

ARTILLERIVEJ SYD TILLÆG 2

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 410-1

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den XX.XXX 201X besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 410-1 Artillerivej Syd. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxxxx til den xx. xxxxxx 201X



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 410-1 Artillerivej Syd 3

| | |
|---|----|
| Lokalplantillæggets baggrund og formål | 3 |
| Lokalplanområdet og kvarteret..... | 4 |
| Byggeønsker | 4 |
| Lokalplantillæggets indhold | 9 |
| Vindforhold | 12 |
| Miljøforhold | 12 |
| Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen | 13 |
| Skyggediagrammer | 14 |

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 16

| | |
|------------------------------------|----|
| Overordnet planlægning | 16 |
| Kommuneplan 2015..... | 16 |
| Lokalplaner i kvarteret..... | 17 |
| Miljø i byggeri og anlæg 2016..... | 18 |
| Regnvand | 18 |
| Varmeplanlægning..... | 18 |

Tilladelser efter anden lovgivning 19

| | |
|-------------------------------------|----|
| Affald | 19 |
| Jord- og grundvandsforurening | 19 |
| Museumsloven | 19 |
| Anlæg på søterritoriet | 19 |
| Rottesikring | 19 |
| Flagermus..... | 20 |

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 410-1 Artillerivej Syd ... 22

| | |
|--|----|
| § 1. Formål..... | 22 |
| § 2. Område | 22 |
| § 3. Vandarealer og bolværker | 22 |
| § 4. Anvendelse..... | 22 |
| § 5. Vejforhold | 24 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering..... | 24 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden | 24 |
| § 8. Ubebyggede arealer | 27 |
| § 9. Særlige fællesanlæg..... | 30 |
| § 13. Foranstaltninger mod forureningsgener..... | 30 |
| § 14. Bæredygtighed | 30 |
| § 15. Retsvirkninger | 30 |
| Kommentarer af generel karakter | 30 |

| | |
|---|----|
| Tegning nr. 1b - Lokalplanområde | 31 |
| Tegning nr. 2b - Ny vejstruktur og eksisterende vejareal, der kan nedlægges | 32 |
| Tegning nr. 3b - Anvendelse | 33 |
| Tegning nr. 4b - Vejforhold, vandarealer samt bebyggede arealer..... | 34 |
| Tegning nr. 5b - Byggefelter og bygningshøjder..... | 35 |
| Tegning nr. 6 - Byrum b1 | 36 |
| Tegning nr. 7 - Byrum b2..... | 37 |
| Tegning nr. 8 - Kantzoner | 38 |
| Tegning nr. 9 - Kantzoner | 39 |

Hvad er en lokalplan 41

| | |
|---|----|
| Lokalplan..... | 41 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger | 41 |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger..... | 41 |

Mindretalsudtalelser..... 42

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 410-1 Artillerivej Syd



Lokalplanområdet set mod nord med havnen og Enghave Brygge til venstre og Amager Fælled til højre. Nord for området ligger Havne- og Islands Brygge. Foto: JW Foto - Februar 2016.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

I Kommuneplan 2015 har Artillerivej Syd området skiftet status fra at være et område for boliger og serviceerhverv til et område for boliger med den begrundelse, at det har vist sig svært at få erhverv til området, da det ligger trafikalt som en blindtarm og i dag er dårligt kollektivt trafikforsynet. Med kommuneplanen er der desuden fastlagt en forøgelse af den samlede rummelighed fra 190.000 m² etageareal til 194.000 m². På den baggrund har Pension Danmark og Bonava (tidligere NCC Bolig) anmodet at få udarbejdet et tillæg nr. 2 til lokalplanen, som bringer planen i overensstemmelse med kommuneplanen. Samtidig anmoder grundejerne om justeringer af den fastlagte placering og udformning af de kommende nybyggerier.

Lokalplan nr. 410 er udarbejdet med henblik på at muliggøre, at det tidligere havne- og industriområde på den sydlige del af Islands Brygge kan omdannes til et moderne, integreret byområde af høj arkitektonisk kvalitet, der i en blanding af lavere bebyggelser, primært i form af rækkehuse, og høje solitære bygninger udnytter den optimale

beliggenhed i forhold til Havnen og den fredede Amager Fælled. Lokalplanen fastlægger en samlet rummelighed på ca. 190.000 m² etageareal til boliger og serviceerhverv mv.

Lokalplanen, der opdeler området i 5 underområder, er bygget op omkring fire overordnede strukturerende elementer i form af en større landskabeligt formet kanal (Havnevigen), en byfælle (Hilmar Baunsgaards Boulevard), en central plads, der knytter an til havnerummet, og en havnepromenade, der inkluderer en forsænket træbrygge.

Formålet med tillæg nr. 1 til lokalplanen er at justere de bebyggelsesregulerende bestemmelser for 2 delarealer.

Formålet med tillæg nr. 2 er bringe anvendelsen i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder at sikre at 25 % af den muliggjorte forøgelse af boligetaagearealet opføres som almene boliger. Desuden skal der fortsat sikres udadvendte funktioner i de centralt placerede stueetager. Formålet er endvidere at justere de bebyggel-

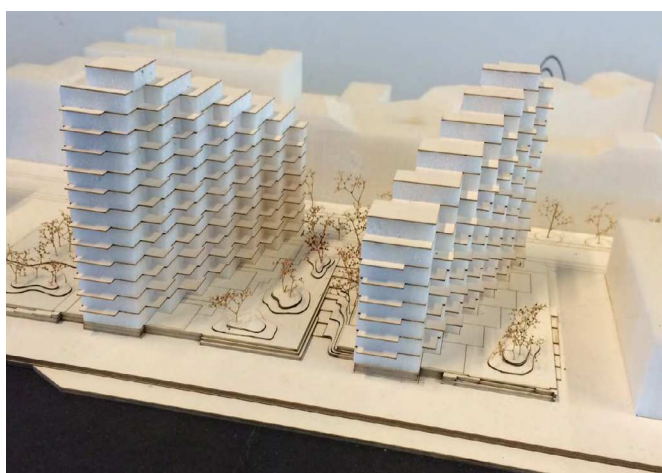
sesregulerende bestemmelser for 5 høje bygninger samt 4 byggefeltet med bebyggelse i op til 4 etager på baggrund af de byggeønsker, der er beskrevet i afsnittet herom. I forbindelse med udformning af tilladte byggerier, placering af vejforløb og afgrænsning af den landskabelige kanal er der meddelt forskellige dispensationer. Lokalplantillægget opdaterer bestemmelser og tegninger i overensstemmelse hermed. Endelige skal der med planen tages højde for en eventuelt kommende oplukkelig stibro til Enghave Brygge, hvor der placeres en station på den kommende metrolinje til Sydhavnen. Ændringerne med hensyn til nybyggeri vedrører ca. 20 % af områdets bebyggelse.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Området omfattet af lokalplan nr. 410-1 ligger på den sydlige del af Islands Brygge mellem havnen og Amager Fælled og har et samlet areal på ca. 175.000 m², eksklusive vandarealer. Området, der er en del af Islands Brygges gamle havne- og industri kvarter, rummer – bortset fra det nu ombyggede "A-Huset" på hjørnet af gaden Islands Brygge og Drechselsgade – ikke bygninger af særlig arkitektonisk og/eller kulturhistorisk interesse. Omdannelsen af området er langt med en omlagt Artillerivej, nedrivninger og nybyggerier i form af rækkehuse, længehuse og punkthuse. Desuden er der gennemført omlægninger og nyanlæg af forsyningsledninger, og udgravning af den landskabelige kanal er nået langt.

Nord for lokalplanområdet ligger Havnestad, der er fuldt udbygget med boliger og serviceerhverv, herunder i ombyggede industri- og silobygninger. Mod øst ligger



Henning Larsen Architects har tegnet de to boliglængder, der udgør "Polaris". Bygningerne er orienteret med gavl mod promenaden, og udformet med et facadeforløb, der med forsætninger giver facaden dybde og bidrager til et varieret lys/skygge spil. Geometrien optimerer udsigtsforhold for de 120 boliger, samt nedskalere vinden og skaber opholdszoner med læ langs facaden. Bygningernes højde varierer, idet tagfladen på den nordlige og sydlige bygning henholdsvis optrappes og nedtrappes. Facaden opføres i tegl i slægtskab med områdets overvejende materialebrug. Teglens tyngde kontrasteres af lyse altaner. Bygningerne står ned i et grønt landskab, der opføres på en plint. Plintens kanter og overgange til det omkringliggende terræn udformes med stor variation og giver rum til ophold, leg og beplantning i øjenhøjde. Med lokalplantillægget opdateres bestemmelserne for disse bygninger, der er under opførelse. Illustrationer af Henning Larsen Architects.

Fakta

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Grundareal | ca. 175.000 m ² |
| Samlet etageareal | 194.000 m ² |
| Boligetageareal | ca. 183.000 m ² |
| Erhverv, institutioner mv. | ca. 11.000 m ² |
| Bebyggelsespct. | ca. 111 |

Amager Fælled, mod syd kolonihaveforeningen Nokken og mod vest havnen. På vestsiden af havnen ligger Enghave Brygge, hvor plangrundlaget for en omdannelse til et integreret byområde er på plads, og de første nybyggerier er under opførelse.

Byggeønsker

Henning Larsen Architects har for Pension Danmark udarbejdet en plan for pensionskassens ejendomme, der ligger langs havnen mellem Havnestad og den landskabelige kanal, og på pladsarealet øst for gaden Islands Brygge mellem Knud Kristensens Gade og Hilmar Baunsgaards Boulevard. Tegnestuen har opdelt ejendommene i 5 parceller benævnt A-E. På den nordlige parcel A er to høje bygninger benævnt "Polaris" under opførelse, og på den sydligste parcel E er der påbegyndt opførelse af 2 U-formede bygninger i 4 etager. Under begge bebyggelser etableres der parkeringskælder. Der resterer herefter opførelse af bebyggelse i 4 etager på parcel B, 3 høje bygninger på parcel C og 2 høje bygninger på parcel D. Det er ønsket, at disse bebyggelser gives en anden udformning end fastlagt i lokalplanen for at skabe en samhørighed bebyggelserne imellem på trods af parcellernes forskellige placeringer og de store skalaspring bl.a. ved valg af robuste materia-



ler. Desuden ønskes en forbedring af friarealforholdene, opstramning af gadebilledet mod gaden Islands Brygge og begrænsning af skyggevirkningerne.

På parcel B fastlægger lokalplanen 3 karreer med bebyggelse i 2-4 etager adskilt af to gader i form af opholds- og legeområder. Her foreslås i stedet 2 U-formede bebyggelser i 4 etager, der åbner sig mod det oprindelige sydligste gaderum, og som har en åbning mod havnepromenaden ved det oprindelige nordligste gaderum. Det giver mulighed for et sammenhængende gårdrum med fortsat passage-mulighed i et forløb svarende til det sydligste gaderum. Udformningen muliggør en længere sammenhængende facade mod gaden Islands Brygge, hvor der er ønske om at indrette en 1.000 m² stor dagligvarebutik. I sydfacaden mod den centrale plads er det ønsket at indrette cafeer/ restauranter med mulighed for udeservering. Varetilkørsel til dagligvarebutikken og adgang til parkeringskælder sker fra nordsiden. Facadeudtrykket gentager altan-karnapmotivet fra "Polaris" og bebyggelsen på parcel E. Facaderne udføres i et robust og tidløst materiale som tegl.

På parcel C fastlægger lokalplanen 3 fritliggende bygninger "Fingerbygningerne", der vrider sig indbyrdes og aftrapper fra 12 til 3-4 etager nærmest de øst for liggende rækkehuse. Bygningshøjden skal være ens og op til 40 m. Lokalplanen muliggør, at bygningerne kan anvendes til boliger og/eller serviceerhverv. Her foreslås i stedet 3 byg-

ninger i 12 etager placeret i eller tæt på vejlinjerne mod gaden Islands Brygge og Hilmar Baunsgaards Boulevard kombineret med lavere bygningsdele i 3 og 4 etager. Mod Islands Brygge placeres der udadvendte funktioner i stue-etagen. Med udformningen forlades ideen om fritliggende bygninger beliggende på en offentlig tilgængelig plads, idet boliganvendelsen indbyder til etablering af halvprivate opholdsarealer, herunder et grønt areal med legemuligheder for mindre børn, der også skal kunne bruges af beboerne i de tilstødende bebyggelser. Der vil fortsat være passagemulighed fra stierne mellem rækkehusene til Islands Brygge, ligesom bygninger placeres således, at der er kig til havnen. Bygningerne tænkes udformet med en ensartet arkitektur med tegl som det gennemgående materiale. Der etableres parkeringskælder under bebyggelsen med adgang via parkeringskælderens på naboejendommen mod nord.

På parcel D fastlægger lokalplanen en oval bygning kaldet "Gasometret" med en let konstruktion yderst, der bærer altanerne, samt en længebygning benævnt "Siloen", der er inspireret af en nu nedrevet silobygning, der stod på næsten samme sted. Bygningerne er fastlagt med en højde på 35-37 m. Siloen afsluttes med et tårn i op til 45 meters højde. Her foreslås i stedet 2 ens bygninger i 45 meters højde med en næsten kvadratisk grundflade. Huset nærmest gaden vinkles for at give variation i den ellers stramme struktur. Der arbejdes med materialer, som er robuste og



Den Centrale Plads, brofæste for en eventuel kommende stibro til Enghave Brygge samt parcel A, B, C, D og E. Illustration af Henning Larsen Architects.

maritime, og som naturligt hører til i et havnemiljø, såsom lys beton, stål og træ. Facaden skal ligesom pladsen fremstå med grønne elementer. Altanerne udføres således, i de i høj grad indbyder til anlæg af private haver i højden. Under bebyggelsen etableres der parkeringskælder i 2 etager.

De 2 tårne ligger på den centrale plads, der med sin unikke placering mod havneløbet er tænkt som den egentlige bydelsplads - et sted at samles, et sted at bevæge sig og lege, holde loppemarkeder og et sted at sidde i solen. Her mødes havnens og fælledens udtryk, hvor fælledens beplantning og frodighed bringes ind på pladsen med træer og planter med stor variation. Beplantning vælges, så de kan tåle de mikroklimatiske forhold. Derfor vælges planter, der kan tåle vind, tørke og saltpåvirkning. Tættest på havnen foreslås således strandengsbeplantning, der trives selv ved lejlighedsvis oversvømmelser. Pladsens gulv henter inspiration fra havnen med genbrugte brosten, grus og beton. Beplantningen placeres, så den forbedrer de mikroklimatiske forhold og danner rum i menneskelig skala, og store skulpturelle bænke af træ eller beton tager niveau-spring og er velegnede til leg og ophold.

Den nordlige del af pladsen ligger i terræn, og det er især her, at der er gode muligheder for fælles ophold og leg i samspil med udeservering hørende til cafeer og restauranter i bebyggelsen nord for. Ud for denne del af pladsen udvides træbryggen i et skulpturelt trappeanlæg, der

giver adgang til vandfladen. Her er mulighed for roligt ophold i solen, fiskeri med net eller op - og nedstigning fra kajak. I trædækket integreres grønne øer af strandengsbeplantning, så pladsen afsluttes mod vandet med en særlig bevågenhed. Den mulige cykel- og gangbro lander på promenaden ud for pladsen, men ca. 1,4 m højere end promenadens niveau. Det giver anledning at trække pladsens hævede niveau ud til kajkanten. Den hævede del af pladsen skal foruden at rumme cykelruten fungere opholdsareal for beboere og brugere. Arealet sydvest for Hilmar Baunsgaards Boulevards udmundning i gaden Islands Brygge rummer ikke længere bebyggelse, og her anlægges pladsen med beplantning og funktioner, målrettet større børn fra hele området, herunder boldspil.

Det samlede etageareal, som Pension Danmark råder over 60.000 m². Heraf er tilsammen ca. 23.770 m² ved at blive opført på parcel A og E. Der resterer herefter ca. 36.000 m², hvoraf ca. 10.700 m² opføres på parcel C, hvilket er lidt mindre end etagearealet af "Fingrene", og ca. 14.000 m² på parcel D, hvilket ligeledes er lidt mindre end "Gasometret" og "Siloen" tilsammen.

På ejendommen Rundholtsvej 1-13, der ejes af Bonava, har der i forbindelse med den gældende lokalplan været forudsat opført en erhvervsbygning. Med tillæg nr. 2 til lokalplanen konverteres anvendelsen til boliger. Arkitema har for ejeren udarbejdet et skitseforslag hertil, der forud-

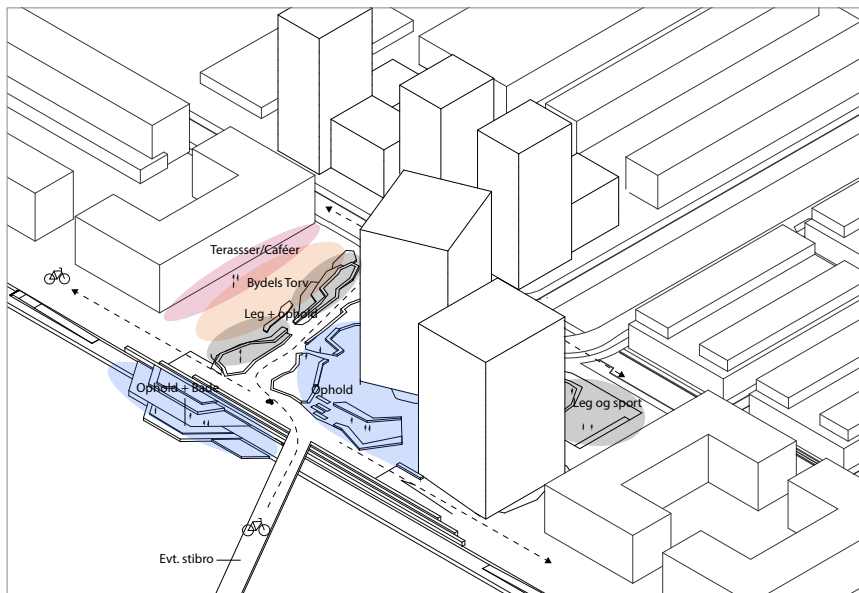


Studie af parcel C set fra Islands Brygge. Illustration af Henning Larsen Architects.

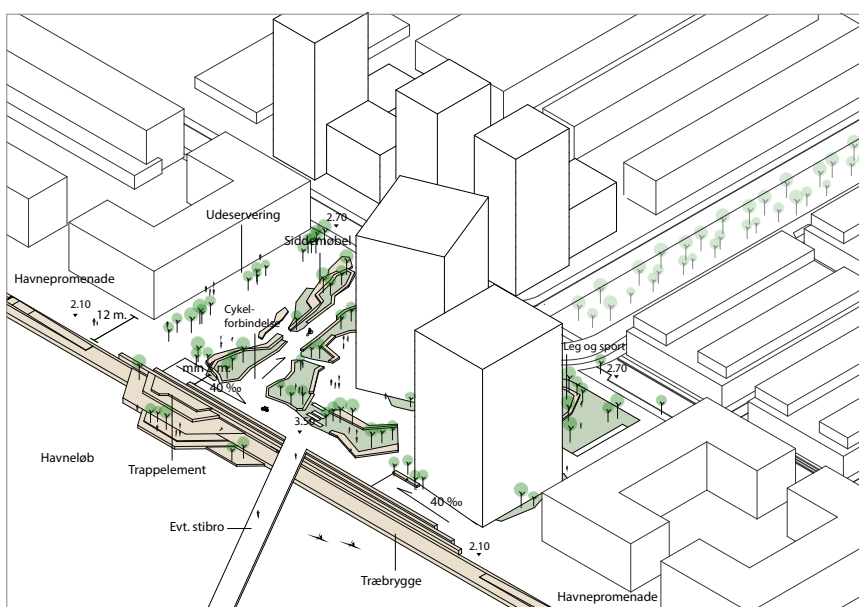


Situationsplan. Illustration af Henning Larsen Architects.

*Illustration, der viser funktioner på den centrale plads (byrum b1).
Illustration af Henning Larsen Architects.*



*Illustration, der viser indretning af den centrale plads (byrum b1).
Illustration af Henning Larsen Architects.*



Studie af begroening parcel D. Facadens palette, udgøres af beton, træ og grønne planter. Illustration af Henning Larsen Architects.



Studie af parcel D set fra en eventuel kommende stibro over havnen. Illustration af Henning Larsen Architects.

sætter en mindre justering af byggefeltets afgrænsning. Bygningen er i 3 og 4 etager og har et boligetageareal på godt 3.200 m² og parkeringskælder. Samtidig har grundejeren foreslået, at terrænet hæves dels på den østlige del af grunden dels på en tidligere busvendeplads med tilhørende skråninger ved den nu nedlagte strækning af Artillerivej. Dermed berøres arealer, der ligger inden for fredningsgrænsen for Amager Fæled, og en tilladelse hertil forudsætter dispensation meddelt af Fredningsnævnet. Hævningen af terrænet på Amager Fæled skete for at sikre ren jord til nyttehaveforeningen Prøvestenen. Opfyldningen ved vendepladsen giver mulighed for at tilføre foreningen enkelte nye haver.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget er udarbejdet på en sådan måde, at de tekstmæssige ændringer indsættes i lokalplan nr. 410-1, når tillægget er endeligt vedtaget. Disse ændringer og tilføjelser er markeret med rød tekst i forslaget til lokalplantillæg. Samtidig udskiftes opstalt set fra havnen i § 6, og i § 7 udskiftes fire modelfotos. Desuden erstattes lokalplantegninger nr. 1 samt 2a-5a med tegning nr. 1b-5b. Som følge heraf ændres også alle tegningshenvisninger i den endelige lokalplan nr. 410-1 med tillæg nr. 2. Der indsættes endvidere fire nye tegninger nr. 6-9 vedrørende byrum og kantzoner.

Anvendelse

Lokalplan nr. 401-1 indeholder bestemmelser om maksimale boligetagearealer i de enkelte underområder. Disse bestemmelser betyder, at der ved fuld udnyttelse af byg-

geretten skal indrettes mindst 21.000 m² serviceerhverv. I lokalplanen er der udpeget bygninger og byggefelter, hvor der kan placeres erhverv, og desuden er der fastlagt stueetager til publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner. Med lokalplantillægget ændres anvendelsesbestemmelserne i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for boligområder. Der er således ikke længere krav om indretning af bygninger til serviceerhverv, bortset fra de særligt udpegede stueetager. Omfanget af udadvendte funktioner er lidt mindre - ca. 5.300 m² mod tidligere ca. 5.700 m² - og de placeres primært langs gaden Islands Brygge og nordsiden af den centrale plads og i mindre omfang langs havnepromenaden. Hermed understøttes et ønske om at skabe liv og oplevelser i samspil med de eksisterende aktiviteter i A-Huset mod gaden Islands Brygge. I de øvrige stueetager er der mulighed for at etablere erhverv, hvilket er udnyttet enkelte steder. Der ændres ikke på bestemmelserne for området med roklubber og institutioner ved Rundholtsvej.

I lokalplanen stilles der krav om, at mindst 25 % af den øgede boligrummelighed svarende til 4.200 m² opføres som almene boliger. Desuden stilles der krav om, at mindst 15 % af boligetagearealet skal indrettes til boliger med etagearealer mellem 50 og 70 m². Denne bestemmelse vil gælde for de kommende bebyggelser. Hermed tilgodeses ønsket om skabe diversitet i beboer- og bolig-sammensætningen. Generelt opdateres bestemmelserne om boliger i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, herunder om muligheden for særlige boformer og ungdomsboliger.

Trafik

Det trafikale hovedgreb med Artillerivej som fordelingsgade og Islands Brygge samt Hilmar Baunsgaards Boulevard som bydelsgader fastholdes. Cykelruteforløbet langs gaden Islands Brygge, over den centrale plads til havnepromenaden og videre ad broen over den landskabelige kanal til stien syd herfor og Rundholtsvej præciseres. Med planlægningen af stiforløbet tages der højde for en eventuel kommende stibro til Enghave Brygge og den kommende station på metroen til Sydhavnen. Gaden Islands Brygge indrettes med svingbane til nedkørslen til parkeringskælderens under den centrale plads samt midterhelle til cyklister og fodgængere således, at det bliver nemmere og mere sikkert at krydse gaden.

To gader, der har status som opholds- og legeområder mellem gaden Islands Brygge og havnepromenaden, udgår. Den sydligste erstattes af en passagemulighed gennem åbninger i den her fastlagte karréformede bebyggelse. Endvidere opdateres vejbestemmelserne for så vidt angår de allerede tilladte ændrede vej- og stiforløb.

Promenadeforløbet langs kysten i området V (roklubområdet) reduceres fra mindst 5 m i bredden til 3 m, da den primært er beregnet for fodgængertrafik, idet cykelruten føres øst om området.

Parkering

Parkeringsdækningen for biler er i kommuneplanen fastlagt til mindst 1 plads pr. 200 m² og højst en plads pr. 100 m² etageareal. I lokalplanen fastsættes kravet til 1 plads pr. 125 m², da der tidligere er dispenseret til 1 plads pr. 128 m² etageareal, og da området ikke har en optimal beliggenhed i forhold til kollektiv trafik. Ved detailhandel er

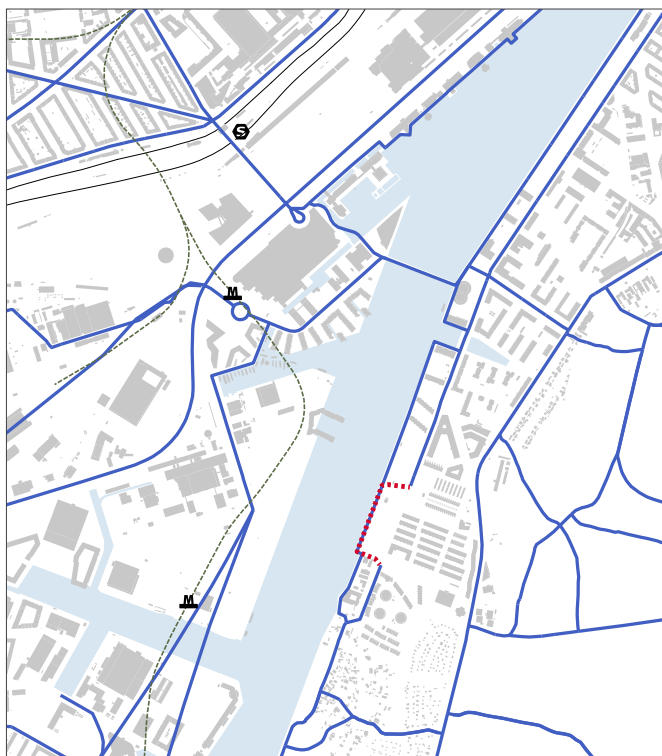
kravet 1 plads pr. 100 m², og ved ungdoms- og plejeboliger er kravet 1 plads pr. 300 m² etageareal. Der er fortsat krav om, at højst 15 % må etableres på terræn.

Parkeringsdækningen for cykler fastsættes i overensstemmelse med rammerne i kommuneplanen til 4 pladser pr. 100 m² etageareal. Mindst 50 % skal placeres i stueetager og/eller kældre.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

I Kommuneplan 2011 var roklubområdet ikke medtaget i byudviklings- og byomdannelsesområdet Artillerivej Syd, der i rammerne var fastlagt med en særlig bestemmelse om en maksimal rummelighed på 190.000 m² etageareal. Med Kommuneplan 2015 blev roklubområdet inddraget i byudviklings- og byomdannelsesområdet, og rummeligheden blev derfor øget med de 4.000 m², som gælder for roklubområdet. Med lokalplantillægget øges den samlede rummelighed i overensstemmelse hermed til 194.000 m². Med hensyn til placering og udformning af de ca. 20 % af bebyggelsen, der endnu ikke er opført, fastlægges der bestemmelser med henblik på at muliggøre de ovenfor beskrevne byggeønsker. Desuden opdateres en række bestemmelser om byggerier, vejforløb og udformning af den landskabelige kanal i overensstemmelse med dispensationer og tilladelser i øvrigt således, at planen giver et mere dækkende billede af de faktiske forhold.

Højden af de nye bygninger C og D er 40-45 m, og de skal have samme højde. Den høje del af de nye bygninger E, F og G skal også være ens og må maksimalt være 40 m. Bygning E og G har sidefløje med højder på op til 11,5 og 14,5 m, der tilnærmer sig højderne på de tilstødende rækkehusbebyggelser. Højder beregnes i forhold til kote 2,7,



- Cykelruter
- Kommende cykelforbindelse
- - - - Kommende metroforbindelse

Når den landskabelige kanal er etableret føres supercykelstien over den centrale plads til havnepromenaden og broen over kanalen i forlængelse heraf som vist med rød stiplede linje.

der er den generelle kote på veje og stueetager i niveau hermed. Der stilles særlige krav til udformning af bygningerne. Bygning B og C, der markerer sig som tydelige pejlemærker, har ens fodaftryk, og de skal have et tydeligt facademæssigt slægtskab med flere lag af lette facadepartier og en varieret facadedybde. Alle altaner forberedes for beplantning, så de kan fremtræde som beboernes private haver i højden. Udadtill vil bygningerne fremtræde med en grøn diversitet, og de grønne elementer er med til at nedbryde vindpåvirkningen. Facadernes stoflighed tilvejebringes med en blanding af robuste og maritime materialer, der naturligt anvendes ved havnen som lys beton, stål og træ. Bygning E, F og G skal også have et



Et byrum mod vandet med plads til aktiviteter. Foto af Mishka T.



Træbrygge med sidde trin og plateauer til rekreativt brug. Foto af Buro Sant en Co.



Beplantning, der i udtryk og artsvalg forener mødet mellem fælleden og havnen. Foto af Peter Mauss / ESTO.

tydeligt indbyrdes slægtskab med tegl som det gennemgående materiale. Tegl kombineres med materialer som stål, beton og træ. Altaner bryder facaden, og her skabes der private opholdsmuligheder. På de lave bygninger etableres der tagterrasser og/eller grønne tage.

Friarealer, byrum og kantzoner

De nye bestemmelser for friarealer og byrum tager udgangspunkt i kravet i kommuneplanen om en friarealprocent på 40 for boliger og 10 for erhverv. Det kan fortsat tillades, at tagterrasser medregnes til friarealet, mens en bestemmelse om, at 2/3 af arealet af øvrige tagterrasser også kan medregnes, udgår, da det ikke svarer til den nu gældende sædvanlige praksis. For underområde V (roklubområdet) er der uændret bestemmelse om friarealet skal udgøre 100 % af etagearealet.

Der er ændrede bestemmelser om udformning af den centrale plads mrk. b, der deles i byrum b1 og byrum b2 på hver side af gaden Islands Brygge, idet det med den trafikalt betingede udformning af gaden og ændrede placering og anvendelse af bygningerne på østsiden ikke længere findes relevant at se arealet som én stor plads, der spænder på begge sider af gaden. Pladsen på vestsiden (b1) udformes med en hævet del 0,8 m over gadeniveau og 1,4 m over niveauet ved havnepromenaden. Ud for den hævede del af pladsen hæves også havnepromenaden for tilgodese den nødvendige højde på brofæstet på den



Tæt og varieret beplantning, der danner intime rum og klar zoning. Foto af Michael Feser.

eventuelt kommende stibro over havnen, der for midterdelens vedkommende skal udformes med en frihøjde for gennemsejling på mindst 5,4 m over dagligt vande. Den nordlige og sydlige del af pladsen anlægges i gadeniveau. Der er optaget mere detaljerede bestemmelser for disse byrum med tilhørende tegninger nr. 6 og 7.

For så vidt angår kantzoner er der optaget bestemmelser med tilhørende tegninger nr. 8 og 9 med fokus på de kommende nye byggerier centralt i området.

Der ændres ikke på de bestemmelser i den gældende lokalplan, der sikrer, at anlæg og drift af alle fællesanlæg, der er offentligt tilgængelige, herunder den landskabelige kanal, havnepromenaden med træbrygge og de centrale pladser påhviler grundejerforeningen.

Bæredygtighed

Med bestemmelser om infrastruktur, herunder den landskabelige kanal, byfælleden i midten af Hilmar Baunsgaards Boulevard, grønne pladser og havepromenaden med træbrygge, lægges der vægt på rekreative ophold- og udfoldelsesmuligheder i samspil med havnen og Amager Fæled.

Krav om grønne tage, altanhaver og tagterrasser medvirker til at forsinke regnvandet. Desuden gør nærheden til havnen det nemt at håndtere afledning af uforurennet regnvand. Som led heri er der i området etableret et trestrengt afløbssystem.

Vindforhold

Henning Larsens Tegnestue har udarbejdet en vindanalyse mod fokus på de kommende nye byggerier i den centrale del af området ud fra vindstatistik fra DMI. Statistikken viser, at den samlede middelvindhastighed for området er 5,7 m/s målt i en referencehøjde 10 meter over terræn. Der vil være vindstille forhold (vind under 0,2 m/s) 2 % af året. I 42,7 % af året vil vindhastigheden ligge inden for intervallet 0,2-5 m/s, og i 51,7 % af året vil vindhastigheden være inden for intervallet 5-11 m/s. Kun i 3,6 % af året vil der være vindhastigheder på mere end 11 m/s. Vindstatistikken viser desuden, at 50-60 % af tiden kommer vinden mellem syd/sydvest og vest/nordvest.

Med byggefeltet placeret ud til havneløbet ligger området relativt eksponeret for vindstrømningerne fra vest og syd/sydvest, som er de hyppigst forekommende vindretninger. Samtidig ligger området ikke langt fra den åbne Amager Fæled mod øst.

Ud fra vindstatistikken samt områdets placering er det estimeret, at de to hovedvindretninger med relevans vil være 270° vest - den mest hyppigt forekommende vindretning - og 210° syd/sydvest, som følger havneløbet.

Vindsimuleringerne er gennemført med en forhøjet og konservativ vindhastighed på 7 m/s for at undersøge mi-

kroklimaet, som det vil være i nærheden af havnen. I de indledende analyser er simuleringen udført uden beplantning for at isolere bygningernes indflydelse.

Analysen viser, at vinden primært vil påvirke arealerne omkring de 2 høje bygninger mrk. C og D i byrum b1. Der vil ske en acceleration af vindstrømningen omkring bygningernes hjørner. Derudover kan der forekomme en tunnel-effekt af vindstrømningen mellem bygningerne.

Strategisk placerede vegetationsbælter med let underbeplantning i rummet foran og mellem de 2 bygninger vil have en gavnlige effekt på mikroklimaet og kraftigt nedsætte den lokale vindhastighed. Desuden vil en typologisk bearbejdning af terrænet danne mindre lælommer og have en positiv effekt på det overordnede vindmiljø.

Resultaterne på diagrammerne er illustreret ved den absolutte vindhastighed, der er beregnet på grundlag af vindprofilen med meteorologiske vindhastigheder på 7 m/s for de pågældende vindretninger. Derfra bestemmes den aktuelle vindhastighed, der gør det muligt at sammenligne oplevelsen af vindkomforten med andre skalaer.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1832 af 16. december 2015).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplan nr. 410 vurderedes at medføre, at der skulle foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (senest lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2011). Baggrunden herfor var, at uanset at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, er det en plan, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

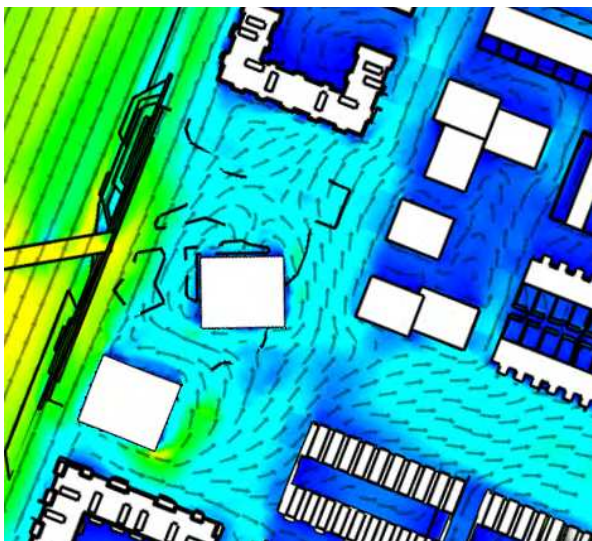
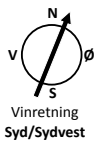
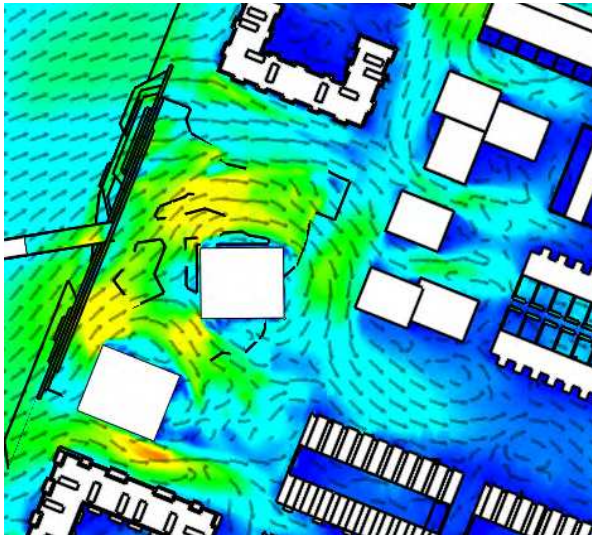
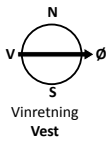
Miljørapporten, der blev offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget og den endelige lokalplan nr. 410, kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Lokalplantillægget, der kun justerer bestemmelser for begrænsede dele af bebyggelse og friarealer, vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en ny miljøvurdering i henhold til loven.

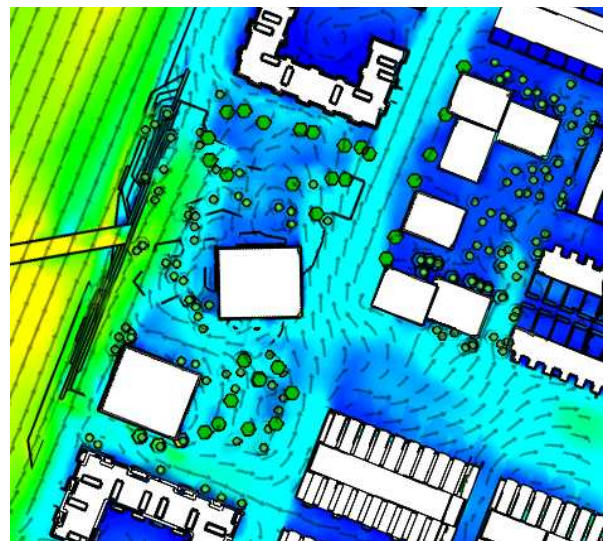
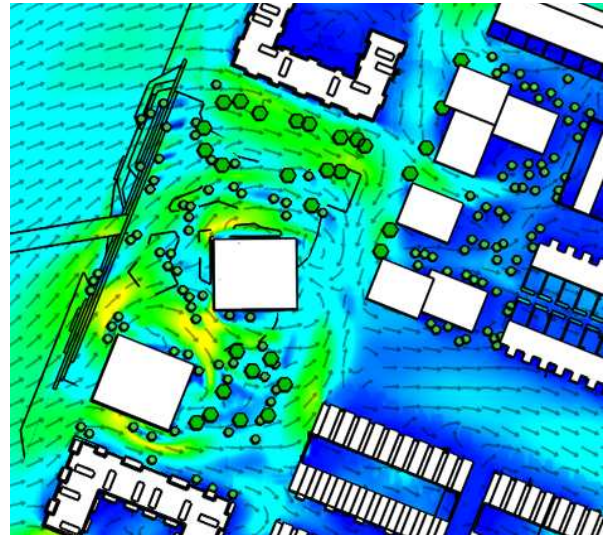
Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2015 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat



Ny bebyggelsesplan



Ny bebyggelsesplan med beplantning

administration, liberale erhverv mv. er den tilsvarende støjgrænse 63 dB.

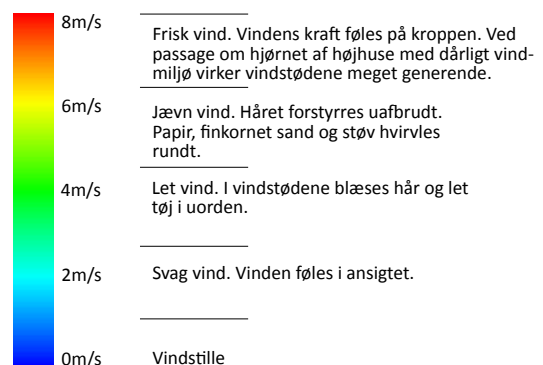
I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB. Ved kontorer mv. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der er indført en støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

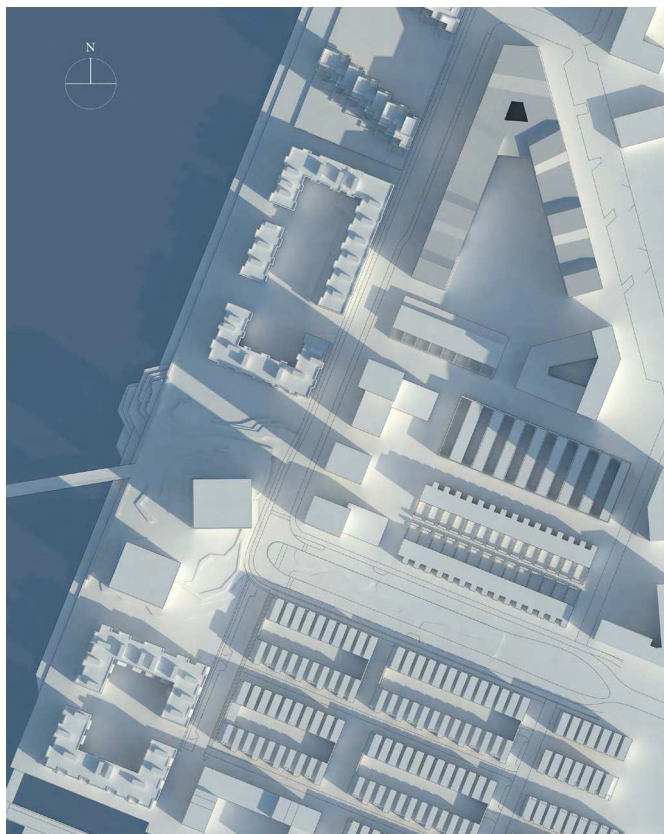
I lokalplantillægget er der taget højde herfor, jf. desuden miljørapporten til lokalplan nr. 410.

Vindhastigheder nede i menneskehøjde

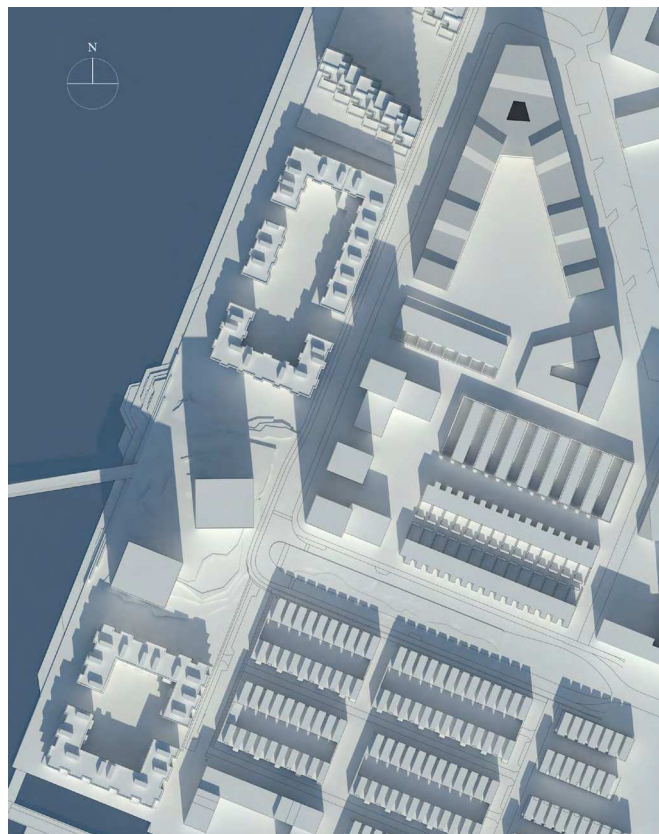


Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

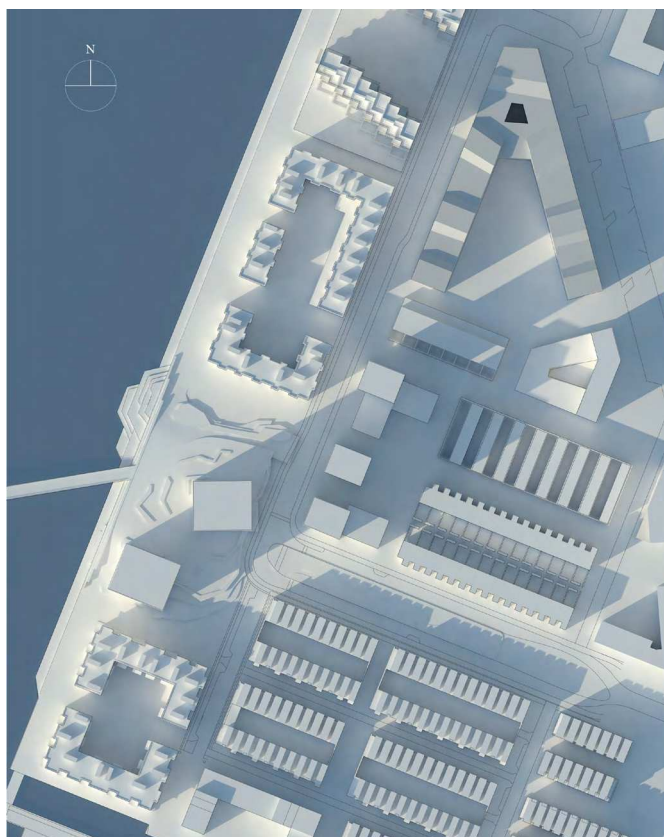
En mindre del af den sydlige del af området ligger i den kystnære del af byzonen. Ingen af de høje bygninger, der ændrer udformning, ligger i denne del af området. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



Den 21. marts kl. 09.00



Den 21. marts kl. 12.00



Den 21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at den centrale plads (b1) har en særdeles gunstig placering, og at der over dagen til stighed vil være arealer, der er solbelyste. Særlig attraktiv er den nordlige del af pladsen samt havnepromenaden og træbryggen om eftermiddagen og på sommeraftener. Pladsdannelsen bag de høje bygninger øst for gaden Islands Brygge (byrum b2) vil få gode solforhold i morgen- og formiddagstimerne.



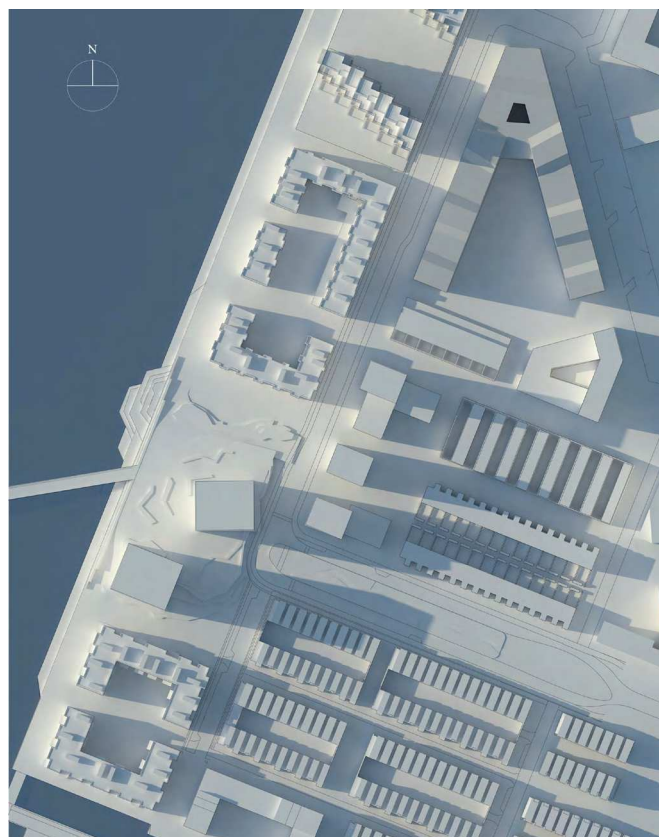
Den 21. juni kl. 09.00



Den 21. juni kl. 12.00



Den 21. juni kl. 16.00



Den 21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Tillægget til lokalplan er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan.

Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er området omfattet af lokalplan nr. 410-1 udpeget som byudviklingsområde og som byomdannelsesområde. Området er i rammerne fastlagt til to B4*-områder. B4-områder har en maksimal bebyggelsesprocent på 150, en maksimal bygningshøjde på 24 m og en friarealprocent på 40 for boliger og 10 for erhverv. For de to B4*-områder, der udgør byomdannelsesområdet, gælder, at det samlede etageareal ikke må overstige 194.000 m². I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 45 m. Boligandel og friarealer beregnes for de to områder under ét.

B-områder anvendes til boligformål, serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Bebyggelse over stueplan forbeholdes som udgangspunkt boliganvendelse, medmindre støjbelastning fra veje og lignende ud fra en konkret vurdering taler for en anden anvendelse (erhverv mv.).

Erhverv, institutioner og lignende må som hovedregel ikke placeres over etager med beboelse.

I lokalplaner kan der stilles krav om, at op til 25 % af boligetagerearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner, servicefunktioner og fællesanlæg (herunder parkeringsanlæg) mv.



| | | | |
|---------|---------------------------------------|---------------|----------------------------------|
| B, B2-5 | Områder til boliger (3-6 etager) | O, O2-5 | Områder til institutioner |
| C, C1-3 | Områder til boliger og serviceerhverv | O1 | Områder til fritidsområder m.v. |
| S, S1-3 | Områder til serviceerhverv | * | Områder med særlige bestemmelser |
| E, E0-2 | Områder til blandet erhverv | V | Husbåde |
| T, T1-4 | Områder til tekniske anlæg | [Rødt område] | Det aktuelle lokalplanområde |

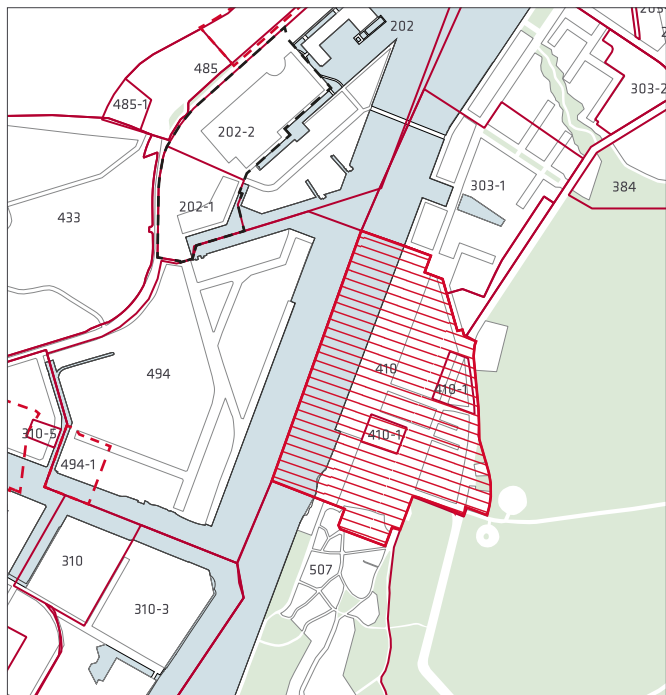
Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Nye boliger i Københavns Kommune skal anvendes som helårsboliger, idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel på op til 10 procent af boligerne på en ejendom anvendt til bolig uden helårsstatus. Boliger, der fastlægges som helårsboliger, må ikke benyttes til feriebolig eller anden form for midlertidig beboelse.

Nye boliger i byudviklingsområder skal være mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m² og 70 m² bruttoetageareal.

Undtaget for bestemmelserne om boligstørrelser er:

- Boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- Særlige boformer, hvorved forstås boliger med større fællesarealer til rådighed for beboerne, f.eks. bofællesskaber. Boligerne skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger må



Lokalplaner i kvarteret

være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet.

- Kollegie- og ungdomsboliger, der skal have en størrelse mellem 25 og 50 m² bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette.

For boliger på husbåde gælder, at de enkelte boliger højst må være 150 m² bruttoetageareal pr. bolig. Boliger indrettet ved ombygning af fartøjer, der oprindeligt er bygget til sejlads, er ikke omfattet af bestemmelserne om boligstørrelser i øvrigt.

I lokalplan kan der fastsættes bestemmelser om den konkrete fordeling af boligstørrelser i området.

I henhold til bestemmelserne om detailhandel fastlægges der et lokalcenter Artillerivej Syd beliggende centralt i området på begge sider af gaden Islands Brygge. Det samlede bruttoetageareal til butiksførmål må ikke overstige 3.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

I B-områder skal bilparkeringsdækningen være af størrelsesordenen mindst 1 plads pr. 200 m² etageareal og må ikke overstige 1 plads pr. 100 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal i forbindelse med byggeri til butiksførmål og 1 plads pr. 300 m² etageareal ved kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Cykelparkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 4 pladser pr. 100 m² etageareal ved boliger, herunder ungdomsboliger, arbejdspladser generelt og butikker. For plejebolig gælder 1,5 plads 100 m² etageareal. Ved boliger, arbejdspladser og butikker skal der være 2 pladser pr. 1.000 m² til pladskrævende cykler.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse hermed.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Trafikstøj

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. afsnittet herom under miljøforhold.

Bydelsplan

Amager Vest Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan for Amager Vest. Bydelsplanen har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan. Et af projektforslagene i bydelsplanen handler om Amager Fælled og bedre tilgængelighed hertil. Der vises en grøn forbindelse gennem Artillerivej Syd ved Hilmar Baunsgaards Boulevard, som nu bliver realiseret. Endvidere angives en sti med en eventuel forlængelse over havnen til Enghave Brygge, hvilket indgår som en eventuel mulighed i lokalplantillægget.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 410-1 'Artillerivej Syd' fastlægger størstedelen af området til boliger og serviceerhverv og et mindre område nord for Nokken ud mod havnen til roklubber samt dag- og fritidsinstitutioner. Der fastlægges byggefeltet til lavere bebyggelse primært i form af rækkehuse, randbebyggelser samt høje solitære bygninger. Boliger skal være helårsboliger med et gennemsnit på 90 m². Boliger skal være mindst 75 m², og boliger i bebyggelse i indtil 3/2 etage skal være mindst 100 m².

Den samlede rummelighed er 190.000 m² etageareal fordelt på hvert af de enkelte underområder under ét og med krav til mindste og største etageareal til boliger. Parke- ringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal med højst 15 pct. på terræn. For område I (A-Huset) gælder dog, at der højst må være 5 pladser på terræn, og for område V (roklubber og institutioner), at der må parkeres på terræn.

Lokalplan nr. 303-1&2 'Islands Brygge Syd' udgør det planmæssige grundlag for udbygning af Havnestad med boliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 384 'Artillerivej Øst' muliggør udbygning af Skolen på Islands Brygge og opførelse af en daginstitution samt sikrer fortsat anvendelse af "Ballonparken" til kollegieboliger og den nordlige del af Amager Fælled til rekreative formål.

Lokalplan nr. 507 'Nokken' fastlægger haveforeningen Nokken til kolonihaveformål og de tilstødende fredede arealer til rekreative formål i sammenhæng med udviklingsplanen for Amager Fælled. Desuden fastlægges der rekreative stier gennem området som led i det overordnede sti- og cykelrutenet.

Lokalplan nr. 202-1 'Fisketorvet' muliggør fornyelse af Fisketorvsområdet med boliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 494 'Enghave Brygge' muliggør omdannelse af det eksisterende industri- og havneområde omkring H.C. Ørstedværket til et blandet bolig- og erhvervsområde samtidig med, at H.C. Ørstedværket kan opretholdes som kraftvarmeværk.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i "Miljø i byggeri og anlæg 2016". Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

"Miljø i byggeri og anlæg 2016" kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskiner.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

Varmeplanlægning

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

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

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

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Byens Drift, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Tek-

nik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

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.

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (By og Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafik- og Byggestyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

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. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være 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 afløbs-systemet.

Flagermus

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. 1782 af 16. december 2015.

Der er i øvrigt forbud mod drab 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. 1617 af 8. december 2015.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 410-1 Artillerivej Syd

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området omfattet af lokalplan nr. 410-1 "Artillerivej Syd".

Rød tekst er ny lokalplantekest, der bliver sat ind i den endelige lokalplan. Desuden erstatter de fem illustrationer de tilsvarende illustrationer i den oprindelige lokalplan.

§ 1. Formål

I lokalplanens § 1 udgår ordet "integreret" i 3. linje, og første punkt erstattes med et nyt:

- Størstedelen af området fastlægges til boliger. Krav til udadvendte funktioner i stueetager mod de primære pladser og gaden Islands Brygge, hvor de kan medvirke til at skabe liv og oplevelse, skal understøtte ønsket om at skabe et attraktivt kvarter. Et område nærmest havneløbet fastlægges til roklubber mv. samt dag- og fritidsinstitutioner

Der suppleres med et nyt fjortende punkt:

- Ved tillæg nr. 2 er der indarbejdet nye anvendelsesbestemmelser, der afspejler, at området i Kommuneplan 2015 er fastlagt til boliger i stedet for boliger og serviceerhverv. Desuden ændres de bebyggelsesregulerende bestemmelser for det fastlagte nybyggeri på den centrale plads og byggefelterne nord herfor, ligesom der tages højde for en eventuel kommende oplukkelig stibro mellem Islands Brygge og Enghave Brygge. Desuden opdateres en række bestemmelser vedrørende bebyggelser, vejforløb og udformning af den landskabelige kanal mv. i overensstemmelse med meddelte dispensationer og tilladelser.

§ 2. Område

Bestemmelserne erstattes med:

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1b og omfatter ejendommene matr. nr. 72, 82, 83, 111, 115-121, 133-135, 148-153, 164-166, 188, 391, 392, 397-404, 75a-75ae, 132a, 132b, 154a, 154b, 155a-155p, 169a, 169b, del af 80a, 80b, 184a-184by, offentlig vej (del af 7000e og umatrikuleret areal) samt umatrikulerede vandarealer Eksercerpladsen,

København, og umatrikulerede vandarealer Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 1. august 2016 udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområde I-V som vist på tegning nr. 1b.

§ 3. Vandarealer og bolværker

Stk. 1.

Tegning nr. 4a erstattes af **tegning 4b**.

Stk. 2.

I stk. 2 indsættes efter 2. punktum: **Træbryggen** udvides nord for den i § 5, stk. 8 nævnte stibro over havneløbet med opholdsarealer i sammenhæng med pladsen mrk. b1 som vist på tegningen, jf. § 8, stk. 6.

§ 4. Anvendelse

Stk. 1.

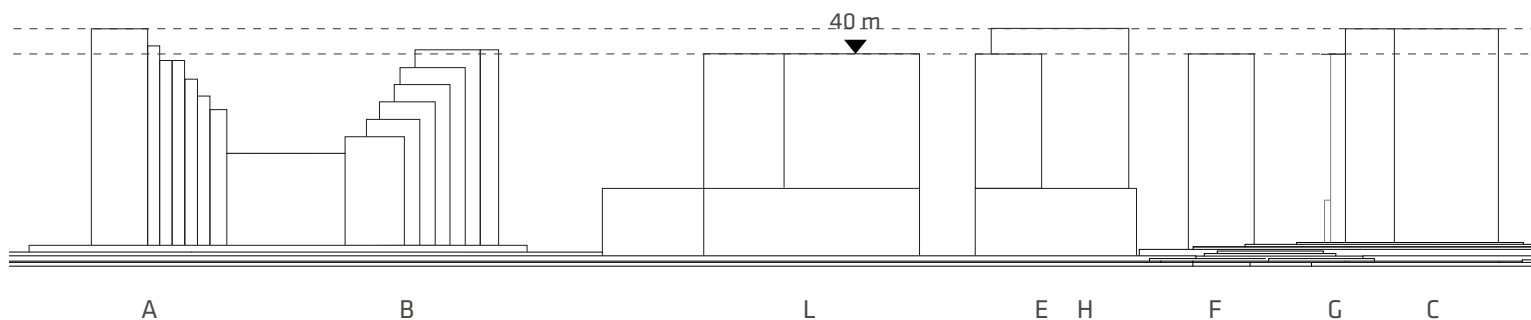
Tegning nr. 3a erstattes af **tegning nr. 3b**.

Stk. 2.

Stk. 1, pkt. a, b, c og f erstattes med:

For område I-IV gælder:

- a) Områderne fastlægges til helårsboliger, serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere må der indrettes erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Bebyggelse over stueplan forbeholdes boliganvendelse.



Opstalt b. Illustration af Henning Larsen Architects.

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.

- b) Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til minimum 4.200 m² etageareal.

Kommentar

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

- c) Mindst 75 % af boligetagearealet skal indrettes med boliger på mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m² og 70 m² bruttoetageareal.

Beregninger foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Bestemmelserne gælder for hver ejendom.

Bestemmelserne om boligstørrelser må fraviges, hvis

- særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold hindrer opfyldelse af kravene.
- der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.
- der er tale om boliger og botilbud, der skal tilgodese behov, som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- der er tale om særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end

50 m² bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

- der er tale om kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m², medmindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette.
- der er tale om boliger på husbåde, der højst må være 150 m² bruttoetageareal. Boliger indrettet ved ombygning af fartøjer, der oprindeligt er bygget til sejlads, er ikke omfattet af bestemmelserne om boligernes mindste størrelse.

- d) Stueetager langs de med fed streg på tegning nr. 3b markerede strækninger mod havnepromenaden, gaden Islands Brygge, Drechselsgade, den centrale plads mrk. b1, pladsen mrk. c og strandpladsen mrk. d skal være aktive. For disse stueetager gælder, at mindst 75 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Facadelængden beregnes for stueetager i det enkelte byrum/gadestrækning under ét.

For stueetager på østsiden af gaden, Islands Brygge og på plads b1 og b2 gælder uanset ovenstående, at der skal indrettes mindst 3.000 m² udadvendte funktioner beregnet for stueetagerne under ét.

I alle øvrige stueetager kan der indrettes de samme funktioner

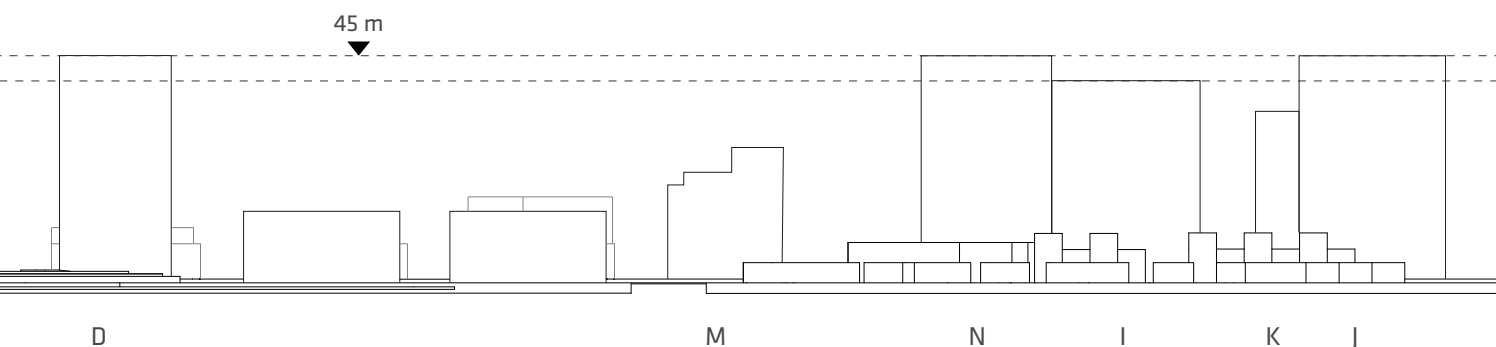
Der henvises i øvrigt til § 7, stk. 11.

Stk. 3.

Pkt. d og e bliver pkt. e og f og oprindeligt pkt. f udgår.

Stk. 4.

I nyt pkt. e indsættes i ny linje efter 'strækninger': , bortset fra stueetager mod plads mrk. c og d.



1:1500

§ 5. Vejforhold

Stk. 1.

Tegning nr. 2a og 4a erstattes af **tegning nr. 2b og 4b** og de to nederste tegninger i højre spalte med vejprofiler udgår.

Stk. 2.

I stk. 2 udgår Artillerivej, August Gardes Vej, Thorvald Borgs Gade og Lossepladsvej.

Stk. 3.

I stk. 3 erstattes de 5 sidste linjer i 2. afsnit samt 3 -5. afsnit af:

Hvor stien over pladsen møder gaden, skal gaden indrettes med midterhelle både for cyklister og gående.

I område II fastlægges der et system af veje vinkelret på og parallelt med bydelsgaderne i byfælleden. Bredden varierer fra 11,5 til 14 m, idet den del af arealet, der har vejstatus, dog kan reduceres i forbindelse med anlæg af forarealer til rækkehuse. Arealerne kan, hvor det findes hensigtsmæssigt, få status af ophold- og legeområder. Langs sydsiden af den i § 8, stk. 8, fastlagte plads mrk. b skal der etableres et 5 m bredt stiforløb mellem gaden Islands Brygge og havnepromenaden. Den østlige strækning kan integreres i et parkeringsareal til gæste- og handicapparkering. Over pladsen fastlægges der et stiforløb med henblik på etablering af en cykelrute, der fortsætter mod syd på havnepromenaden og over den i sidste afsnit fastlagte stibro. Herfra fortsætter stiforløbet med cykelruten langs sydsiden af den landskabelige kanal som fastlagt i § 8, stk. 6, og derfra til nedennævnte sti langs Rundholtsvej. Fra havnepromenaden kan cykelruteforløbet fortsætte over havneløbet ad den i stk. 8 fastlagte stibro til Enghave Brygge.

I område III fastlægges en lokalgade Rundholtsvej, der nærmest Artillerivej har en bredde på ca. 18 m med fortov cykelsti og grøn rabat i begge sider. På de øvrige strækninger anlægges vejen med bredder på 8-15,5 m. Der kan indrettes længdeparkering i den ene side. Ved adgangen til Nokken anlægges der parkering som en del af vejarealet. Langs med kysten gennem område V fastlægges et stiforløb som angivet i § 8, stk. 6.

Stk. 4.

Der indsættes et nyt stk.:

Stk. 8. Der kan fra den i § 8, stk. 8, fastlagte plads mrk. b1 etableres en oplukkelig stibro over havneløbet til Enghave Brygge i princippet som vist på tegning nr. 4b og tegning nr. 6.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

Tegning nr. 5a erstattes af **tegning nr. 5b**. Tegningen nederst på side 36-37 med "Opstalt a set fra havnen med markering af de høje bygninger" erstattes af **Opstalt b set fra havnen med markering af de høje bygninger**.

Stk. 2.

I stk. 1 indsættes i 2. linje **194.000** i stedet for 190.000 og i 4. linje **116.500** i stedet for 112.500

2. afsnit udgår.

4. afsnit erstattes af:

Etagereal til bil- og cykelparkering kan etableres ud over de anførte etagearealer.

I kommentaren indsættes i 2. linje **ca. 111** i stedet for 110.

Stk. 3.

I stk. 2 udgår 5. afsnit.

Stk. 4.

I stk. 3. indsættes i 4. og 5. linje **kote 2,7 (eksisterende vej-kote)** i stedet for kote 2 (eksisterende terræn).

2-4. afsnit erstattes af:

Bebyggelsen mrk. A skal variere i højden fra ca. 28 m til ca. 43 m højst mod havnen, og bebyggelsen mrk. B skal variere i højden fra ca. 25 m til ca. 40 m højst mod gaden Islands Brygge, jf. stk. 4.

Bebyggelsen mrk. C og D skal opføres med en bygningshøjde på 40-45 m og skal have samme højde. Bygningernes grundplan må ikke overstige 23 m x 27 m, inklusive altaner. Bebyggelserne mrk. E, F og G skal opføres med en højde på 35-40 m, der skal have samme højde. Bebyggelsen mrk. E suppleres med 2 sidefløje med en maksimal højde på 14,5 m mod gaden Islands Brygge og på 11,5 m mod øst. Bebyggelsen mrk. G suppleres med en sidefløj mod Hilmar Baunsgaards Boulevard med en maksimal højde på 14,5 m. For den lave del af bygningerne må husdybden ikke overstige 13 m. eksklusiv den fremspringende del af altaner.

Næstsidste afsnit erstattes af:

Stueetager med erhverv eller andre udadvendte funktioner skal have en højde på mindst 4 m med gulvet i samme niveau som det omgivende terræn. I stueetager med boliger må gulvet højst være hævet 0,9 m over det omgivende terræn mod havnepromenaden dog 1,2 m.

Kommentaren til stk. 3 udgår.

Stk. 5.

Kommentaren til stk. 4 suppleres med:

For så vidt angår bygning C og D vil beplantning på henholdsvis altaner og terræn medvirke til at reducere den nedadgående vindhastighed på facaderne og øge vindkomforten på friarealerne omkring bygningerne.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

To nederste modelfotos side 39 og to øverste på side 40 udgår og erstattes af de nye.

Stk. 2.

I stk. 2 tilføjes:

For bygningerne C og D gælder særligt, at de skal udformes med et tydeligt slægtskab. Bygningernes fire facader



Bygning E, F, G, C og D. Illustration af Henning Larsen Architects.



Ny bygning H, G, F, E, D og C. Illustration af Henning Larsen Architects.



Bygning C og D. Illustration af Henning Larsen Architects.



Bygning A og B. Illustration af Henning Larsen Architects.

skal udføres med samme lette facadeudtryk. Facaderne skal udføres således, at de fremtræder grønne med beplantning på altaner. Bygningerne skal udføres med en tydeligt markeret stueetage samt en særlig markering af de to øverste etager.

De to bygningers facadeudtryk skal dannes af tre lag:

- den indre facade, som er bygningens klimaskærm, skal være tilbagetrukket med varieret dybde mellem 0,6 og 2,3 m og dermed danne en synlig reliefvirkning
- det mellemliggende lag bestående af altaner i hele facadens længde skal tegne facadens vandrette linjer og indrettes med henblik på beplantning på en sådan måde, at beplantningen fremtræder som en integreret del af bygningen
- den ydre facade, bestående af facadepartier/espalier samt altanadskillelsers lodrette bånd, der igennem en forskydning etagerne imellem, skal danne en rytmisk variation. Værn skal fremstå åbne med balustre og mulliggøre, at beplantningen kan træde frem og tegne facaden. De ydre facadepartier skal fremstå i træ samt stål og/eller beton og med en struktur og gennemsigtighed, der ikke er til hinder for den grønne fremtræden.

Facaderne, inklusive altaner, skal overordnet fremstå lette og lyse. Bygningskroppen skal fremstå lys i beton, pladematerialer eller tegl, evt. filtset og/eller malet.

For bygningerne E, F og G gælder særligt, at de skal udformes med et tydeligt slægtskab, og at de høje og lave bygningsdele skal have samme arkitektoniske udtryk. Bygningerne skal udføres med et tydeligt vandret og lodret mønster på alle facader. Altaner skal være indeliggende på facader mod vej og helt eller delvist indeliggende på de øvrige facader. Altanværn skal være balustre. Vinduer skal gå fra gulv til loft. Bygningerne skal udføres med en tydeligt markeret stueetage.

Bygningskroppen skal fremstå med tegl som det dominerende materiale. Teglen skal være i lyse nuancer, evt. filtset og/eller malet.

Bygningsdelene i 3-4 etager skal udføres med grønne tagterrasser og/eller grønne tage.

Stk. 3.

I stk. 6 tilføjes:

Tage, hvor der ikke etableres opholdsarealer, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende. Tagflader skal udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal integreres i tagfladernes arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan

etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

I overskriften tilføjes: , byrum og kantzoner. Tegning nr. 4a erstattes af tegning nr. 4b. I teksten til tegningen med taghaver og -terrasser udgår de to første sætninger.

Stk. 2.

I stk. 1 indsættes i 2. linje 40 i stedet for 60 og i 3. linje 10 i stedet for 15.

Sidst i 2. afsnit udgår: ”og i øvrigt 2/3 af det samlede areal af disse.”

Stk. 3.

Første afsnit i stk. 2 erstattes af:

Bilparkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 125 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger og 1 parkeringsplads pr. båd ved husbåde.

Stk. 4.

Stk. 3 erstattes af:

Stk. 3.

Cykelparkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen:

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Boliger: | 4 pr. 100 m ² |
| Ungdomsboliger: | 4 pr. 100 m ² |
| Ældre- og plejeboliger: | 1,5 pr. 100 m ² |
| Erhverv: | 4 pr. 100 m ² |

Uddannelsesinstitutioner: 0,5 pr. studerende/ansat

Butikker: 4 pr. 100 m²

Pladskrævende cykler:

Boliger, erhverv og butikker: 2 pr. 1.000 m²

Cykelparkeringsdækningen til daginstitutioner fastlægges efter en konkret vurdering.

Cykelparkeringen, hvoraf mindst 50 % skal være overdækket, skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Kommentar

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

Stk. 5.

Andet og tredje afsnit samt kommentaren erstattes af:
Den sydlige side afgrænses af en spunsvæg med træhammer/trækant. Mellem bebyggelserne skal der etableres trappeanlæg ned til vandet.

I den østlige del af kanalen anlægges kanalen med en vanddybde på 0,9 m og i den vestlige del indtil en dæmningsvæg med sluseport og overløbskant ud for den nuværende gade Islands Brygge med en vanddybde på 2,0 m. Bundkoten er henholdsvis 0,6 og -0,5 og vandspejlet i kote 1,5. På strækningen fra slusen til havnen anlægges kanalen med en bundkote på -2,0 og et vandspejl, der følger vandspejlet i havnen. Kanalens bund består af beton, sand og/eller sand med membran af bentonit samt cementstabiliseret grus.

Kommentar

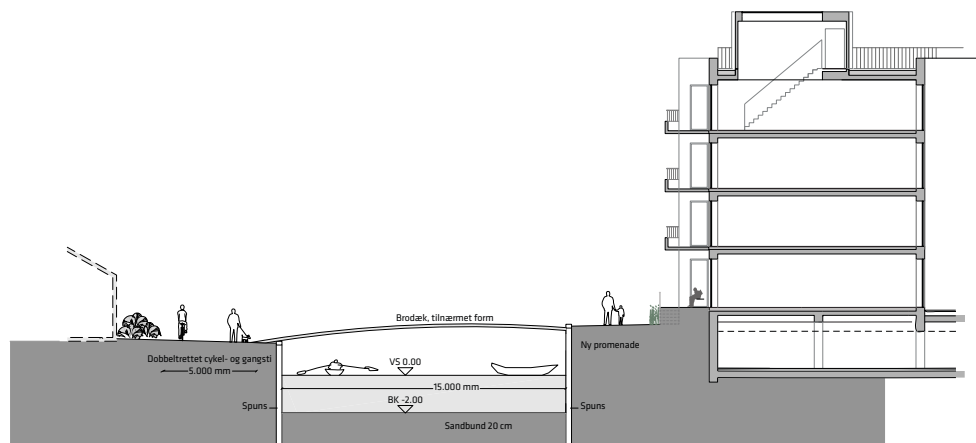
Fornøden vandudskiftning sikres ved indpumpning af vand fra havnen med udløb flere steder i den østlige og sydlige del af kanalen.

Stk. 6.

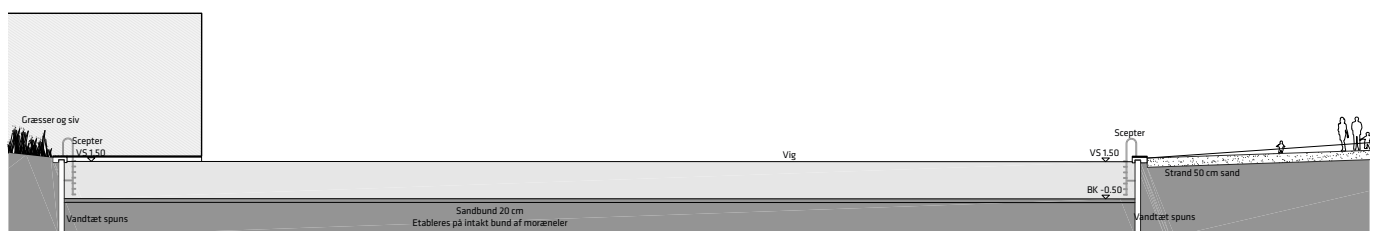
Første til fjerde afsnit i stk. 6 erstattes af:

Langs havneløbet skal der nord for kanalen anlægges en sammenhængende, offentlig tilgængelig promenade for fodgængere og cyklister i en bredde af 12 m. Promenaden skal gives en bymæssig karakter med hård belægning. Ud for byrum b1, delareal 2, jf. stk. 8, pkt. a, skal promenaden hæves op til kote 3,5. Promenaden skal gives en bymæssig karakter med hård belægning. Eksisterende togskiner og fortøjningsringe skal på de ikke hævede strækninger indpasses i promenadens udformning. Promenaden skal forsynes med siddemuligheder, og der skal sikres tilstrækkelig belysning. Ud for bebyggelser fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv mv. kan en zone 3 m nærmest bebyggelserne anvendes til udeservering mv.

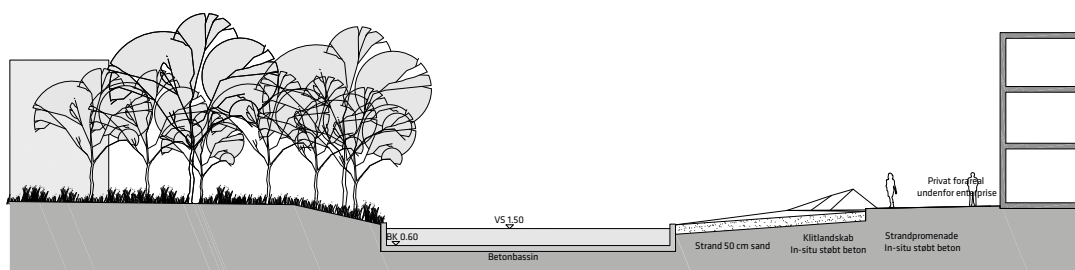
Langs promenaden skal der etableres en let træbrygge med en bredde på 4,7 m og forsænket 0,8 m i forhold til eksisterende terræn. Ud for byrum b1, delareal 1 og den



Snit af kanalen nærmest havnen med angivelse af vanddybde og koter



Snit af den midterste del af kanalen med angivelse af vanddybde og koter



Snit af den østlige del af kanalen med angivelse af vanddybde og koter

nordlige del af delareal 2, skal træbryggen udvides og forsynes med sidde trin og plateauer i flere niveauer med beplantning samt nedgange fra promenade til brygge som vist på tegning nr. 2b-5b samt tegning nr. 6. Dele af niveauforskellen kan indbygges i promenadearealet med trapper og sidde trin på en sådan måde, at der er en fri promenadebredde på mindst 8 m.

Havnepromenaden og strandpromenaden skal forbindes af en 5 m bred promenade langs nordsiden af kanalen. Syd for kanalen skal der anlægges en offentlig tilgængelig promenade primært for fodgængere med en bredde på mindst 3 m og med forbindelser på tværs mellem promenaden og lokalgaden på den anden side af byggezonen.

Stk. 7.

Stk. 8 erstattes af:

Stk. 8.

- a) Byrum b1 skal indrettes som angivet på tegning 6. Det skal i hele dets udstrækning fremstå som et offentligt tilgængeligt rum, der med et samlet arkitektonisk udtryk danner en helhed. Omfanget af træer og anden beplantning skal give byrummet en markant grøn karakter og medvirke til at skabe gode mikroklimatiske forhold.

Som beskrevet i nedenstående og angivet på tegningen skal byrummet indeholde følgende delarealer:

Delareal 1 udgør den nordlige del af byrummet og skal indrettes således, at der dannes et uformelt pladsrum med arealer til udeservering, sidde muligheder samt faciliteter til mindre børns leg. Beplantningen skal, som angivet på tegningen, danne en landskabelig, begrønnet afgrænsning mod cykelstien.

Delareal 2 udgør den centrale del af byrummet og skal anlægges i kote 3,5, hvor pladsen møder promenaden. Byrummet skal tilpasses den eventuelle fremtidige cykel- og gangbro fra Enghave Brygge til Islands Brygge. Landskabets udformning og beplantning skal understøtte byrummets flow.

Delareal 3 udgør den sydøstlige del af pladsen og skal indrettes med græsflader til rekreativt brug, samt faciliteter til bevægelse for større børn og voksne og opholdsmuligheder i sammenhæng hermed.

- b) Byrum b2 samt gårdrummet i byggefeltet nord for byrum b1 skal indrettes med gennemgående stiforbindelser som angivet på tegning nr. 7. Eventuel afgrænsning mod stiforbindelser, skal ske i form af beplantning.

For byrum b2 gælder særligt, at det skal indrettes som angivet på tegning nr. 7 som et offentligt tilgængeligt byrum med opholdsmøbler og faciliteter til leg for mindre børn. Beplantningen skal være årstidsvarieret og rumskabende.

Stk. 8.

Der indsættes et nyt afsnit:

Byrum, promenader samt bådebroer og træbrygger med adgang fra promenader skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes bestemte beboere eller brugere. Undtaget herfra er de ovenfor muliggjorte hegninger.

Stk. 9.

Der indsættes et nyt stk. 15:

Stk. 15.

- a) Kantzonen er det område, hvor bygningen møder det omgivende byrum. Kantzonen har en funktionel og æstetisk funktion, og er rummet mellem det offentlige og private areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse, facadeudformning og friarealets anvendelse.

Kantzoner kan indrettes med møbler, cykelparkering, planter, buske eller træer eller andet, som vurderes at understøtte bylivet i det tilgrænsende byrum. Kantzonens dybde måles fra facade.

- b) Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 8. Kantzonerne skal indrettes som angivet på diagram a-i.
- c) For kantzoner a og c gælder, at hvor der er aktive stueetager, skal kantzonen indrettes med et foranliggende areal til temporært brug, som udeservering og vareudstilling. For kantzoner a gælder, at forarealet skal være 2-5 m bredt og for kantzoner c mindst 0,6 m.
- d) For kantzoner b gælder, at kantzonzonen base maksimalt må hæves op til 1,2 m over terræn. Kantzonen må i den uden på bygningsfacaden liggende del være maksimalt 1,1 m dyb. Værn må maksimalt være 1 m høje og skal fremstå åbne. Der skal langs kantzonzonen base etableres plantebed med stauder/- og eller buskbeplantning og/eller høje græsarter.
- e) For kantzoner d gælder, at den ved boliger skal udformes som vist på diagram d. Kantzonen må i den uden på bygningsfacaden liggende del maksimalt være 2 m dyb og skal afgrænses mod det omgivende byrum, af lave plantekasser med rumskabende og varieret beplantning. Der skal etableres min. to trappenedgange fra øvre liggende kantzoner til gårdrum. Hvor der er erhverv mod gårdrummet, skal kantzonen, hvor der ikke er døre og vinduer, fremstå med varieret klatre- og slyngbeplantning samt årstidsvarieret bedbeplantning og træer.
- f) For kantzoner e og f gælder, at de skal fremstå grønne og inviterende. For begge kantzoner gælder, at de ved boliger i stueetagen, skal indrettes som kantzoner g.
- g) For kantzoner g gælder, at den ved boliger kan hæves indtil 0,6 m over det omgivende byrum, og at dybden maksimalt må være 2 m. Ved erhverv skal kantzonen være niveaufri og inviterende. For både boliger og erhverv gælder, at kantzonen skal afgrænses af busk- og stauderbeplantning samt træer.

- h) For kantzoner h og i gælder, at dybden maksimalt må være 2,5 m, og at de skal afgrænses af rumskabende beplantning. Hvor der er boliger i stueetagen og kantzonen orienterer sig mod gade, kan gulvkoten hæves indtil 0,6 m og eventuelle værn skal fremstå åbne og være maks. 1 m høje.

§ 9. Særlige fællesanlæg

Den centrale plads mrk. b erstattes af mrk. b1.

§ 13. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. Der henvises endvidere til § 5, stk. 2. Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB):

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

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

Stk. 2.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt og at den i § 8, stk. 13, fastlagte støjmur er etableret.

§ 14. Bæredygtighed

Stk. 1.

I overskriften tilføjes: og regnvand

Stk. 2.

Som nyt stk. 1. indsættes:

Stk. 1.

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for WC-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til WC-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til WC-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

Stk. 3.

Stk. 1. bliver stk. 2.

§ 15. Retsvirkninger

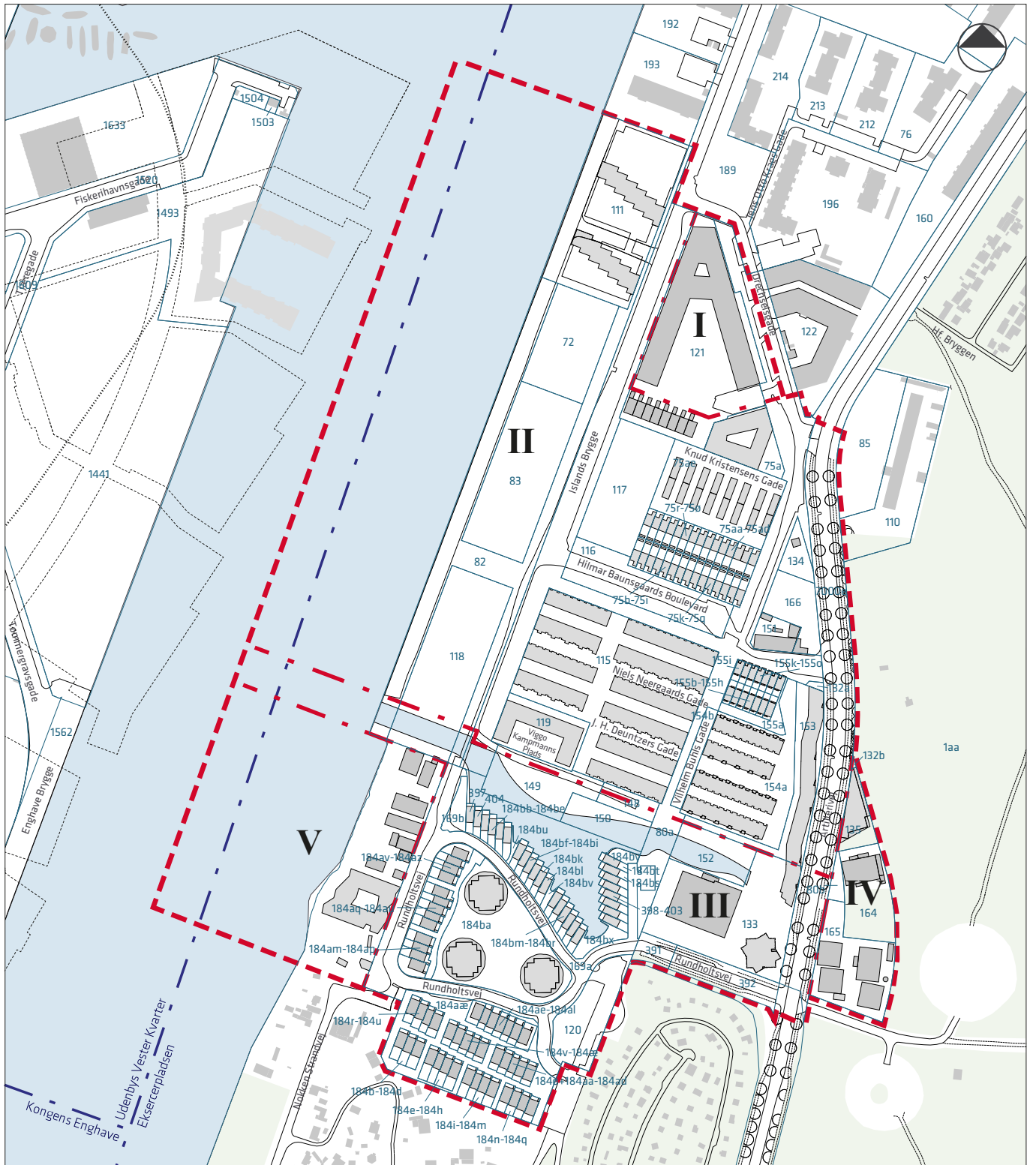
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

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

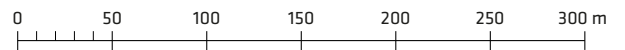
Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i 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.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1., kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

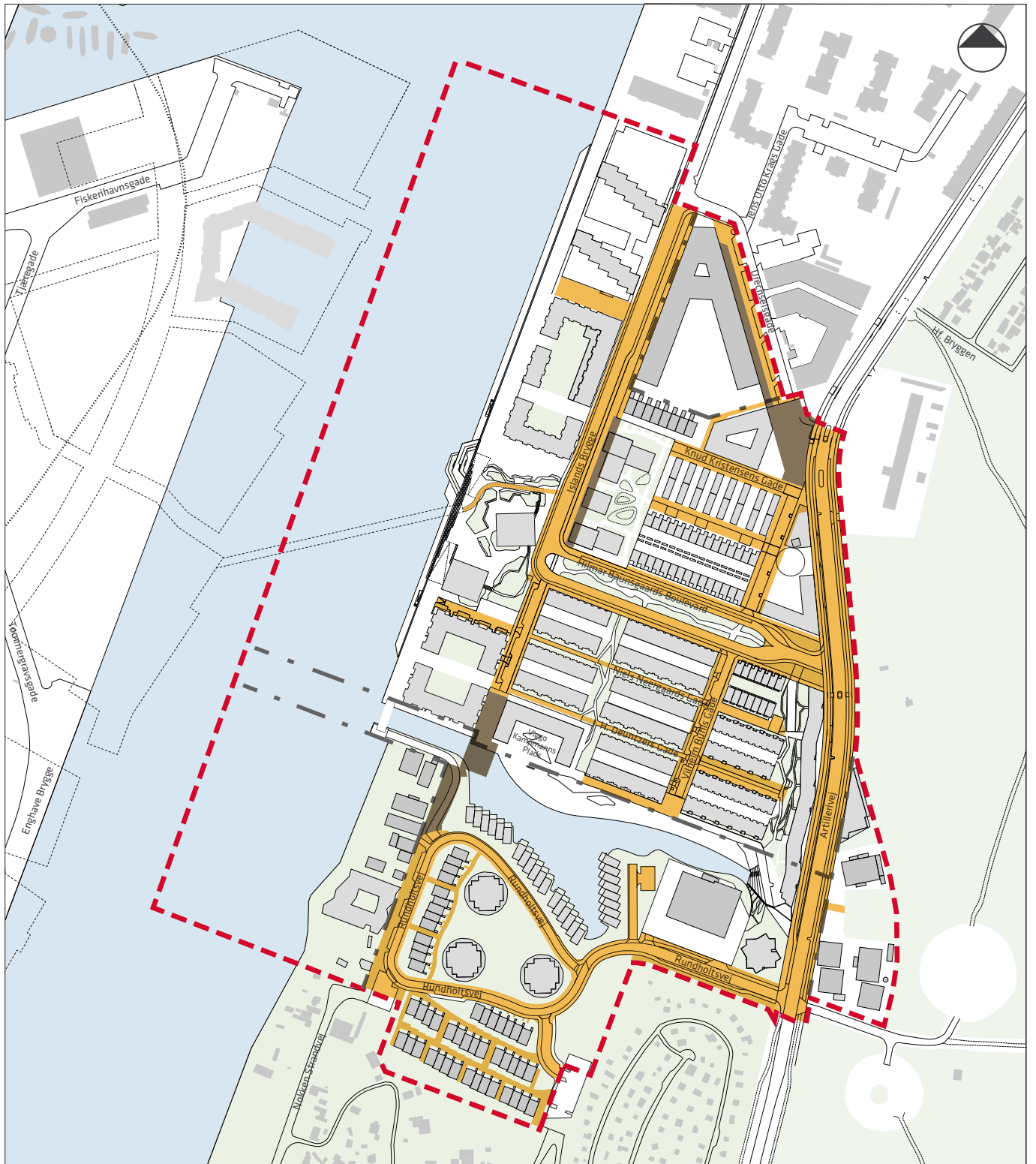
Tegning nr. 1b - Lokalplanområde



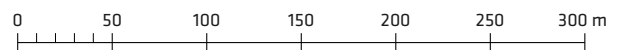
- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- · - Ejerlavsgrense
- Matrikelskel



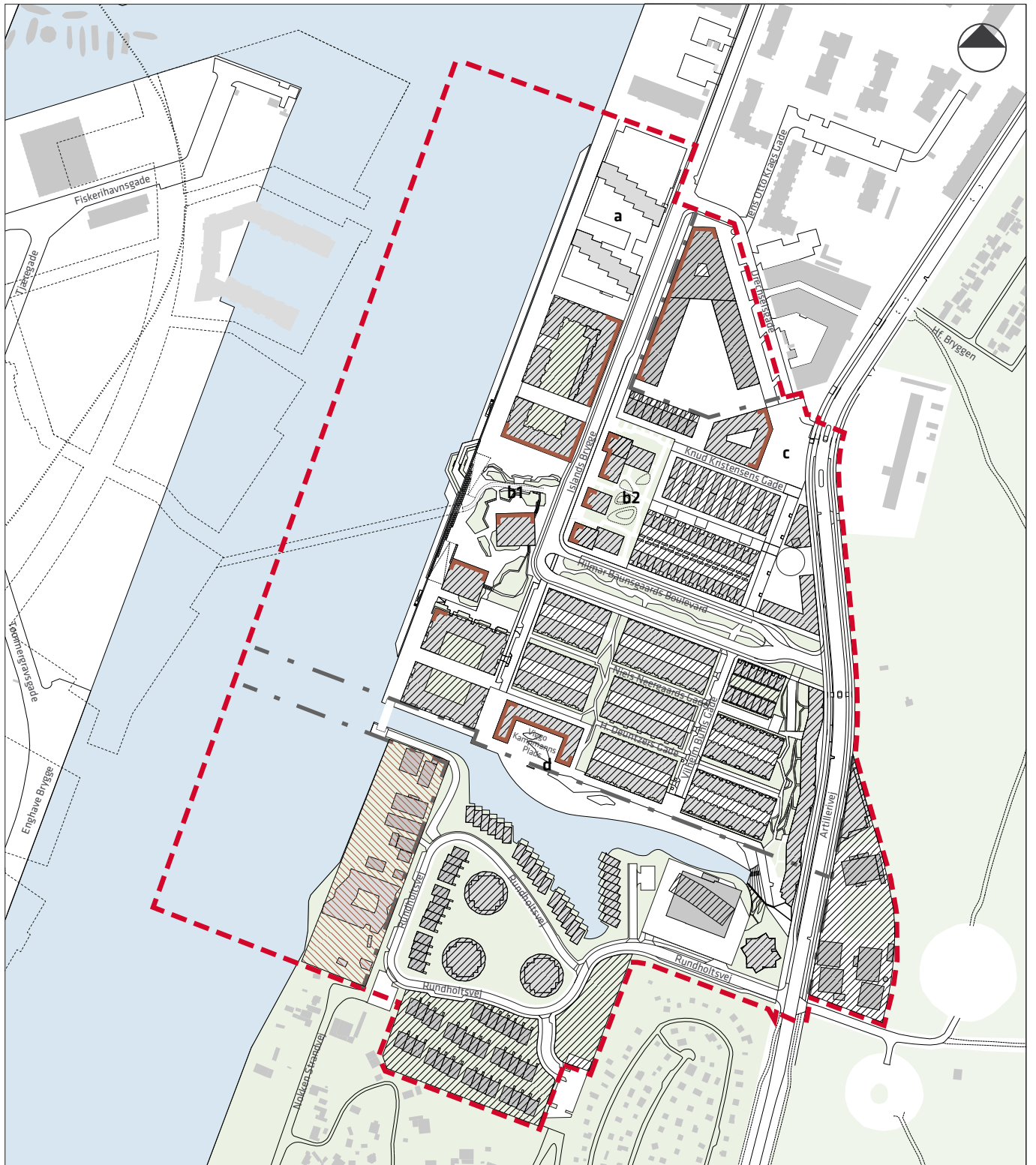
Tegning nr. 2b - Ny vejstruktur og eksisterende vejareal, der kan nedlægges



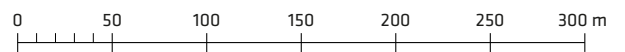
- Lokalplanens afgrænsning
- Grænse mellem underområder
- Ny vejstruktur, jf. tegning nr. 4b
- Eksisterende vejareal, der kan nedlægges, når betingelserne herfor er opfyldt



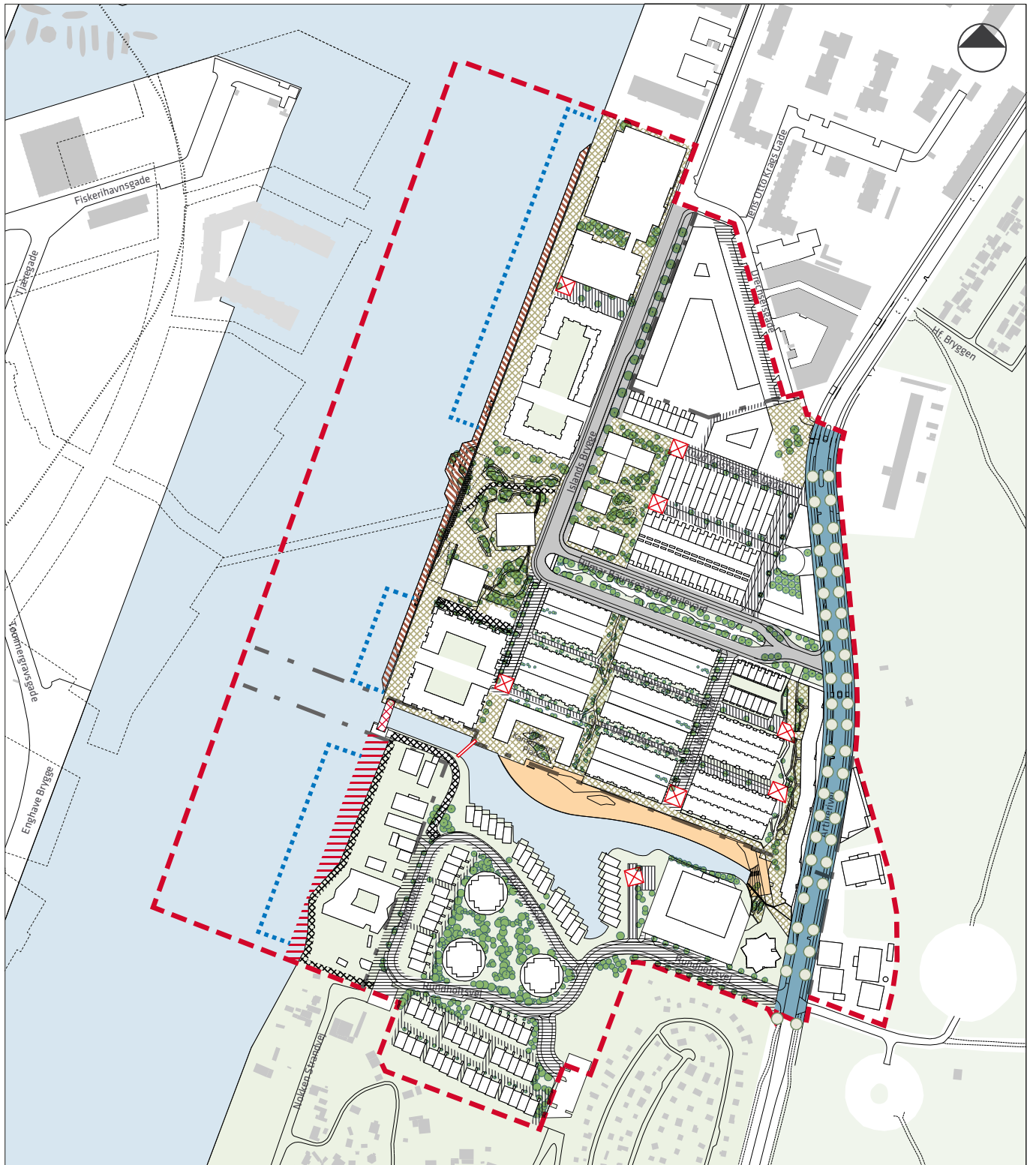
Tegning nr. 3b - Anvendelse



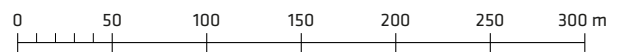
- Lokalplanens afgrænsning
- Grænse mellem underområder
- Primært boliger, herunder institutioner
- Institutioner + klubber
- Publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen (75 % af facadelængden)



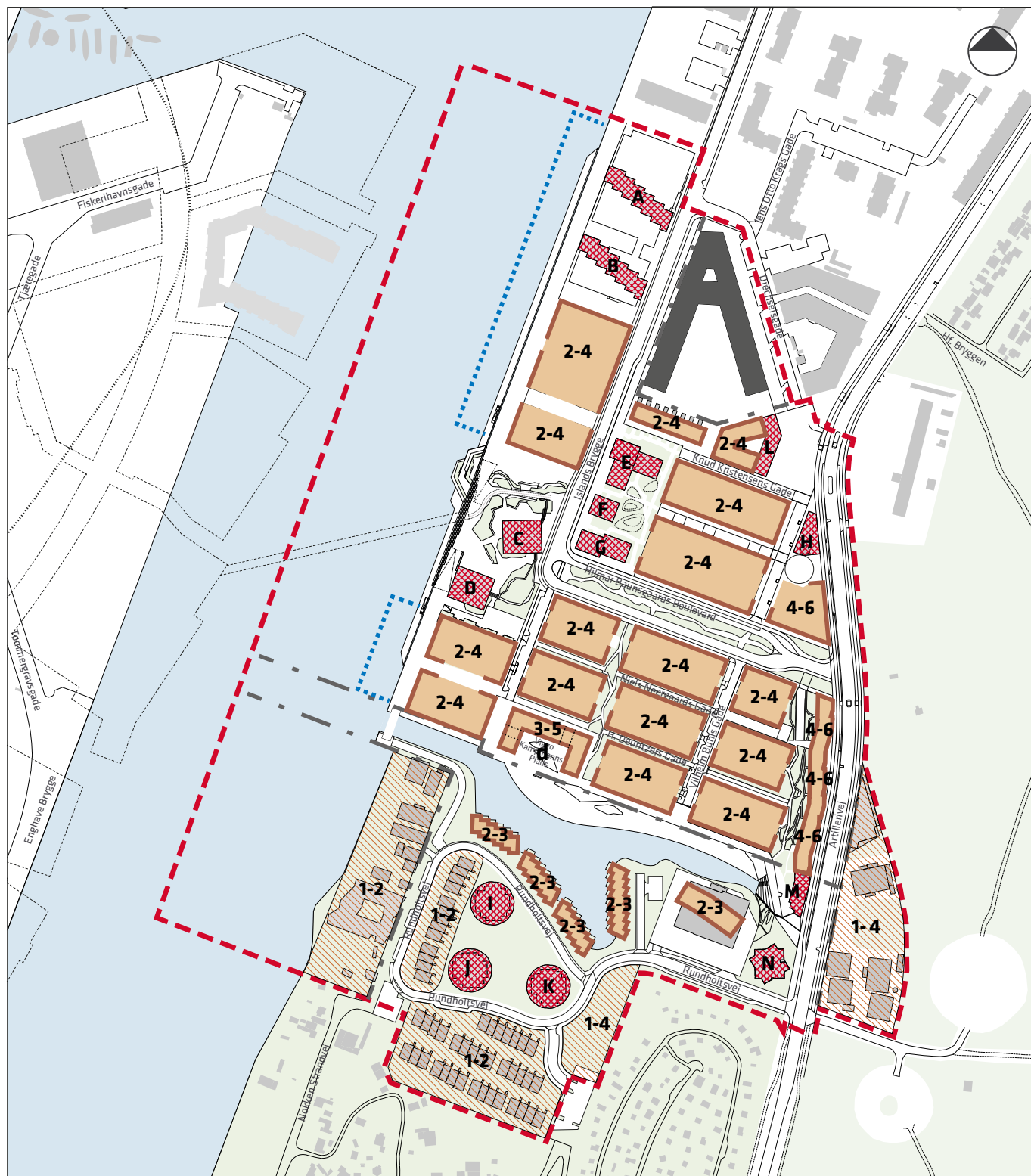
Tegning nr. 4b - Vejforhold, vandarealer samt bebyggede arealer



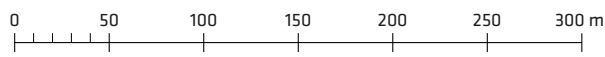
- | | | | | | |
|--|----------------------------|--|-------------------------------|--|---|
| | Lokalplanens afgrænsning | | Stier | | Pladser mrk. a-d/passager/promenader |
| | Grænse mellem underområder | | Fordelingsgade | | Principiell afgrænsning af anløbspladser i havneløbet |
| | Vendeplasser | | Bydelsgader | | Stibro |
| | Vandarealer | | Lokalgader | | Mulig stibro |
| | Sandtilstand | | Opholds- og legeområder | | Evt. oplukkelig stibro over havneløbet |
| | Byfælle | | Træbrygge | | |
| | Træer | | Vandarealer, der kan opfyldes | | |
| | Vejtræer | | | | |



Tegning nr. 5b - Byggefelter og bygningshøjder

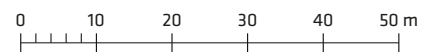
















- - - Lokalplanens afgrænsning
- Grænse mellem underområder
- Eksisterende bebyggelse, fastlagt som bebyggelsesplan
- Bygninger med særlige krav til udformning og materialer, mrk. A-N
- Principiel afgrænsning for husbåde mv.



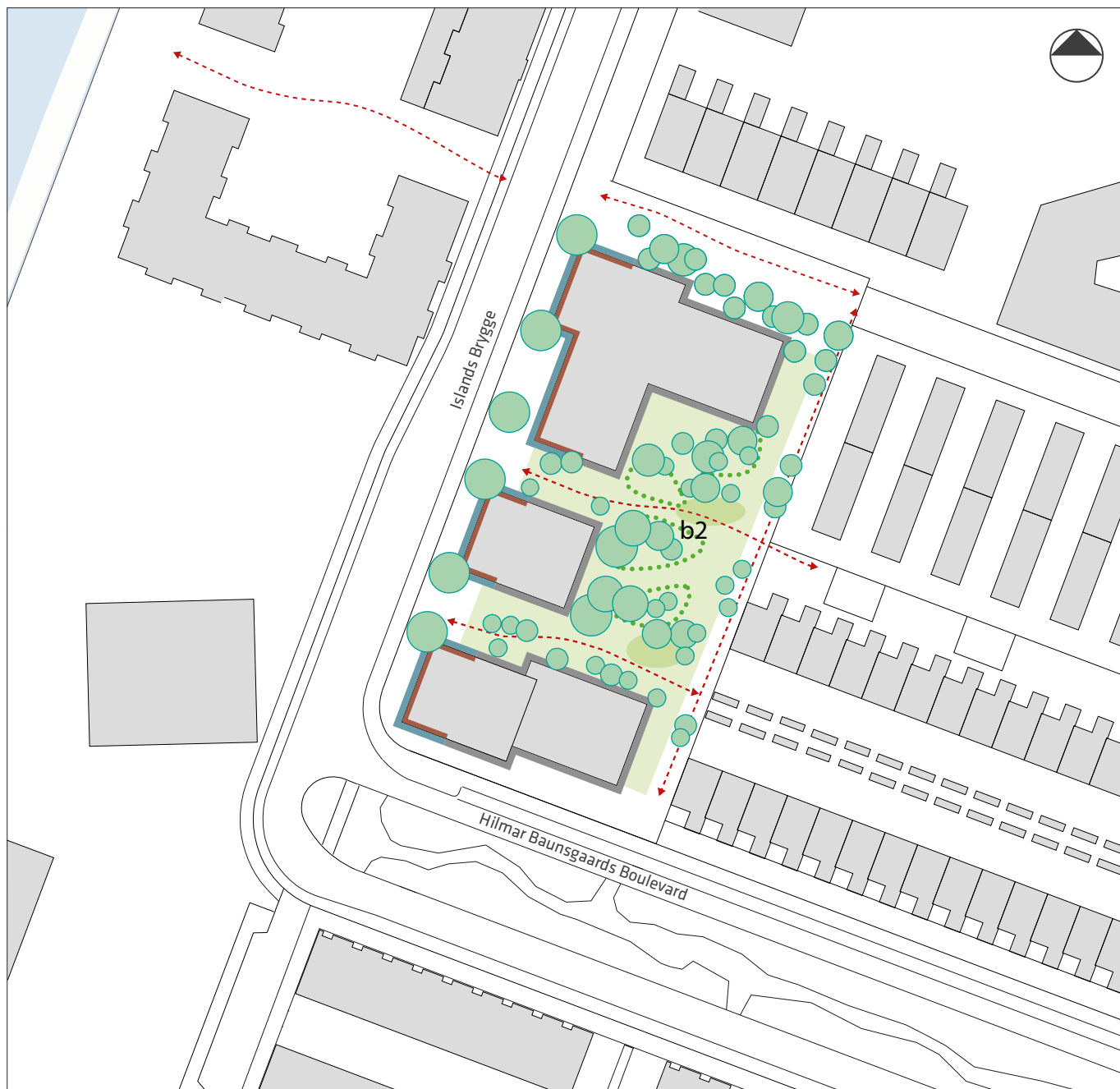
- Byggefelter med faste byggelinjer
- Porte
- Byggezoner
- 4-6** Etageantal

Tegning nr. 6 - Byrum b1











- | | | | | | |
|---|--|---|-----------------------------|--|------------|
|  | Byrummets udstrækning |  | Promenade |  | Kantzone a |
|  | Træer |  | Fremtidig cykel- og gangbro |  | Kantzone e |
|  | Plantebede |  | Cykelforbindelse |  | Kantzone f |
|  | P-nedkørsel |  | Delområde 1-3 |  | Kantzone g |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv m.v. i stueetagen (i 75% af facadelængden) |  | Træbrygge | | |

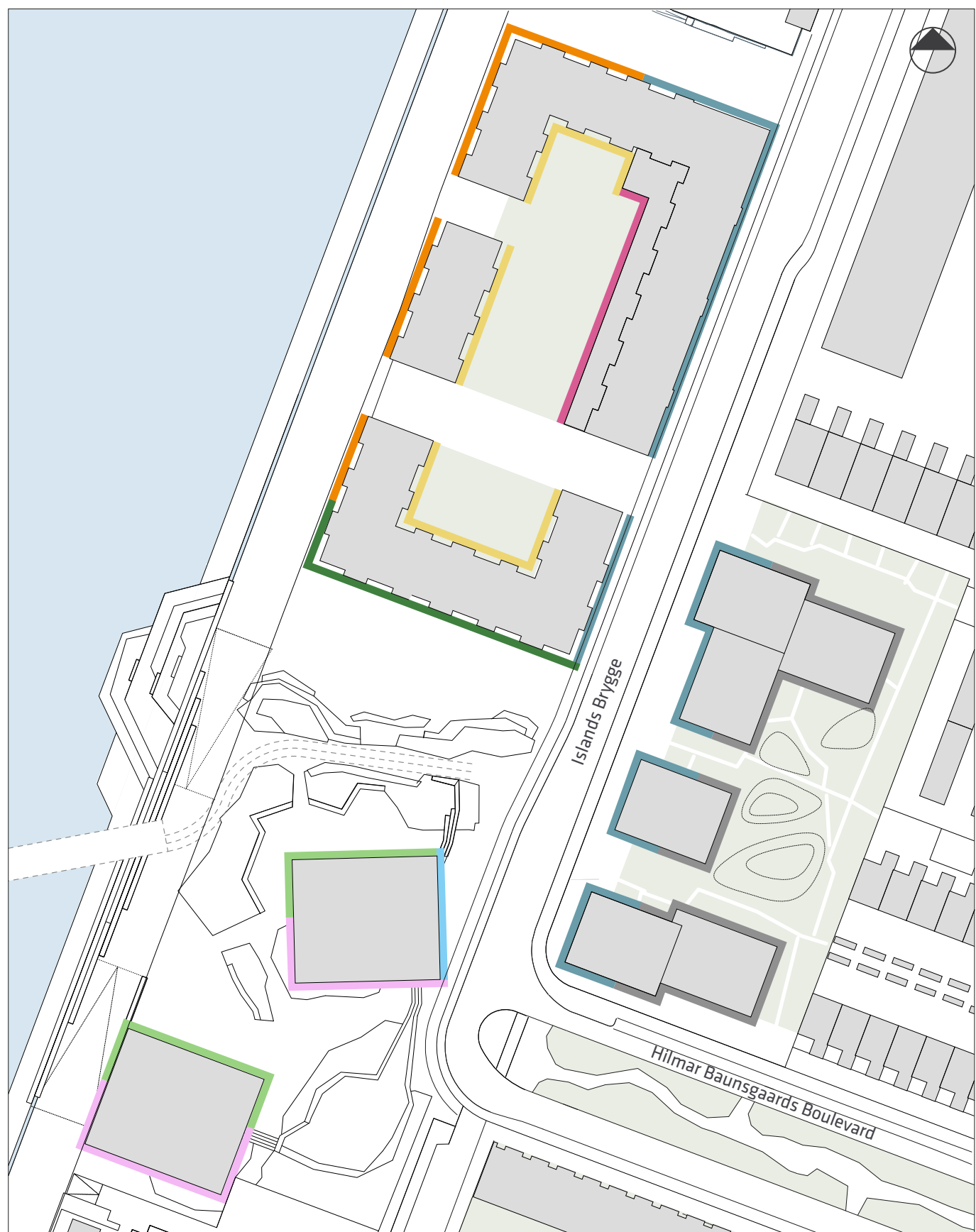
Tegning nr. 7 - Byrum b2



0 10 20 30 40 50 m

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|--|
|  | Byrummets udstrækning |  | Passagemulighed med off. adgang |
|  | Opholds- og legefaciliteter |  | Kantzone c |
|  | Træer |  | Kantzone i |
|  | Plantebede |  | Publikumsorienterede serviceerhverv m.v. i stueetagen (i 75% af facadelængden) |

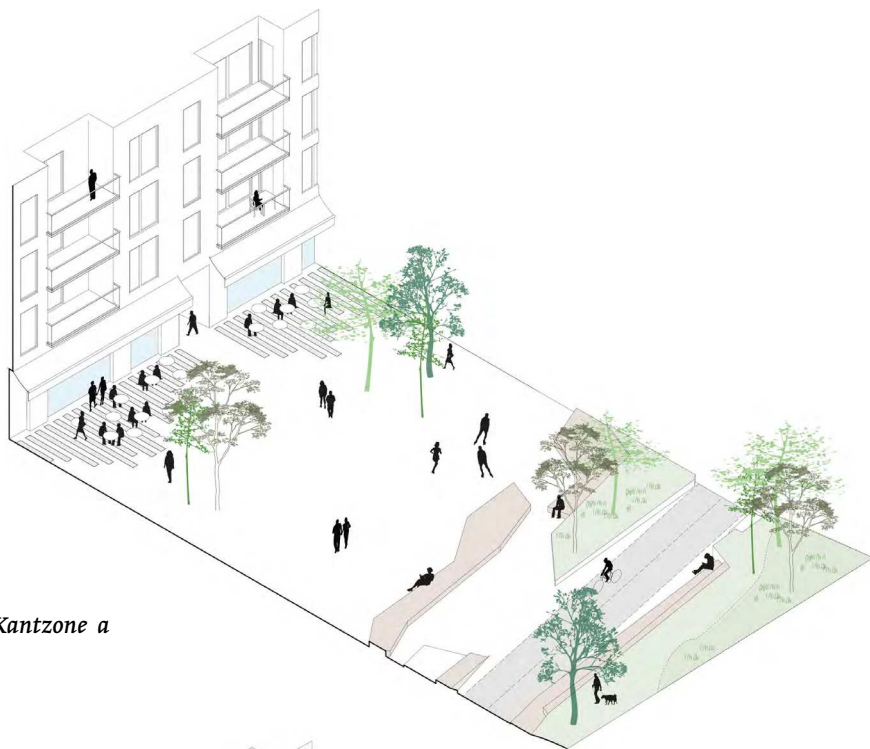
Tegning nr. 8 - Kantzoner



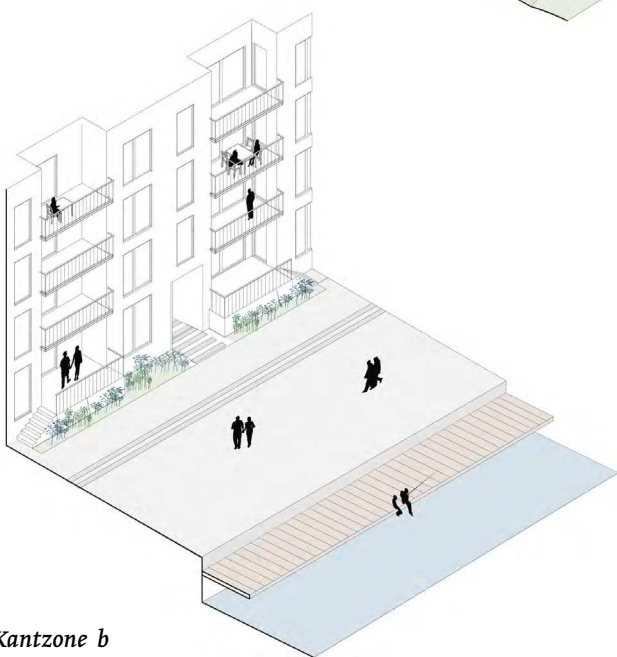
0 10 20 30 40 50 m

- | | | |
|--|--|--|
|  Kantzone a |  Kantzone e |  Kantzone i |
|  Kantzone b |  Kantzone f | |
|  Kantzone c |  Kantzone g | |
|  Kantzone d |  Kantzone h | |

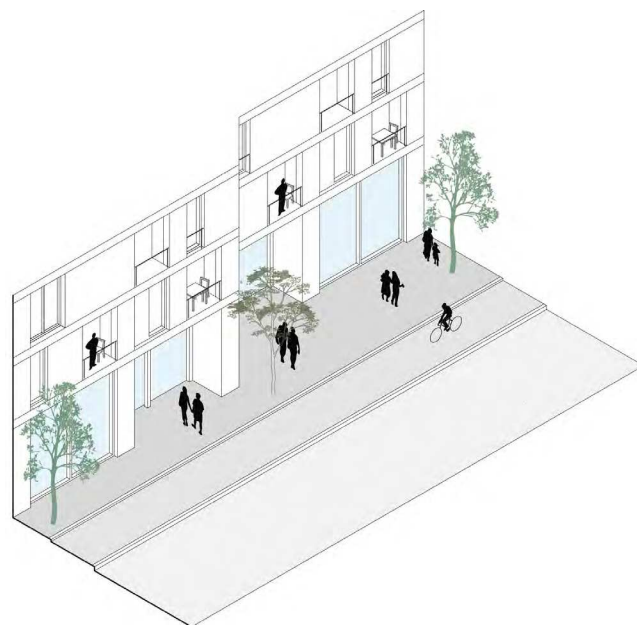
Tegning nr. 9 – Kantzoner



Kantzone a



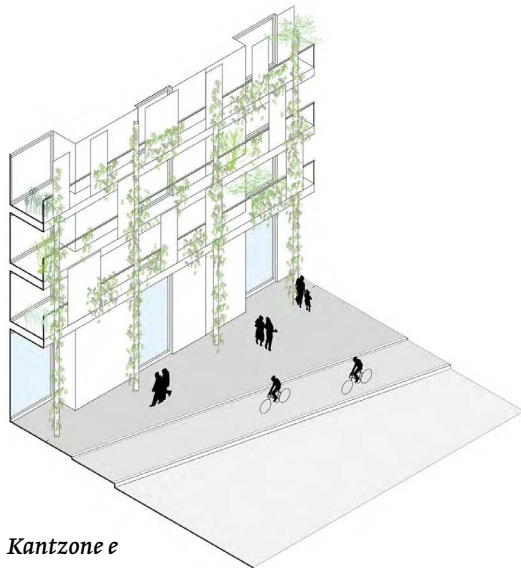
Kantzone b



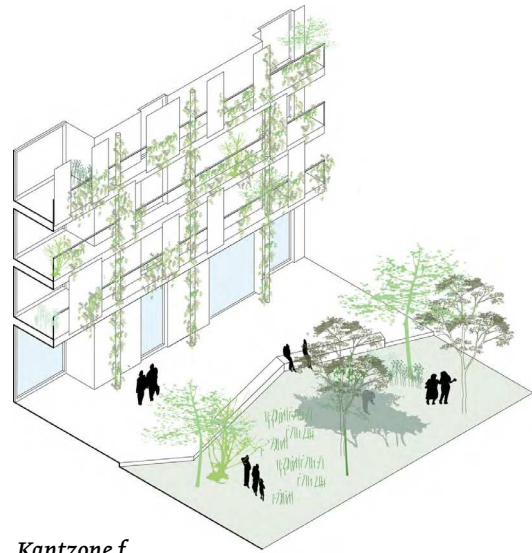
Kantzone c



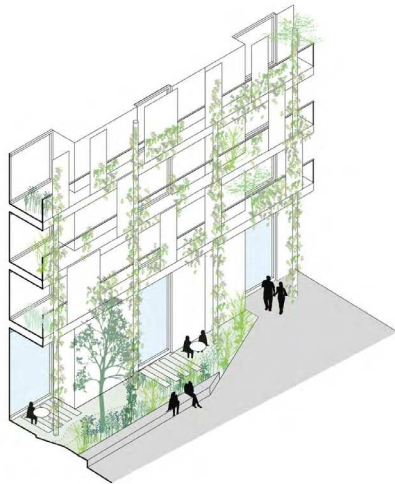
Kantzone d



Kantzone e



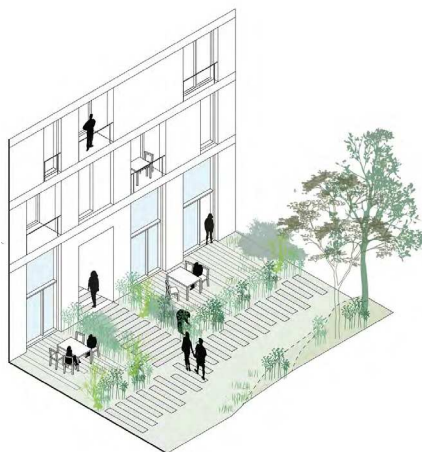
Kantzone f



Kantzone g



Kantzone h



Kantzone i

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 410-1 Artillerivej Syd.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 201x

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.
Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i/på xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx.
Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 201x kl. 19-21.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 201x

