

SNORRESGADE

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 205

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 24. april 2017 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 205 Snorresgade.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den 2. maj til den 30. juni 2017



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 205 Snorresgade 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplantillægsområdet og kvarteret	4
Byggeønsker	4
Lokalplantillæggets indhold	4
Miljøforhold	5
Bevaringsværdige bygninger	5

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 6

Overordnet planlægning	6
Kommuneplan 2015	6
Lokalplaner i kvarteret.....	7
Miljø i byggeri og anlæg	8
Lokal håndtering af regnvand	8
Varmeplanlægning.....	8

Tilladelser efter anden lovgivning 9

Affald	9
Jord- og grundvandsforurening	9
Museumsloven	10
Rottesikring	10
Flagermus.....	10

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 205 Snorresgade 11

§ 1. Formål.....	11
§ 2. Område	11
§ 3. Anvendelse.....	11
§ 4. Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	12
§ 6. Ubebyggede arealer.....	12
§ 7. Støj og anden forurening.....	12
§ 8. Retsvirkninger	12
Kommentarer af generel karakter	13

Tegning nr. 1 - Lokalplan- og tillægsområde	14
---	----

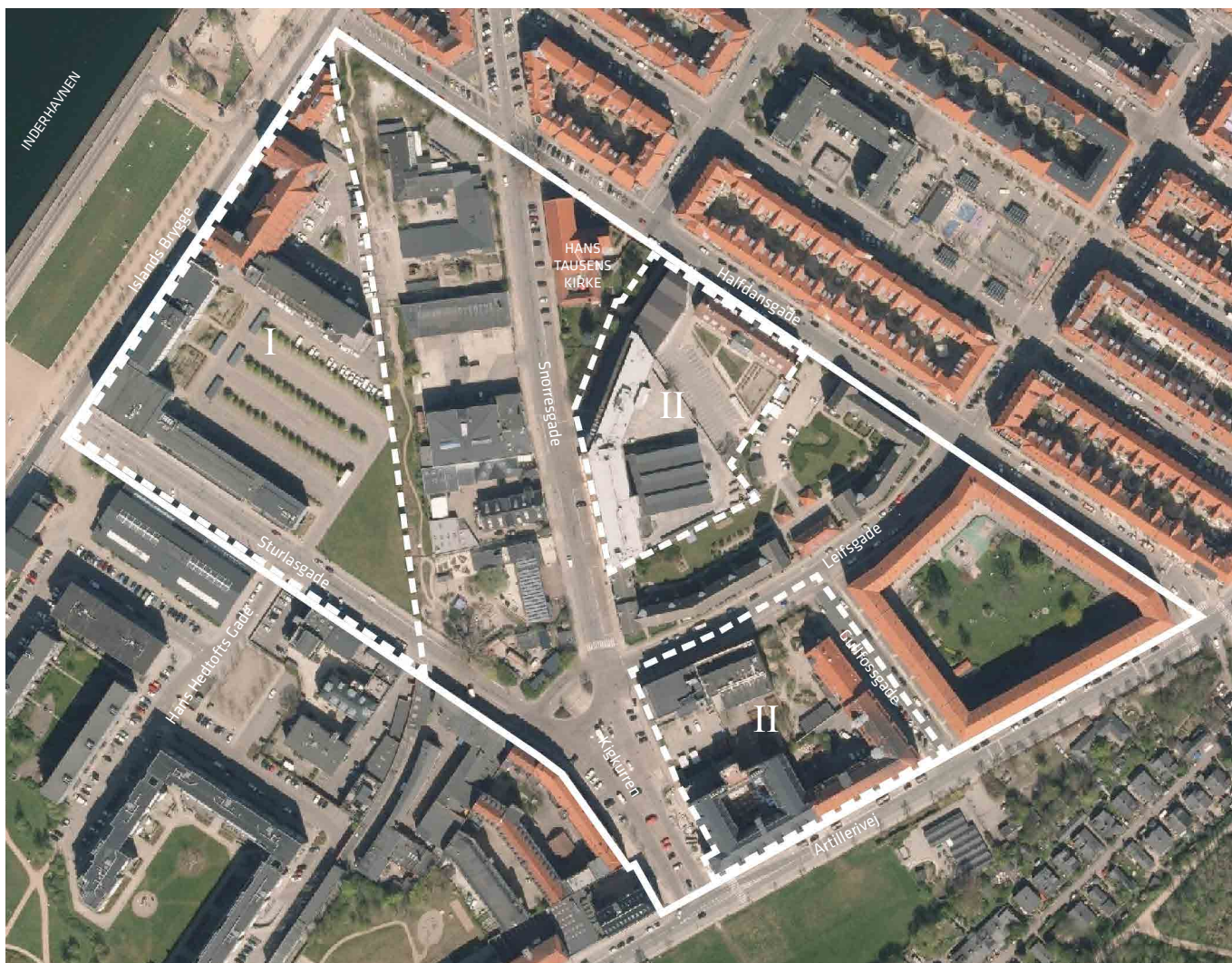
Tegning nr. 2 - Anvendelse i underområde II	15
---	----

Hvad er en lokalplan 16

Lokalplan.....	16
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	16
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	16

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 205 Snorresgade



Luftfoto af tillægsområde 2. Lokalplan nr. 205 er markeret med hvid linje. Underområder I og II er angivet med hvid, stiplede linje.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

En række grundejere, i underområde I og II omfattet af lokalplan nr. 205-1 "Snorresgade", har et ønske om at kunne anvende stueetager og høje kældre i eksisterende bebyggelse til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom mindre butikker, caféer og restauranter. Der er endvidere ønske om, at eksisterende bebyggelse kan anvendes til hoteller, samt at den bevaringsværdige ejendom på Gullfossgade 4 kan anvendes til helårsboliger. De ønskede anvendelsesændringer er ikke mulige inden for anvendelsesbestemmelsen i den eksisterende lokalplan nr. 205-1 "Snorresgade", som er vedtaget i 1992. I 2010 er vedtaget et tillæg 1, der vedrører et lege- og opholdsområde i område V. Da der ikke kan dispenseres fra den gældende lokalplans anvendelsesbestemmelse, forudsætter de ønskede anvendelsesændringer, at der tilvejebringes et tillæg til lokalplanen.

Formålet med lokalplantillægget er at udvide anvendelsesmulighederne i tillægsområdet, som ønsket.

Endelig er det formålet at fastlægge bestemmelser for de bevaringsværdige bygninger inden for tillægsområdet, der har høj bevaringsværdi - henholdsvis Gullfossgade 4 og Islands Brygge 35 - således, at bygningernes bevaringsværdier sikres.

Lokalplantillægget sikrer endelig, at butiksstørrelserne ikke overstiger 200 m² og, at det samlede butiksareal i området ikke overstiger 1.000 m².

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplantillægsområdet og kvarteret

Tillægsområdet ligger på Islands Brygge og udgør underområde I og II i lokalplan nr. 205-1 "Snorresgade". Tillægsområdet har et areal på ca. 40.000 m². Underområde I ligger i direkte kontakt med Københavns Havn og er afgrænset af Island Brygge mod nordvest, Sturlasgade mod sydvest og det tidligere banetracé mod øst. Det tidligere banetracé anvendes i dag som et rekreativt areal og friareal til børneinstitutioner. Underområde II består af karreen afgrænset af Kigkurren, Artillerivej, Gullfossgade og Leifsgade, samt tre ejendomme beliggende i karreen mellem Snorresgade, Leifsgade og Halfdansgade.

Tillægsområdet har - som en del af Islands Brygge - gennemgået en udvikling fra erhvervs- og industriområde til blandet bolig- og erhvervsområde. Området er derfor karakteriseret ved forskellige bebyggelsestyper. Ud mod Halfdansgade og Artillerivej ligger der karrébebyggelser i 5-6 etager fra ca. 1900 tallet med tidstypiske arkitektoniske elementer som sprossede vinduer, gesimsbånd og røde teglstenstage. Ud mod Islands Brygge og Københavns Havn ligger nyere domicil- og boligbyggerier i op til 8 etager, afbrudt af ældre industribygninger i funkisstil.

Snorresgade gennemskærer området fra Halfdansgade og ender i Kigkurren. Langs Snorresgade er bebyggelserne blandede i højder og udseende. Her ligger blandt andet Hans Tausens Kirke, nye institutionsbygninger samt ældre industribygninger i funkisstil. Kigkurren er en torvedannelse med vejgennemføring ud til Artillerivej, som blandt andet anvendes til parkering. Kigkurren er belagt med brosten og begrønnet med enkelte træer af småbladet lind.

Der er primær bilforbindelse til og fra området via Artillerivej, som fører videre til Ørestads Boulevard og Stadsgraven mod nord, og til Sjællandsbroen og Amagermotorvejen mod syd. Der er busforbindelse til området og gåafstand til metrostationen Islands Brygge.

Udover parkeringsarealerne ved Kigkurren, og på vejene i øvrigt, er der et større areal til parkering bag ved bebyggelserne ud mod Islands Brygge, samt mindre parkeringsarealer inde i karreerne.

Byggeønsker

Grundejerne har fremsat ønske om, at anvende stueetager og høje kældre i eksisterende bebyggelse til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom mindre butikker, caféer og restauranter. Der har endvidere været fremsat ønske om, at eksisterende bebyggelse kan anvendes til hoteller, samt at den bevaringsværdige ejendom på Gullfossgade 4 kan anvendes til helårsboliger.

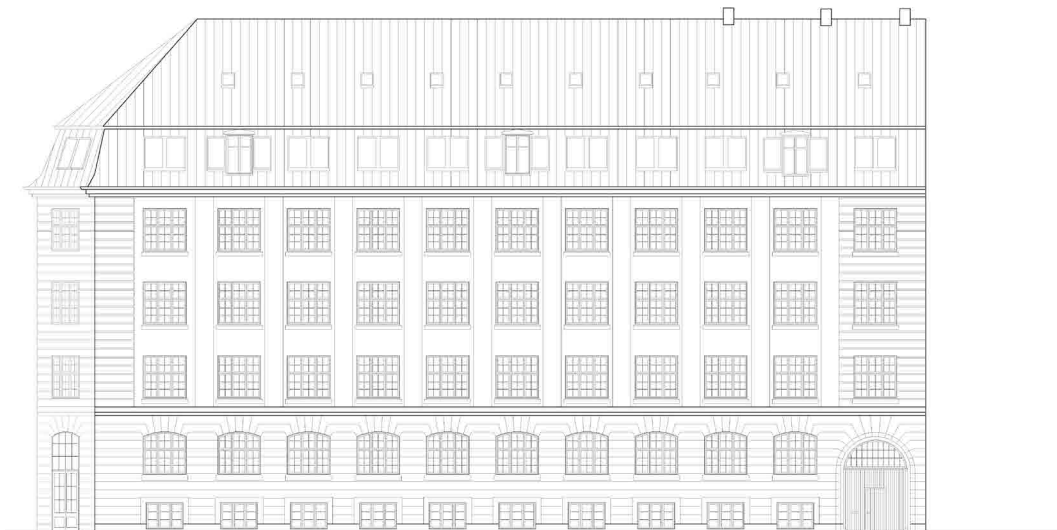
Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget vedrører udvidelse af anvendelsesmulighederne i eksisterende byggeri, samt bestemmelser om to bevaringsværdige bygninger. Lokalplantillægget muliggør ikke i sig selv, at der opføres nybyggeri.

Anvendelse

Den nuværende lokalplan giver for underområde I og II mulighed for at anvende ejendommen til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, undervisning, håndværk samt andre virksomheder, som naturligt kan indpasses i området. Underområde III er udlagt til boligformål, underområde IV er udlagt til offentlige formål, og underområde V er udlagt til offentligt fritidsområde, samt for en del af områdets vedkommende, til legepladsområde for daginstitutioner.

Lokalplantillægget muliggør, at stueetager og høje kældre i eksisterende bebyggelser i underområde I og II, kan anvendes til mindre butikker, caféer og restauranter. Lokalplantillægget udvider endvidere anvendelsesmulighederne for serviceerhverv, til tillige at omfatte hoteller. Derudover muliggør lokalplantillægget, at ejendommen Gullfossgade 4, som ligger på hjørnet af Artillerivej og Gullfossgade, kan anvendes til helårsboliger.



Gullfossgade 4, facade mod Gullfossgade, eksisterende forhold. Illustration: Over Byen Arkitekter.

Der bliver mulighed for at etablere enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarerbutikker, som betjener nærområdet. Butiksstørrelserne må ikke overstige 200 m², og det samlede bruttoetageareal for butikker i området må ikke overstige 1.000 m².

Bevaringsværdige bygninger

Der fastlægges bestemmelser for de bygninger inden for tillægsområdet, der har høj bevaringsværdi. Det drejer sig om Islands Brygge 35 og Gullfossgade 4. For disse bygninger fastsættes således nærmere bestemmelser om den ydre fremtræden.

Miljøforhold

VVM

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

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 425 af 18. maj 2016).

Det skyldes, at planen ikke tillader 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 lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder.

Bevaringsværdige bygninger

Tillægget omfatter to bygninger af høj bevaringsværdi, kategoriseret som 3 i SAVE-registret og udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2015.

Gullfossgade 4, som ønskes anvendt til helårsboliger eller hotel, er opført i 1921 som en fabriksbygning med en søjle- drager-konstruktion og støbte betondæk. Vinduerne og rumhøjden på 3,2 m er derfor større end for datidens bolig- ejendomme. Konstruktionen - med undtagelse af trappe- og elevatorårne - omfatter ingen bærende indervægge.

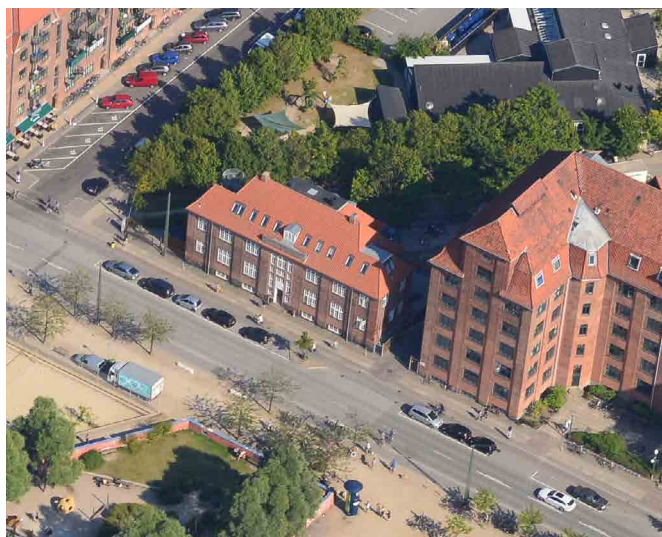
Islands Brygge 35, som i dag anvendes til daginstitution, er opført i 1919 til kontor. Bygningen er i 2 etager, har en sokkel af granit/kampesten, lodrette skulpturelle elementer og et valmtag.

Lokalplantillægget indeholder bevaringsbestemmelser, som sikrer ovenstående bygningers bevaringsværdier.



	Høj bevaringsværdi		Lav bevaringsværdi
	Middel bevaringsværdi		Uden bevaringsvurdering
 Grænse for underområde I og II i lokalplan nr. 205			

Bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet



Islands Brygge 35, SAVE-værdi: 3.



Gullfossgade 4, SAVE-værdi: 3.

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.

Lokalplantillægget 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 tillægsområdet omfattet af rammeområderne henholdsvis C1*, for så vidt angår underområde I - dog O1 for den østlige del af område I - og C1, for så vidt angår område II. C1 og C1* rammeområderne er i Kommuneplan 2015 fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Rammeområdet O1 anvendes til offentlige formål samt private institutioner, faciliteter og funktioner m.v. af almen karakter, som kan indpasses i det pågældende område. O1-områder anvendes til sports- og fritidsanlæg, parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, kirkegårde, naturområder, kolonihaver samt de til områderne hørende drifts- og servicefunktioner. Faciliteter og service for publikum, herunder serviceerhverv der understøtter publikumsbenyttelsen, skal indpasses under hensyn til helheden.

Bebyggelsesprocenten må, ifølge Kommuneplan 2015, ikke overstige 110. Bygningshøjden må ikke overstige 24 m i C1*-området og ikke overstige 20 m i C1-området. Der skal etableres friarealer svarende til 50 % af boligetagearealet og 15 % af erhvervsetagearealet. Derudover skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen, og må ikke overstige, 1 p-plads pr. 150 m² etageareal, dog 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel.

For fredede bygninger og for bebyggelse, der i kommune- eller lokalplan udpeges som bevaringsværdig eller som af hensyn til historiske bebyggelsesstrukturer, fastlægges som del af en bebyggelsesplan, kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friareal-kravet fraviges. Dette gælder også for et evt. forøget etageareal ved om- eller tilbygning.



	Det aktuelle lokalplantillægsområde		B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
	Områder med særlige bestemmelser		C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
	Husbåde		O, O2-5	Områder til institutioner
			O1	Områder til fritidsområder m.v.

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Der kan derfor etableres enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker som betjener nærområdet, hvis bruttoetageareal ikke må overstige henholdsvis 500 m² og 200 m².

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

Fra Artillerivej er der en støjpåvirkning i halvanden meters højde på Lden 68-73 dB på de facader, der vender ud mod vejen. I fire meters højde er støjpåvirkningen indskrænket til Lden 63-68 dB. De øvrige vejfacader i området er, i halvanden og fire meters højde, påvirket med Lden 58-63 dB støj fra vejtrafikken.

I tillægget er der taget højde for, at de vejledende grænser for støj i boliger og erhverv kan overholdes

Bydelsplan

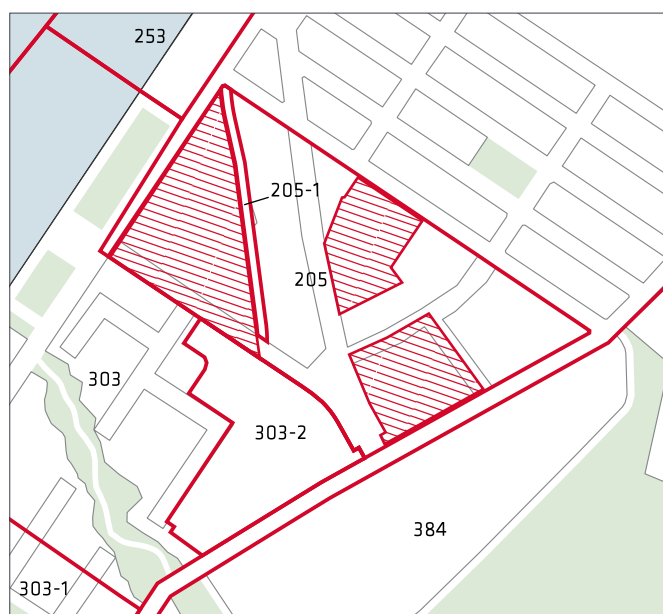
Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Tillægsområdet er en del af bydelen Amager Vest. Der er i 2013 udarbejdet en bydelsplan for bydelen, som særligt sætter fokus på bevaring af Amager Fælled, klimasikring, etablering af sikre skoleveje og grønne cykel- og stiforbindelser på tværs af bydelen, etablering af et bydelshus med plads til aktiviteter og forsamlings, gode aktivitetstilbud til unge og ældre, samt generelt fokus på sport og musik i bydelen. Disse initiativer tages med videre, i det igangværende arbejde med udarbejdelse af en ny bydelsplan i 2017.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 205 "Snorresgade"

Lokalplanen opdeler området i fem underområder I, II, III, IV og V. Formålet med lokalplanen er at fastlægge områderne til boliger og serviceerhverv samt offentlige formål,



 Gældende lokalplaner  Det aktuelle lokalplantillægsområde

Lokalplaner i kvarteret

sikre bevaring af Kay Fiskers boligkarré og en mindre erhvervsbygning, muliggøre og fastlægge retningslinjer for nybyggeri og beplantning, fastlægge det tidligere banetracé til offentlige formål samt forbinde eksisterende grønne områder.

Lokalplan nr. 205 "Snorresgade", tillæg nr. 1

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for etablering af en kombineret lege- og opholdsplads på det tidligere banetracé, der er placeret mellem Halfdansgade og Sturlasgade.

Lokalplan nr. 303 "Islands Brygge Syd" med tillæg nr. 1 og 2

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelsen af et større nedslidt havne- og industriområde, på den sydlige del af Islands Brygge, til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde, med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet. Formålet med lokalplantillæg nr. 2 er, at sikre yderligere hensyn for ejendomme langs Sturlasgade, Kiggkurren og Artillerivej i form af muligheder for fortætning, afslutning af randbebyggelse og mulighed for indretning af friarealer i forbindelse med boliger.

Lokalplan nr. 384 "Artillerivej Øst"

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udbygning af skolen på Islands Brygge, og opførelse af en børneinstitution. Lokalplanen skal sikre en høj arkitektonisk kvalitet, opretholdelse af områdets grønne præg, og mulighed for etablering af stiforbindelser mellem Islands Brygge, Amager Fælled og Ørestad.

Lokalplan nr. 253 "Havneparken Islands Brygge"

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til offentligt parkanlæg, og at sikre, at parkens etablering sker med hensyntagen til områdets attraktive beliggenhed ved det overordnede byrum havneløbet og nær byens cityområde samt ud for en af byens mest markante bygningsfronter. Derudover fastlægger lokalplanen en havnepromenade i mindst 12 meters bredde, som led i etableringen af et sammenhængende gang- og cykelstisystem langs havnen.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg

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, indeklime, 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.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagsituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler (dog ikke skoler med elever over 6 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

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 husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald. Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m² pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træk til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

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.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

Jord- og grundvandsforurening

Islands Brygge 39-43/Sturlasgade 1-3

Matr. nr. 344 Amagerbro Kvarter er kortlagt som forurennet på vidensniveau 2, da der er konstateret forurening fra tidligere erhvervsaktiviteter. Der har tidligere været kul og koksvirksomhed, benzinanlæg og autoværksted på den sydvestlige del af matriklen, og der er konstateret en kraftig forurening med olie og chlorerede opløsningsmidler på denne del af ejendommen. På den nordlige del af matriklen har der været en kemisk industrivirksomhed, og der er her konstateret chlorerede opløsningsmidler (trichlorethylen) i jord og grundvand.

Gullfossgade 2

Matr. nr. 442 Amagerbro Kvarter er kortlagt som forurennet på vidensniveau 2, da der konstateret forurening med tung olie, tjærestoffer og bly, fra tidligere erhvervsaktiviteter.

Leifsgade 33

Matr. nr. 419 Amagerbro Kvarter. Matriklen kan potentielt være forurennet med olieprodukter og chlorerede opløsningsmidler fra tidligere erhvervsaktiviteter, da der har været autoværksted på ejendommen

Snorresgade 17-19

Matr. nr. 451 Amagerbro Kvarter. Matriklen kan potentielt være forurennet med olieprodukter og chlorerede opløsningsmidler fra tidligere erhvervsaktiviteter, da der har været en servicestation med benzinsalg og et autoværksted på ejendommen.

Bortskaffelse af og håndtering af forurennet 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 Teknik- 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 boringer og udledning af forurennet 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.

Rottesikring

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

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. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 205 Snorresgade

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for underområde I og II:

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 205 "Snorresgade" udgør det planmæssige grundlag for anvendelse af underområde I-V til henholdsvis boliger, serviceerhverv og offentlige formål, såsom daginstitutioner for børn og unge mv., kirke, grønt anlæg og sti.

Tillæg nr. 1 udvider anvendelsen af en del af området fastlagt til grønt anlæg og sti, til også at omfatte lege- og opholdsarealer.

Tillæg nr. 2 udgør det planmæssige grundlag for at udvide anvendelsesmulighederne i tillægsområdet. Tillægget skal sikre:

- At anvendelsesmulighederne for serviceerhverv udvides til også at omfatte hotel.
- At stueetager og høje kældre kan anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv som mindre butikker, restauranter og caféer.
- At ejendommen Gullfossgade 4 kan anvendes til helårsbeboelse.
- At sikre bevaringen af bygningerne Gullfossgade 4 og Islands Brygge 35
- At fastsætte rammer for butiksstørrelser og det samlede butiksareal i området.

§ 2. Område

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 344, 345, 371, 375, 413, 419, 442, 451, 490 og en del af 347, Amagerbros Kvarter, København, og alle parceller, der efter 12. januar 2017 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Område I og II må udover de anvendelser der er fastlagt i § 3, stk. 1 i lokalplan 205 "Snorresgade", anvendes til hotel. Den nederste etage – stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau – må anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom restauranter, caféer, institutioner og lignende, samt enkeltstående butikker til betjening af nærområdet. Gullfossgade 4, vist på tegning nr. 2, må udover de nævnte anvendelser, anvendes til helårsboliger.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen. Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. Dog kan op til 25 % af arealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m².

Bestemmelserne gælder for hver ejendom.

Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer. Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber.

Boligerne skal have en størrelse på mindst 75 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m².

Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m².

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsretlige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

Stk. 3. Fællesanlæg

I forbindelse med indretning af nye boliger skal der indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende

Stk. 4. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Stk. 5. Butiksareal

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalområdet er 1.000 m². Bruttoetagearealet for de enkelte udvalgsvarer- og dagligvarebutikker må ikke overstige 200 m² bruttoetageareal.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

Bevaringsværdig bebyggelse

De på tegning nr. 1, med lyserødt markerede bevaringsværdige bebyggelser, må kun ombygges eller nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.

Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure" situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at etageareal i de bevaringsværdige bygninger angivet i tegning nr. 1, etableres udover bebyggelsesprocenten, som angivet i lokalplan nr. 205-1 "Snorresgade" § 5, stk. 1 og 2, for eksempel ved ombygning af tagetagen.

Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bevaringsværdig bebyggelse

For de på tegning nr. 1, med lyserødt markerede, bevaringsværdige bebyggelser gælder:

- Enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-e.
- Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og behandles som oprindeligt.
- Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, risalitter, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
- Ved udskiftning af vinduer skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan

dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.

I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas.

- Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink, kobber eller stål.

§ 6. Ubebyggede arealer

Afvigelse fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade fravigelse fra friarealets størrelse, for bebyggelse, der er fastlagt som bevaringsværdig iht. § 5, stk. 1.

§ 7. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

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.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 fra vejtrafik
- 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" og nr.1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

Stk. 2. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 8. Retsvirkninger

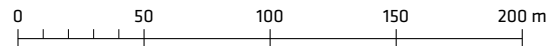
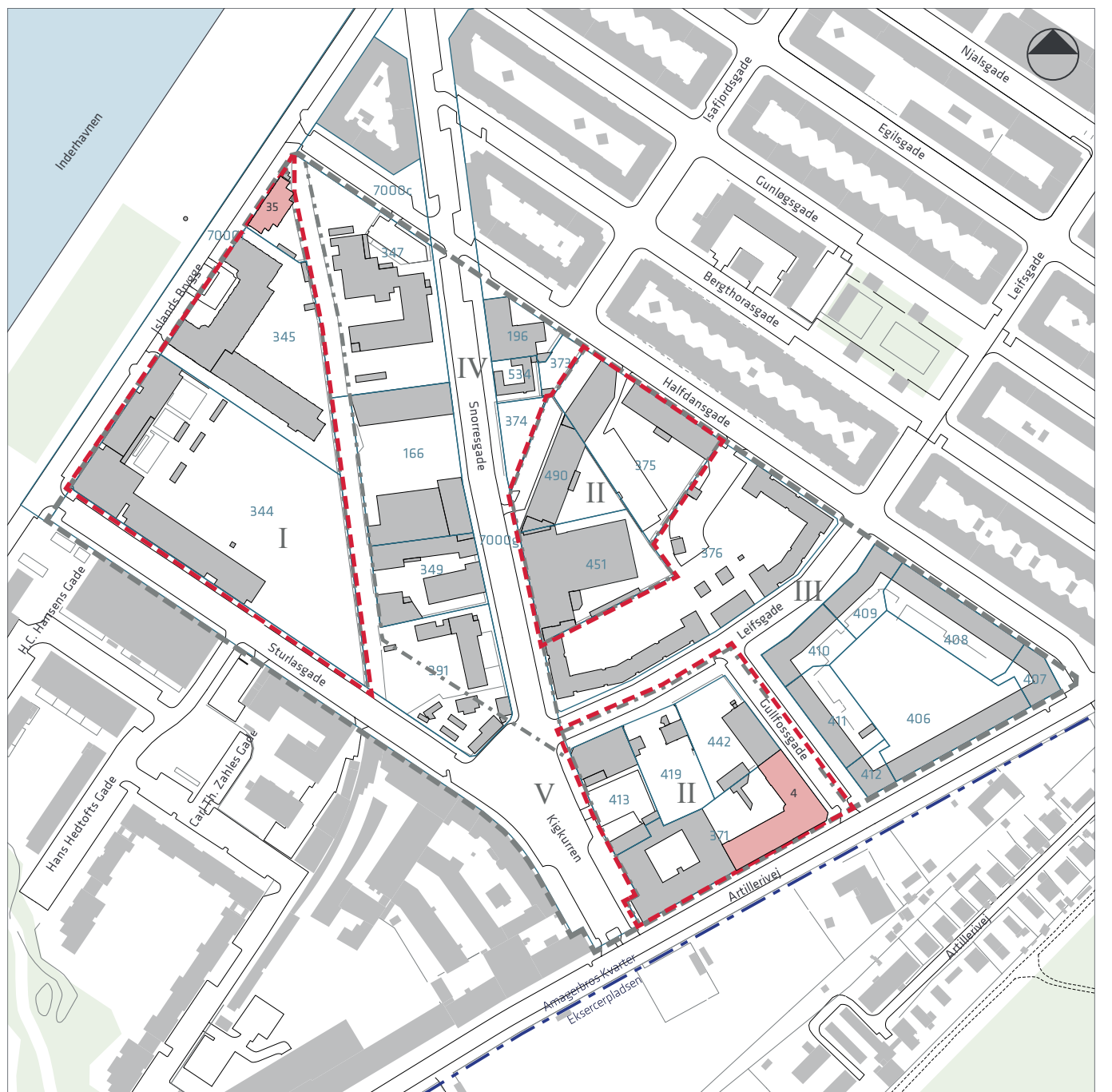
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

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

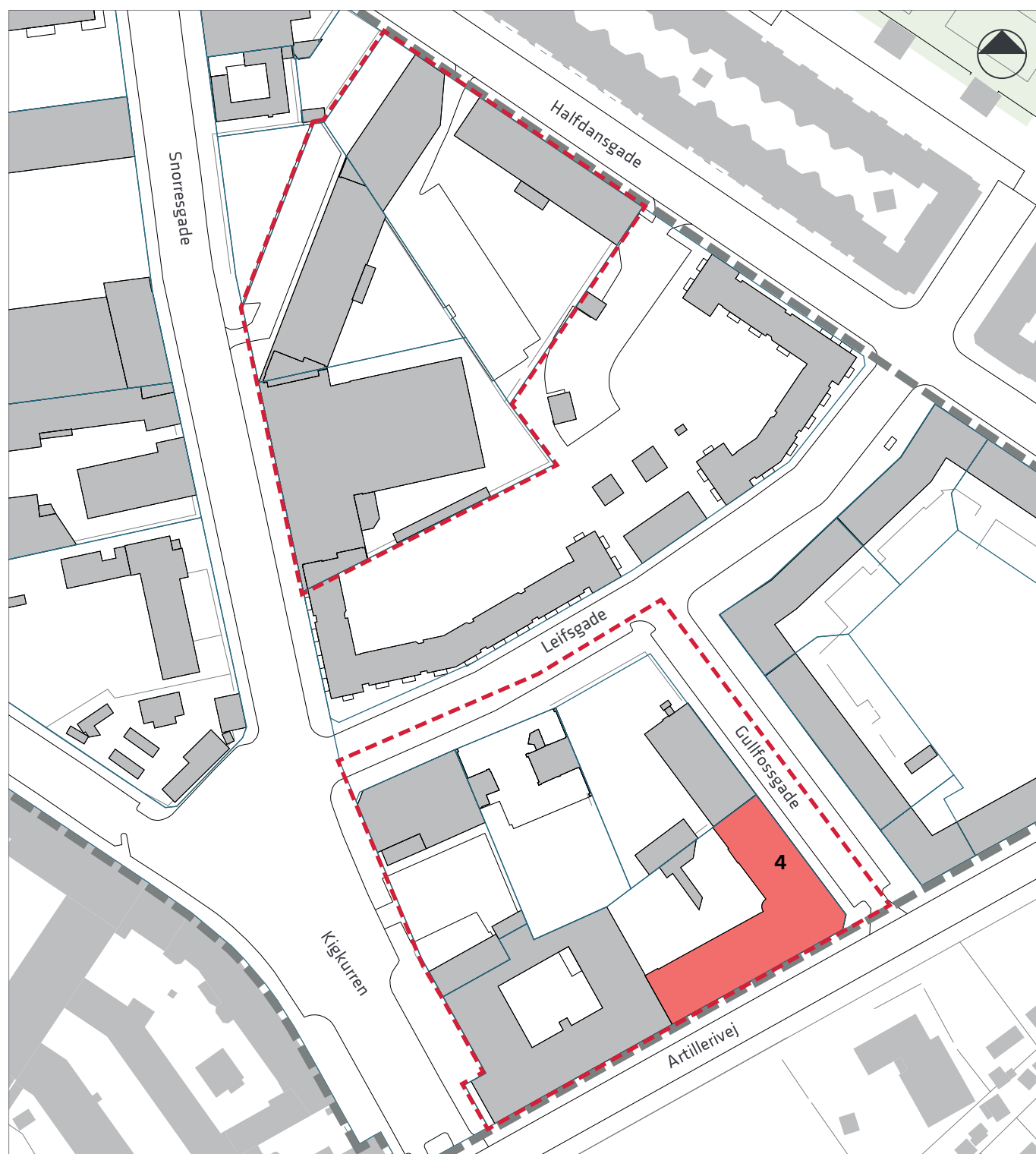
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom 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. 1 - Lokalplan- og tillægsområde



- - - - - Grænse for tillæg nr. 2
- Lokalplan nr. 205-1 Snorresgade
- Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 205-1
- I II Underområder i lokalplan nr. 205-1
- Matrikelskel
- Ejerlavsgrense
- Bevaringsværdig bebyggelse
- 4 Husnummer

Tegning nr. 2 - Anvendelse i underområde II



-  Grænse for tillæg nr. 2
-  Lokalplan nr. 205-1 Snorresgade
-  Matrikelskel
-  Bygning som også må anvendes til helårsbolig
- 4** Husnummer

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 24. april 2017 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 205 Snorresgade.

Høringsperioden løber fra den 2. maj til den 30. juni 2017.

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

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/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 30. juni 2017

