

# NOKKEN

## Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2013 vedtaget forslag til lokalplan 'Nokken'.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest

**Offentlig høringsperiode fra den xx.xx 2013  
til den xx.xx 2013**





# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen

Lokalplanens baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Lovliggørelse af Nokken .....	4
Lokalplanen tager udgangspunkt i mål og værdier i Kommuneplan 2011 .....	5
Et godt hverdagsliv.....	5
Grøn mobilitet.....	5
Metropol for mennesker .....	6
Arkitekturby København.....	6
Trafik .....	6
Miljøforhold .....	7
Ledningsforhold.....	7
Den kystnære byzone .....	7

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007 .....	8
Kommuneplan 2011 .....	8
Bydelsplan for Amager Vest .....	9
Udviklingsplan for Amager Fælled .....	9
Lokalplaner i kvarteret.....	10
Lov om kolonihaver .....	12
Miljø i byggeri og anlæg .....	12
Regnvand .....	12

## Tilladelser efter anden lovgivning

Naturfredning .....	13
Affald .....	13
Jord- og grundvandsforurening .....	13
Rotteforebyggelse.....	14
Museumsloven .....	14
Anlæg på søterritoriet .....	14

## Lokalplan Nokken

§ 1. Formål.....	15
§ 2. Område .....	15
§ 3. Anvendelse.....	15
§ 4. Vej- og stiforhold.....	16
§ 5. Vandarealer og zonestatus .....	16
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	17
§ 8. Ubebyggede arealer .....	17
§ 9. Ledningsforhold .....	18
§ 10. Inddeling i lodder.....	18
§ 11. Haveforening.....	18
§ 12. Retsvirkninger .....	18

Kommentarer af generel karakter .....

Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning.....	19
Tegning nr. 2 - Vejforhold .....	20
Tegning nr. 3 - Lodplan .....	21

## Hvad er en lokalplan?

Lokalplan.....	22
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	22
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	22

Mindretalsudtalelser .....

Praktiske oplysninger..... Bagsiden

*Luftfoto af området set mod vest.*

## Redegørelse for lokalplanen



Lodfoto af området forår 2012.

### Lokalplanens baggrund og formål

I forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2009 tiltrådte Borgerrepræsentationen et forslag om, at der i den kommende kommuneplan skulle tages stilling til spørgsmålet om overnatningsmuligheder i vinterhalvåret i kolonihaveområdet Nokken. I en protokolbemærkning anførtes bl.a., at området skal være et kolonihaveområde med mulighed for enkelte overnatninger i vinterhalvåret, men ikke i et sådant omfang, at beboerne har bopæl på adressen. Der skulle derfor frem mod behandlingen af næste kommuneplan findes en løsning, der tilgodeså de ønsker, der var fremkommet fra Nokkens og partiernes side i samarbejde med de relevante forvaltninger.

I forlængelse heraf har Økonomiforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen ved Københavns Ejendomme, der administrerer området, Teknik- og Miljøforvaltningen og repræsentanter for Nokken drøftet det videre forløb og er nået frem til, at det mest hensigtsmæssige vil være at sikre Nokkens fremtid ved tilvejebringelse af en lokalplan.

I Kommuneplan 2011, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2011 og bekendtgjort den 14. marts 2012, er der medtaget nye retningslinjer for Nokken, som er grundlaget for lokalplanen.

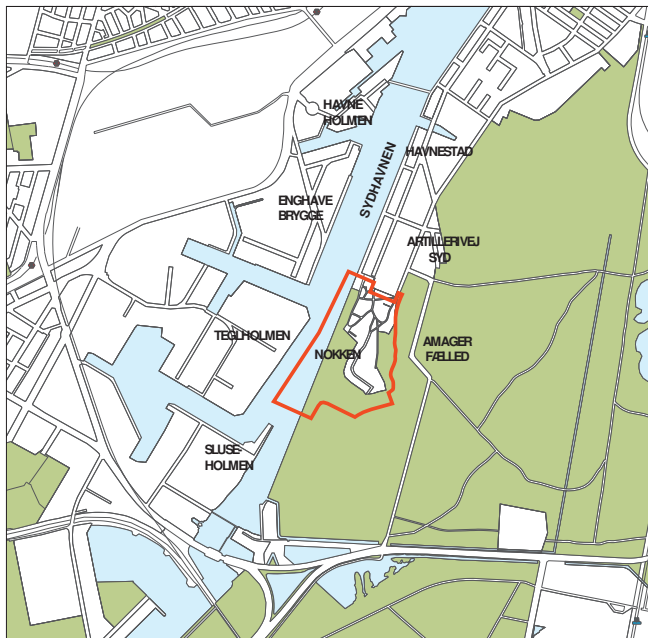
Som led i lovgivningen vil der – foruden vedtagelse af lokalplanen – blive indgået en samlet ny lejekontrakt med haveforeningen. Desuden skal der foreligge en dispensation fra fredningen af Amager Fælled for så vidt angår de lodder og bygninger, der er etableret i strid med fredningen, jf. afsnittet om lovgivning af Nokken. Endelig skal Nokken tilvejebringe en brandsikringsplan, der forudsættes gennemført inden lokalplanens endelige vedtagelse.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Nokken ligger på et ca. 11 ha stort areal af ejendommen matr.nr. 188 Eksercerpladsen, København, der ejes af Københavns Kommune. Området var oprindeligt ejet af Københavns Havn, som udlejede en del af arealet som enkeltelejemål til havnearbejdere til opstilling af skure. Havnen lod området indgå i samejet mellem staten og kommunen. Ved samejets ophævelse overgik det til kommunen med udgangen af 1999. De oprindelige lejekontrakter er ikke blevet revideret. De har 14 dages opsigelsesvarsel og er udformet som leje af et grundareal til opstilling af et redskabsskur. Den årlige leje er normalt på 300-600 kr. pr. lod.

I dag er der 112 lodder samt fælleslodder. Størrelsen af de individuelle lodder varierer fra 195 til 1.155 m<sup>2</sup> og den





*Kort med angivelse af lokalplanområdet med rød streg. Området ligger ud til Amager Fælled mod øst og Sydhavnens byudviklingsområder mod vest og nord.*

gennemsnitlige lodstørrelse er 503 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen, inklusive skure, varierer fra 0 til 223 m<sup>2</sup> med et gennemsnit på 85 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten for de enkelte lodder varierer fra 0 til 47 med et gennemsnit på 17. De individuelle lodder udgør tilsammen ca. 5,6 ha, og fælles lodder samt større grønne fællesarealer udgør ca. 3 ha, mens resten udgøres af stier og små arealer med grus eller beplantning. Området fremtræder meget grønt og har sin egen charme med smalle, kringledede stiforløb og huse og skure af meget forskellig kvalitet og alder. Stierne benyttes også som tilkørselsarealer, og parkering finder overvejende sted på de enkelte lodder. Gennem området – parallelt med havneløbet – ligger den meget benyttede sti, der forbinder Islands Brygge med Amager Fælled og byudviklingsområdet langs vestsiden af Sluseløbet via stien over stigbordene ved Slusen.



*Lod med flere små bygninger i grønne omgivelser.*

Et af Foreningens grønne fællesarealer langs havnen benyttes rekreativt også af andre end Nokkens brugere. Ud for disse arealer er der etableret enkelte bådebroer. Syv af lodderne ligger langs havnen med direkte adgang hertil. De fleste lodder har huse, der benyttes til overnatning i sommerhalvåret og en del også i vinterhalvåret, uden at der er tale om helårsboliger, idet alle har folkeregistertilmelding andetsteds. Enkelte af lodderne i den sydlige del ligger delvis på arealer, der er omfattet af fredning, jf. afsnittet om naturfredning side 13. Disse arealer ligger desuden i landzone.

Øst for Nokken ligger nyttehavedforeningen ”Lille Nok”, der består af 77 nyttehaver organiseret i en haveforening under Kolonihaveforbundet for Danmark. Mellem ”Lille Nok”, Nokken, Artillerivej og Lossepladsvej ligger et stort nyetableret nyttehavedområde med ca. 200 lodder i HF. Prøvestenen og ca. 50 lodder i Amager Fælled Økohaver. Mod syd ligger Sønderbro Haveforening, der blev etableret i 1979 med næsten 300 lodder. Disse haver ligger på den fredede Amager Fælled med dens tilbud om naturoplevelser og andre former for rekreation.

Nord for området ligger et tidligere havne-, industri- og lagerområde, der er under omdannelse til et integreret byområde i overensstemmelse med lokalplan nr. 410, jf. afsnittet om lokalplaner i kvarteret side 10-11.

Vest for havneløbet ligger Teglværkshavnen og Enghave Brygge, hvor byomdannelsen er henholdsvis i fuld gang i overensstemmelse med lokalplan nr. 310-1, 2, 3 & 4 og under påbegyndelse i overensstemmelse med lokalplan nr. 494, jf. afsnittet om lokalplaner i kvarteret side 10-11.

### Lovliggørelse af Nokken

Lokalplanen udarbejdes med henblik på en lovliggørelse af Nokken og styring af fremtidige nybyggerier. Nokken skal i den forbindelse færdiggøre en brandsikringsplan, der skal godkendes af kommunen. Den del, der vedrører forebyggelse af brandsmitte mellem husene, skal være



*Parkering finder overvejende sted på de enkelte lodder.*



Udsigt fra Nokkens fællesarealer langs havnen set mod syd.

gennemført inden lokalplanens endelige godkendelse. Når lokalplanen er vedtaget, vil byggesagsbehandlingen alene omhandle brandsikkerhedsmæssige forhold. Desuden gælder bygningsreglementets bestemmelser om aftræk samt vand- og afløbsinstallationer. Den eksisterende bebyggelse lovliggøres i forbindelse hermed ved indsendelse af tegninger, der viser eksisterende bebyggelse. Ved nybyggeri skal lokalplanens bestemmelser iagttages.

Ca. 12 lodder ligger delvis på arealer, der er omfattet af naturfredning, jf. side 13. Tre af disse har huse, der helt eller delvis ligger på fredede arealer. Andre har kun skure eller ingen bygninger. Tilladelse til opretholdelse af lodder og eksisterende bygninger på de fredede arealer forudsætter dispensation meddelt af Fredningsnævnet for København. Fremadrettet vil kommunen arbejde for, at der i den næste udviklingsplan for Amager Fælled (2015-19) tages højde for afgrænsningen af Nokken og lodder som fastlagt i lokalplanen, hvis Fredningsnævnet giver dispensation. I lokalplanen fastlægges fredningsgrænsen som byggelinje, som ny bebyggelse skal holdes bag ved.

Lokalplanen kan ikke vedtages endeligt i den foreliggende form med lodder på fredede arealer, hvis ikke Fredningsnævnet giver dispensationen.

I samarbejde mellem Københavns Ejendomme og Nokkens forhandlingsudvalg er der udarbejdet forslag til vilkår i en lejekontrakt.

I lokalplanen er der optaget bestemmelser om etablering af en haveforening for Nokken. Disse bestemmelser indebærer, at en lovliggørelse af bebyggelse ikke kan finde sted, før en sådan forening er oprettet.

I lokalplanen fastlægges der en opdeling i lodder svarende til den eksisterende, inklusive fælleslodder, samt fælles offentligt tilgængelige arealer i form af stier, grønne rekreative arealer og beplantningsbælter mv. Hertil kommer en ny fælleslod til et eventuelt nyt fælleshus (øst for stien langs havnen) samt mulighed for nye lodder og



Nokkens nuværende fælleshuse, som foreningen overvejer at erstatte med nybyggeri på en ny fælleslod.

arealer til parkering bl.a. i forlængelse af den nuværende Artillerivej. Der kan ske ændringer i lodinddelingen, herunder sammenlægninger, overførsel af arealer og opdelinger i et samarbejde mellem HF Nokken og Københavns Ejendomme. Det tilstræbes, at havelodder bliver mellem 300 og 400 m<sup>2</sup>.

### Lokalplanen tager udgangspunkt i mål og værdier i Kommuneplan 2011.

#### **Et godt hverdagsliv**

København skal være et godt sted at bo og skal fremstå som en tryk, inspirerende og mangfoldig by med sin helt særlige og unikke karakter med en blanding af gamle og nye bygninger, grønne åndehuller og mennesker i byens rum. Endvidere skal der være adgang til vandet og mulighed for at bade i det rene vand i Københavns Havn. Nokken er et særligt miljø, der begyndte med fritidsfiskeri for havnearbejdere og har fået lov til at udvikle sig til et kolonihaveområde. Lokalplanen er med til at sikre dette særlige område og dets markante grønne præg. Der fastlægges arealer til offentlige rekreative formål i form af havneparkarealer overvejende med græs samt andre grønne arealer, der ikke må bebygges. Områder langs vandet er tilgængelige for alle og må anvendes til ophold, legested, skulpturpark, grillplads og andre aktiviteter blandt andet i tilknytning til maritime funktioner, der kan finde sted på vandet, f.eks. i form af sejlads med kajaker, joller og andre mindre både. Arealerne kan desuden anvendes til andre friluftaktiviteter, der naturligt dyrkes på åbne græsarealer.

#### **Grøn mobilitet**

I København skal der være en høj tilgængelighed med verdens bedste cykelsystem. Lokalplanen er med til at opfylde dette mål ved at fastlægge et stisystem med forbindelse til bl. a. Artillerivej Syd-området, og stisystemet er samtidig en del af kommunens grønne cykelrutenet. Endelig fastlægges en sti langs vandet, som forbinder området med promenadeforløbene i de nybyggede områder længere nordpå.



### Metropol for mennesker

København ønsker byrum, der inviterer til byliv og giver mulighed for deltagelse uanset alder, social status, etnisk baggrund, økonomi eller handicap. Også dette lever planen op til med sine koloni- og nyttehaver samt rekreative muligheder.

### Arkitekturby København

Københavns Kommunes arkitekturpolitik sigter mod at fremme byens egenart, byrum og urbane landskaber, bæredygtigt byggeri samt arkitektonisk kvalitet. Planen

indeholder ikke restriktive arkitektoniske bestemmelser og giver Nokkens brugere mulighed for fortsat at udnytte deres fantasi, når der skal bygges om eller bygges nyt. Håbet er, at Nokken fortsat vil fremtræde som det frodige, selvgroede område, der har gjort det kendt.

### Trafik

Vejadgang til området vil fortsat finde sted fra nord til stjerne benævnt Nokken Hovedgade og Nokken Strandvej. Disse stier vil blive forbundet med den nye vej – Rundholtsvej – der er ved at blive etableret i forbindelse



Tegning, der viser eksisterende og fremtidige stier og cykelruter mv.

med udvikling af Artillerivej Syd-området, for hvilket gælder lokalplan nr. 410. Herfra er der forbindelse til Artillerivej.

Der fastlægges et stisystem med udgangspunkt i de eksisterende stier, hvori der indgår strækninger af kommunens grønne cykelrutenet – Kalvebodruten og Kastrup Fort ruten. Kalvebodruten forløber fra nord ad gaden Islands Brygge og på den kommende havnepromenade og stibro over den planlagte vig i Artillerivej Syd-området. Herfra forløber den langs sydsiden af vigen og øst om roklubområdet. Der er meddelt dispensation fra lokalplan nr. 410 til anlæg af fortov og dobbeltrettet cykelsti i vestsiden af Rundholtsvej. Lokalplan nr. 410 muliggør en ekstra stibro i forlængelse af gaden Islands Brygge.

Gennem Nokken fastlægges cykelruten til at forløbe ad den eksisterende sti – Nokken Strandvej – og videre mod syd til Slusen og Kalveboderne. Fra denne sti er der planlagt en forbindelse over havneløbet via en fremtidig stibro til Teglholmen og den her fastlagte sti i den grønne kile. Mod øst vil Kastrup Fort ruten forløbe ad eksisterende stier gennem Nokken og over Amager Fælled til Ørestad og videre gennem det østlige Amager til Kastrup Fort.

Langs havnen skal der anlægges en mere fredelig sti gennem roklubområdet i overensstemmelse med den af Borgerrepræsentationen i august 2010 tiltrådte udviklingsplan for området. Herfra videreføres stien gennem Nokken på arealer, der forudsættes opfyldt ud for de 7 lodder, der ligger ud mod havnen, for at undgå indgreb i disse. Syd for lodderne anlægges stien langs vandet på de eksisterende fælles rekreative arealer. Der er ikke taget stilling til, hvornår strækningen gennem Nokken skal anlægges.

Cykelruterne fastlægges i en bredde af 4-6 m og får vejstatus som sti, og hovedstierne fastlægges i en bredde af mindst 3,5 m. Disse stier skal være funderede, så de kan bære brandbiler, og her tillades bilkørsel på de svage trafikanters betingelser. Stien langs vandet fastlægges i en bredde af mindst 3 m, eksklusive rabatter. Den kan have grusbelægning eller fast belægning.

Der er mulighed for parkering på lodderne i Nokken samt på fælles parkeringsarealer. Der fastlægges arealer med træbeplantning og mulighed for parkering ved adgangene til Nokken fra Rundholtsvej. Disse arealer får vejstatus.

### Miljøforhold

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser, idet planen i det væsentlige forudsætter, at de eksisterende forhold fastholdes.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Der ses ikke at være veje, andre trafik anlæg eller virksomheder i nærheden, som kan give anledning til støj, luftforurening eller andre gener, der overskrider gældende grænseværdier.

Området har alene vandtilførsel langs Nokken Forgaden. En udbygning af vandtilførslen bliver derfor nødvendig også af hensyn til brandsikringsplanen.

Der ligger en hovedkloakledning i Artillerivejs forlængelse. Herudover er området ikke kloakeret, og sivebrønde tillades ikke på grund af forureningen. Der arbejdes på Københavns Kommunes Spildevandsplan 2013, der for Nokken skal muliggøre en offentlig kloakering, hvor spildevand fra husholdningen ledes til rensningsanlæg.

### Ledningsforhold

Foruden de under miljøforhold nævnte ledninger findes der en række andre ledningsanlæg, der skal respekteres og om fornødent sikres ved deklaration. Det drejer sig om en dobbelt kloaktrykledning, der ligger langs havnen i en afstand herfra på 35-40 m og videre på skrå til Rundholtsvej, og om en højspændingsledning, der forløber under havneløbet gennem parkområdet ved havnen og videre i og langs stien mellem Nokken Strandvej og Nokken Hovedgade. Den første berører 3 lodder, og den anden berører lodderne langs stien. Desuden ligger der i området en gasledning mellem en regulatorstation ved Lossepladsvej og H.C. Ørstedværket. Denne ledning, der forventes udskiftet med en ny i forbindelse med udviklingen af Enghave Brygge på den modsatte side af havnen, berører fredede arealer og Nokkens parkområde ved havnen. Endelig ligger der fjernvarmeledninger langs havnen i en afstand herfra på 15-20 m. De berører også de fredede arealer og Nokkens parkområde.

### Den kystnære byzone

Området ligger i en afstand af knap 3 km fra kysten ved Kalveboderne og dermed i den kystnære byzone. 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. Det bemærkes, at arealerne langs havneløbet ikke er kyst i relation til planlovens bestemmelser om den kystnære byzone.

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Fingerplan 2007

I Fingerplan 2007 er de grønne kiler mellem fingrene, herunder Amager Fælled og Kalvebod Fælled, fremhævet som en særlig kvalitet, der fastholdes. De grønne kiler udgør værdifulde, lokale og daglige fritidslandskaber for de tilgrænsende kommuner og er samtidig de nærmeste større udflugtslandskaber for befolkningen i det tæt bebyggede indre storbyområde. Fælles for de grønne kiler er, at de går på tværs af kommunegrænserne og indgår i en regional sammenhæng. De grønne kiler er af sundhedsmæssig betydning for hele hovedstadsområdet som rekreationsområder, der giver oplevelsesmuligheder og medvirker til at nedsætte psykisk stress. Planlægningen af de grønne kiler er kommunernes ansvar, og opgaven er bl.a. at sikre flere opholdsmuligheder og øge kilernes tilgængelighed, herunder ved etablering af sammenhængende stiforløb.

Bortset fra selve Nokken indgår lokalplanområdet i Vestamager-kilen. Med lokalplanen lægges der vægt på stiforløb og opholds- og aktivitetsmuligheder i samspil med Udviklingsplanen for Amager Fælled, jf. nedenfor.

## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 indgår lokalplanområdet i et O1-område, der anvendes til parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, kirkegårde og andre grønne anlæg, sportsanlæg, kolonihaver samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner. Der må kun opføres de for arealets anvendelse fornødne bygninger og anlæg. I kommuneplanens retningslinjer for natur og fritid er Nokken – eksklusiv parkområdet mod havnen – fastlagt som varige overnatningshaver med særlige vilkår og Lille Nok som varige daghaver.

Retningslinjer for kolonihaver i Kommuneplan 2011



- Varige daghaver
- Varige overnatningshaver
- Arealer reserveret til daghaver
- Varige overnatningshaver med særlige vilkår

For overnatningshaver gælder, at overnatning er tilladt i perioden 1. april – 31. oktober. Parceller må maksimalt være 400 m<sup>2</sup> store, og der må højst opføres 60 m<sup>2</sup> bebyggelse, eksklusiv åbne og overdækkede terrasser, i én etage (maksimalt 4 m) på hver parcel. For Nokken gælder særligt, at overnatning også kan finde sted uden for peri-

Rammer i Kommuneplan 2011



- Områder til boliger og serviceerhverv
- Områder til blandet erhverv
- Områder til tekniske anlæg
- Områder til fritidsformål
- Områder med særlige bestemmelser



oden 1. april – 31. oktober, og at størrelsen på parceller og bebyggelse kan fastsættes i lokalplan.

I daghaver er overnatning ikke tilladt. Parceller må maksimalt være 150 m<sup>2</sup> store, og der må højst opføres 25 m<sup>2</sup> bebyggelse, eksklusiv åbne og overdækkede terrasser, i en etage (maksimalt 4 m) på hver parcel.

I kolonihaveområder må der ikke udøves erhvervsvirksomhed, bortset fra enkelte mindre butikker i fællesbebyggelsen til områdets forsyning. Der må højst opføres 100 m<sup>2</sup> fællesbebyggelse i en etage (maksimalt 4 m) i hvert kolonihaveområde.

Der skal som minimum sikres offentlig adgang til fællesarealer og veje/stier i tidsrummet 1. april – 31. oktober.

Området nord for Nokken er fastlagt som et C1\*-område – byomdannelsesområdet ”Artillerivej Syd m.m.” – hvor det samlede etageareal ikke må overstige 190.000 m<sup>2</sup>, og boligandelen skal udgøre mindst 75 pct. Inden for området er der fastlagt et lokalcenter, hvor bruttoetagearealet til butiksformål ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

I kommuneplanen er vist kommunens net af eksisterende og fremtidige cykelruter. Her er stien fra Nokken mod syd vist som eksisterende og forbindelser herfra mod nord, øst og vest vist som planlagte. Sidstnævnte forbindelse forudsætter en stibro til Teglsøen. Af kommuneplanen fremgår desuden, at der langs havnen skal etableres sammenhængende promenader for fodgængere og cyklister.

### Bydelsplan for Amager Vest

I bydelsplanen er angivet en række indsatsområder, herunder en stram planlægning for Amager Fælled, adgang til vandet og aktiviteter langs vandet. Der ønskes en aktiv promenade fra Langebro til Sjællandsbroen. Det lange træk kan suppleres med nye forbindelser mod henholdsvis byen og landskabet. Promenaden kan suppleres med grønne korridorer, oplevelsesstier og lommeparker, der kan gøre bydelens primære rekreative kvaliteter – Fælleden og Havnen – til et samlet mål for udflugter og motionsture. Der lægges vægt på, at personer med bevægelsehandicap har lige så stor glæde af promenaden som alle andre.

Lokalplanen findes at leve op til disse ønsker bl.a. ved fastlæggelse af en 3 m bred sti langs havnen, stier på tværs, herunder en stibro til Teglsøen, samt muligheder for rekreative aktiviteter både på land og vand.

### Udviklingsplan for Amager Fælled

I henhold til fredningerne, jf. side 13, skal Københavns Kommune udarbejde en samlet plejeplan for det fredede område. Planen skal revurderes hver 5. år. Den seneste plan, der nu betegnes udviklingsplan, er godkendt af

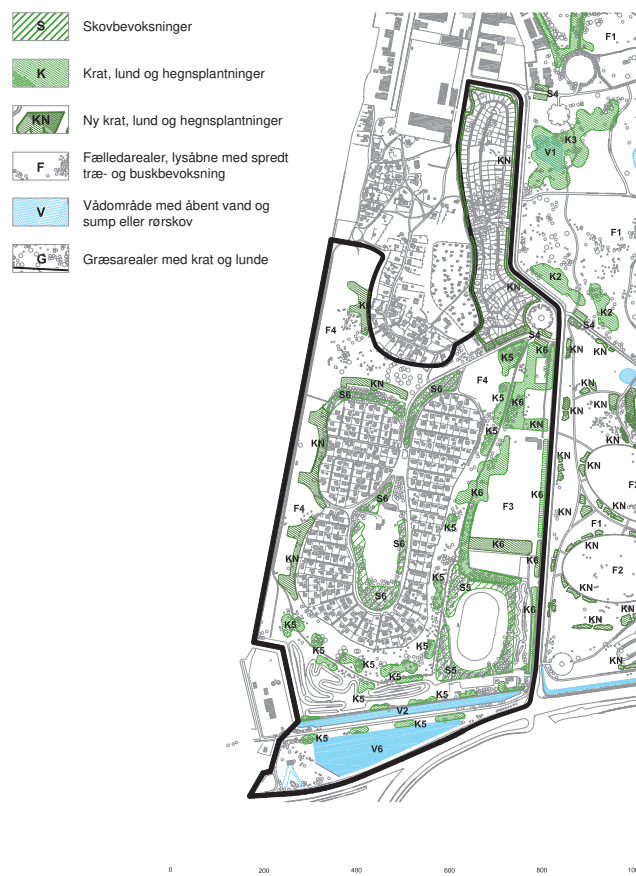


Illustration fra udviklingsplanen for Amager Fælled.

Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 3. maj 2010 og har titlen: ”Amager Fælled og det nordlige naturområde i Ørestad – Revideret udviklingsplan 2010 - 14”. Planen fastholder de tidligere planers mål om at opretholde og forbedre de biologiske, landskabelige og rekreative værdier.

Det præciseres, at sigtet med naturområdet er, at skov og krat i varierende højde og tæthed sammen med slettelandskaber og vådområder danner en oplevelsesrig mosaik af muligheder for rekreation. Nyttehaver vest for Lossepladsvej og boldfælleder er under udførsel, mens campingplads, en ny havnepark, naturstøttested og naturværksted mv. endnu ikke er påbegyndt. I planen redegøres der desuden for færdselsforhold, herunder stier og parkering, miljøforbedringer og terrænformning, pleje af bevaringsværdig vegetation og fauna, nyplantninger og omplantninger samt retningslinjer for de praktiske plejearbejder generelt og i enkeltområderne.

Arealerne langs havnen betegnes havneparkarealer, og det anføres, at de skal finplaneres og jordforbedres samt græssås. Den eksisterende spredte bevoksning af bl.a. hvidtjørn, vildæble, pil og hyld søges bevaret og suppleret med mindre busketter og trægrupper. Arealerne holdes som fælledgræs med 2 årlige græsslåninger.

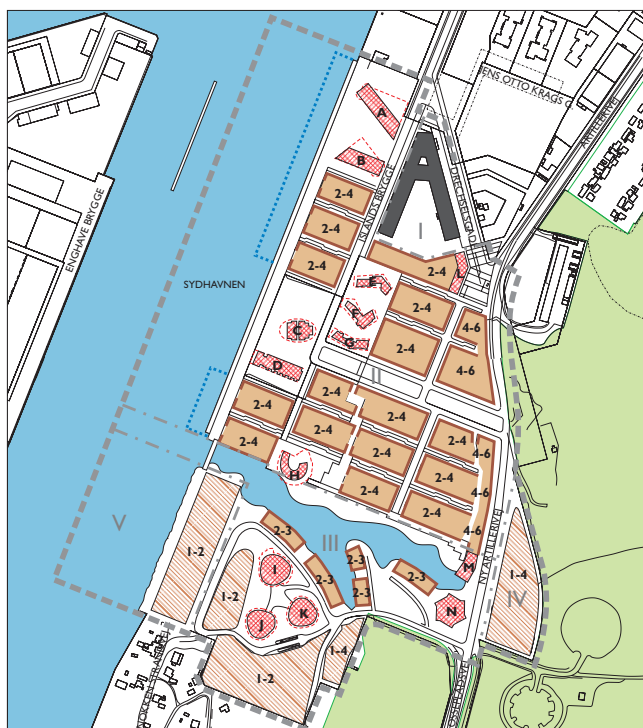
Med lokalplanen lægges der op til mindre justeringer af udviklingsplanen, bl.a. i forhold til afgrænsningen mod

Nokken. Det forudsættes, at disse justeringer sker i forbindelse med udarbejdelse af den næste udviklingsplan 2015-19, hvis Fredningsnævnet giver dispensation til bi-beholdelse af de lodder, der ligger på det fredede areal.

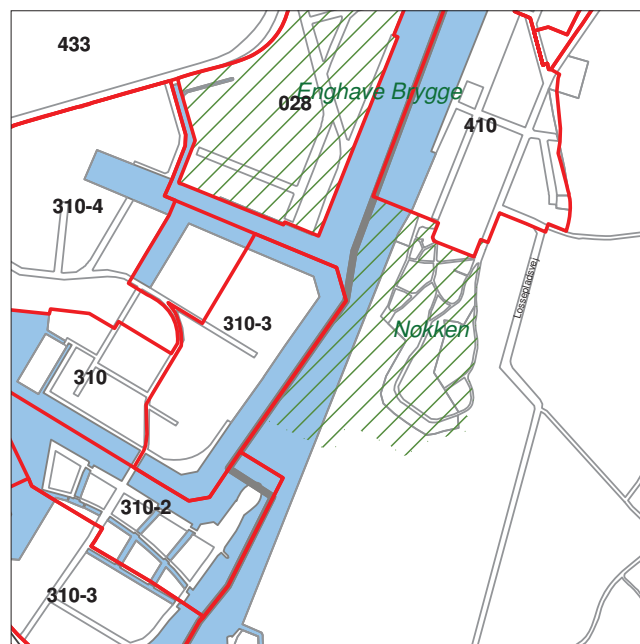
## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 410 "Artillerivej Syd" fra 2006 fastlægger størstedelen af området til boliger og serviceerhverv og et mindre område nord for Nokken ud mod havnen til roklubber og dag- og fritidsinstitutioner. De øvrige arealer nærmest Nokken fastlægges til fritliggende bygninger i 1-2 etager. I andre dele af området muliggøres høje solitære bygninger og rækkehuse. Der er sket en række nedrivninger som første led i byggemodningen. A-huset ved Drechselsgade er ombygget til boliger med serviceerhverv i stueetagen, og ved siden af er der opført af rækkehuse. Artillerivej er omlagt. For området nærmest Nokken har NCC opført rækkehuse, og påbegyndt opførelse af tre punkthuse. Med lokalplanen for Nokken tages der højde for denne plan. Det samme gælder i forhold til planerne for det såkaldte roklub-område, hvor der bl.a. er udarbejdet et projekt til en børneinstitution. Området nord for "Artillerivej Syd" er omfattet af lokalplan nr. 303-1 & 2 "Islands Brygge Syd", fra 2000, 2001 og 2006 der er fuldt realiseret med ca. 1.900 boliger samt serviceerhverv.

### "Artillerivej Syd"

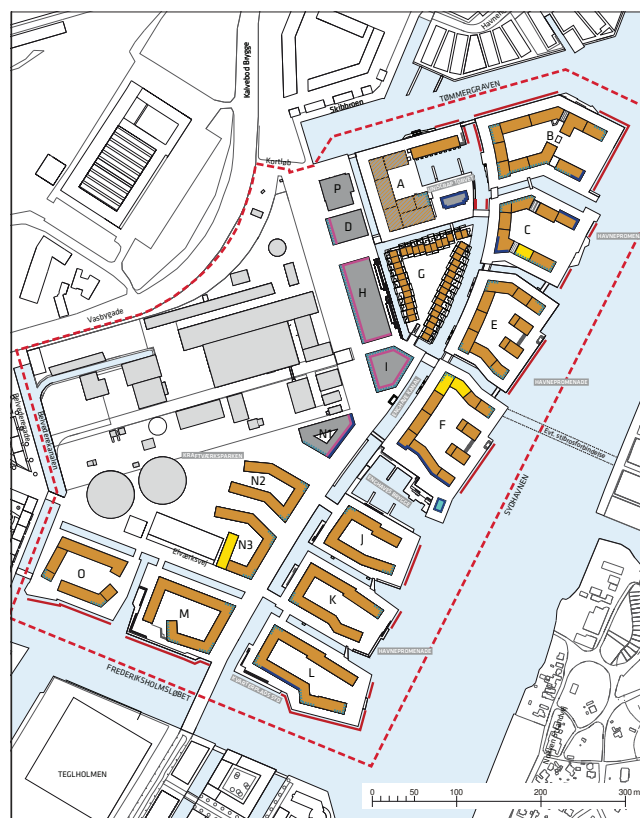


- Byggefelter og bygningshøjder
- Lokalplanområde
  - - - Grænse mellem underområder
  - Eksisterende bebyggelse, fastlagt som bebyggelsesplan
  - Bygninger med særlige krav til udformning og materialer, mrk. A-N
  - Byggefelter med faste byggelinjer
  - Byggezoner
  - ..... Principiel afgrænsning for husbåde mv.



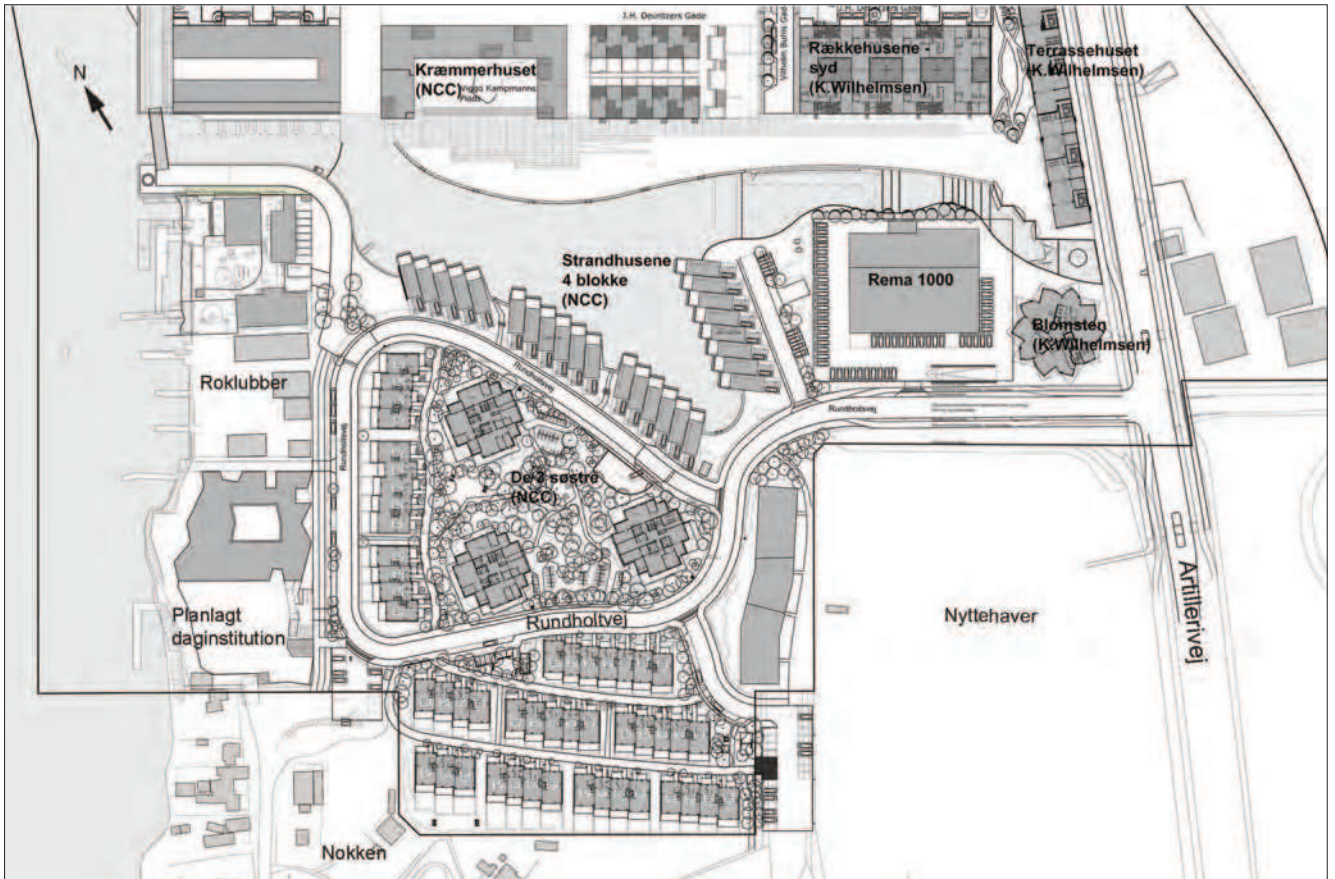
Lokalplaner i kvarteret.

### "Engshavn Brygge"

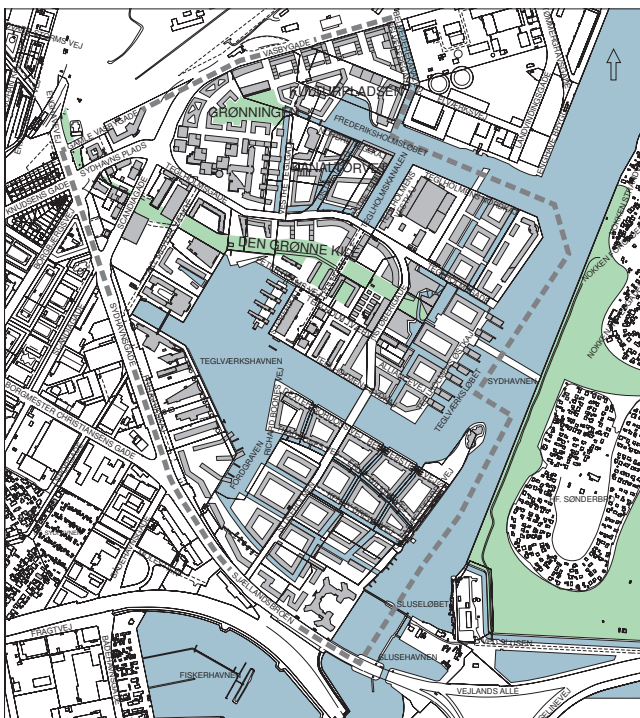


- Anvendelse
- - - Lokalplanområde
  - Boliger
  - Serviceerhverv
  - Boliger og/eller Serviceerhverv
  - Kulturelle formål, idræt, maritime funktioner mv.
  - Primære muligheder for institutioner og/eller boliger
  - Tekniske anlæg mv.





Seneste planer for den del af Artillerivej Syd-området, der ligger nærmest Nokken (Schönherr Landskab).



Illustration, der viser planen for Teglholmen, Sluseholmen og området ved Frederiksholmsløbet. Områderne er omfattet af lokalplan nr. 310 med tillæg nr. 1, 2, 3 og 4 og er under udbygning.

Området på vestsiden af havneløbet er omfattet af lokalplan nr. 310-1, 2, 3 & 4 "Teglværkshavnen", fra 2000, 2003, 2004, 2009 og 2011 hvor der er realiseret over 2.000 boliger samt serviceerhverv, og hvor der er mulighed for yderligere ca. 4.000 boliger. Der er igangsat opførelse af en folkeskole og angivet mulighed for etablering af en oplukkelig stibro i forlængelse af en grøn kile over havneløbet til Amager Fælled. Broen vil give beboere samt skoleelever og andre brugere på Teglholmen adgang til fælleden og beboere på det sydlige Islands Brygge adgang til skolen og de andre servicetilbud samt arbejdspladser på Teglholmen. Med planerne udnyttes beliggenheden ved havnen i høj grad ved fastlæggelse af nye kanaler og havnebassiner med tilhørende broer, havnepromenader, badepladser og badeanlæg.

For "Enghave Brygge", der omfatter området med H.C. Ørstedværket og de tidligere kul- og lagerpladser mv., er der i juni 2013 vedtaget lokalplan nr. 494 for en tilsvarende kanalby med boliger og erhverv. I lokalplanen er der angivet mulighed for etablering af en oplukkelig stibro til Islands Brygge, jf. side 10.

## Lov om kolonihaver

Lov om kolonihaver skal sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden. Ved et kolonihaveområde forstås et areal, der omfatter mindst 5 havelodder og eventuelt et fællesareal på betingelse af,

- 1) at arealet ligger i byzone eller landzone.
- 2) at havelodderne i området i gennemsnit ikke er større end 400 m<sup>2</sup>.
- 3) at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt dag- og natophold.
- 4) at bebyggelse i området ikke må anvendes til helårsbeboelse.
- 5) at området ikke er en del af et friareal, der hører til en boligbebyggelse.

Betingelsen om havestørrelse gælder ikke for haver etableret før 1. november 2001 og for haver, der er omfattet af en lokalplan med bestemmelser om havernes størrelse.

Området anses for at være et varigt kolonihaveområde og er fastlagt i Kommuneplan 2011. For varige kolonihaveområder gælder, at de kun må nedlægges, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen. Forinden skal der tilvejebringes et nyt kolonihaveområde som erstatning.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og links til, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på:

[www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

## Regnvand

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for egen matrikel i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under ét Lokal Afledning af Regnvand, LAR. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding og bilvask. Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system (se Spildevandsplanen).

Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekthåndbog, der beskriver en række LAR-metoder og løsninger.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Naturfredning

Amager Fælled er fredet i henhold til Overfredningsnævnets afgørelse af 14. november 1990 om "Kalvebodkilen" for så vidt angår den del, der ligger i landzone. Fredningens formål er at sikre en opretholdelse og muliggøre en forbedring af de biologiske og landskabelige værdier, der er knyttet til området, samt at fastholde og regulere almenhedens ret til færdsel i området og dets anvendelse til fritidsformål i øvrigt. Fredningsområdet opdeles i 6 delområder. Området omkring Nokken ligger i delområde 1, der hører til de delområder, hvor der skal lægges særlig vægt på de rekreative hensyn.

Der må ikke foretages terrænændringer og ændringer i de nuværende vegetationsforhold, og der må ikke opføres bebyggelse eller etableres andre anlæg, medmindre

sådanne tilstandsændringer er umiddelbart tilladt i bestemmelserne, tillades eller foretages af plejemyndigheden (her Københavns Kommune), eller tillades ved en dispensation i medfør af naturfredningslovens § 34 (nu naturbeskyttelseslovens § 50).

Plejemyndighedens beføjelser er betinget af, at myndigheden tilvejebringer en plan, der mindst skal omfatte et delområde. Planen skal redegøre for de plejeforanstaltninger og anlægsarbejder, som påtænkes udført i de efterfølgende højst 5 år. Interesseorganisationer skal høres i forbindelse med udarbejdelse af planen, og den sendes til Fredningsnævnet for København.

Særligt for delområde 1 bestemmes det, at plejemyndigheden via en plejeplan kan tillade anlæg til intensive friluftsmål, herunder nyttehaver, der kun bør anlægges vest for Lossepladsvej. Ved disponering af delområdet skal der sikres sammenhæng til den øvrige del af Amager Fælled og de omliggende byområder.

Den del af Amager Fælled, der ligger i byzone mellem Islands Brygge, Nokken og Ørestad, er fredet i henhold til Naturklagenævnets afgørelse af 7. juli 1994. Den indeholder i princippet tilsvarende bestemmelser, herunder krav om plejeplan.

## Affald

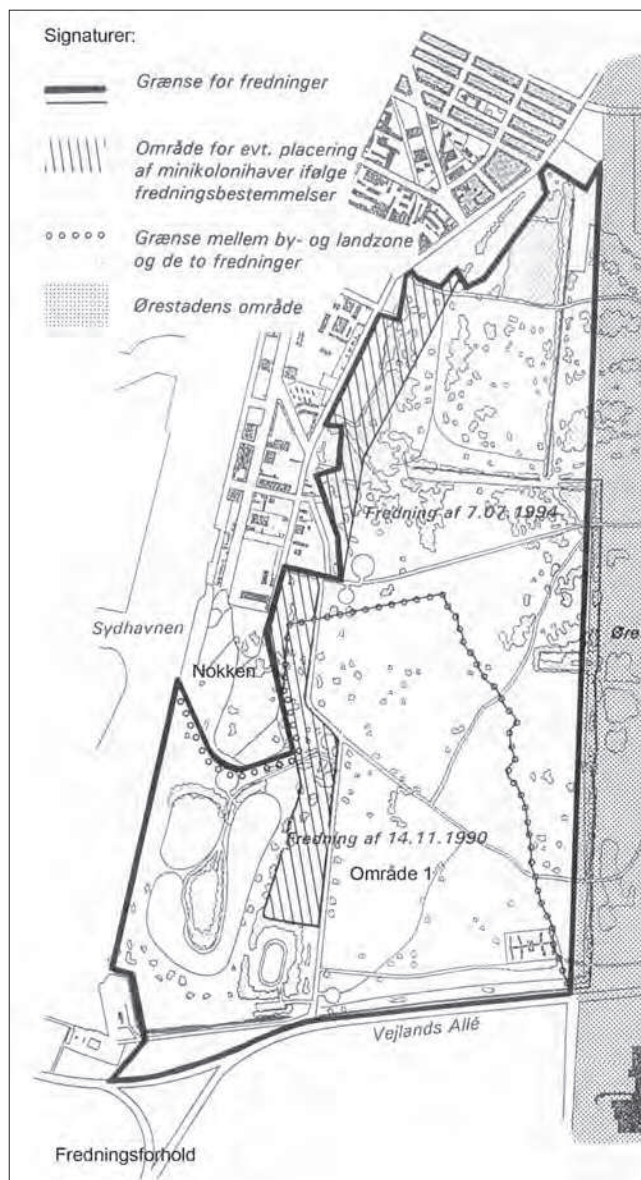
Københavns Kommunens Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald.

Beholderantal og -placering skal aftales med Center for Affald og Genbrug, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

## Jord- og grundvandsforurening

Området er tidligere losseplads og er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2 (kraftig forurening). Fyldet består af opgravet havnesediment, skrald, bygningsaffald og forbrændingsslagge. Der er stor variation i forureningen, fordi det er meget forskelligt, hvad der ligger i jorden, og ingen ved præcis, hvad der ligger hvor. Der skal søges om tilladelse i forhold til jordforureningslovens § 8 hos Center for Miljø ved anlæg af ny have samt nye huse og tilbygninger. Der skal træffes særlige foranstaltninger ved jord- og byggearbejder. Det anbefales, at husene bygges på sokkelsten med god udluftning samt rottespærring.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjem-



meside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)  
Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til at anmelde bortskaffelse af jord til Center for Miljø, Jord- og Vandområdet.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som 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.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord og Vandområdet, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse

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

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller

rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## Rotteforebyggelse

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt, jf. Miljøbeskyttelsesloven, Bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1 § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at tænke på rottesikring for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

## 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 Transportministeriet ved Kystdirektoratet.

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



# Lokalplan Nokken

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for en ca. 17 ha stor del af Amager Fælled beliggende syd for Islands Brygge med tilstødende vandarealer i Sydhavnen.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for anvendelse af haveforeningen "Nokken" til kolonihaveformål og haveforeningen "Lille Nok" til nyttehaveformål samt anvendelse af tilstødende land- og vandarealer til rekreative formål i sammenhæng med udviklingsplanen for Amager Fælled. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- "Nokken", hvis særlige karakter med en blanding af små og stor lodder og snørklede stiforløb ønskes bevaret, opretholdes til kolonihaveformål med mulighed for overnatning.
- Haveforeningen "Lille Nok" opretholdes til nyttehavesformål uden mulighed for overnatning.
- Der fastlægges et stisystem med udgangspunkt i eksisterende stier samt ønsket om offentlig adgang langs havnen. I stisystemet indgår strækninger af kommunens grønne cykelrutenet. Forbindelse til Teglholmen sikres via en oplukkelig stibro over havneløbet. På dele af stinettet tillades bilkørsel på de svage trafikanters betingelser, bl.a. med henblik på mulighed for parkering på lodder i Nokken samt fælles parkering.
- Med bestemmelser om grønne haver, levende hegn, beplantningsbælter og grønne rekreative arealer tilstræbes, at området fortsat fremtræder med et markant grønt præg samtidig med, at der i Nokken tillades et kolonihavehus på op til 80 m<sup>2</sup> på hver lod, afhængig af lodstørrelse, under iagttagelse af bestemmelser, der skal forhindre brandsmitte mellem husene.
- Det skal sikres, at offentligheden har adgang til, at færdes på stier og fællesarealer i området.
- Ved såvel bygningsrenovering og nybyggeri som anlæg af friarealer skal det i videst muligt omfang sikres, at det sker efter miljørigtige og bæredygtige principper.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter del af matr.nr. 188 Eksercerpladsen, København, umatrikulerede vandarealer samt alle parceller, der efter 1. marts 2013 udstykkes i området

### Stk. 2.

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. For område I gælder:

Området fastlægges til varige kolonihaver med tilhørende fællesanlæg.

Overnatning er tilladt, men ikke i et sådant omfang, at beboerne har bopæl på adressen.

De på tegning nr. 3 med lilla indramning, grøn farve eller skravering og grøn farve viste arealer fastlægges til fællesanlæg i form af offentligt tilgængelige grønne arealer, fælleshuse til samlingslokaler, marketenderi, kontor, opbevaring af redskaber samt bade- og toiletfaciliteter mv. (markeret med F), anlæg for affaldssortering og kompostering (markeret med A), standplads for optagning af både (markeret med S) og fælles parkeringspladser (markeret med P). Fællesarealer langs vandet må anvendes til ophold og aktiviteter bl.a. i tilknytning til de maritime funktioner, der kan finde sted på vandet f.eks. i form af sejlads med kajaker, joller og andre mindre både, jf. § 5, stk. 4 om muligheden for etablering af træbrygger med anløbspladser.

Der skal være offentlig adgang til stier og fællesarealer. Bestemmelserne om fællesanlæg er ikke til hinder for etablering af nye lodder som angivet i § 10.

### Stk. 2. For område II gælder:

Området fastlægges til varige kolonihaver i form af nyttehaver med tilhørende fællesanlæg.

Overnatning er ikke tilladt.

Der skal være offentlig adgang til stier og fællesarealer.

### Stk. 3. For område III gælder:

Området fastlægges til offentlige rekreative formål i form af havneparkarealer overvejende med græs samt andre grønne arealer. Arealer langs vandet må bl.a. anvendes til ophold og aktiviteter bl.a. i tilknytning til de maritime funktioner, der kan finde sted på vandet f.eks. i form af sejlads med kajaker, joller og andre mindre både, jf. § 5, stk. 4, om muligheden for etablering af træbrygger med anløbspladser. Der kan opstilles toiletter i tilknytning hertil. Havneparkarealerne må desuden anvendes til andre friluftaktiviteter, der naturligt dyrkes på åbne græsarealer.

## Kommentar

Størstedelen af område III er omfattet af naturfredning i henhold til kendelser fra 1990 og 1994, jf. også kommentaren til § 5. I henhold hertil skal der udarbejdes plejeplaner (nu udviklingsplaner) hvert 5. år. Den seneste

er vedtaget i maj 2010 med titlen ”Amager Fæled og det nordlige naturområde i Ørestad – Revideret udviklingsplan 2010-14”. Det indebærer, at lokalplanen og såvel den aktuelle som fremtidige udviklingsplaner skal ses i sammenhæng, og at der kan være tilladelser i forhold til lokalplanen, der kræver godkendelse/dispensation i forhold til fredningen og omvendt.

#### § 4. Vej- og stiforhold

##### Stk. 1.

Der skal udlægges arealer med status som privat fællesvej i randzonen mod nord i sammenhæng med de fastlagte veje på de tilgrænsende ejendomme i princippet som vist med gul farve på tegning nr. 2. Arealerne anlægges med færdselsarealer i tilslutning til de i stk. 3 fastlagte stier samt veje og stier på naboarealerne i Artilerivej Syd-området. Desuden må der etableres parkering. Parkeringsarealerne skal forsynes med træbeplantning.

##### Kommentar

Der kan etableres op til 6 p-pladser på vejarealet ved den vestlige indkørsel til Nokken fra Rundholtsvej og 16-18 p-pladser ved den østlige indkørsel.

##### Stk. 2.

Der fastlægges et henholdsvis 4 m og 6 m bredt cykelstiforløb som dele af de grønne cykelruter ”Kastrup Fort ruten” og ”Kalvebodruten” som på vist tegning nr. 2 med grøn linje. Stierne, der også er beregnet til færdsel til fods, skal udføres med belægning af gruslignende asfalt. Stierne kan få status som offentlig vej. Ærindekørsel til Nokken er tilladt på de svage trafikanters betingelser, og stierne skal kunne bære 10 tons akseltryk. Der må ikke parkeres på stierne. ”Kalvebodruten” skal på sit forløb gennem Nokken så vidt muligt anlægges således, at der bliver en ca. 2 m bred rabat langs havelodderne. Rabatten er ikke en del af stianlægget. Belysning af cykelruterne skal i givet fald ske ved uplights og/eller lave pullerter. Cykelruterne kan på strækningerne gennem Nokken forsynes med hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af bump og lignende.

##### Stk. 3.

Langs havnen fastlægges en sti med en bredde på 3 m eksklusive rabatter på mindst 0,5 m på hver side med et forløb som vist med rød stiplede linje på tegning nr. 2. Ud for de eksisterende havelodder anlægges stien på opfyldt areal. Stien skal respektere grænsen mod lodderne og skal anlægges med belægning af grus. Stien belyses ikke.

##### Stk. 4.

Der fastlægges herudover stiforløb i en bredde af mindst 3,5 m for fodgængere og cyklister til betjening af haveforeningerne mv. som vist på tegning nr. 2 med rød linje. Stierne skal udføres med en belægning af grus. Ærindekørsel til haveforeningerne er tilladt på de svage trafi-

kanters betingelser, og stierne skal kunne bære 10 tons akseltryk. Der må ikke parkeres på stierne.

##### Stk. 5.

Ud over de i stk. 2-4 fastlagte stier kan der etableres smalle, mere uformelle stier for fodgængere.

##### Stk. 6.

Over Sydhavnen fra Teglhølmens Østkaj til Amager Fæled skal der etableres en stibro med ca. 3 m cykelsti og ca. 2,5 m gangsti som vist på tegning nr. 1 og 2. Broen skal være oplukkelig og have en fri gennemsejlingsbredde på ca. 25 m og med mindst 5,4 m frihøjde i gennemsejlingsfaget i lukket tilstand.

##### Kommentar

En tilsvarende bestemmelse er optaget i tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 ”Teglværkshavnen” for den halvdel af broen, der ligger inden for dette lokalplanområde. Der er ikke på nuværende tidspunkt taget stilling til etablering af broen, eller hvordan broen skal lande på Vestamager. I forbindelse med projekteringen vil der blive taget stilling til de fornødne yderligere studielæg.

#### § 5. Vandarealer og zonestatus

##### Stk. 1.

Vandarealer opretholdes som sådanne med de i de efterfølgende stk.’er angivne undtagelser.

##### Stk. 2.

På tegning nr. 3 er vist vandarealer, der kan opfyldes. Opfyldningen skal fremstå med en blød kystlinje afgrænset med stensætning eller lignende på vandsiden.

##### Stk. 3.

Opfyldte arealer overføres til byzone.

##### Stk. 4.

Langs havneløbet kan der etableres lette træbrygger med bl.a. anløbspladser for mindre både. Træbrygger skal placeres vinkelret på kystlinjen og skal have en bredde på ca. 3 m og en længde på maksimalt 20 m.

##### Stk. 5.

Udformningen af de i stk. 2 og 4 muliggjorte anlæg skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

##### Kommentar

På tegning nr. 3 er vist fredningsgrænsen, der samtidig er grænse mellem land- og byzone. Der kræves ikke landzonetilladelse efter planlovens § 35 til etablering af bl.a. kolonihaver, der er fastlagt i en lokalplan, jf. § 36, stk. 1, nr. 5. Det samme gælder anlæg bestemt i medfør af en fredning efter lov om naturbeskyttelse.

Der må ikke foretages opfyldninger inden for havnens søområde eller etableres andre anlæg på søterritoriet uden Kystdirektoratets godkendelse.



## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. For område I gælder:

- Den i medfør af § 10, stk. 1, fastlagte udlodningsplan lægges til grund ved beregning af bebyggelsesprocenten samt ved placering af bebyggelse.
- På hver havelod må der opføres ét hus til dag- og natophold. For lodder til og med 320 m<sup>2</sup> skal husets etageareal overholde bebyggelsesprocent 25, og for lodder på mere end 320 m<sup>2</sup> må etagearealet ikke overstige 80 m<sup>2</sup>.
- Huset skal opføres i én etage. Husets højde må ikke overstige 5 m, og facadehøjden må ikke overstige 3,5 m. Facadehøjden måles fra terræn til den linje, der fremkommer ved tagfladens skæring med facadeplanet. Udhæng må maksimalt være 0,5 m.
- Huset skal opføres fritliggende. Mod lodgrænsen til cykelruter og hovedstierne Nokken Forgaden og Nokken Hovedgaden, jf. § 4 og tegning nr. 2, skal huset holdes i en afstand af mindst 2,5 m. Mod lodgrænsen mod øvrige stier og mod nabolodder skal huset holdes i en afstand af mindst 1 m og mod lodgrænsen i øvrigt i en afstand af mindst 2,5 m. For lodder på mere end 300 m<sup>2</sup> gælder dog, at afstanden til lodgrænsen mod nabolodder skal være mindst 2,5 m.

### Kommentar

Idet det tillades, at nye huse opføres i en afstand ned til 1 m fra lodgrænsen mod nabolodder, skal det sikres, at bygningsreglementets bestemmelser om forebyggelse af risiko for brandsmitte iagttages. Der skal derfor redogøres for placering og udformning af bebyggelse på de berørte nabolodder ved nybyggeri.

- Ud over den i pkt. b-d nævnte bebyggelse må der på hver lod opføres
  - én overdækket terrasse med mindst 2 åbne sider og et areal på maksimalt 5 pct. af loddens areal, dog maksimalt 15 m<sup>2</sup>
  - én carport på maksimalt 17 m<sup>2</sup> med mindst 2 åbne sider
  - ét eller to skure, hvis samlede etageareal ikke må overstige 20 m<sup>2</sup>.  
For carport og skure må bygningshøjden ikke overstige 2,5 m.  
Carport og skur kan opføres i grænsen til nabolodder med en samlet længde på indtil 12 m. Længden af carporten måles 0,5 m inden for tagfladens begrænsning. Mod lodgrænsen til stier skal carporte holdes i en afstand af mindst 2 m og skure i en afstand af mindst 4 m, og mod lodgrænsen i øvrigt skal både carport og skur holdes i en afstand af mindst 1 m.
- Al bebyggelse skal holdes bag den på tegning nr. 3 med grøn stiplede linje viste fredningsgrænse.
- For fælleshuse på lodder mærket F på tegning nr. 2 gælder, at det samlede etageareal ikke må overstige 300 m<sup>2</sup>. På de øvrige fælleslodder må der opføres enkelte mindre skure i én etage. Der må ikke opføres bebyggelse på fællesarealerne langs vandet.

### Kommentar

Eksisterende bebyggelse på det fredede areal søges lovliggjort ved en dispensation fra fredningen. Der tages forbehold herfor, herunder for eventuelle vilkår.

### Stk. 2. For område II gælder:

- På hver havelod må der opføres et hus på højst 25 m<sup>2</sup> til opbevaring af redskaber mv.
- Huset skal opføres i én etage, og husets højde må ikke overstige 3 m. Udhæng må være maksimalt 0,5 m.
- Huset skal opføres fritliggende i en afstand af mindst 2,5 m fra lodgrænsen

### Stk. 3. For område III gælder:

Der må opføres enkelte mindre bygninger i én etage i naturlig tilknytning til den i § 3, stk. 3, fastlagte anvendelse til offentlige rekreative formål.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Til de udvendige bygningssider må der kun anvendes træ. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer på taget.

### Stk. 2.

Skiltning og reklamering må ikke finde sted, bortset fra skiltning, der markerer fællesanlæg.

### Stk. 3.

Antenner, paraboler og lignende må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. For område I og II gælder:

- Lodderne skal anlægges som haver. De eksisterende haver skal bevares som grønne arealer med havepræg.
- Hegn skal være levende hegn. Levende hegn kan suppleres med trådhegn.
- De på tegning nr. 3 med grøn farve viste arealer skal anlægges som fælles grønne rekreative arealer i overensstemmelse med anvendelsen fastlagt i § 3, stk. 1. Der kan dog tillades en udstykning i lodder af to af fællesarealerne som fastlagt i § 10, stk. 1.
- De på tegning nr. 3 med skravering og grøn farve markerede arealer skal opretholdes som plantebælter.
- Der må etableres anlæg til affaldssortering og havekompostering på de med A på tegning nr. 3 markerede arealer.
- Der må ikke være oplag på haveloddernes ubebyggede arealer eller på fællesarealerne – bortset fra vinteropbevaring af både.
- Parkering anlægges som fællesparkering på de arealer, der er markeret med P på tegning nr. 3. Parkearealerne skal anlægges med træbeplantning og afgrænses med lavere beplantning. Desuden må der parkeres på de enkelte lodder i område I. Parkering på stier er ikke tilladt.

## Kommentar

I henhold til § 4, stk. 1, kan der endvidere etableres parkering på de fastlagte vejarealer ved indkørslerne til Nokken fra Rundholtsvej.

### Stk. 2. For område III gælder:

Arealerne anlægges som grønne arealer i overensstemmelse med den i § 3, stk. 3, fastlagte anvendelse.

## § 9. Ledningsforhold

De på tegning nr. 3 markerede ledninger forudsættes sikret ved tinglysning af deklarationer, der fastlægger fornødne servitútbælter.

## Kommentar

Der er enkelte steder ikke taget hensyn til ledningerne ved placering af den eksisterende bebyggelse. Såfremt der skal graves ned til ledningerne, forudsættes bebyggelse i fornødent omfang fjernet på bekostning af ejeren af bebyggelsen. Ved placering af fremtidig bebyggelse skal servitútbælterne respekteres, hvilket betyder, at der ikke må opføres bebyggelse på arealerne.

## § 10. Inddeling i lodder

### Stk. 1. For område I gælder:

Området opdeles i 112 lodder på 195 – 1.155 m<sup>2</sup>, samt fælleslodder og fælles arealer i form af stier, grønne rekreative arealer og beplantningsbælter mv. Lodinddelingen er vist på tegning nr. 3.

Der kan ske ændringer i lodinddelingen, herunder sammenlægninger, overførsel af arealer og opdelinger. Havelodder skal så vidt muligt være mellem 300 og 400 m<sup>2</sup>. Fælleslod markeret med stjerne kan inddeles i nye lodder.

## Kommentar

Lodplanen er afhængig af, at Fredningsnævnet giver dispensation til de på tegning nr. 3 viste lodder på fredede arealer. Lokalplanen kan derfor kun vedtages endeligt med denne lodplan, hvis Fredningsnævnet giver dispensationen.

### Stk. 2. For område II gælder:

Området opdeles i 77 havelodder på omkring 150 m<sup>2</sup> samt fælles arealer i form af stier, et areal til fælleshus og beplantningsbælter mv.

## § 11. Haveforening

### Stk. 1. For område I gælder:

Der skal oprettes en haveforening for området.

### Stk. 2.

Haveforeningen skal senest være oprettet, når den første tilladelse til bebyggelse gives.

### Stk. 3.

Haveforeningen skal inden for området forestå etablering, drift og vedligeholdelse af veje og stier fastlagt i § 4, bortset fra stier, der overtages som offentlige, samt fælles friarealer, herunder grønne rekreative arealer, plantebælter, komposteringsanlæg og parkeringsarealer fastlagt i § 8, stk. 1, pkt. c, d, e og g, samt øvrige fællesanlæg.

## § 12. Retsvirkninger

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

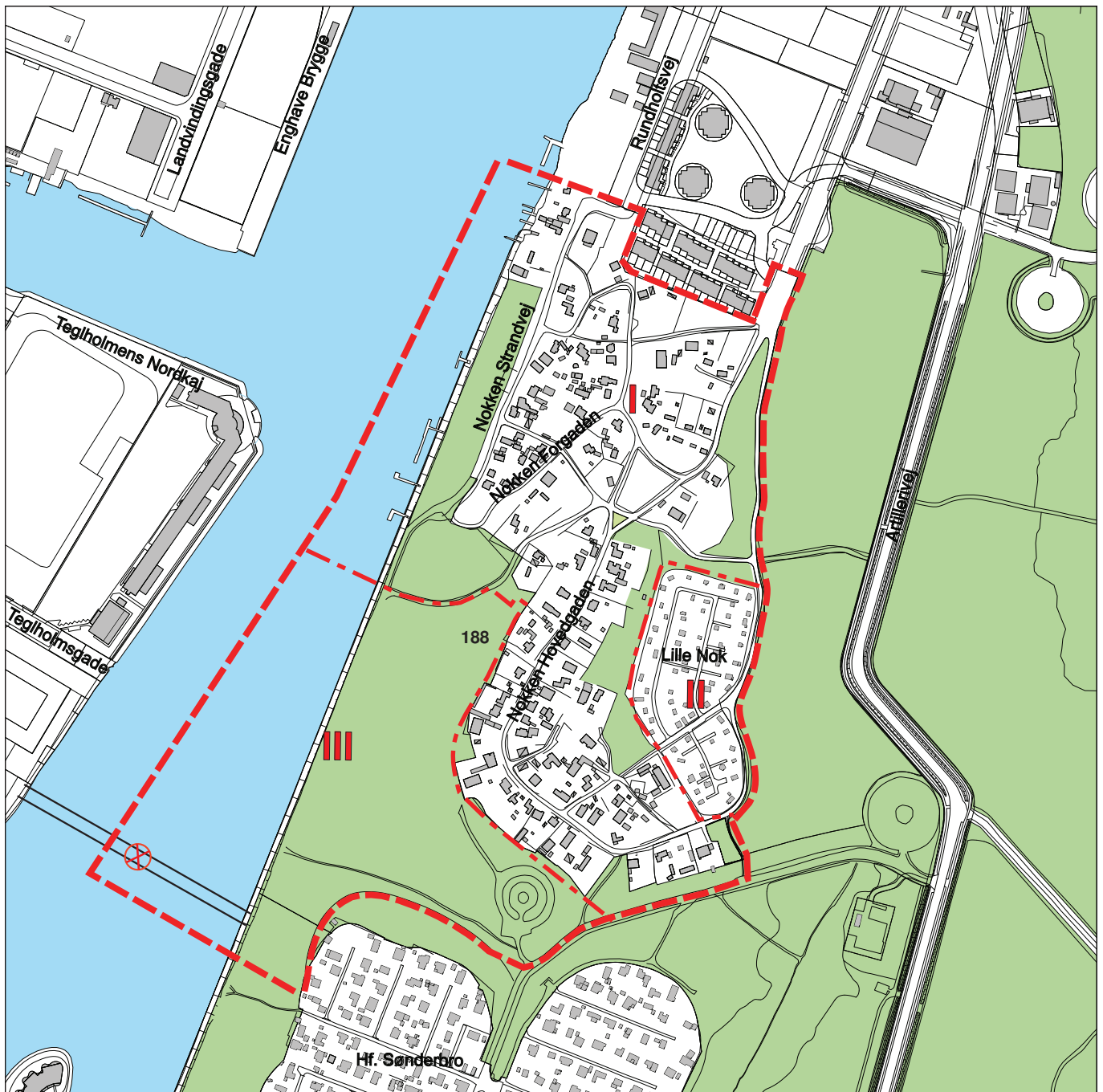
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.




## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovebkendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer.
- 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.
- 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. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



-  Lokalplanområde
-  Grænse mellem underområder
-  Oplukkelig stibro

0 50 100 200 300

## Tegning nr. 2 - Vejforhold



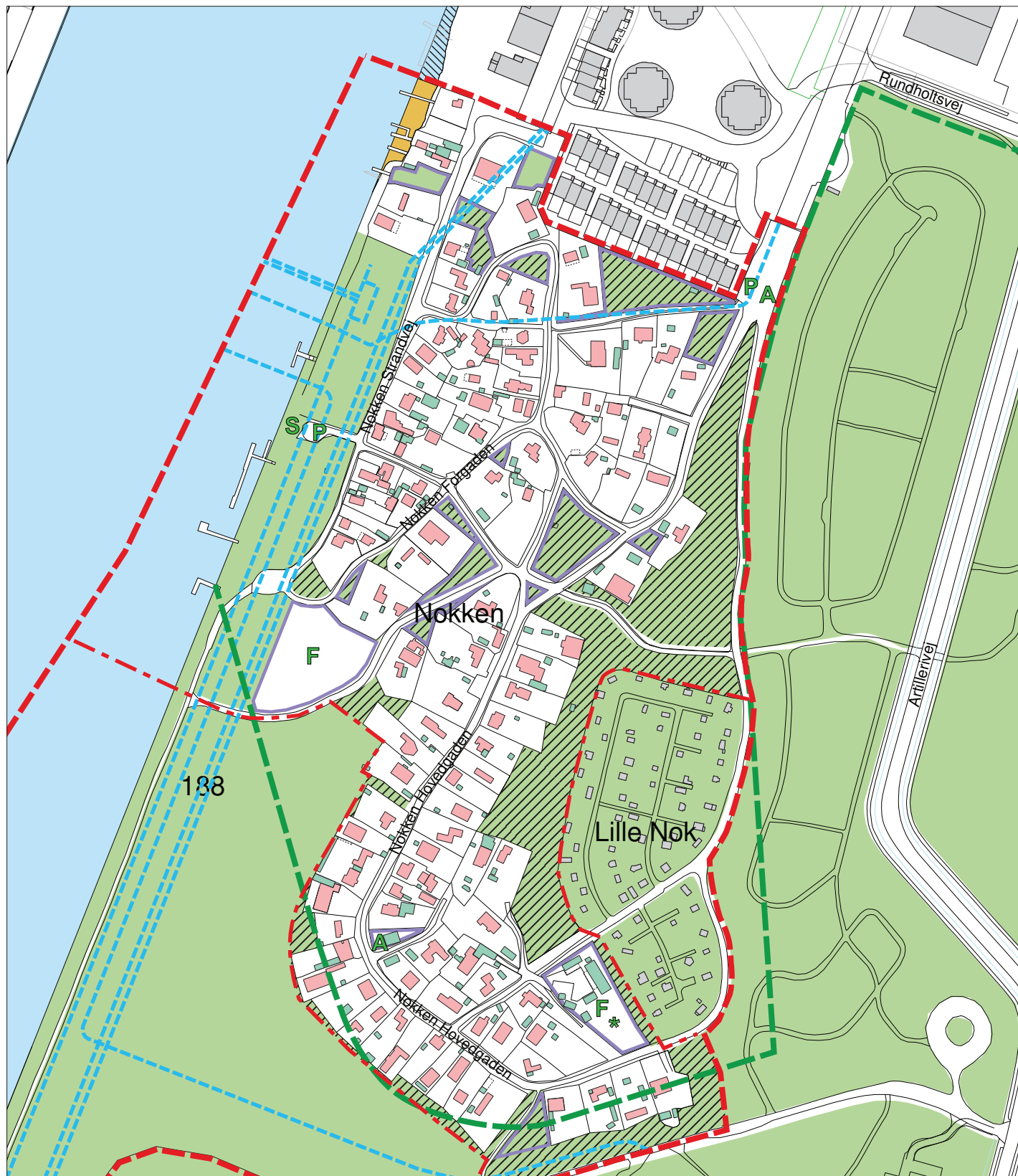
- Cykelruter
- Eksisterende hovedstier
- Planlagt sti

















Vejudlæg i randzone mod nord





# Tegning nr. 3 - Lodplan



- |   |  |   |   |   |                                       |
|---|--|---|---|---|---------------------------------------|
|  | Lokalplanområde                                      |  | <b>F</b> Mulighed for fælleshuse          |  | Kolonihavehuse                        |
|  | Grænse mellem underområder                           |  | <b>A</b> Affald                           |  | Skure på Nokken                       |
|  | Fredningsgrænse/byggelinje                           |  | <b>P</b> Parkering                        |  | Grønne arealer med krat mv. på Nokken |
|  | Ledningsanlæg  |  | <b>S</b> Standplads for optagning af både |  | Grønne arealer                        |
|  | Vandareal, der kan opfyldes                          |  | <b>*</b> Mulighed for yderligere lodder   |   |                                       |
|  | Vandareal, der kan opfyldes i.h.t. lokalplan nr. 410 |   |   |   |                                       |
|  | Fælleslodder   |   |   |   |                                       |

# 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, bygges 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 Borgerrepræsentation har den xx 2013 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan 'Nokken'.

Høringsperioden løber fra den .... til den.....

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

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i ....

Mødet foregår xxxxdag den xx. xxxxxxxx 2013 kl. 19-21.

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget og sende dit høringssvar.

## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal

[www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner)

har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

tlf.: 33 66 33 66

[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 2013**

