

# ARTILLERIVEJ SYD – TILLÆG NR. 1

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 410

Borgerrepræsentationen har den 8. maj 2014 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 410 'Artillerivej Syd'. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

**Offentlig høringsperiode fra den 26. juni til den 23. september 2014**



# Indhold

## Redegørelse for lokalplantillægget .....3

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplantillægsområdet og kvarteret .....	3
Byggeønsker .....	4
Lokalplantillæggets indhold .....	5
Trafik .....	7
Vindforhold .....	7
Miljøforhold .....	7
Skyggediagrammer .....	8

## Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....9

Statslig planlægning .....	9
Fingerplan 2013 .....	9
Kommuneplan 2011 .....	9
Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen .....	10
Varmeplanlægning .....	10
Bydelsplan for Amager Vest .....	10
Lokalplaner i kvarteret .....	10
Miljø i byggeri og anlæg .....	10
Regnvand .....	11

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 12

Affald .....	12
Jordforurening .....	12
Museumsloven .....	12
Rottesikring .....	12

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 410 Artillerivej Syd.. ..... 14

§ 1. Formål.....	14
§ 2. Område .....	14
§ 3. Vandarealer og bolværker .....	14
§ 4. Anvendelse.....	14
§ 5. Vejforhold .....	14
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
§ 8. Ubebyggede arealer .....	15
§ 14. Bæredygtighed .....	15
§ 15. Retsvirkninger .....	16
Tegning nr. 1 - Område .....	17
Tegning nr. 2a - Ny vejstruktur og eksisterende vejareal, der kan nedlægges.....	18
Tegning nr. 3a - Anvendelse .....	19
Tegning nr. 4a - Vejforhold, vandarealer samt bebyggede arealer .....	20
Tegning nr. 5a - Byggefelter og bygningshøjder .....	21

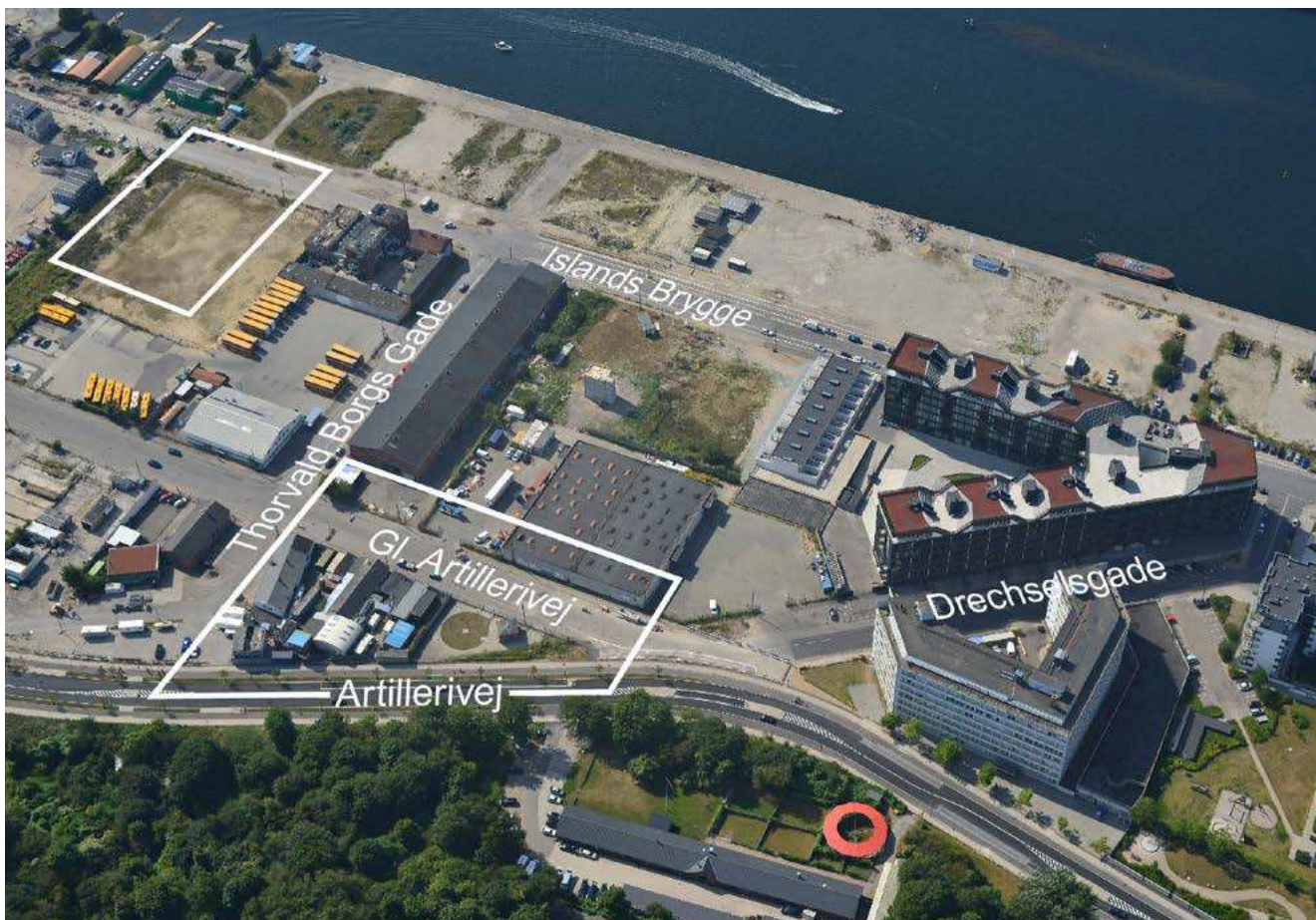
## Hvad er en lokalplan .....22

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

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden



# Redegørelse for lokalplantillægget



De to delarealer, der er omfattet af tillægget til lokalplan nr. 410. Luftfoto fra 2012 set mod vest.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

To af de store grundejere i Artillerivej Syd området – NCC Bolig A/S og Walls A/S – har i forbindelse med ønsker om opførelse af nybyggeri anmodet om at få udarbejdet et tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 410 'Artillerivej Syd', der justerer de bebyggelsesregulerende bestemmelser for to begrænsede delarealer.

Lokalplan nr. 410 er udarbejdet med henblik på at muliggøre, at det tidligere havne- og industriområde på den sydlige del af Islands Brygge kan omdannes til et moderne, integreret byområde af høj arkitektonisk kvalitet, der i en blanding af lavere bebyggelser, primært i form af rækkehuse, og høje solitære bygninger udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Havnen og den fredede Amager Fælled. Lokalplanen fastlægger en samlet rummelighed på ca. 190.000 m<sup>2</sup> etageareal til boliger og serviceerhverv mv.

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

Formålet med lokalplantillægget er at justere de bebyggelsesregulerende bestemmelser for 2 delarealer på baggrund af de byggeønsker, der er beskrevet i afsnittet herom.

## Lokalplantillægsområdet og kvarteret

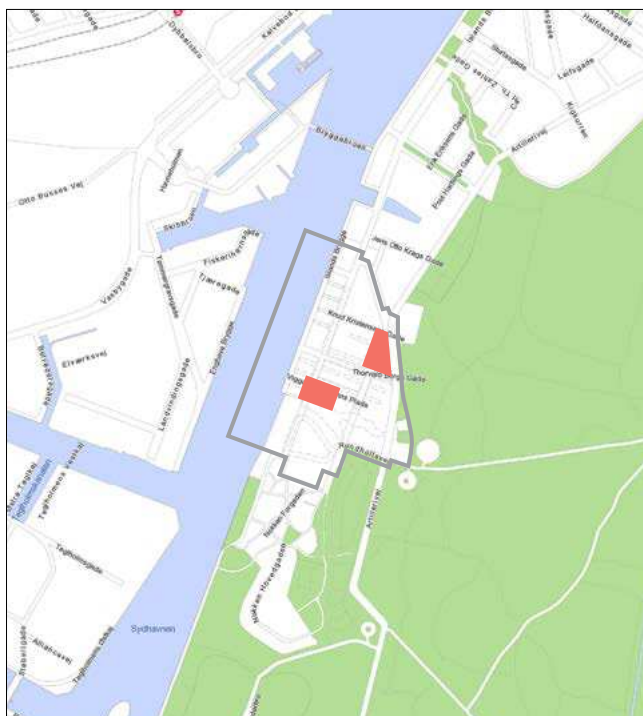
Området omfattet af lokalplan nr. 410 ligger på den sydlige del af Islands Brygge mellem havnen og Amager Fælled og har et samlet areal på ca. 17,5 ha, eksklusive vandarealer. Området, der er en del af Islands Brygges gamle havne- og industri kvarter, rummer – bortset fra det nu ombyggede "A-Huset" på hjørnet af gaden Islands Brygge og Drechselsgade – ikke bygninger af særlig arkitektonisk og/eller kulturhistorisk interesse. Omdannelsen af området er godt i gang med en omlagt Artillerivej, nedrivninger og nybyggerier i form af rækkehuse, længehuse og punkthuse.

Nord for lokalplanområdet ligger Havnestad, der er fuldt udbygget med boliger og serviceerhverv, herunder i ombyggede industri- og silobygninger. Mod øst ligger Amager Fælled, mod syd kolonihaveforeningen Nokken og mod vest Havnen. På vestsiden af Havnen ligger Enghave Brygge, hvor plangrundlaget for en omdannelse til et integreret byområde er ved at være på plads.





Vandkunstens visualisering af det U-formede nybyggeri, der skal erstatte det 45 meter høje "Kræmmerhuset". Bygningen, der har et etageareal på ca. 3.500 m<sup>2</sup>, kan anvendes til boliger og/eller erhverv. Stueetagen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner mv. Med u-formen dannes et pladsrum, der skal udnyttes i samspil med Havnevigens promenade og badestrand. Bag ved bygningen ses de projekterede rækkehuse. Parkering indrettes i kældrene under rækkehusene.



De to lokalplantillægsområder er vist som røde flader og afgrænsningen af lokalplan nr. 410 er vist med grå strek.

## Byggeønsker

Tegnestuen Vandkunsten har for NCC Bolig A/S udarbejdet en samlet plan for den del af området, der ligger nord for Havnevig og øst for gaden Islands Brygge. I den forbindelse ønskes en i lokalplanen fastlagt 45 m høj solitær bygning benævnt "Kræmmerhuset" på en plads lige nord for vigen erstattet med en u-formet bebyggelse i 3-5 etager. En sådan bebyggelse vil betyde færre skyggegener for de tilgrænsende 110 rækkehuse, der også er en del af projektet, og vil desuden give en bedre beskyttelse mod vindgener. I stueetagen tænkes der indrettet fællesfaciliteter for NNC's boliger i området, værksteder og en café/et spisehus mv. samt to portgennemgange. I de overliggende etager indrettes boliger eller serviceerhverv. Byggeønsket forudsætter en ændring af lokalplanens bebyggelsesplan.

Holgaard Arkitekter har for Walls A/S udarbejdet et forslag til ændret bebyggelsesplan for området vest for Artillerivej og syd for pladsen i forlængelse af Drechselsgade. Forslaget tager udgangspunkt i, at der er dispensert til, at en ny nord-sydgående lokalgade placeres inden for den oprindelige Artillerivejs vejprofil i stedet for den i lokalplan nr. 410 fastlagte placering ca. 25 m vest herfor. Begrundelsen for dispensationen er, at der ligger 2 store kloaktrykledninger i den oprindelige Artillerivej, og dermed gennem et i lokalplanen fastlagt byggefelt, og at det vil være særdeles omkostningstungt og vanske-





*Holgaard Arkitekters visualisering af det nye højhus ved Artillerivej, der ses bag de tilladte bebyggelser i form af rækkehuse og den ca. 40 m høje bygning, der kaldes "Sfinksen". Det nye højhus, der har et etageareal på ca. 3.700 m<sup>2</sup> og en højde på 45 m, kan anvendes til boliger og/eller erhverv. Neden for højhuset ses den runde overdækning af HOFOR's overløbsbassin. Det er aftalt med HOFOR, at arealet kan bruges som friareal for bebyggelsen. Der etableres fælles parkering i kælder i tilknytning til bygherrens øvrige bebyggelser i denne del af området.*

ligt at overbygge eller flytte disse ledninger. Arealet vest for den dermed tilladte nye vej ønskes herefter bebygget med 8 rækkehuse svarende til de huse, der er under opførelse vest herfor. Byggetilladelse til de 8 nye rækkehuse er meddelt. Der mangler herefter stillingtagen til, hvorledes det indskrænkede byggefelt øst for den nye vej skal bebygges. Her begrænses byggemulighederne yderligere af HOFOR's underjordiske overløbsbassin med tilhørende pumpestation. Derfor ønskes lokalplanens randbebyggelse i 4-6 etager erstattet med et højhus i 45 meters højde i den nordlige del og bebyggelse i 4-6 etager i den sydlige del. Højhuset vil byarkitektonisk markere det sted, hvor Artillerivej skifter retning. Desuden vil den markere pladsen i forlængelse af Drechselsgade sammen med den påbegyndte ca. 40 meter høje bygning benævnt "Sfinksen".

### Lokalplantillæggets indhold

Med lokalplantillægget justeres de bebyggelsesregulerende bestemmelser for 2 delarealer beliggende henholdsvis nord for Havnevigen og vest for Artillerivej i overensstemmelse med de byggeønsker, der er beskrevet ovenfor. De fastlagte byggerier mod henholdsvis vigen og Artillerivej vil fortsat kunne anvendes til boliger og/eller serviceerhverv. For så vidt angår bebyggelse mod vigen vil der ligeledes fortsat være krav om, at stueetagen skal anvendes til publikumsorienterede serviceer-

hverv, til fritidsprægede og kulturelle funktioner og til sådanne virksomheds- og institutionsfunktioner, der vurderes at medvirke til at skabe et varieret og levende miljø i området.

Der er optaget bestemmelser om, at beplantning i byrummene omkring det nye højhus ved Artillerivej (H) skal udføres med henblik på at forebygge gener fra vind. Desuden bestemmes det, at der skal udføres en støjmur ud mod Artillerivej syd for højhuset for at beskytte friarealerne mod trafikstøj. Endelig optages der bestemmelser om lavenergi for så vidt angår nybyggeri på de af tillægget omfattede arealer.

Lokalplantillægget er udarbejdet på en sådan måde, at de tekstmæssige ændringer indsættes i lokalplan nr. 410, når tillægget er endeligt vedtaget. Disse ændringer og tilføjelser er markeret med rød tekst i forslaget til lokalplantillæg. Samtidig udskiftes opstalt set fra havnen i § 6, og i § 7 udskiftes et modelfoto. Desuden erstattes lokalplantegninger nr. 2-5 med tegninger nr. 2a-5a. Som følge heraf ændres også alle tegningshenvisninger i den endelige lokalplan nr. 410 med tillæg nr. 1. Ændringer på tegningerne vedrører kun de arealer, der er omfattet af lokalplantillægget.





*Illustration udarbejdet af Schönherr, der viser lokalplanområdet med de på nuværende tidspunkt godkendte, ønskede eller i lokalplanen viste nybyggerier. Desuden er angivet de 4 overordnede strukturerende elementer. De 2 ønskede nybyggerier, der udløser lokalplantillægget, er markeret med rød pil.*



## Trafik

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre ændringer i det trafikbillede, der er beskrevet i lokalplan nr. 410.

## Vindforhold

Force Technology har for Walls A/S udarbejdet en rapport om vindforholdene ved det nye højhus ved Artillerivej. Vurderingen er foretaget ud fra vindteknisk viden samt erfaring fra simuleringer og lignende studier. Konklusionerne er illustreret på tegningen nederst. Hvor og hvornår generne opstår, er selvfølgelig afhængig af vindens hastighed og retning. Som nævnt stilles der i lokalplanen krav om, at beplantning i byrummene skal udføres med henblik på at forebygge gener fra vind. Den afskærmende effekt kan dog kun tages i betragtning, når der er blade på træerne. På de mest udsatte områder skal der vælges vindstærke træer. Den krævede støjmur langs Artillerivej mellem de to bygninger vil give læ og dermed forbedre vindkomforten. Det samme gælder den et-etages udbygning i højhusets sydvestlige hjørne, som vil begrænse "downwash" effekten på dette sted. Over indgange anbefales det, at der etableres overdækninger.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplantillægsområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bekendtgørelse nr. 436 af 15. december 2010)

### MPP Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

Miljørapporten, der blev offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget og den endelige lokalplan nr. 410, kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

Lokalplantillægget, der kun justerer bebyggelsesplanen for delarealer, vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en ny miljøvurdering i henhold til loven.

### Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2011 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er den tilsvarende støjgrænse 63 dB.

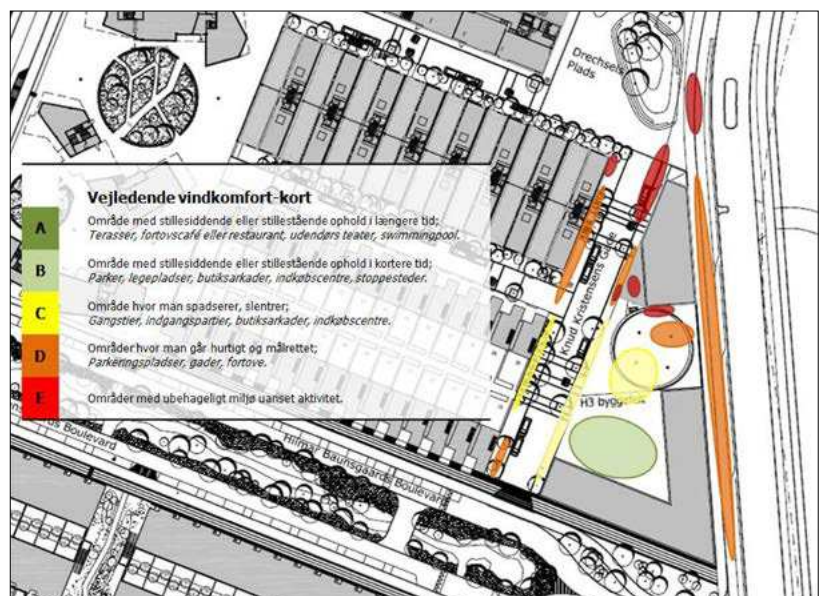
I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Det tilsvarende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

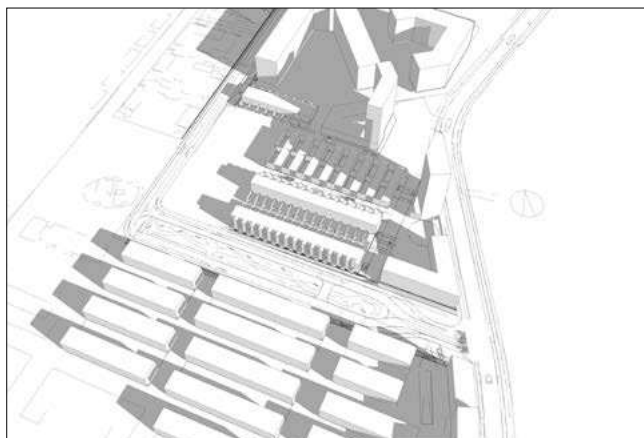
For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik.

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

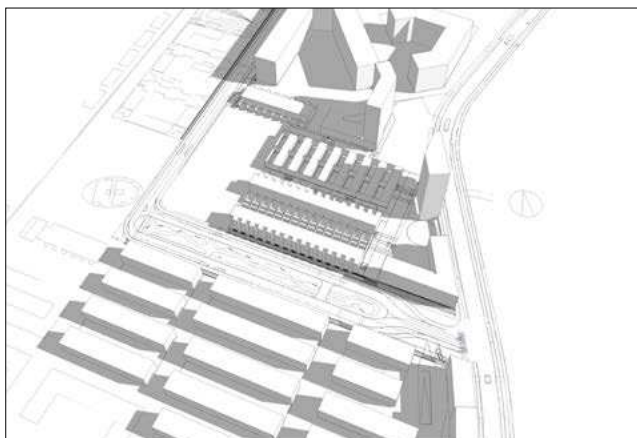
I lokalplantillægget er der taget højde herfor, jf. desuden miljørapporten til lokalplan nr. 410.

*Kort med vejledende vindkomfortniveauer omkring det planlagte højhus ved Artillerivej udarbejdet af Force Technology. Kortet opsummerer konklusionerne i virksomhedens rapport.*

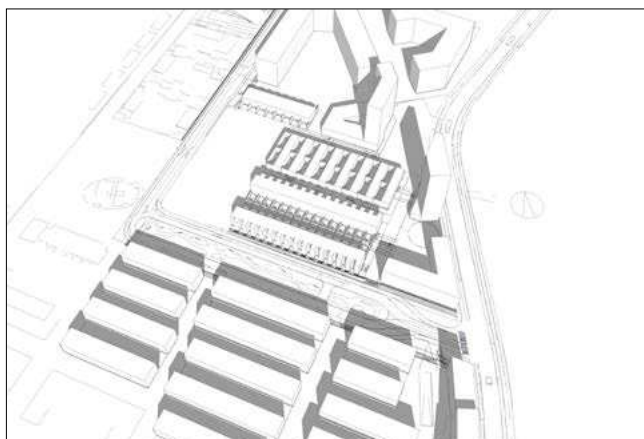




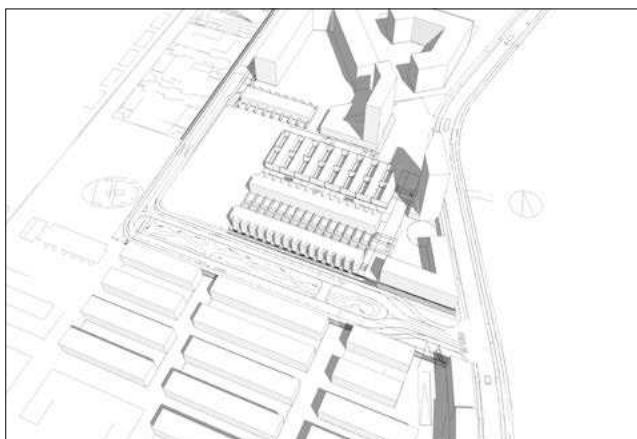
21. marts kl. 9.00



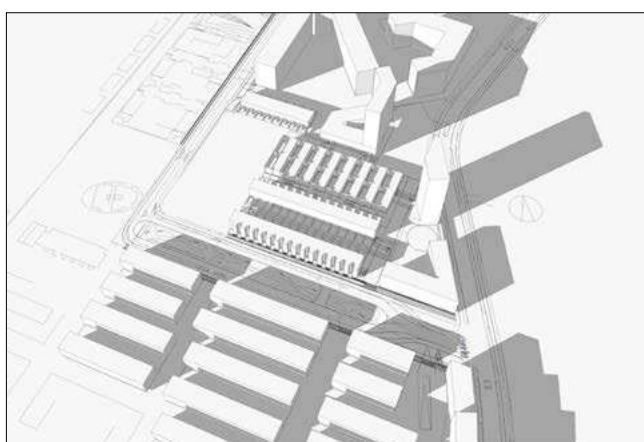
21. juni kl. 9.00



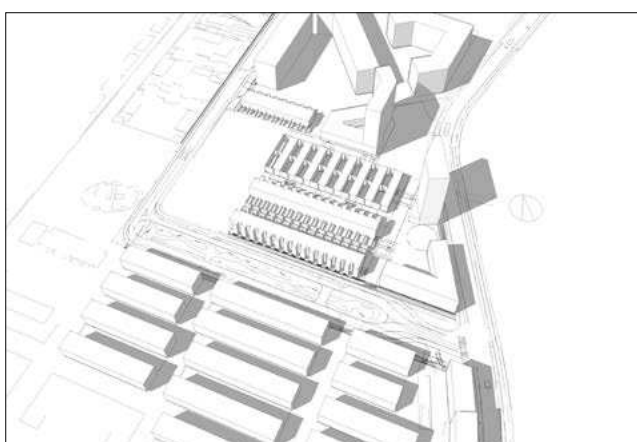
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



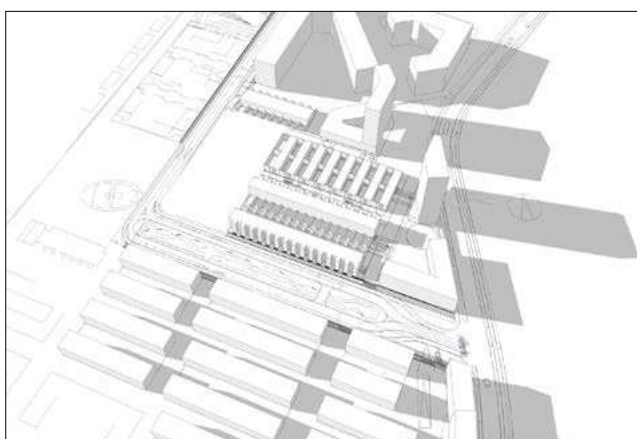
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne fokuserer på konsekvenserne af den nye 45 meter høje bygning H ved Artillerivej. Skyggevirkningerne er den naturlige konsekvens af den blanding af høje solitære bygninger og lavere bebyggelser, der er den grundlæggende idé i planen. Skyggerne fra høje slanke bygninger har den fordel, at de passerer hurtigere jo større afstanden er. I den nærliggende del af Amager Fælled ligger Politiets hundeskole og arealer med tæt træbeplantning, hvor der ikke er tale om intensiv rekreativ anvendelse.



21. juni kl. 19.00



# Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Statslig planlægning

### Regional udviklingsplan

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan "Danmarks Hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst". Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafik infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervs vilkår. Mangfoldigt kultur- og friluftsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd. Københavns Kommunes planer for dette lokalplanområde er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

## Fingerplan 2013

Der er ikke bestemmelser i Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, som er relevante i forhold til lokalplantillægget, der alene justerer de bebyggelsesregulerende bestemmelser for begrænsede delarealer.

## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er størstedelen af området omfattet af lokalplan nr. 410 udpeget som byudviklingsområde og som byomdannelsesområde, og hele området er i rammerne fastlagt til to C1\*-områder. C1-områder har en maksimal bebyggelsesprocent på 110, en maksimal bygningshøjde på 20 m og en friarealprocent på 60 for boliger og 15 for erhverv. For den del af C1\*-områderne, der udgør byomdannelsesområdet, gælder, at det samlede etageareal ikke må overstige 190.000 m<sup>2</sup>, og at boligandel skal udgøre mindst 75 pct. heraf. I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 45 m. Boligandel og friarealer beregnes for byomdannelsesområdet under ét, undtagen ejendommen matr.nr. 121 Eksercerpladsen, København, hvor boligandelen mindst skal være 50 pct., og friarealet mindst 20 pct. af etagearealet. Taghaver og tagterrasser kan som fællesarealer medregnes fuldt ud til friarealet og i øvrigt med 2/3 af det samlede areal af disse. Inden for det afgrænsede lokalcenter Artillerivej Syd skal der i bebyggelsens stueetage indrettes mindst 6.000 m<sup>2</sup> til publikumsorienterede erhverv og andre funktioner. Uden for byomdannelsesområdet må det samlede etageareal ikke overstige 4.000 m<sup>2</sup>. I dette område kan der opfyldes vandarealer ud til en linje i forlængelse af den nord for liggende kajlinje på Islands Brygge. I lokalplan kan der på de tilgrænsende vandarealer tillades etableret lette træbrygger samt et klubhus/en publikumsorienteret funktion på pæle eller som en flydende enhed.

I byudviklingsområder skal nye boliger være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit, og mindst 20 pct. af boligerne skal være mellem 50 og 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, medmindre der er tale om ungdomsboliger mv.

I C-områder i byudviklingsområder skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal i forbindelse med byggeri til butiksmål.

I henhold til bestemmelserne om detailhandel fastlægges der et lokalcenter Artillerivej Syd beliggende centralt i området på begge sider af gaden Islands Brygge. Det samlede bruttoetageareal til butiksmål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

Forslaget til lokalplantillæg er, for så vidt angår de emner tillægget vedrører, i overensstemmelse hermed. Da tillægget kun drejer sig om justering af bebyggelsesplanen for begrænsede delarealer, er der kun ændret på de bebyggelsesregulerende bestemmelser samt bestemmelser om placering af vej og om lavenergi for disse arealer.



Lokalplan nr. 410 er vist med tynd hvid streg. De 2 lokalplantillægsområder er vist med kraftig hvid streg. **Rammer i Kommuneplan 2011.** C1-C2: Boliger og serviceerhverv, O1: Institutioner og fritidsområder, B5: Boliger, S2: Serviceerhverv, \*: Særlige bestemmelser



## Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

Lokalplan nr. 410 bidrager positivt til opfyldelse af målene i Kommuneplan 2005 og dermed også målene i Kommuneplan 2011, hvor der i betydelig grad er tale om en videreførelse. Det drejer sig om visionerne om et godt hverdagsliv, viden og erhverv og grøn vækst. Da lokalplantillægget kun justerer de bebyggelsesregulerende bestemmelser for 2 begrænsede delarealer, ændres der ikke på planens positive bidrag til opfyldelse af målene.

## Varmeplanlægning

Nybyggeri i byomdannelsesområder skal i henhold til Kommuneplan 2011 opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

Frem til 2015 kan det dog tillades at anvende lavenergi-klassen 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningsklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Området er udlagt til fjernvarmeforsyning. Det betyder, at lokale fælles solvarmeanlæg ikke kan indregnes i energirammen som fælles Vedvarende Energiplanlægning. Dette gælder for både lavenergi-klassen 2015 samt energiklassen 2020. Indregning af fælles VE-anlæg er desuden betinget af, at ejerne af bygningerne bidrager økonomisk til etablering af VE-anlægget.

Ifølge Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 690 af 21/06/2011, skal kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra tilslutningspligten til fjernvarme for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Blokvarmecentraler (større end 250 kW) skal dog forsynes med fjernvarme, medmindre samfundsøkonomiske hensyn taler imod dette. Etablering af blokvarmecentraler samt omlægning og udvidelse af fjernvarmenettet kræver, at der udarbejdes et projektforslag, typisk af Københavns Energi, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Fjernvarme anses stadig for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

Lokalplan nr. 410 indeholder ikke krav om lavenergi-bebyggelse. Der optages bestemmelser herom for så vidt angår de af tillægget omfattede arealer.

## Bydelsplan for Amager Vest

Bydelsplan for Amager Vest 2013 er udarbejdet af Amager Vest Lokaludvalg og er godkendt af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2013 som udtryk for lokaludvalgets visioner og som supplement til de tidligere bydelsplaner. Desuden godkendes det, at planens projektforslag, visioner og udviklingsstrategier inddrages i forvaltningernes videre arbejde, herunder i forslag til budgetforhandlinger. Der er ikke emner i bydelsplanen, der er direkte relevante i relation til lokalplantillægget, der som nævnt

alene justerer de bebyggelsesregulerende bestemmelser for begrænsede delarealer.

## Lokalplaner i kvarteret

**Lokalplan nr. 410 'Artillerivej Syd'** fastlægger størstedelen af området til boliger og serviceerhverv og et mindre område nord for Nøkken ud mod havnen til roklubber samt dag- og fritidsinstitutioner. Der fastlægges byggefeltet til lavere bebyggelse primært i form af rækkehuse, randbebyggelser samt høje solitære bygninger. Boliger skal være helårsboliger med et gennemsnit på 90 m<sup>2</sup>. Boliger skal være mindst 75 m<sup>2</sup>, og boliger i bebyggelse i indtil 3½ etage skal være mindst 100 m<sup>2</sup>. Den samlede rummelighed er 190.000 m<sup>2</sup> etageareal fordelt på hvert af de enkelte underområder under ét og med krav til mindste og største etageareal til boliger. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal med højst 15 pct. på terræn. For område I (A-Huset) gælder dog, at der højst må være 5 pladser på terræn, og for område V (roklubber og institutioner), at der må parkeres på terræn.

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

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

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

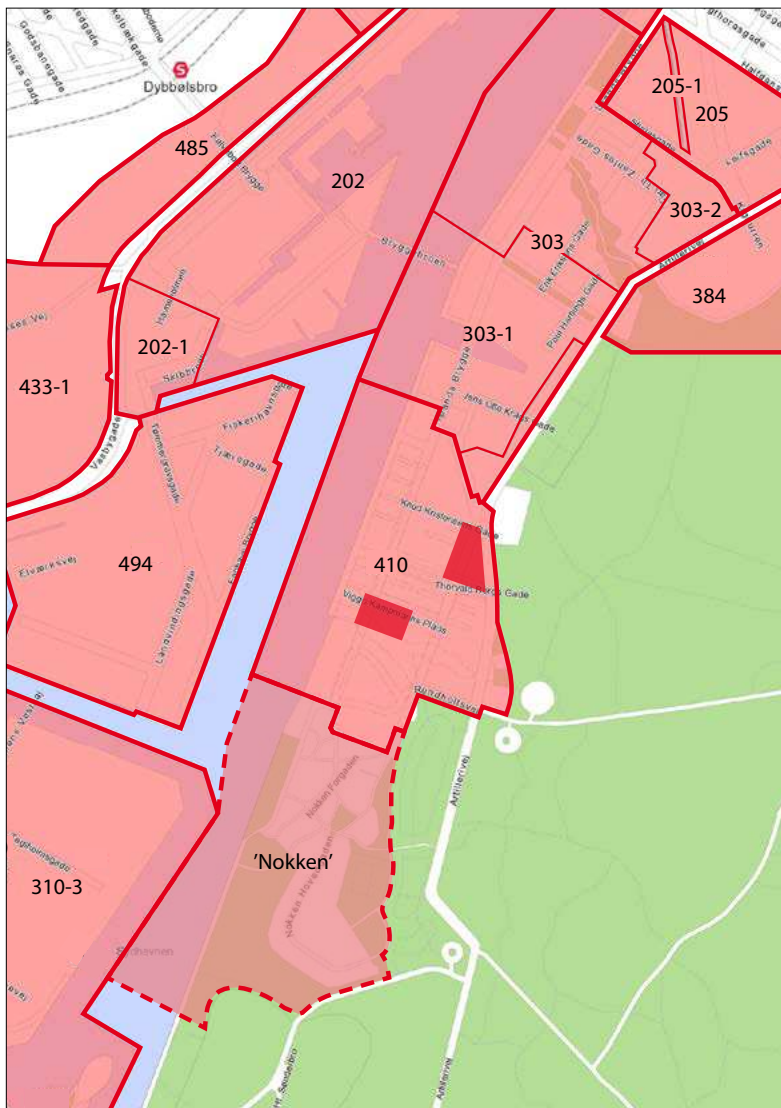
**Lokalplan nr. 494 'Enghave Brygge'** muliggør omdannelse af det eksisterende industri- og havneområde omkring H.C. Ørstedværket til et blandet bolig- og erhvervsområde samtidig med, at H.C. Ørstedværket kan opretholdes som kraftvarmeverk.

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

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" 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, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.





Kort over gældende lokalplaner samt lokalplanforslag i området.  
De to aktuelle lokalplantillægsområder i LP 410 er vist som røde flader.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre 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” kan hentes på: [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010)

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

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

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

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

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine. Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, der desuden kan rådgive om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mm.

## Jordforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Teknik- og Miljøforvaltningens 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)

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 Teknik- og Miljøforvaltningen.

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.

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 Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen tillige søges om udledningstilladelse.

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

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

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på Teknik- og Miljøforvaltningens 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)

## 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

Grundejerne skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

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

Tagfladeafvandning, som udledes til recipient, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.





# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 410 Artillerivej Syd

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for dele af underområde II i lokalplan nr. 410 'Artillerivej Syd'.

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

## § 1. Formål

Lokalplanens § 1 suppleres med følgende nye punkt:

- Ved tillæg nr. 1 er der indarbejdet ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for det fastlagte nybyggeri øst for gaden Islands Brygge og nord for den fastlagte landskabeligt formede kanal samt for det fastlagte nybyggeri øst for Artillerivej og syd for pladsdannelsen i forlængelse af Drechselsgade. Med førstnævnte ændring fastlægges et lavere byggeri i skala med de tilgrænsende bebyggelser. Med den anden ændring fastlægges en høj bygning kombineret med lavere bebyggelse og en vejforlægning.

## § 2. Område

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 134, 151 og 156 samt del af matr.nr. 75, 80a, 116, 119, 140 og 169 og offentligt vejareal Eksercerpladsen, København, og alle parceller, der efter den

1. december 2013 udstykkes i området.

## § 3. Vandarealer og bolværker

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

## § 4. Anvendelse

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

## § 5. Vejforhold

Stk. 1.

Tegning nr. 2 og 4 erstattes af **tegning nr. 2a og 4a**.

Stk.2.

I stk. 3 indsættes til sidst i 6. afsnit: **Lokalgaden nord for byfælleden anlægges dog som opholds- og legeområde.**

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

Tegning nr. 5 erstattes af **tegning nr. 5a**. Tegningen nederst på side 38-39 med 'Opstalt set fra havnen med markering af de høje bygninger' erstattes af **'Opstalt a set fra havnen med markering af de høje bygninger'**.

Stk. 2.

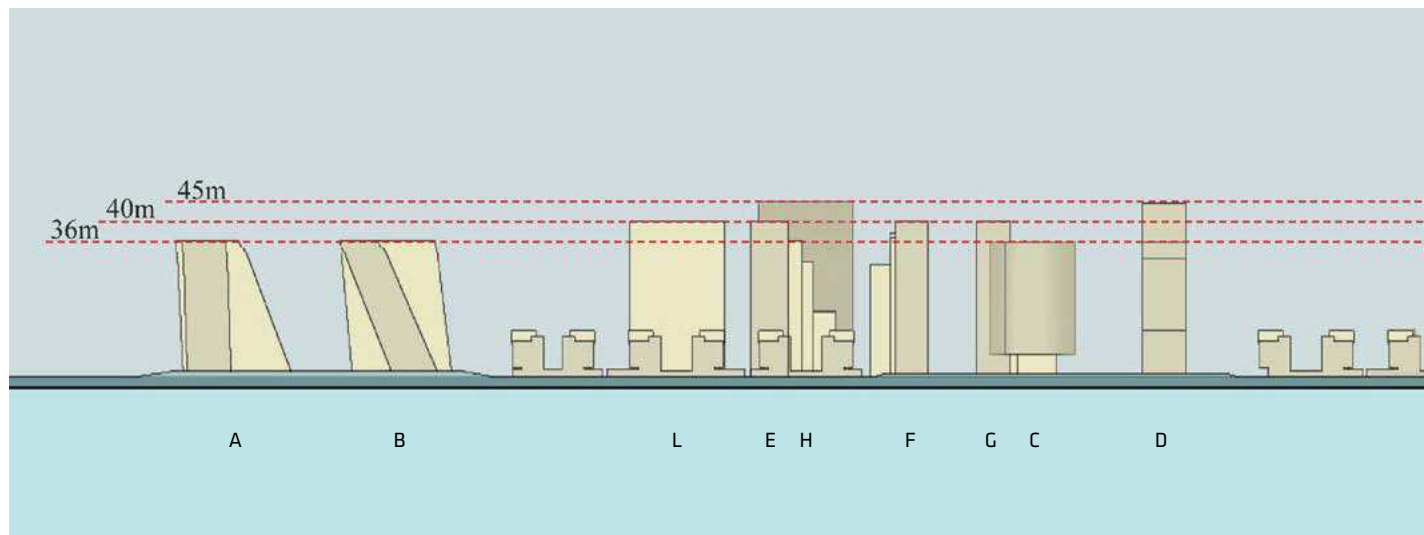
I stk. 2 indsættes i tredje pind: **, 3-5 efter 2-4.**

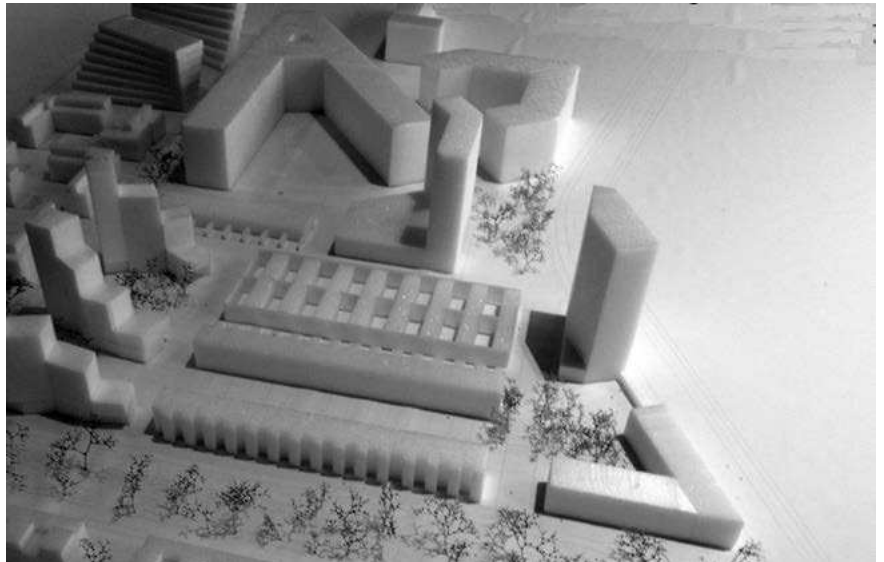
Stk. 3.

I stk. 3 indsættes til sidst: **Der skal etableres to porte i bebyggelsen mod strandpladsen mrk. d som vist på tegning nr. 5a. Portene skal have en bredde på mindst 4 m.**

## Kommentar

Den høje bygning mrk. H øst for gaden Islands Brygge og nord for den fastlagte landskabeligt formede kanal udgår og erstattes af en ny bygning mrk. H øst for Artillerivej og syd for pladsdannelsen i forlængelse af Drechselsgade.





Ny bygning H.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Modelfoto nederst side 41 udgår og erstattes af nyt modelfoto: **Ny bygning H.**

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 2.

I stk. 12 indsættes efter sidste punktum: **Ved placering og valg af træer i byrummene op til bygning H skal der lægges særlig vægt på forebyggelse af gener fra vind.**

### Stk. 3.

I stk. 13 indsættes efter 4. punktum: **Mod Artillerivej skal der opføres en støjmur med en højde på ca. 4,5 m mellem bygning H og den syd herfor fastlagte randbebyggelse. I dele af muren skal der indbygges partier af transparent glas af hensyn til variation og visuel forbindelse fra gade til friarealer og fra friarealer til gade og Amager Fælled.**

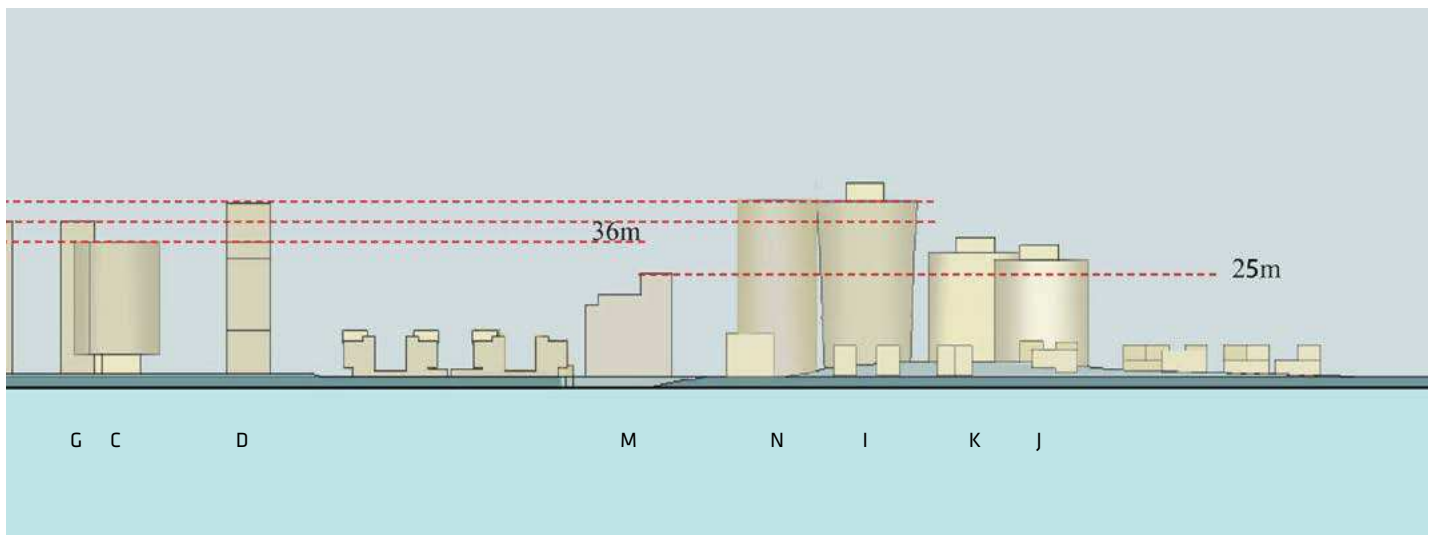
Tegning nr. 4 erstattes af **tegning nr. 4a.**

Alle tegninger nr. 2-5 udskiftes med tegninger nr. 2a-5a og som følge heraf også alle tegningshenvisninger. Ændringer på tegningerne vedrører kun de arealer, der er omfattet af lokalplantillægget.

## § 14. Bæredygtighed

Nybyggeri, der afgrænser arealet mrk. d nord for den landskabelige kanal, bygning H ved Artillerivej og nybyggeri i byggefeltet syd herfor samt nybyggeri i de to byggefelter vest herfor i en dybde af 23 m skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

*Opstalt a set fra havnen med markering af de høje bygninger.*





## Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibyggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler mod dette. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

§ 14 og § 15 bliver herefter § 15 og § 16.

### § 15. Retsvirkninger

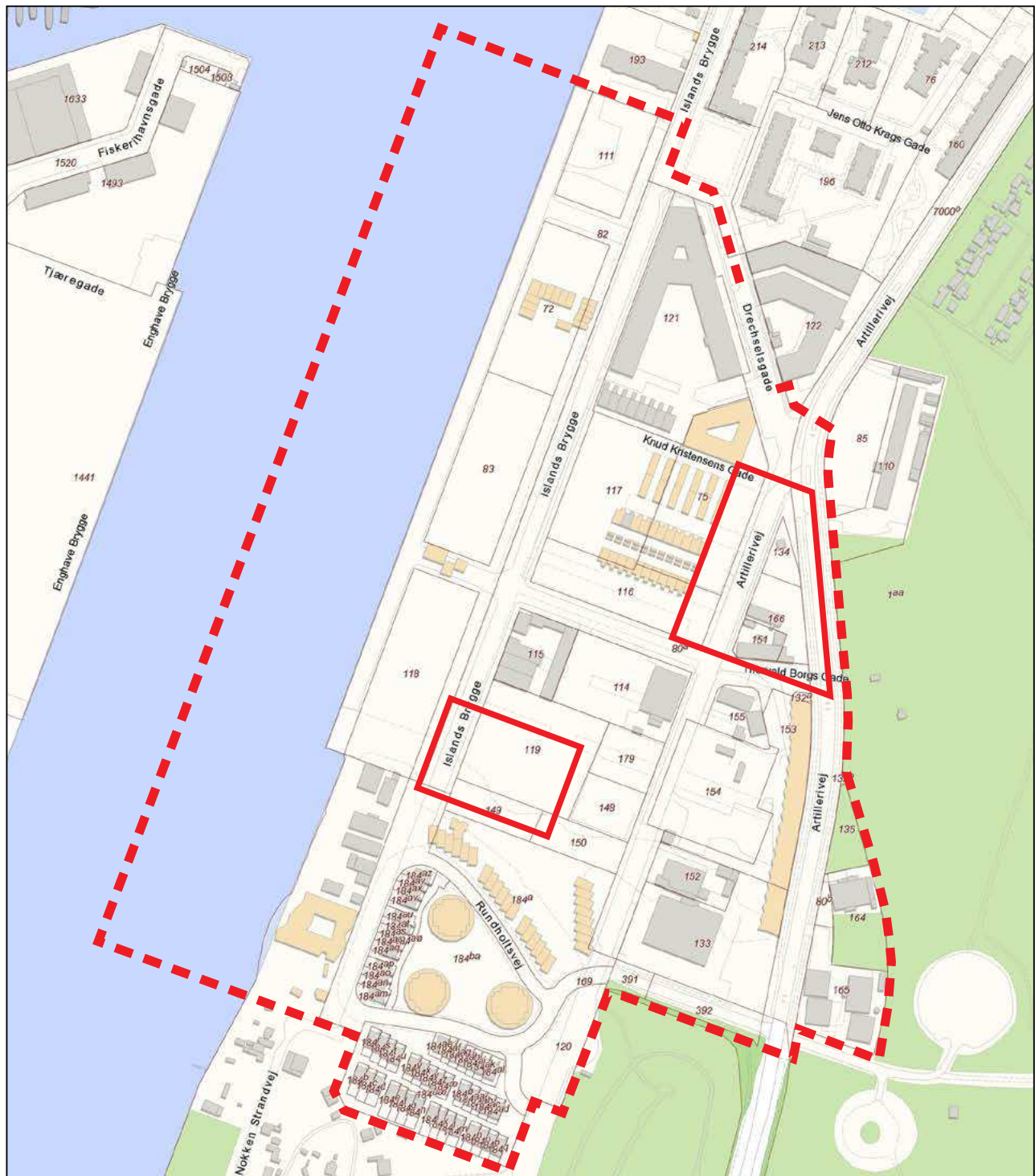
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

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

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- 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 – Område

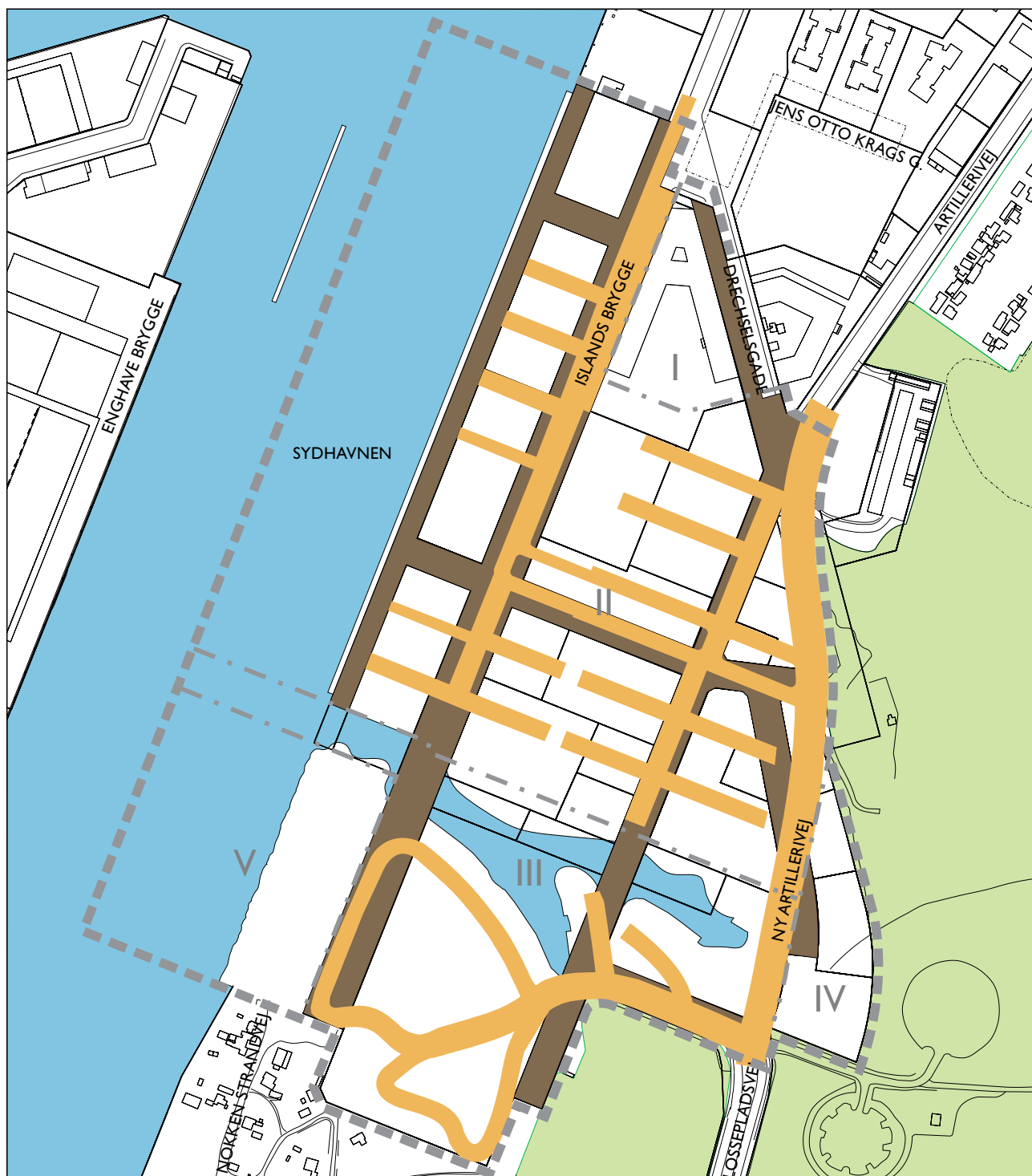


--- Lokalplanområde – LP. nr. 410 'Artillerivej Syd'

— Aktuelle lokalplantillægsområder



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



Ny vejstruktur og eksisterende vejareal, der kan nedlægges

▬ Lokalplanområde

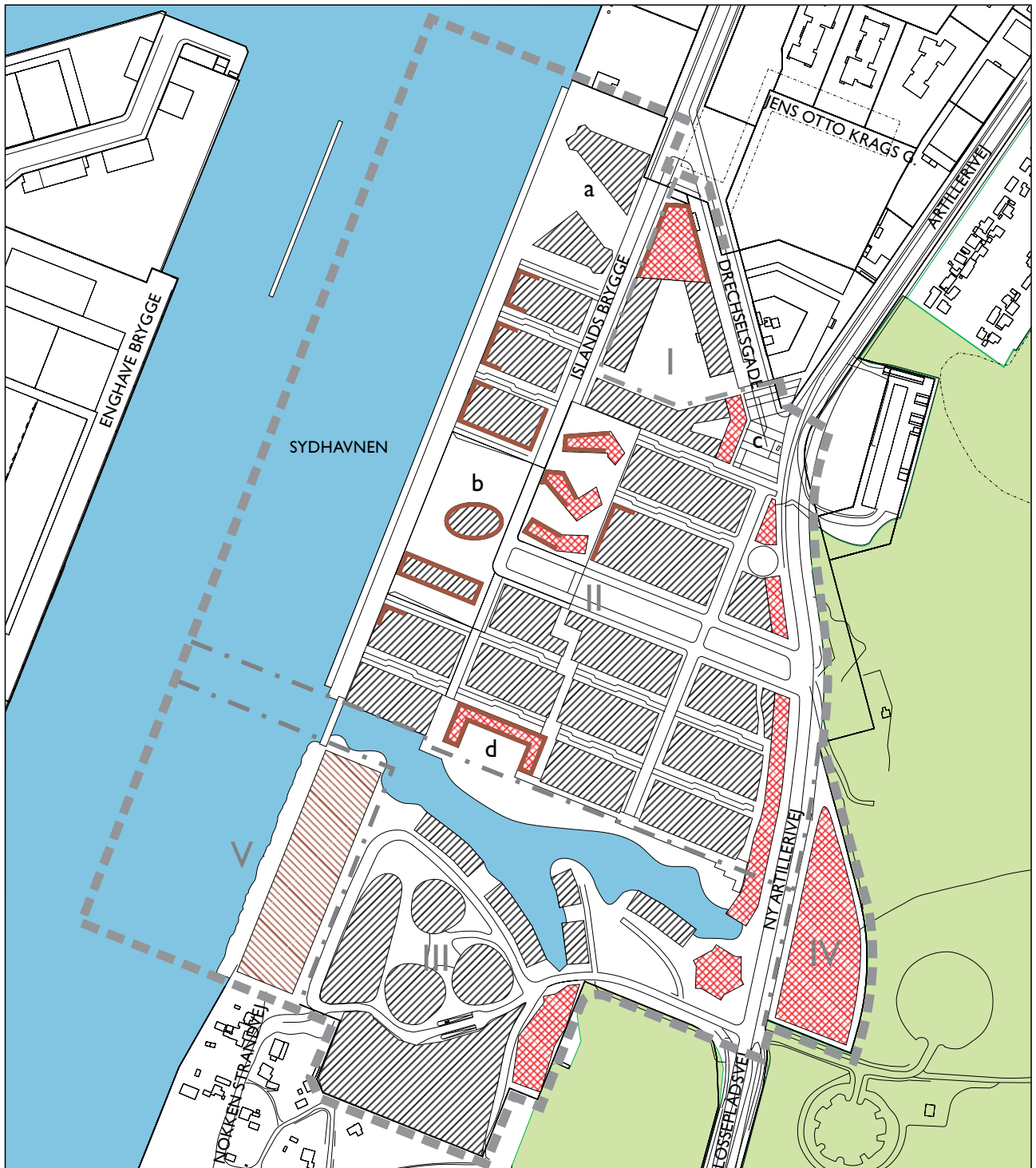
- - - Grænse mellem underområder

▬ Ny vejstruktur, jf. tegning nr. 4







▬ Eksisterende vejareal, der kan nedlægges, når betingelserne herfor er opfyldt

— Eksisterende matrikelskel

# Tegning nr. 3a - Anvendelse

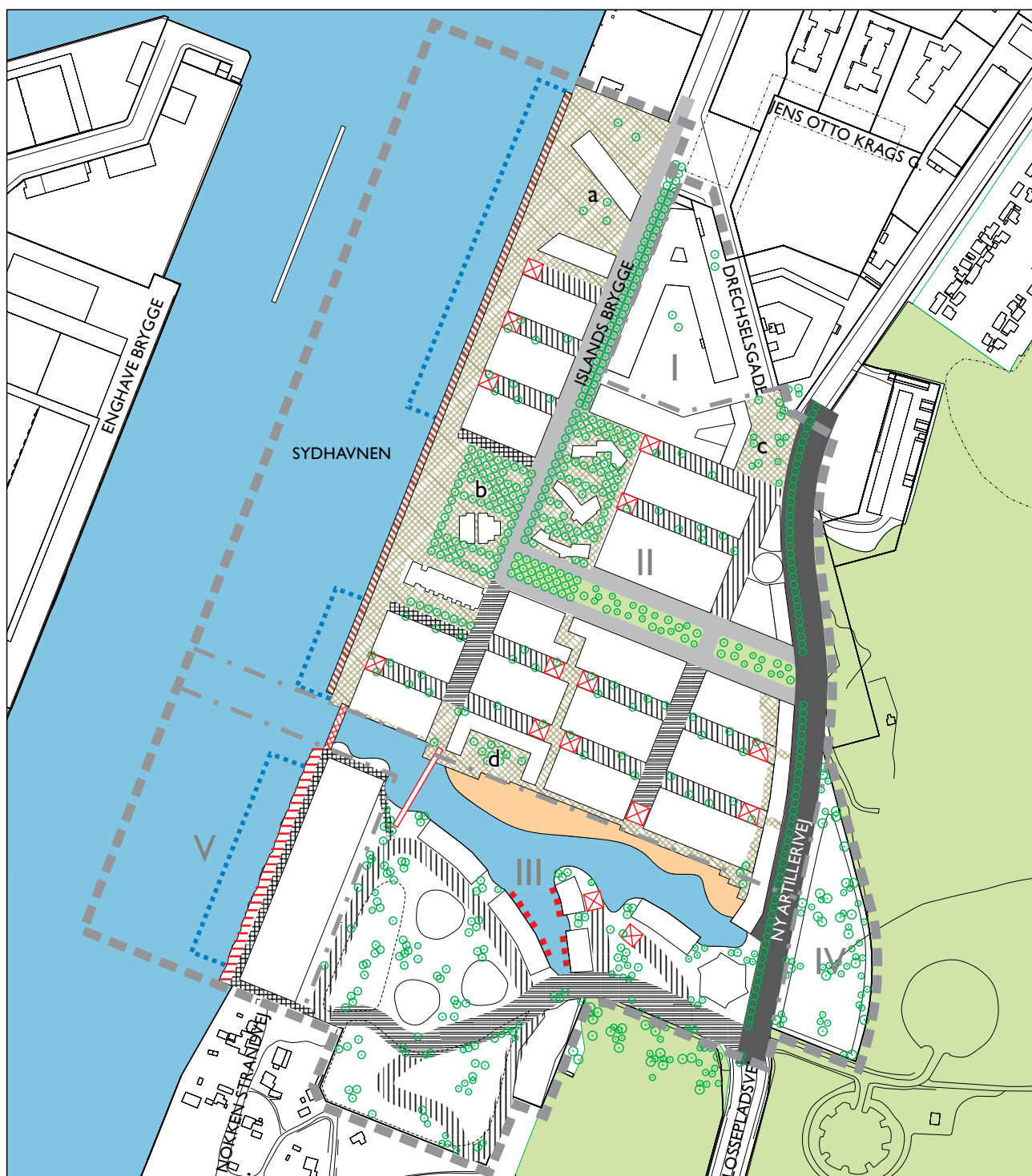


## Anvendelse

- |   |                            |   |  |
|---|----------------------------|---|--|
|  | Lokalplanområde            |  | Primært boliger, herunder institutioner          |
|  | Grænse mellem underområder |  | Institutioner + klubber                          |
|  | Boliger/serviceerhverv     |  | Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen |



# Tegning nr. 4a - Vejforhold, vandarealer samt bebyggede arealer



## Vejforhold, vandarealer samt ubebyggede arealer

- — — Lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder
- ⊠ Vendeplasser
- Vandarealer
- Sandstrand
- Byfællid
- Træer
- Stier

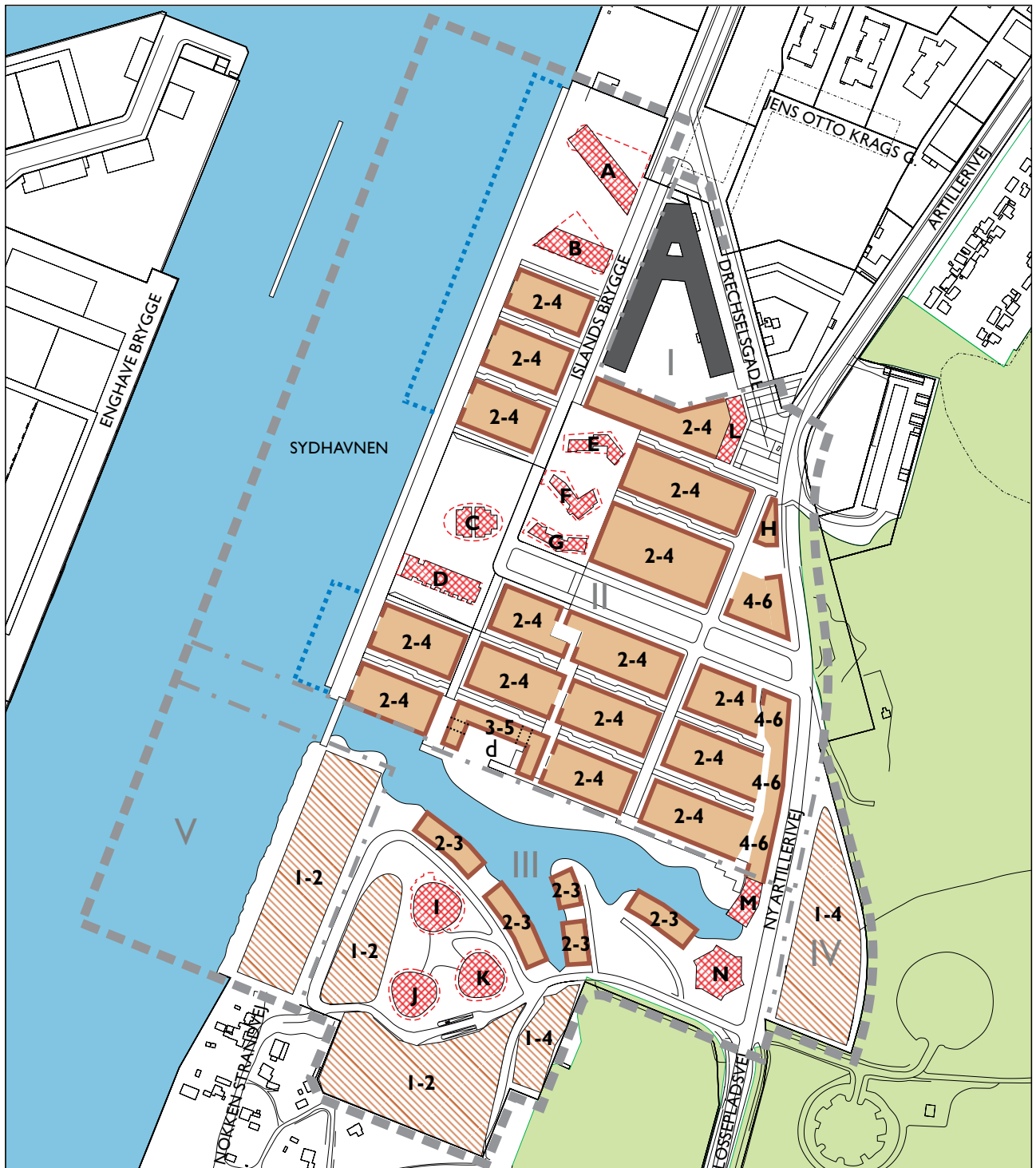
## Fordelingsgade

- Bydelsgader
- Lokalgader
- Opholds- og legeområder
- Træbrygge
- Vandareal, der kan opfyldes

## Pladser mrk. a-d/passager/ promenader

- Anløbspladser i kanal
- Principiel afgrænsning af anløbspladser i havneløbet
- Stibro
- Mulig stibro

# Tegning nr. 5a - Byggefelter og bygningshøjder



## 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 byggelinier
- Porte
- Byggezoner
- ..... Principec afgrænsning for husbåde mv.
- 4-6 Etageantal



# 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, eventuel bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering mv.

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.

Lokalplanen 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 plan 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 at gennemføre ændringer på ejendommen.





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 8. maj 2014 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 410 'Artillerivej Syd'.

Høringsperioden løber fra den 26. juni til den 23. september 2014

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

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

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget.

## 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

Byens Udvikling

Postboks 348

1503 København V

e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@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 23. september 2014**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen