt møde med medlemmer af lokaludvalget den 9. oktober 2008, og forvaltningen har den 18. januar 2010 holdt oplæg om udviklingen af havneområdet for lokaludvalget.

Forvaltningen har med planforslaget søgt at imødekomme en række af lokaludvalgets synspunkter. Bygningshøjden fastholdes som hovedregel med enkelte undtagelser i københavnerskala i op til 7 etager (som på Sluseholmen). Afvigelser, herunder, at der mod den meget brede Vasbygade kan bygges i 8 etage, er begrundet ud fra arkitektoniske eller byplanmæssige overvejelser, såsom ønsket om en markant bygningsfront langs Vasbygade og et generelt ønske om en homogen men varieret bygningsmasse, der også forholder sig til byrummenes proportioner. Nedsættelsen af hastigheden og det reducerede antal af parkeringspladser, muligheden for dagligvarebutikker og integrering af boliger og erhverv tilgodeser lokaludvalgets ønsker. For så vidt angår fastholdelse af en bebyggelsesprocent på 110, er dette ikke foreneligt med ønsket om at udnytte stationsnærhedsprincippet samt at skabe en tæt by med velbesøgte byrum der udnytter beliggenheden ved vandet.

I høringsvaret fra Børne- og Ungdomsforvaltningen af 28. april 2008 ønskes mulighed for at etablere 3 daginstitutioner à 1.000 m<sup>2</sup> efter behov. Dette er efter aftale med forvaltningen imødekommet ved, at planen angiver tre fritliggende bygninger, der kan anvendes til institutioner og /eller boliger.

MAN Diesel har fremført ønske om, at randbebyggelsen af serviceerhverv mod MAN skal være opført, inden der gives ibrugtagningstilladelse til boliger i den bagvedliggende bebyggelse. Selskabet ønsker den nye vejforbindelse mellem Tegholmegade via Vestre Teglgade til Vasbygade anlagt, inden der gives byggetilladelser i dens nærhed. Dertil kommer, at højden på byggeriet ved Tegholmsskanalen overfor MAN af hensyn til luftbåren støj samt afkast fra skorstenens top bør begrænses til 7 etager. Virksomheden ønsker, at der stilles specifikke krav i lokalplanen omhandlende, at bygherrerne skal dokumentere, at der er en tilstrækkelig støjisolering af boligbyggeri, når det er beliggende inden for en radius af 150 m fra MAN's skorsten på Tegholmegade nr. 39. Endelig ønskes der ikke boliger i form af husbåde eller lystbåde tæt på virksomheden.

Forvaltningen har med lokalplanforslagets bestemmelser søgt at imødekomme virksomheden. Den nævnte miljømæssige problemstilling ved at bygge i op til 9 etager i afstand af ca. 85 m fra virksomhedens skorstensafkast vurderes løst ved specifikke bestemmelser med kommentarer i lokalplanens § 11, "Foranstaltninger mod forureningsgener". Den nævnte vejforbindelse forventes efter aftale med grundejerne i området etableret snarest muligt som en midlertidig vejforbindelse.

## **ØKONOMI**

Planens vedtagelse har ingen direkte økonomiske konsekvenser. Planen medfører ikke handlepligt, men muligheder for byggeri og anlæg i området.

Københavns Kommune har indledt en dialog med grundejerne i området med henblik på indgåelse af aftale om privatfinansiering af:

- oplukkelig bro over Frederiksholmsløbet til biler, busser, cyklister og gående.
- vejbro over Belvederekanalen, til biler, busser, cyklister og gående.
- yderligere stibro langs sydvendt havnepromenade over Belvederekanalen

Når aftalerne foreligger i deres endelige form, vil der blive redegjort nærmere for de økonomiske konsekvenser.

## **Videre proces**

Efter politisk behandling sendes forslaget til lokalplan og miljøvurdering i offentlig høring i to måneder. Der tilrettelægges en dialogstrategi bestående af en hjemmeside, et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde og annoncering i områdets lokalaviser.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

**bilag**

[Bilag 1 - Lokalplanforslag](#)

[Bilag 2 - Miljøvurdering - Teglværkshavnen Tillæg 4](#)

[bilag 2a - Teglværkshavnen Tillæg 4](#)

[Bilag 3 - Tilgængelighedsvurdering - Teglværkshavnen Tillæg 4](#)

