



# SNORRESGADE TILLÆG 3

## FORSLAG TIL TILLÆG 3 TIL LOKALPLAN 205 SNORRESGADE

Teknik- og Miljøudvalget har den 28. oktober 2019 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 3 til lokalplan Snorresgade.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

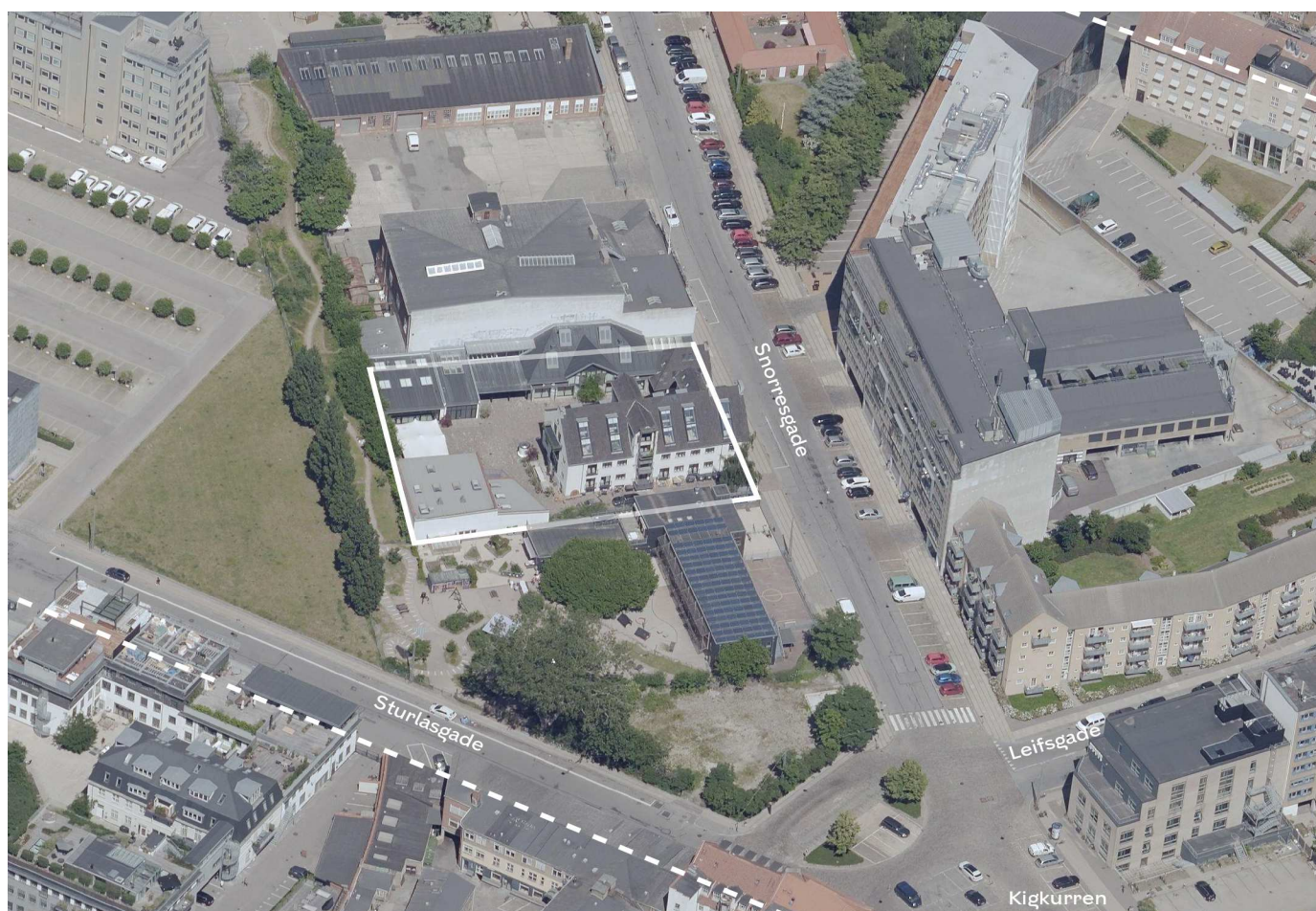
Offentlig høringsperiode fra den 4. november til den 18. november 2019.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>12</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	12
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	12
Lokalplantillæggets indhold .....	4	§ 3. Anvendelse .....	12
Miljøforhold.....	5	§ 4. Retsvirkninger .....	12
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>7</b>	Kommentarer af generel karakter .....	12
Overordnet planlægning.....	7	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	13
Lokalplaner i kvarteret .....	7	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>14</b>
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	7	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	7		
Spildevandsplan .....	8		
Lokal håndtering af regnvand.....	8		
Skybrudssikring.....	8		
Vandforsyningsplan .....	8		
Varmeplanlægning .....	8		
Tilladelser efter anden lovgivning .....	10		
Affald .....	10		
Jord- og grundvandsforurening .....	10		
Museumsloven .....	10		
Rottesikring .....	10		
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	11		

# Redegørelse



Området set mod retning nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Ejeren af Snorresgade 22 ønsker mulighed for at anvende sin ejendom til serviceerhverv.

Området er i gældende lokalplan fastlagt til offentlige formål, såsom daginstitutioner for børn og unge samt andre sociale servicefunktioner, der efter magistratens skøn naturligt finder plads i området, samt til kirke med dertil hørende funktioner.

Med dette tillæg til lokalplanen muliggøres anvendelse til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Den gældende lokalplan 205-2 Snorresgade omfatter området mellem Islands Brygge, Halfdansgade, Artillerivej og Sturlasgade. Lokalplanen er inddelt i 5 underområder. Område I samt II er fastlagt til erhvervsformål og må derudover anvendes til hotel. Den nederste etage må anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom restauranter, caféer, institutioner og lignende, samt enkeltstående butikker til betjening af nærområdet. Område III er fastlagt til boligformål og område IV til offentlige formål, såsom daginstitutioner for unge og børn samt andre sociale servicefunktioner, der efter Magistratens skøn naturligt finder plads i området, samt til kirke med dertil hørende funktioner. Område V er fastlagt til offentligt fritidsområde og en mindre del kan desuden anvendes til offentlige formål såsom daginstitutioner.

### Egenart

Området er præget af erhvervsbebyggelse og boliger. Bebyggelsen er af blandet karakter med byggeri fra forskellige perioder.

### Mobilitet

Lokalplanområdet er indrammet af vejene Islands Brygge, Halfdansgade, Artillerivej og Sturlasgade. Snorresgade løber skråt igennem planområdet og parallelt hermed er en tidligere banetracé indrettet som sti.

## Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget skal muliggøre, at Snorresgade 22 kan anvendes til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Kommuneplan 2019

Forslaget til lokalplantillægget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019. I kommuneplanforslaget er området fastsat til C1-ramme.



Snorresgade 22, bygningen som huser firmaet Vipp set fra gården.



Snorresgade 22 i retning mod Artillerivej.



Snorresgade 22.

## Miljøforhold

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg.nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere 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.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Der er i området II produktionsvirksomheder, som er beliggende indenfor konsekvensområdet af projektet. Det drejer sig om:

Mercedes-Benz CPH, Snorresgade 17-19, 2300 Kbh S, der er omfattet af autoværkstedsbekendtgørelsen samt CPH Innovation, Sturlasgade 14G, 2300 Kbh S, som er omfattet af maskinværkstedsbekendtgørelsen.

Ændringen i lokalplantillægget betyder, at mulig anvendelse på matr.nr. 349 udvides fra:

'Offentlige formål, såsom daginstitutioner for børn og unge samt andre sociale servicefunktioner, der efter Magistratens skøn naturligt finder plads i området, samt til kirke med dertil hørende funktioner.'

til:

'..serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.'

Ændringer betyder ikke, at området bliver mere støjfølsomt end hvad der allerede følger af nuværende anvendelsesmulighed.

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillæget til lokalplanen.

### Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplanen 2019. I kommuneplanforslaget er rammeområdet fastsat til C1. Det betyder, at den maksimale bebyggelsesprocent er 110, den maksimale bygningshøjde er 2 m, friarealprocenten for boliger er 50 og 15 for erhverv.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 253 Havneparken Islands Brygge

Formålet med lokalplanen er at fastlægge arealet til offentligt parkanlæg med havnepromenaden.

### Lokalplan 303 Islands Brygge Syd

Formålet med lokalplanen er blandt andet at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for omdannelse af et større, nedslidt havne- og industriområde på den sydlige del af Islands Brygge til et attraktivt bolig- og serviceerhvervsområde.

### Lokalplan 384 Artillerivej Øst

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udbygning af Skolen på Islands Brygge og opførelse af en børneinstitution. Desuden skal planen tilgodese behovet for grønne stiforbindelser mellem Islands Brygge, Amager Fælled og Ørestad.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

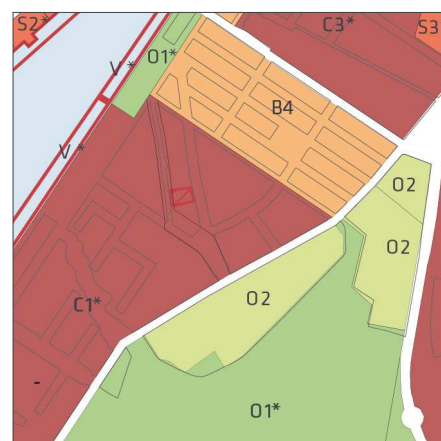
## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.



- B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etager)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \* Områder med særlige bestemmelser
- V Husbåde
- Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i kommuneplan 2019



- Gældende lokalplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Spildevandsplan**

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

## **Lokal håndtering af regnvand**

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

## **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

Vandforsyningsplan

## **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.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: [www.amid.dk/](http://www.amid.dk/)

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Aflledning af oppumpet grundvand til kloak kræver aflledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:

[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## 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 leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

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

### **Bilag IV-arter, herunder flagermus**

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

# Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af matr.nr. 166, Snorresgade og matr.nr 391.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan Snorresgade tillæg 3 til er at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for, at Snorresgade 22 kan anvendes til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 349 og alle parceller, der efter 30. juni 2019 udstykket i området.

## § 3. Anvendelse

Ud over den i lokalplan 205 med tillæg 1 og 2 fastlagte anvendelse, kan der indrettes serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

## § 4. 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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

### Kommentarer af generel karakter

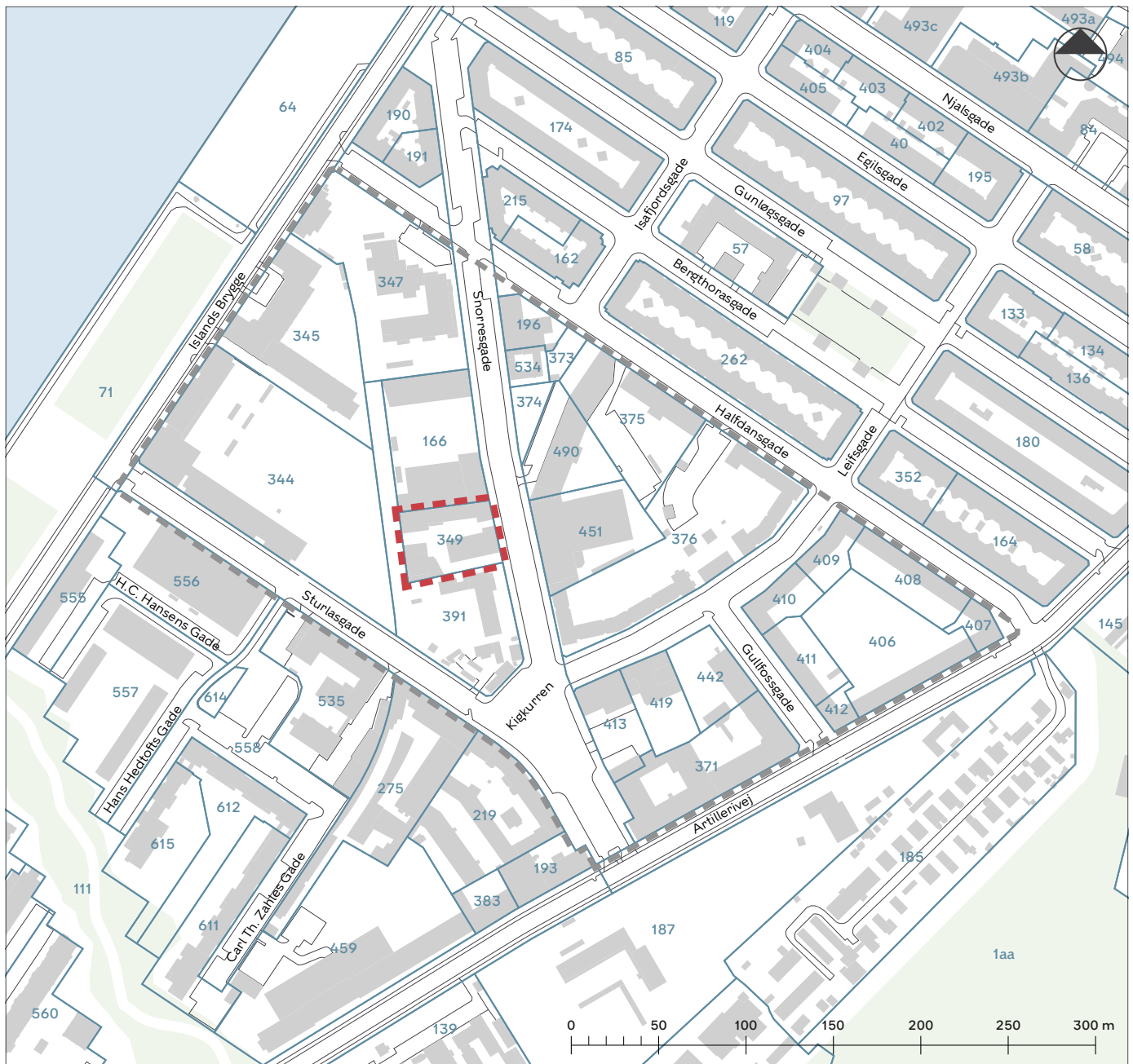
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*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 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

--- Lokalplan 205 Snorresgade med tillæg 1 og 2

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

# 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 Miljøudvalget har den 28. oktober besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 3 til lokalplan 205 Snorresgade.

Høringsperioden løber fra den 4. november 2019 til den 18. november 2019.

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](http://www.blivhoert.kk.dk) 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 18. november 2019**