

"NOKKEN"

Startredegørelse

Redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan

Bilag 1



**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser set mod sydvest (JW Luftfoto april 2010). Lokalplanområdet er vist indrammet.

Baggrund

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

I forlængelse heraf har Økonomiforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen ved Københavns Ejendomme, der administrerer området, Teknik- og Miljøforvaltningen og repræsentanter for Nokken drøftet det videre forløb og er nået frem til, at det mest hensigtsmæssige vil være at sikre Nokkens fremtid ved tilvejebringelse af en lokalplan. Parallelt hermed medtages relevante bestemmelser i den kommende Kommuneplan 2011. Desuden skal der oprettes en kolonihaveforening og indgås en lejekontrakt. Endelig skal Nokken tilvejebringe en brandsikringsplan, der forudsættes gennemført inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Foruden sikring af husene indbyrdes, skal planen også

omfatte sikring af brandvæsenets adgang til området i forhold til stibreder og fast belægning.

Når lokalplanen er vedtaget, vil byggesagsbehandlingen alene omhandle brandsikkerhedsmæssige forhold. Desuden gælder bygningsreglementets bestemmelser om aftræk samt vand- og afløbsinstallationer.

Lokalplanområdet og kvarteret

Nokken ligger på et ca. 10 ha stort areal af ejendommen matr.nr. 188 Eksercerpladsen, København, der ejes af



Lod med flere små bygninger i grønne omgivelser.



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

Københavns Kommune. Området var oprindeligt ejet af Københavns Havn, som udlejede en del af arealet som enkeltelejemål til havnearbejdere til opstilling af skure. Havnen lod området indgå i samejet mellem staten og kommunen. Ved samejets ophævelse overgik det til kommunen med udgangen af 1999. De oprindelige lejekontrakter er ikke blevet revideret. De har 14 dages opsigelsesvarsel og er udformet som leje af et grundareal på 30-60 m² til opstilling af et redskabsskur. Den årlige leje er på 300-600 kr. pr. lod.



Parkering finder overvejende sted på de enkelte lodder.

I dag er der ca. 120 lodder, hvoraf enkelte er fælleslodder, og "parkområder". jf. tegning side 9. Størrelsen af lodderne varierer fra 126 til 1.671 m², og bebyggelsen, inklusive skure, varierer fra 0 til 251 m² med et gennemsnit på 77 m². Bebyggelsesprocenten for de enkelte lodder varierer fra 0 til 47 med et gennemsnit på 15. Området fremtræder meget grønt og har sin egen charme med

smalle, kringlede stiforløb og huse og skure af meget forskellig kvalitet og alder. Stierne benyttes også som tilkørselsareal, og parkering finder overvejende sted på de enkelte lodder.



Udsigt fra Nokkens fællesarealer langs havnen set mod syd.

I området ligger - parallelt med havneløbet - den meget benyttede sti, der forbinder Islands Brygge med Amager Fælled og byudviklingsområdet langs vestsiden af Sluseløbet.

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

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

Nord for området ligger et tidligere havne-, industri- og lagerområde, der er under omdannelse til et integreret byområde i overensstemmelse med lokalplan nr. 410, jf. nedenfor.

Vest for havneløbet ligger Teglværkshavnen, hvor byomdannelsen er i fuld gang i overensstemmelse med den her gældende lokalplan nr. 310-1, 2, 3 & 4, jf. ligeledes nedenfor.

Planforhold Kommuneplan 2009

I Kommuneplan 2009 er Nokken - eksklusiv de 4 "park-områder" - fastlagt som OK1-område, Lille Nok som OK2-område og de øvrige arealer inden for det foreslåede lokalplanområde som O1-områder. OK1- og OK2-områder anvendes til varige kolonihaver samt tilhørende fællesanlæg med offentlig adgang til stier og fællesarealer. Overnatning er kun tilladt i OK1-områderne og kun i perioden 1. april - 31. oktober.

I OK1-områderne er den maksimale lodstørrelse 400 m², den maksimale bebyggelsesprocent 15, det maksimale bebyggede areal 60 m² og den maksimale bygningshøjde 4 m.

For OK2-områderne er den maksimale lodstørrelse 150 m², den maksimale bebyggelsesprocent 15, det maksimale bebyggede areal 25 m² og den maksimale bygningshøjde 4 m.

Bebyggelse må maksimalt være i én etage med mulighed for tårne, spir og kupler mv. inden for den maksimale bygningshøjde. Det maksimale bebyggede areal er eksklusiv åbne og overdækkede terrasser. Der må ikke udøves virksomhed i områderne, bortset fra enkelte mindre butikker i fællesbebyggelsen til områdernes forsyning.



Kort, der viser rammerne i Kommuneplan 2009.

Rammebestemmelser i Kommuneplan 2009.

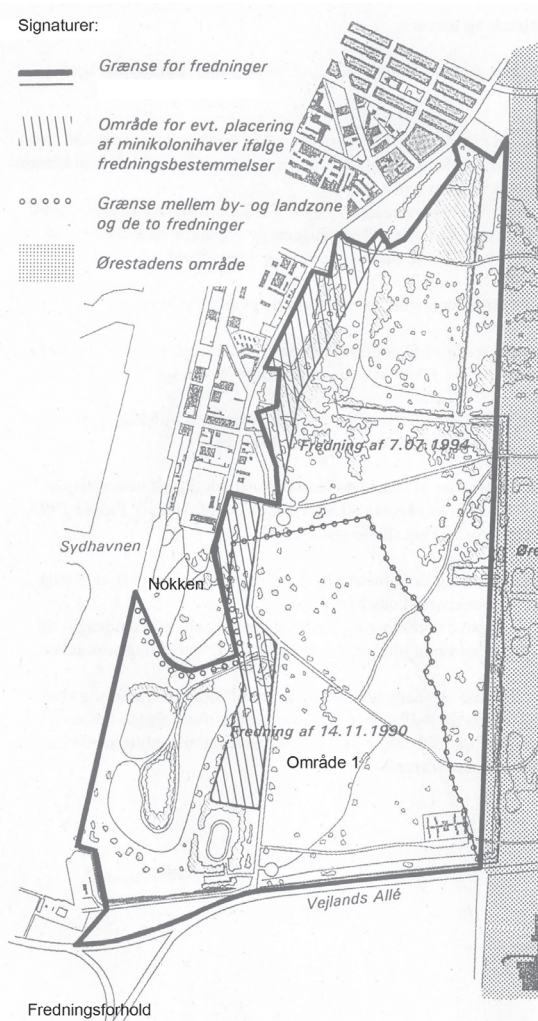
| | |
|-----|--------------------------------------|
| C | Områder til bolig og serviceerhverv. |
| E | Områder til erhverv. |
| S | Områder til serviceerhverv. |
| O1 | Områder til fritidsformål mv. |
| OK1 | Områder til kolonihaver. |
| OK2 | |
| O2 | Områder til institutioner. |
| * | Områder med særlige bestemmelser. |

Fællesbebyggelsen må højst have et bebygget areal på 100 m².

O1-områderne må anvendes til parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, kirkegårde og andre grønne anlæg, sportsanlæg, ikke varige kolonihaver samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner.

Området nord for Nokken er fastlagt som et C1*-område - Byomdannelsesområdet "Artillerivej Syd m.m." - hvor det samlede etageareal ikke må overstige 190.000 m², og boligandelen skal udgøre mindst 75 pct. Inden for området er der fastlagt et lokalcenter, hvor bruttoetagearealet til butikformål ikke må overstige 3.000 m².

I kommuneplanen er vist kommunens net af eksisterende og fremtidige cykelruter. Her er stien fra Nokken mod syd vist som eksisterende og forbindelser herfra mod nord, øst og vest vist som planlagte. Sidstnævnte forbindelse forudsætter en stibro til Tegllholmen. Af kommuneplanen fremgår desuden, at der langs havnen skal etableres sammenhængende promenader for fodgængere og cyklister. Cykelruterens forløb gennem området er vist på side 9.



Naturfredning

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

Der må ikke foretages terrænændringer og ændringer i de nuværende vegetationsforhold, og der må ikke opføres bebyggelse eller etableres andre anlæg, medmindre sådanne tilstandsændringer er umiddelbart tilladt i bestemmelserne, tillades eller foretages af plejemyndigheden (her Københavns Kommune), eller tillades ved en dispensation i medfør af naturfredningslovens § 34 (nu naturbeskyttelseslovens § 50).

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

til Fredningsnævnet og Natur- og Miljø klagenævnet (tidligere Overfredningsnævnet).

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

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

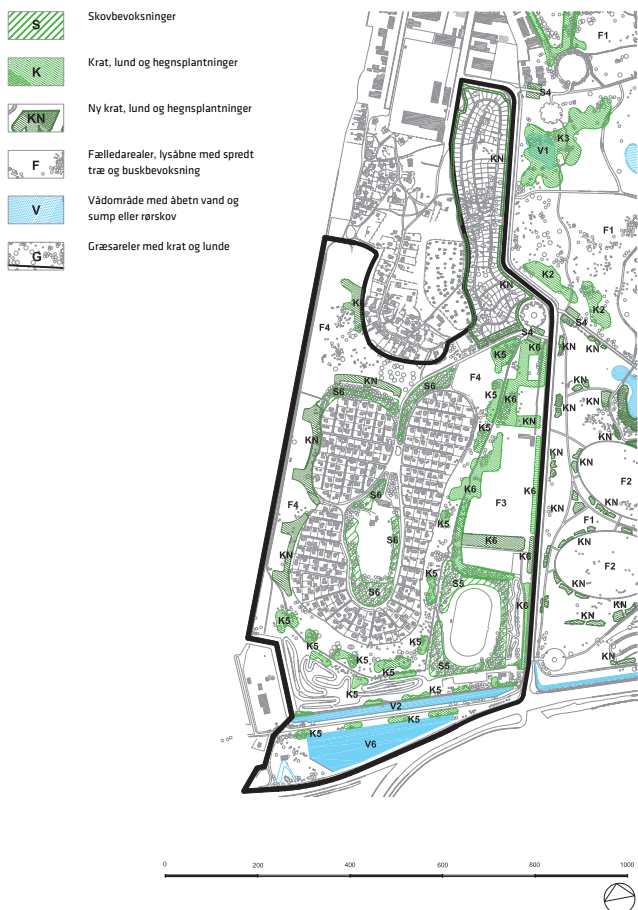
Udviklingsplan for Amager Fæled

I henhold til fredningerne skal Københavns Kommune som nævnt udarbejde en samlet plejeplan for det fredede område. Planen skal revurderes hver 5. år. Den seneste plan, der nu betegnes udviklingsplan, er godkendt af Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 3. maj 2010 og har titlen:

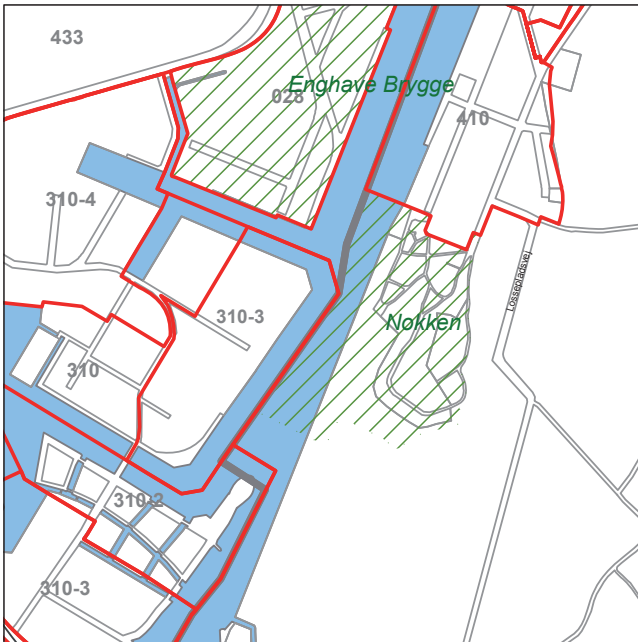
"Amager Fæled og det nordlige naturområde i Ørestad - Revideret udviklingsplan 2010 - 14". Planen fastholder de tidligere planers mål om at opretholde og forbedre de biologiske, landskabelige og rekreative værdier. Det præciseres, at sigtet med naturområdet er, at skov og krat i varierende højde og tæthed sammen med slettelandskaber og vådområder danner en oplevelsesrig mosaik af muligheder for rekreation. Nyttehaver vest for Lossepladsvej og boldfællede er under udførelse, mens campingplads, en ny havnepark, naturstøttesteder og naturværksted mv. endnu ikke er påbegyndt. I planen redegøres der desuden for færdselsforhold, herunder stier og parkering, miljøforbedringer og terrænformning, pleje af bevaringsværdig vegetation og fauna, nyplantninger og omplantninger samt retningslinjer for de praktiske plejearbejder generelt og i enkeltområderne. Arealerne langs havnen betegnes havneparkarealer, og det anføres, at de skal finplaneres og jordforbedres samt græssås. Den eksisterende spredte bevoksning af bl.a. hvidtjørn, vildæble, pil og hyld søges bevaret og suppleret med mindre busketter og trægrupper. Arealerne holdes som fæledgræs med 2 årlige græsslåninger.

Lokalplaner

Lokalplan nr. 410 "Artillerivej Syd" fastlægger størstedelen af området til boliger og serviceerhverv og et mindre område nord for Nokken ud mod havnen til roklubber og dag- og fritidsinstitutioner. De øvrige arealer nærmest Nokken fastlægges til fritliggende bygninger i 1-2 etager. I andre dele af området muliggøres høje solitære bygninger og rækkehuse. Der er sket en række nedrivninger



Udviklingsplan for Amager Fæled - der sydvestlige delområde.

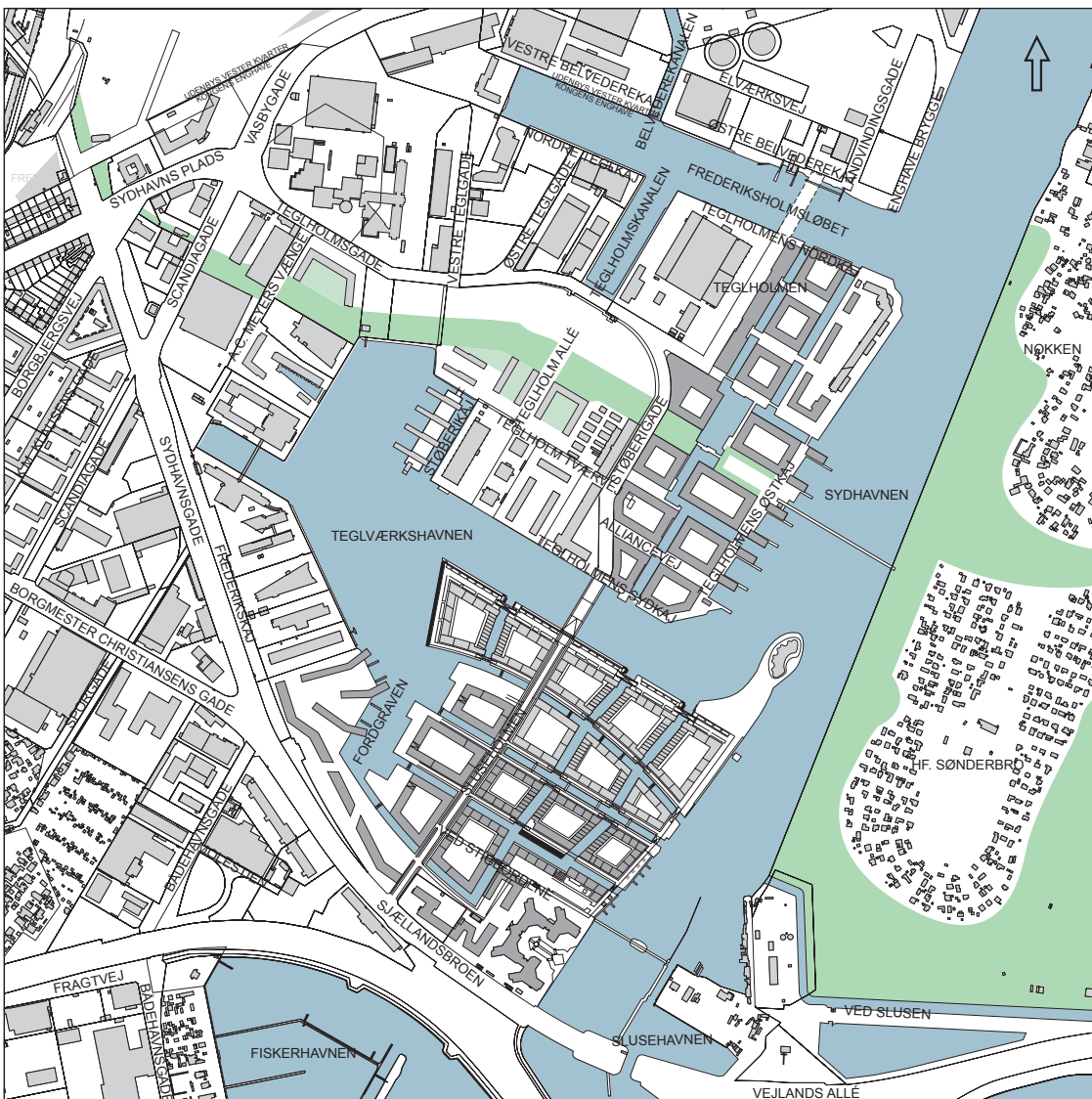


Lokalplaner i området.

som første led i byggemodningen. A-huset ved Drechselsgade er ombygget til boliger med serviceerhverv i stueetagen, og der er igangsat enkelte nybyggerier. Desuden er Artillerivej under omlægning. NCC arbejder med udvikling af området nærmest Nokken, og der kan blive tale om justering af vejforløb, der i givet fald skal indarbejdes i lokalplanen for Nokken. For roklubområdet langs havneløbet har Teknik- og Miljøudvalget i juni 2010 tiltrådt en udviklingsplan, der inkluderer et stiforløb gennem området.

Området nord herfor er omfattet af lokalplan nr. 303-1 & 2 "Islands Brygge Syd", der næsten er fuldt realiseret med ca. 1.900 boliger samt serviceerhverv.

Området på vestsiden af havneløbet er omfattet af lokalplan nr. 310-1, 2, 3 & 4 "Teglværkshavnen", hvor der er realiseret over 2.000 boliger samt serviceerhverv, og hvor der er mulighed for yderligere ca. 4.000 boliger. Der er projekteret en skole og angivet mulighed for etablering af en oplukkelig stibro i forlængelse af en grøn kile over



Tillæg 3 til lokalplan nr. 310 - illustrationsplan med stibroen over havneløbet.

havneløbet til Amager Fælled. Broen vil give beboere og skoleelever på Teglholmen adgang til fælleden og beboere på det sydlige Islands Brygge adgang til skolen og de andre servicetilbud samt arbejdspladser på Teglholmen. For Enghave Brygge - der i dag er fastlagt til offentlige tekniske anlæg og industri i lokalplan nr. 28 - arbejdes der med en startredegerelse med henblik på omdannelse af dele af området til boliger og serviceerhverv.



Lokalplan nr. 410 - Helhedsplan. Med rød stiplede linje er vist det i lokalplanen fastlagte stiforløb langs havnen

Lov om kolonihaver

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

- 1) at arealet ligger i byzone eller landzone
- 2) at havelodderne i området i gennemsnit ikke er større end 400 m²
- 3) at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt dag- og natophold.
- 4) at bebyggelse i området ikke må anvendes til helårsbeboelse.
- 5) at området ikke er en del af et friareal, der hører til en boligbebyggelse

Betingelsen om havestørrelse gælder ikke for haver etableret før 1. november 2001 og for haver, der er omfattet af

en lokalplan med bestemmelser om havernes størrelse. Området anses for at være et varigt kolonihaveområde og er derfor fastlagt som et OK1-område i Kommuneplan 2009. For varige kolonihaveområder gælder, at de kun må nedlægges, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen. Forinden skal der tilvejebringes et nyt kolonihaveområde som erstatning.

Miljøforhold

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

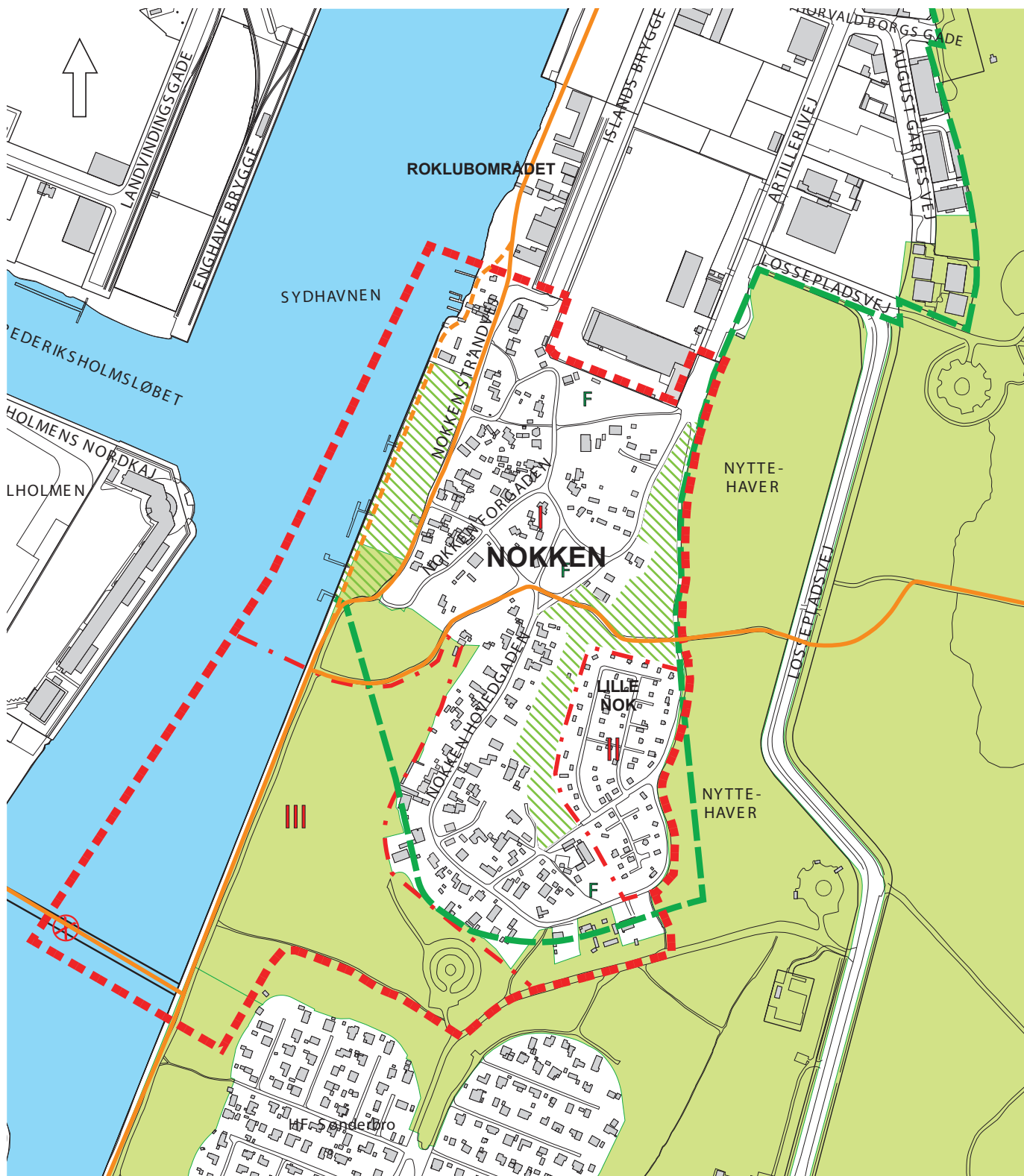
Området er tidligere losseplads og er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 (kraftig forurening). Fyldet består af opgravet havnesediment, skrald, bygningsaffald og forbrændingsslagge. Der er stor variation i forureningen, fordi det er meget forskelligt, hvad der ligger i jorden, og ingen ved præcis,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



Nokkens nuværende fælleshuse, som foreningen overvejer at erstatte med nybyggeri.

Området har alene vandtilførsel langs Nokken Forgaden. En udbygning af vandtilførselsen kan derfor blive nødvendig også af hensyn til brandsikringsplanen. Der ligger en hovedkloakledning i Artillerivejs forlængelse. Herudover er området ikke kloakeret, og sivebrønde tillades ikke på grund af forureningen. Der arbejdes på Københavns Kommunes spildevandsplan 2012, der for Nokken skal muliggøre en offentlig kloakering, hvor spildevand fra husholdningen ledes til rensningsanlæg, mens regnvand og andet overfladevand ledes til havnen.

TEGNING NR. 1 LOKALPLANOMRÅDE



- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområde
- Fredningsgrænse
- Nøkkens parkområder
- F Større fællesparceller
- X Oplukkelig stibro
- Cykelrute
- Alternativt forløb af cykelrute langs havneløbet



Særlige temaer frem mod udarbejdelse af lokalplan

Der skal arbejdes videre med en alternativ placering af cykelruten fra roklubområdet mod syd direkte langs havneløbet over Nokken, hvilket vil berøre 7 lodder og de fælles offentligt tilgængelige "parkområder". Der forventes desuden en snarlig afklaring af, om der skal placeres fjernvarmeledninger mellem Avedøreværket og H.C. Ørstedværket, der i givet fald forventes placeret langs havneløbet bl.a. over Nokken.

Nokken skal færdiggøre en brandsikringsplan, der skal godkendes af forvaltningen. Den del, der vedrører forebyggelse af brandsmitte mellem husene, skal være gennemført inden lokalplanens endelig vedtagelse.

I et samarbejde mellem Københavns Ejendomme og Nokkens forhandlingsudvalg skal der udarbejdes forslag til vedtægter for en kolonihaveforening og til vilkår i en lejekontrakt.

Intentioner i lokalplanforslaget

Der foreslås en afgrænsning af området som indtegnet på luftfotografiet og oversigtsplanen med inddeling i 3 underområder. Område I omfatter Nokken med fællesarealer, inklusive mindre udvidelser, område II er "Lille Nok", og område III er en mindre del af området omfattet af fredning og udviklingsplan. Sidstenævnte arealer medtages med henblik på at fastlægge den østlige halvdel af stibroen over havnen til Tegholmen og adgangen hertil.

Nokken fastlægges til kolonihaveformål med mulighed for overnatning også i vinterhalvåret, mens "Lille Nok" fastlægges som nyttehaver uden mulighed for overnatning. Område III fastlægges til offentlige rekreative formål.

Der fastlægges et stisystem med udgangspunkt i de eksisterende stier, hvori der indgår strækninger af kommunens grønne cykelrutenet. Alternativt placeres cykelruten langs havneløbet. På dele af stisystemet tillades bilkørsel på de svage trafikanters betingelser bl.a. med mulighed for parkering på lodder i Nokken samt fælles parkering. Vejadgang fra nord koordineres med planerne for Artillerivej syd-området.

Med bestemmelser om grønne haver, levende hegn, beplantningsbælter, grønne rekreative arealer og udpeging af bevaringsværdige træer tilstræbes, at området fortsat fremtræder med et grønt præg. I Nokken tillades et kolonihavehus på mindst 40 og højst 80 m² afhængig af parcelstørrelsen. For parceller mellem 160 og 320 m² gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 25. Husets højde må ikke overstige 4,5 m og facadehøjden ikke 3 m. Herudover må der opføres en overdækket terrasse, en carport og 1-2 skure.

Nokken forudsættes udstykket særskilt og opdelt i lodder svarende til de eksisterende på 126 - 1.671 m², inklusive fælleslodder, samt fælles offentligt tilgængelige arealer i form af stier, grønne rekreative arealer og beplantningsbælter mv. Hertil kommer 2 nye fælleslodder til henholdsvis et eventuelt nyt fælleshus (øst for stien langs havnen) og parkering (areal i forlængelse af den nuværende Artillerivej). Der kan ske ændringer i lodinddelingen, herunder sammenlægninger, overførsel af arealer og opdelinger. Det tilstræbes, at havelodder bliver mellem 200 og 500 m².

Der optages bestemmelser om etablering af en kolonihaveforening for Nokken.

Eksisterende kloak- og gasledninger mv. samt eventuelle kommende fjernvarmeledninger mellem Avedøreværket og H.C. Ørstedsværket forudsættes sikret ved deklamationer.

Nye retningslinjer i Kommuneplan 2011

I forhold til standardbestemmelserne for overnatningshaver udgår bestemmelsen om, at overnatning kun er tilladt i perioden 1. april - 31. oktober. Bestemmelserne om parcelstørrelse, maksimal bebyggelsesprocent, maksimalt bebygget areal og maksimal højde forudsættes fastlagt i lokalplan.



Typisk hus på Nokken.

