

# GRØNTTORVSOMRÅDET

Forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Københavns Borgerrepræsentation har den XX.XXX 201X besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X



# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 og kommuneplantillæg..... 3

Lokalplantillæggets og kommuneplan-tillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold ...	4
Miljøforhold .....	8
De kystnære dele af byzonen.....	9
Skyggediagrammer .....	10

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 11

Overordnet planlægning .....	11
Kommuneplan 2015 .....	11
Lokalplaner i kvarteret.....	12
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	13
Fællesskab København .....	13
Bynatur i København .....	13
Spildevandsplan .....	13
Lokal håndtering af regnvand .....	13
Skybrudssikring .....	14
Sikring mod stigende grundvand .....	14
Vandforsyningsplan .....	14
Varmeplanlægning.....	14

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 15

Affald .....	15
Jord- og grundvandsforurening .....	15
Museumsloven .....	16
Rottesikring .....	16
Bilag IV-arter og Flagermus.....	16

## Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet ..... 17

§ 1. Formål.....	17
§ 2. Område .....	17
§ 3. Anvendelse.....	17
§ 4. Veje og parkering .....	18
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	19
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	20
§ 7. Ubebyggede arealer .....	21
§ 8. Byrum.....	22
§ 9. Støj og anden forurening .....	23
§ 10. Regnvand .....	24
§ 11. Matrikulære forhold.....	24
§ 12. Særlige fællesanlæg.....	24
§ 13. Grundejerforening .....	24
§ 14. Retsvirkninger .....	24
§ 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	24

Kommentarer af generel karakter .....	24
Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	25
Tegning nr. 2 - Anvendelse .....	26
Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier.....	27
Tegning nr. 3A - Princip for vejsnit .....	28
Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan.....	29
Tegning nr. 5 - Byrum .....	30

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015..... 31

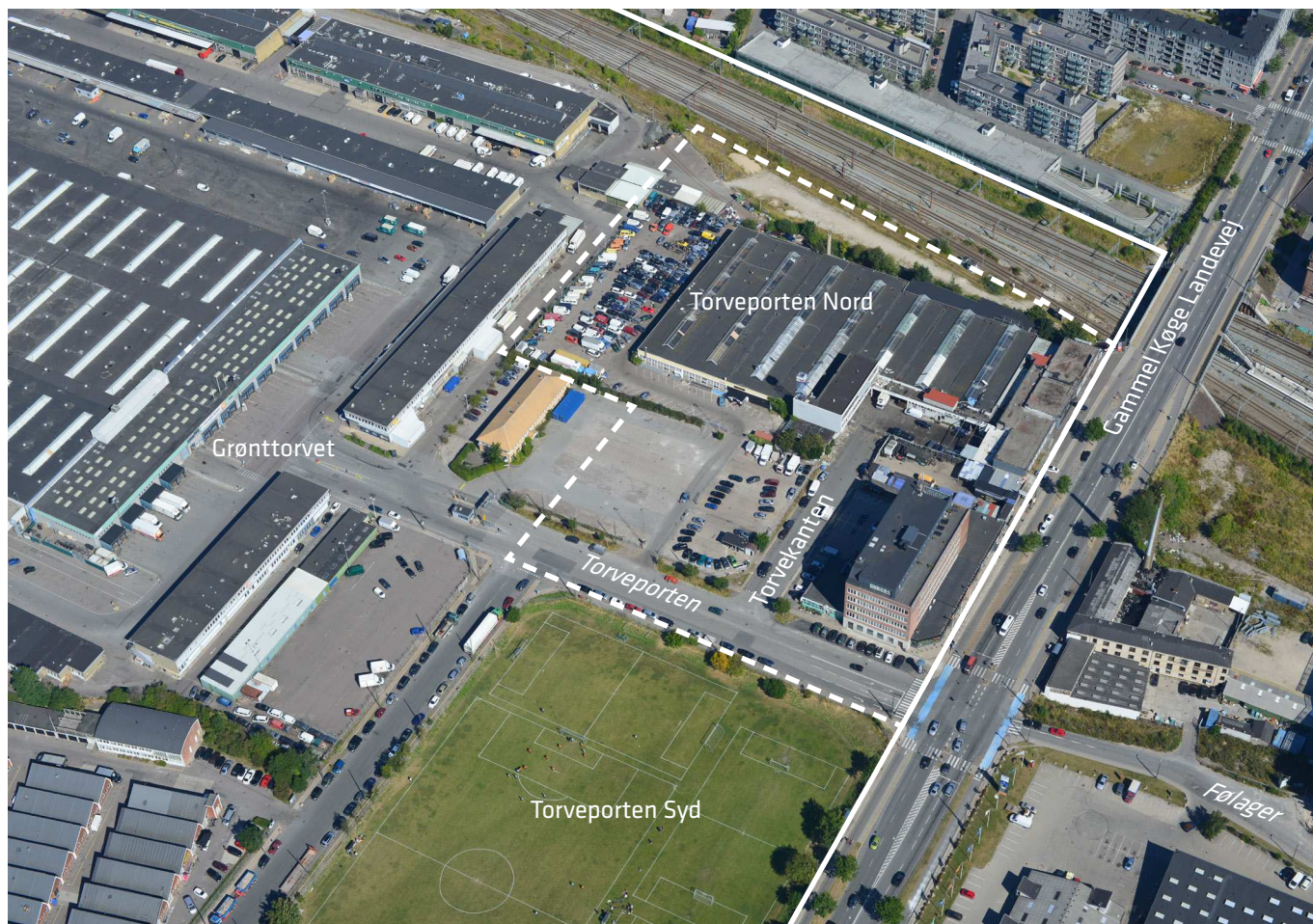
## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg .. 32

Lokalplan.....	32
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	32
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	32
Kommuneplantillæg .....	32

## Mindretalsudtalelser.....33

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 og kommuneplantillæg



Luftfoto af lokalplanområdet. Grænsen for lokalplan nr. 462 er indtegnet med hvid linje. Tillægsområdets grænse er indtegnet med hvid stiplede linje.

## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

I 2011 vedtog Borgerrepræsentationen lokalplan nr. 462 for Grønttorvsområdet i Valby Syd, som siden er fulgt op med byggeretsgivende tillæg for selve Grønttorvet og for den kommunale boldbanegrund syd for Torveporten. Den oprindelige lokalplan gav byggeret på baggrund af en helhedsplan for det område nord for Torveporten, som er omfattet af det nu aktuelle tillæg nr. 4. Her ønsker en ny ejer af den nordlige del af området at opføre en bebyggelse, som er helt forskellig fra bebyggelsesplanen i den eksisterende lokalplan. I stedet for et større bygningsvolumen til bl.a. butikker med særligt pladskrævende udvalgsvarer og andre udvalgsvarer, samt et højhus på 90 m, ønskes der opført to boligkarréer og en erhvervslængebebyggelse langs banen.

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre den nu ønskede karrébebyggelse med boliger samt en længebebyggelse langs banen med erhverv og med mulighed for idræts- og kulturfunktioner. Det vil være med til at skabe en bedre sammenhæng til den øvrige byudvikling på

Grønttorvsområdet. For den sydlige del af lokalplantillægsområdet fastlægges en eksisterende erhvervsejendom og en projekteret boligkarré med butik i stueetagen som en del af bebyggelsesplanen. Området betegnes Torveporten Nord.

Da lokalplanen forudsætter en ændring af kommuneplanen med hensyn til afgrænsningen mod banen, skal der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2015. Lokalplanen er herudover i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet, Torveporten Nord, har et grundareal på ca. 29.000 m<sup>2</sup>, og det indgår som en del af byudviklingsområdet Grønttorvsområdet i Valby, som har et samlet grundareal på i alt ca. 270.000 m<sup>2</sup>. Lokalplanområdet ligger ud til Gammel Køge Landevej mod øst, Torveporten mod syd, Grønttorvet mod vest og baneanlægget mod nord. I området ligger der i dag tomme bygninger, som tidligere rummede autovirksomheder, en erhvervs-



Visualisering af lokalplantillæggets bebyggelsesplan i sammenhæng med planen for Grønttorvet. Området for tillæg nr. 4 er vist med hvid stiplede linje. Illustration: Werk.

bygning og en byggegrund, hvor der er planlagt almene boliger og et supermarked.

Bebyggelsen ud til Gammel Køge Landevej på strækningen fra Grønttorvsområdet og mod nord er karakteriseret ved eksisterende og planlagte randbebyggelser kombineret med mindre pladsdannelser. På modsatte side af Gammel Køge Landevej ligger Ny Ellebjerg-området og Poppelstykket, der også er ved at blive omdannet fra industri til blandet bykvarter. Vejene Torveporten og Følager danner et centralt element i byudviklingen af Valby Syd og skal omdannes til et strøg med butikker og andre udadvendte funktioner. Butiksstrøget forbinder Grønttorvsområdet med Ny Ellebjerg-området på tværs af Gammel Køge Landevej og giver adgang til Ny Ellebjerg Station.

Bebyggelsen langs Gammel Køge Landevej er flere steder afbrudt af mindre byrum, som understreger særlige steder langs vejen, hvor der er adgang og/eller visuelle forbindelser til andre områder. Bl.a. er der en visuel forbindelse fra området til Håndværkerbyens karakteristiske tagprofil. Det er en tidstypisk bebyggelse fra 1950'erne og 1960'erne. Generelt fremstår bebyggelsen omkring området hovedsageligt i tegl.

Lokalplanområdet er i dag præget af beton- og asfaltflader med en hal båret af betonsøjler. Torveporten Nord ligger op af Grønttorvet, som er ved at blive udbygget primært med boliger i karreer og med en randbebyggelse langs banen. Byrummene er veldefinerede, bl.a. med en stor park

som det grønne hjerte midt i området, og der er planlagt træbeplantning langs vejene.

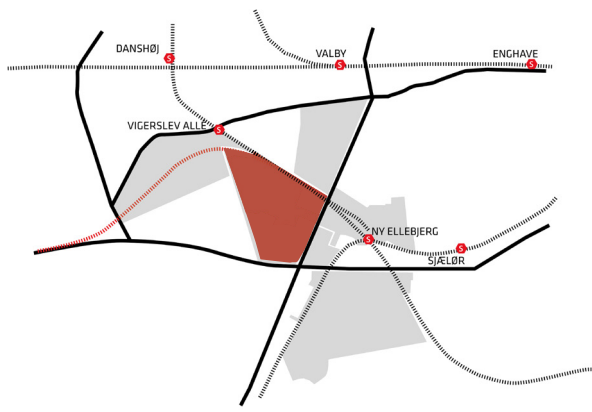
Torveporten Nord grænser op til banen, hvor der er ved at blive anlagt nye spor til Ringstedbanen og Øresundsbanen, og der kører S-tog. Mod øst ligger Gammel Køge Landevej. Disse trafikårer er stærkt trafikerede, hvilket betyder, at området mod nord og øst er præget af støj.

### Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

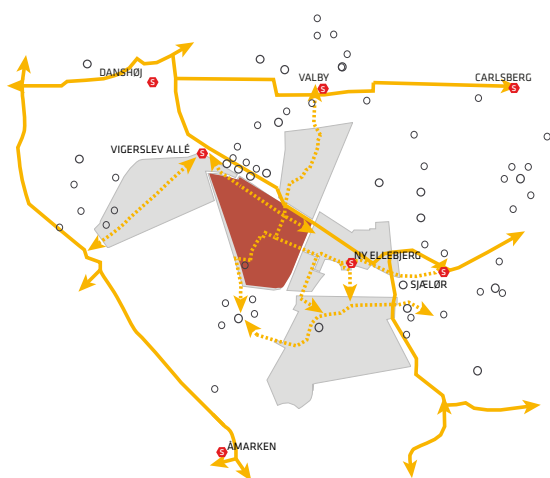
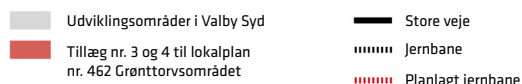
Valby forventes at vokse med næsten 12.000 indbyggere frem til 2029. Valbys tidligere industriområder er i gang med at blive til nye attraktive bykvarterer til den voksende københavnske befolkning. Industrien og engroshandelen forsvinder, og i stedet flytter københavnere ind i et blandet udbud af boliger.

Lokalplantillægget vil sammen med omdannelsen af den øvrige del Grønttorvsområdet medvirke hertil og vil desuden medvirke til at binde Valby Syd bedre sammen. Københavns Kommune ønsker, at Grønttorvsområdet omdannes til et tæt og funktionsblandet område, bl.a. begrundet i den stationsnære beliggenhed.

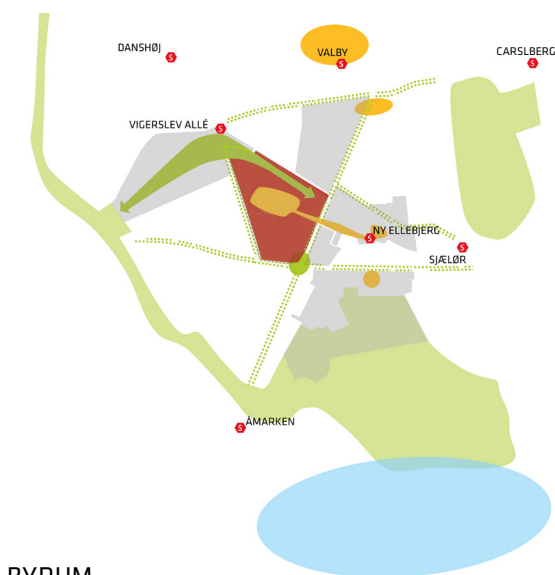
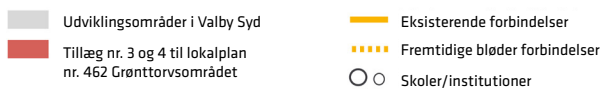
Udvikling af Torveporten Nord vil i sammenhæng med Grønttorvet integrere et af de hidtil afskårede områder i bydelen og vil være med til at ændre Valby Syds karakter fra opsplittet industriklave til en integreret bydel med plads til alle.



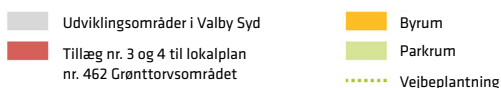
## VEJE OG BANEN



## FORBINDELSER



## BYRUM



Diagrammer fra 'Byrum og forbindelser i Valby Syd'

## Anvendelse

Dette lokalplantillæg fokuserer på at skabe en bedre sammenhæng mellem Torveporten Nord og Grønttorvet end den gældende plan. Det nye tillæg sikrer, at bebyggelsesstrukturen fra Grønttorvet med karréer og længebebyggelse langs banen kan videreføres på Torveporten Nord. Det giver mulighed for boliger med varierede boformer i de to karréer og erhverv med kultur- og fritidsfunktioner i stueetagen i længebebyggelsen. I henhold til den gældende lokalplan skal mindst 25 % af den samlede rummelighed i området anvendes til boliger, mens boligandelen i henhold til tillægget skal udgøre 25-75 %. Der stilles fortsat krav om publikumsorienterede servicefunktioner m.v. i stueetager mod Torveporten.

## Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Valby er præget af store trafikårer og udstrakte industriområder. De store industriområder har haft væsentlig betydning for Valbys erhvervsliv og beboere. De har influeret på byudviklingen ikke kun lokalt, men for hele København.

Disse industriområder er i dag næsten alle ved at blive omdannet til integrerede byområder, og her ligger en mulighed for at sikre bedre sammenhænge. Trafikårerne er også under udbygning bl.a. med København-Ringsted-banen. Derudover udvides Ny Ellebjerg Station med metro, der åbner i 2024, som vil forstærke stationens funktion som knudepunkt for omstigning mellem metro, S-tog, regional- og fjerntog.

De store trafikårer udgør i dag en barriere flere steder. Store veje og jernbaner skaber omveje særligt for fodgængere og cyklister. Derfor gælder det om at indtænke stiforbindelser, som reducerer barriererne og får flere til at gå og cykle.

Gammel Køge Landevej har status som fordelingsgade. I 2016 var den gennemsnitlige hverdagsdøgntrafik ud for lokalplanområdet ca. 24.000 køretøjer. Trafikken forventes at stige til ca. 30.000 køretøjer i 2025, som følge af byudviklingen i Valby og den generelle trafikudvikling.

En analyse - 'Byrum og Forbindelser i Valby Syd' - kortlagde i 2011 potentialer for at sikre sammenhænge mellem de store byudviklingsområder og de eksisterende kvarterer. Den fremtidige planlægning skal sikre overgange mellem lokalplanområderne og deres omgivelser. Det skal prioriteres at skabe flere og mere indbydende bro- og tunnelforbindelser. Bl.a. er forbindelsen på tværs af baneterrænet nord for Grønttorvsområdet et centralt element i analysen for at sikre sammenhæng i, til og fra Valby Syd. Der er planlagt stiforbindelser og veje gennem området til resten af Grønttorvsområdet, der gør det lettere at komme til og fra Ny Ellebjerg Station. Biltrafikken kommer primært ind i området fra Gammel Køge Landevej via indgangsvejene Torveporten og Summerredvej. Adgangen er en del af den overordnede trafikstruktur for hele Grønttorvsområdet.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplantillægget, set mod Gammel Køge Landevej fra Ingrid Marie Vej. Illustration: Werk.

Vejene er dobbeltrettede og udformes, så biltrafikken tager hensyn til cyklende og gående i området. Fra indgangsvejene er der adgang til parkering, som placeres i konstruktion, så der kun er korttidsparkeringspladser på terræn. Det skaber plads til at indrette og bruge byrummene aktivt.

Der ligger en reservation til en evt. letbaneforbindelse gennem Grønttorvsområdet via Torveporten til Ny Ellebjerg St., som der er taget højde for i planen.

### Parkering

Parkering foregår hovedsagelig i konstruktion med op til 10 procent på terræn. Parkering er planlagt i konstruktion under bebyggelsen og i den østlige del af byrummet og er med til at optage terrænspringet mellem Gammel Køge Landevej og den øvrige del af lokalplanområdet. Området har god adgang til kollektiv transport, hvilket taler for en højere parkeringsnorm. Samtidig ligger området med god adgang til Folehaven, som forbinder til Holbækmotorvejen, hvilket taler for en lavere parkeringsnorm. På den baggrund fastsættes parkeringsnormen til højst 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, bortset fra butiksformål, hvor den er 1 pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal og ungdomsboliger, hvor den er 1 pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal. Det forudsættes, at der er en dobbeltudnyttelse mellem boliger og erhverv.

Cykelparkeringen placeres primært i forbindelse med parkeringsanlæggene og i mindre grad i byrummene. Der etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, svarende til ca. 2.000 cykelparkeringspladser i lokalplanområdet.



- Indgangsvej med cykelsti
- Indgangsvej
- Stræde
- ⋯ Cykel- og gangforbindelse

Trafikdiagram

### Bebyggelsens placering og udformning

Byggeriet er tilpasset den kommende karrébebyggelse på Grønttorvet mod vest og syd og karrébebyggelsen i F. L. Smidth området mod nord. Samtidig er der sikret byggeriet en sammenhæng med den ældre bygningsmasse nordøst for området og en nye stokbebyggelse øst for Gammel Køge Landevej.

Bebyggelsen er placeret, så visuelle forbindelser ind i og ud af området understreges. Byggeriet placeres, så der skabes en pladsdannelse mod Gammel Køge Landevej. Funktioner i bebyggelserne er placeret på en sådan måde, at det giver gode muligheder for at anvende kantzonerne og bidrager til sammenhæng mellem inde og ude fx ved kultur- og idrætsfunktioner samt ungdomsboliger.

Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne og holdbarhed. Farver på facader skal indgå i et samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til. Ved begrønnede facader skal de facadeelementer, som beplantningen klatrer på eller plantes i, fremstå som en integreret del af det arkitektoniske udtryk.

### Byrum

Området planlægges for byliv, hvor både byrum og bygninger skal udformes, så de understøtter kvarterets

ønskede anvendelse. Der er planlagt et butiksstrøg ved Torveporten-Følager.

I lokalplanen stilles krav til byrummets udformning, som understøtter planens idé om at skabe mulighed for sammenhæng mellem kultur- og idrætsformål i stueetagen af længebebyggelsen og byrummene med åbne facader. Det giver mulighed for interaktion mellem inde og ude, og det vil bidrage til i aktivt byliv i området.

Der er et stort byrum, som strækker sig ud mellem karréerne. Den østlige del af byrummet optager et terrænspring på 5-6 m i en trappe-/rampekonstruktion. Rampen forbinder ankomstpladsen ved Gammel Køge Landevej, som ligger oppe, med det centrale byrum, som ligger nede. Den resterende del af byrummet er tilpasset niveauet ved Grønttorvet med grønne facader, træer og øvrig beplantning for at sikre, at byrum og kantzoner fremstår grønt, og skaber sammenhæng til Grønttorvet.

Derudover er der gårdrum i karréerne, som er semiprivate rum, som kendes fra brokvarterne. Der er i lokalplantillægget stillet krav om etablering af fællesarealer for beboere, svarende til én procent af etagearealet. Desuden er der stillet krav om etablering af private uderum i form af altan, terrasse eller forhøvet for alle områdets boliger, bortset fra ungdomsboliger. Området er afskærmet mod banen af en længebebyggelse i min. 18 meters højde, som



Visualisering, der viser et eksempel på udformning af nybyggeriet med grønne tage, hvor der er mulighed for at etablere tagterrasser.  
Illustration: Werk

fungerer som en funktionel støjskærm mellem jernbanen og de bagvedliggende byrum og bygninger.

### Bæredygtighed

Udnyttelse af stationsnærheden tilgodeser ønsket om bæredygtighed. Andre elementer er prioritering af fodgængere og cyklister ved krav til vej- og stinettet samt krav om nyplantning af træer og anden beplantning, om begrønning af tage og facader og om udformning af facader og tage med henblik på mulighed for at udnytte solenergi.

### Kommuneplantillæg

Tillæg til Kommuneplan 2015 vil ændre afgrænsningen af den eksisterende bolig- og serviceerhvervsramme (C3\*), således at denne følger det endelige matrikelskel efter Banedanmarks ekspropriation. Da ekspropriationsforretningen endnu ikke er afsluttet, vil grænserne blive tilpasset i det endelige kommuneplantillæg. Det samme gælder lokalplantillæggets afgrænsning.

#### KP-ramme for området:

**C3\***

Maks. bebyggelsesprocent	185
Maks. bygningshøjde	24 m
Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplanen opføres med en højde på op til 30 m og med én bebyggelse på op til 90 m. Maks. overskridelse af bebyggelsesprocent med op til 10 % til kultur- og idrætsformål.	
Friarealpct. boliger	30
Friarealpct. erhverv	10

## Miljøforhold

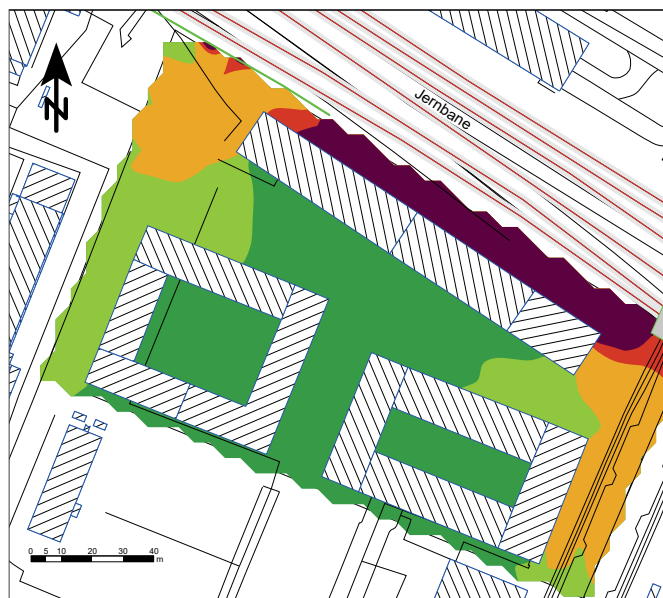
### Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Lokal- og kommuneplantillægget 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. 448 af 10. maj 2017). Det skyldes, at der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokal- og kommuneplantillægget skal muliggøre boliger i karrébebyggelse og erhverv samt kultur og idræt i en længebebyggelse langs banen. Terrænforskellen mellem Gammel Køge Landevej og Grønttorvet skal udnyttes til at placere parkering i konstruktionen, og byrummet etableres ovenpå parkeringen. Trappe- og rampeløsninger forbinder byrummet med Grønttorvet.

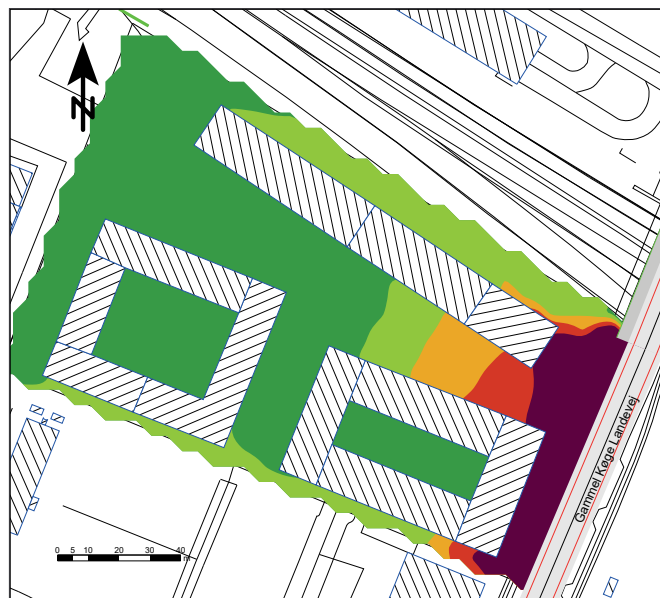
Overordnet har projektet en positiv virkning for området. Området er i dag et nedslidt erhvervsområde, og projektet vil bidrage til at åbne området op, gøre det grønnere og muliggøre, at Grønttorvsområdet færdigudvikles. Projektet bidrager til at fortætte byen i nærheden af en station.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.



59 <	<= 59
64 <	<= 64
69 <	<= 69
74 <	<= 74

Beregning af jernbanestøj på udendørs opholdsarealer målt i  $L_{den}$  i dB(A). Beregning med forlænget støjskærm ved jernbanen. Beregningshøjde 1,5 m over terræn. Illustration: MOE, rådgivende ingeniører.



53 <	<= 53
58 <	<= 58
63 <	<= 63
68 <	<= 68

Beregning af vejbanestøj på udendørs opholdsarealer målt i  $L_{den}$  i dB(A). Beregningshøjde 1,5 m over terræn. Illustration: MOE, rådgivende ingeniører.



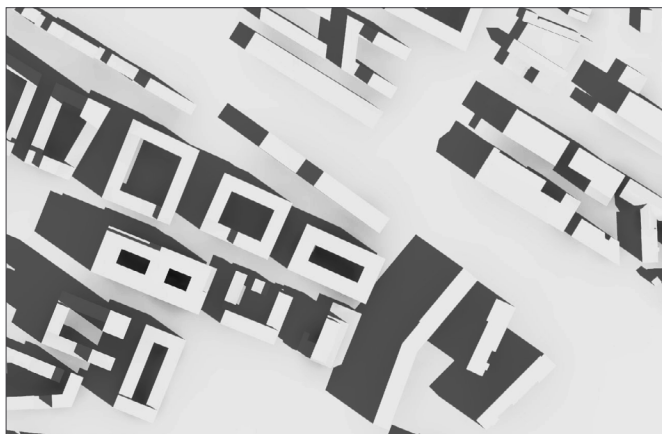
### **Trafikstøj**

Lokalplanområdet er præget af trafikstøj særligt fra Gammel Køge Landevej og fra jernbanen. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealet og op til 72 dB på dele af boligfacaderne fra vejen og overstiger den vejledende grænseværdi på 58 dB. Støjniveauet fra jernbanen er op til 69 dB på dele af friarealet og op til 69 dB på dele af boligfacaderne og overskrider den vejledende grænseværdi på 64 dB fra jernbanestøj. Det er sikret i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer er derfor placeret således, at støjbelastningen i byrum og boliger begrænses mest muligt. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at anvende lydisolerede vinduesløsninger. Der skal etableres støjafskærmning af friarealerne i form af en længebebyggelse langs banen i min. 18 meters højde, som fungerer som en funktionel støjskærm for de bagvedliggende byrum og bygninger. Der kan indarbejdes støjafskærmende byrumselementer i udformningen af ankomstpladsen mod Gammel Køge Landevej.

### **De kystnære dele af byzonen**

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.



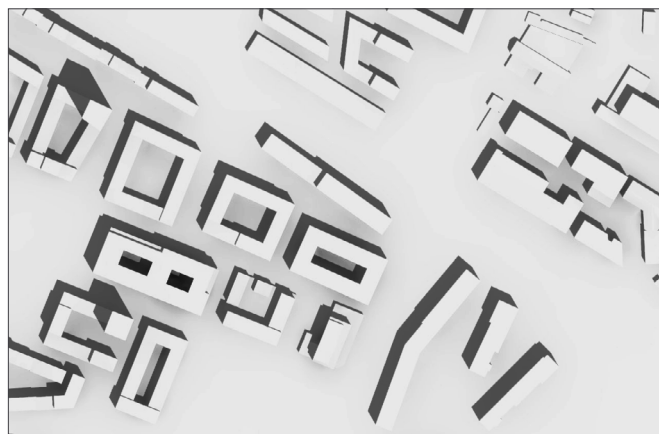
21. marts kl. 9.00



21. juni kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



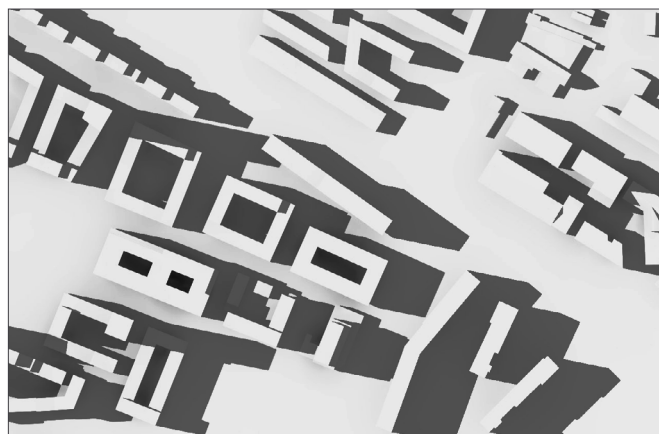
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

### Skyggediagrammer

Diagrammerne ved sommersolhverv og jævndøgn giver et billede af solforholdene i områdets byrum. Lysforhold har sammen med vindforhold været vigtige designparametre ved udformning af planen. Karréerne har mindre gårdrum, og for at kunne tilbyde områdets beboere semi-private uderum med sol er bygningshøjderne lavere mod sydvest.



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 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 lokalplanområdet udlagt til boliger og serviceerhverv (C3\*-ramme) så som administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Overordnet set gælder følgende for rammer og stjernebemærkninger:

C3\*-området kan bebygges med en bebyggelsesprocent på op til 185, den maksimale bygningshøjde er 24 m, og friarealprocent er på hhv. 30 for boliger og 10 for erhverv. Stjernebemærkningen fastsætter, at området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres med en højde på op til 30 m og med én bebyggelse på op til 90 m.

### Parkering

I C3-området er parkeringsdækningen 1 pr. 150 m<sup>2</sup>. Parkeringsdækningen kan efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> eller minimeres til

1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>, såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov.

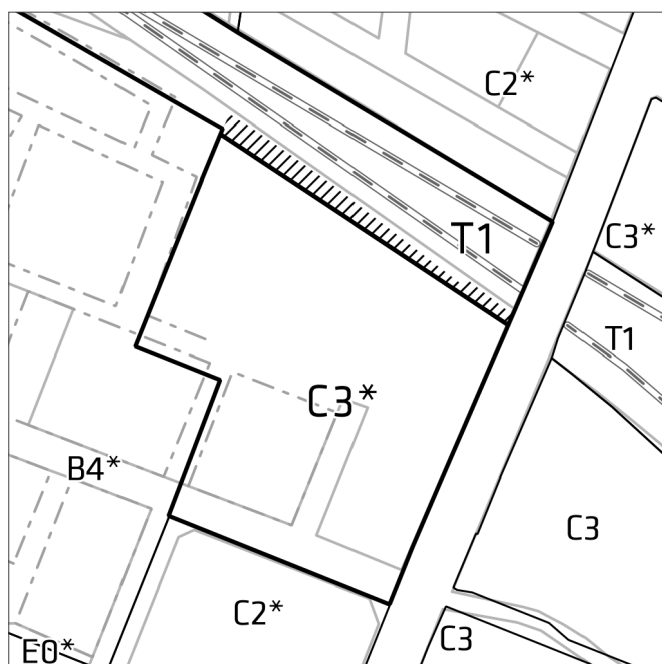
### Fremme af kulturelle formål og idræt m.v.

I lokalplaner kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procentpoint (fx fra 60 til 70 eller fra 110 til 120), hvis dette etageareal benyttes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Friarealkravet kan fraviges for denne del af bebyggelsen. Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som fx biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografte, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter m.v.

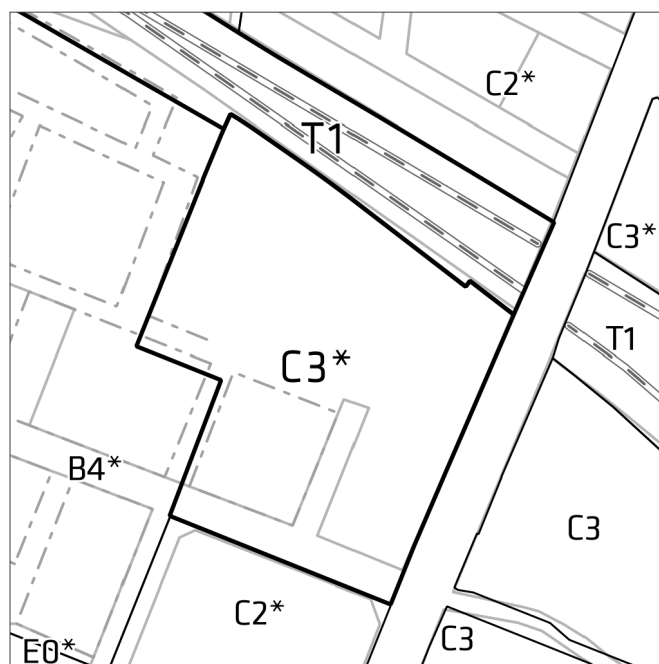
### Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, pkt. 2). Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2015-20). Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

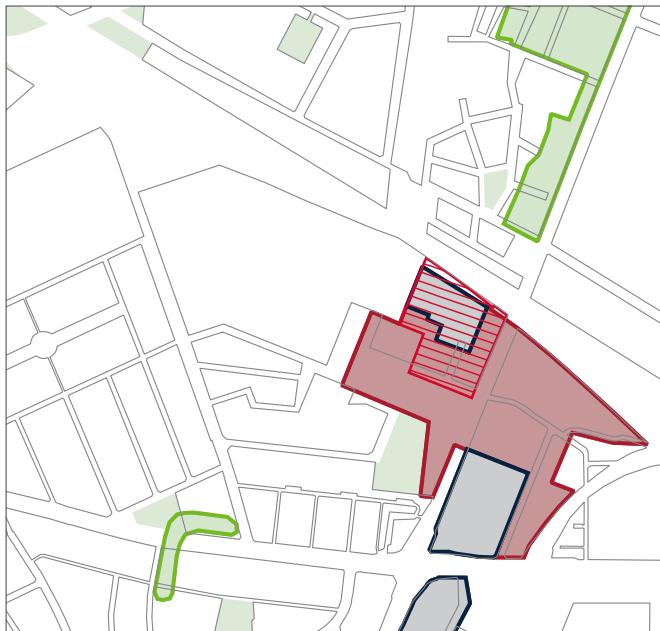
Hermed er der skabt mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.



Gældende rammer i Kommuneplan 2015



Forslag til rammeændring i Kommuneplan 2015



Detailhandelsrammer

### Detailhandel

Området omkring Gammel Køge Landevej, Torveporten og Følager er i Kommuneplan 2015 udlagt som bymidte i henhold til bestemmelserne om detailhandel.

### Boligpolitik

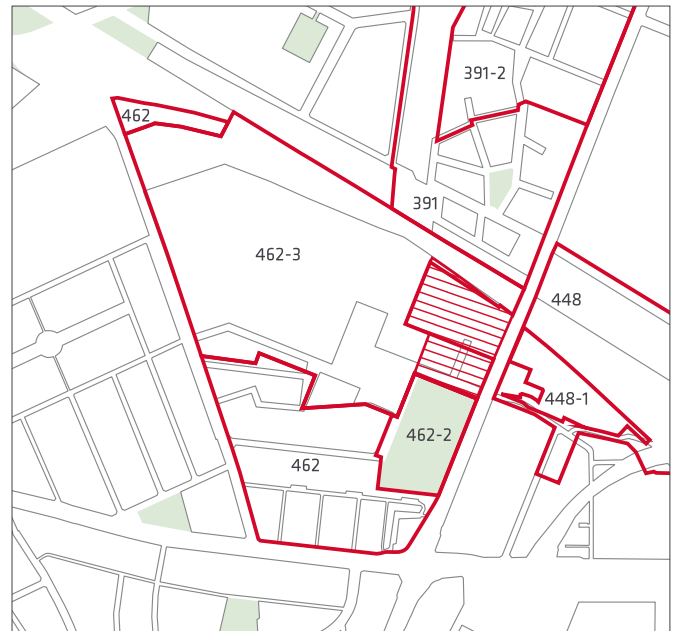
København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger 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.

### Bydelsplan

Valby Lokaludvalg har udarbejdet en bydelsplan som blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 12. oktober 2017 og kan hentes på: <https://www.kk.dk/artikel/bydelsplaner>

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 københavnere. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.



Lokalplaner i kvarteret

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 391 F.L. Smidth med tillæg 1 og 2

Formålet med lokalplanen er at omdanne området fra industri til boliger og serviceerhverv. I den nordlige del af området er en række bevaringsværdige industribygninger ombygget til nye formål.

### Lokalplan nr. 448 Ny Ellebjerg-området med tillæg 1 og 2

Formålet med lokalplanen er, at de tidligere industriellejendomme omkring Ny Ellebjerg Station kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af boliger og erhverv, herunder kreative erhverv og butikker. Der skal tages særligt hensyn til sammenhæng med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, bevaringsværdier, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed.

### Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af den del af det gamle Valby Industriekvarter, der ligger mellem Retortvej og Gammel Køge Landevej, herunder Grønttorvet, til et tæt og funktionelt blandet bykvarter i samspil med de tilgrænsende områder i det sydlige Valby.

### Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet med tillæg nr. 2

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre omdannelse fra boldbaner og klubhus for Valby Boldklub til et område, der kan tilbyde boliger i forskellige typer og størrelser, som understøtter en blandet beboersammensætning, nye kontorer og erhverv som bidrager til aktivering af Gammel Køge Landevej og varierende byrum og kantzoner samt gode forbindelser til omgivelserne – også til det kommende byområde på Grønttorvet.

**Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet med tillæg nr. 3**  
Formålet med tillæg nr. 3 er, i overensstemmelse med de relevante hensyn i lokalplan nr. 462, at fastsætte mere detaljerede bestemmelser for nybyggeri inden for området mellem Retortvej, den nordlige grænse af jernbanens terræn, Værkstedsvej og Gammel Køge Landevej samt at opdatere en række bestemmelser.

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

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

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, indeklima, 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](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Fællesskab København

Fællesskab København 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.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først, når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikre, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

## Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitament til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København' [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447)

Med denne strategi ønsker kommunen

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blå. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

I lokalplanlægningen stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur, og der sikres mulighed for anlæg af kommunale grønne områder i byudviklingsområderne. Byudviklingsområderne fremgår af Kommuneplan 2015.

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal omkloakeres til et separat-kloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanområdets separatkloakering er indarbejdet i tillæg nr. 3 til spildevandsplanen.

## Lokal håndtering af regnvand

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

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

## 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 i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

Syd for Torveporten og langs den vestlige side af lokalplanområdet ligger der en større skybrudsledning, Gåsebækrenden. Gåsebækrenden er planlagt omlagt i forbindelse med byggeriet på Grønttorvsområdet.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet skal overholde respektafstande til skybrudsledningen. Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

## Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod risikoen for et stigende grundvandsspejl.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/pdf/874\\_XFk5r-WrVAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf)

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt 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.

# 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 vedligeholdt, 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 m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, trø 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

Matr. 310 Valby er delvist V2-kortlagt, da der tidligere har ligget en tjære- og tagpapfabrik. Projektet vil på denne del kræve § 8-tilladelse efter jordforureningsloven. Matr. 2051 Valby er ikke kortlagt, men der har været blandt andet jern- og metalskrot. Da dette kan have forårsaget jordforurening, er oplysningerne sendt til Region Hovedstaden til vurdering af, om ejendommen skal kortlægges. Der foregår pt. miljøundersøgelser på begge matrikler, og den fremtidige kortlægningsstatus vil afhænge af resultaterne af disse undersøgelser. Hvis matrikel 2051 Valby kortlægges, vil projektet på denne del også kræve en § 8-tilladelse.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/](http://www.kk.dk/) publikationer. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://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.

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, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer. Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed til-lige søges om afledningstilladelse. Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udled-ningstilladelse.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg>.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortids-minder). 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 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.

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

## Bilag IV-arter og Flagermus

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

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af plan-loven i forbindelse med internationale naturbeskyttel-sesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendt-gørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil ikke blive påvirket væsentligt, idet der ikke skal fældes træer i for-bindelse med det planlagte. Der er i øvrigt ikke habitater i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.

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 artsfredningsbe-kendtgørelsen. 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. 4 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Gammel Køge Landevej, Torveportens sydlige vejlinje, Summerredvej, skel mod matr.nr. 2119 og 2062a Valby, København og en linje i forlængelse heraf samt jernbanens terræn.

## § 1. Formål

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 udgør det planmæssige grundlag for, at der kan opføres en ny bebyggelse med blandet boliger og erhverv med mulighed for kultur- og fritidsformål. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området fastlægges til boliger og serviceerhverv med en placering, der tager hensyn til forebyggelse af gener fra trafik, og som understøtter ønsket om byliv særligt langs Torveporten.
- Vejadgangen bygger videre på den eksisterende og allerede planlagte vejstruktur med vægt på sikkerhed og grønne elementer. For de bløde trafikanter sikres der adgang gennem området via centrale byrum, så der er sammenhæng med de omgivende byområder.
- Hensigten med bebyggelsesplanen er at sikre et byggeri, der bygger videre på den struktur, der er fastlagt for det øvrige Grønttorvsområde, og som i forhold til placering og stedets egenart giver optimale forhold for kommende brugere og beboere.
- Byrum og kantzoner er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation særligt i forbindelse med kultur og idræt samt boliger i stueetager.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 2051 og 2053, dele af 310, 2119 og del af 2355b Valby, København samt umatrikulerede arealer (offentlig vej), og alle parceller, der efter 1. maj 2018 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

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

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, idræts-, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Boligandelen skal udgøre mellem 25 og 75 % af etagearealet. Fordelingen beregnes for området under ét.

Stueetagen langs Torveporten og Gammel Køge Landevej skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 2.

## 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

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem på 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup>. I alt kan 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet.
- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodeses behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) 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 i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- f) Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.  
Den nærmere placering af boligtyper fremgår af tegning nr. 2.

### Stk. 3. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse med særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

## Kommentar

Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel,

samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

#### **Stk. 4. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

### **Kommentar**

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

#### **Stk. 5. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### **Stk. 6. Butiksarealer**

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 3.500 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### **Kommentar**

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksmål.

#### **Stk. 7. Placering af dagligvare- og udvalgswarebutikker**

For de stueetager, der er markeret med grøn prikket linje på tegning nr. 2, gælder, at der må indrettes dagligvare- og udvalgswarebutikker. For de stueetager, der er markeret med blå prikket linje på tegning nr. 2, gælder, at der må indrettes udvalgswarebutikker.

#### **Stk. 8. Særligt om stueetager**

På tegning nr. 2 er visse stueetager markeret med gul linje. For disse stueetager gælder, at mindst 75 % af facade-længden skal anvendes publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, samt til institutioner og udadvendte funktioner af kulturel eller fritidspræget karakter. Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer og klinikker.

På tegning nr. 2 er visse stueetager markeret med mørkeblå linje. For disse stueetager gælder, at mindst 75 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

## **§ 4. Veje og parkering**

#### **Stk. 1. Eksisterende vejlinje**

Mod Gammel Køge Landevej og Torveporten opretholdes den eksisterende vejlinje.

Mod Torvekanten opretholdes den østlige vejlinje og fastlægges en ny vejlinje i vestsiden svarende til en bredde på mindst 12,5 m.

#### **Stk. 2. Fastlæggelse af øvrige veje**

Ingrid Mariesvej fastlægges med en østlig vejlinje i en afstand af mindst 7,5 m fra lokalplangrænsen med kørespor, fortov og langsgående parkering, som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 3A.

Summerredvej fastlægges i en bredde af mindst 13,5 m med kørespor, fortov og langsgående parkering vekslede med træbeplantning i en side som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 3A. Hvor Summerredvej grænser op til tillæg nr. 3, fastlægges henholdsvis den østlige og nordlige vejlinje i en afstand af mindst 6,8 m fra lokalplangrænsen med kørespor, fortov og langsgående parkering vekslede med træbeplantning i en side som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 3A.

Torvekanten fastlægges i en bredde af mindst 12,5 m med ét kørespor, fortov og parkering til vareindlevering vekslede med træbeplantning som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 3A. Vejen kan nedklassificeres fra offentlig vej til privat fællesvej.

### **Kommentar**

Med hensyn til Ingrid Mariesvej forskydes det samlede vejprofil, så det ialt er mindst 15 m, ift. det i tillæg nr. 3 fastlagte profil vekslede med træbeplantning i den vestlige side. Med hensyn til Summerredvej videreføres vejprofilet ift. til det i tillæg nr. 3 fastlagte profil.

#### **Stk. 3. Overkørsler**

Overkørsler placeres, som vist på tegning nr. 3. Mod Torveporten og Gammel Køge Landevej må der alene etableres overkørsel til brug for brandredning.

#### **Stk. 4. Sti/servicevej langs banen**

Der fastlægges en sti/servicevej i en bredde på mindst 5 m parallelt med og syd for banen i den nordlige del af området, jf. tegning nr. 3.

#### **Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

De på tegning nr. 3 viste arealer, der er anlagt som vej, kan delvist nedlægges som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

### **Kommentar**

Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

#### **Stk. 6. Afgivelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse

af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer m.v.

### Stk. 7. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

## Kommentar

Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Den nærmere udformning af de i stk. 1 og 2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

### Stk. 8. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel, 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger, 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal til kultur- og idrætsformål. Højest 10 % af parkeringsdækningen må indrettes på terræn. Handicapparkering skal etableres i nærheden af boligindgang.

Parkering skal etableres i parkeringsanlæg under de enkelte bebyggelser og i stueetagen ved byggefelt 4.

Adgang til parkeringskældre er markeret på tegning nr. 3 og skal ske via ramper placeret i bygninger. Rampen afsluttes med en plan flade på mindst 5 m inden udkørsel til fortov. Fodgængeradgang til parkeringskældre skal ske via lyse og attraktive indgange, der primært er centralt placeret i de offentligt tilgængelige byrum eller private gårdrum.

### Stk. 9. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> opført bruttoetageareal:

Funktion	Pladser pr. 100 m <sup>2</sup>	Krav til overdækning
Boliger	4	Intet
Ungdomsboliger	4	mindst 50 %
Erhverv	4	mindst 25 %
Butikker	4	mindst 50 %
Kultur- og idrætsformål	4	Intet

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

## Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Nybyggeri eller ombygning kan indebære en bebyggelsesprocent, der er højere end 185 på den enkelte ejendom. Det kræver, at der tillægges en andel af et fælles selvstændigt matrikuleret friareal, således, at bebyggelsesprocenten overholdes.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til § 6, stk. 1, fastlagte åbninger, porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej, offentlig plads, park, idrætsanlæg m.v.

Den maksimale bebyggelse må desuden overskrides med op til 10 procentpoint (fra 185 til 195) for så vidt angår etagearealer, der opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som fx biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografte, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter m.v.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste bebyggelsesplan med de viste højder og etageantal.

### Stk. 3. Bygningshøjde, etageantal og det skrå højdegrænseplan

#### Rækkehuse

Rækkehuse skal opføres som en længe. Rækkehusene skal opføres i 2-3 etager eksklusiv eventuelle tagterrasser.

#### Etagebebyggelse

Højden af bebyggelse i 4-5 etager må ikke overstige 19 m.

Højden af bebyggelse i 4-7 etager må ikke overstige 24 m.

Angivne etageantal og højder er eksklusive tagterrasser.

### *Længebebyggelse*

Højden af bebyggelse i 4-7 etager må ikke overstige 24 m. Bebyggelse særligt markeret på tegning nr. 4 må dog etableres i op til 26 m. Angivne etageantal og højder er eksklusive tagterrasser.

### *Skrå højdegrænseplan*

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Ved bebyggelse med blandet anvendelse gælder bestemmelserne i forhold til anvendelsen i de enkelte etager.

### **Stk. 4. Husdybde**

Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 11 m for rækkehuse, 12 m for andre boliger, 15 m for ungdomsboliger og 18 m erhverv, eksklusive altaner. Undtaget herfra er stueetager med detailhandel.

### **Stk. 5. Afstand til ledninger**

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end den på tegning nr. 4 viste afstand til ledninger.

### **Stk. 6. Tilbygninger**

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2 kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse og på permanent fritstående gavle påbygges installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvareligt ud fra arkitektoniske og dagslysmæssige hensyn.

### **Stk. 7. Udhuse og lignende**

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der opføres mindre bygninger i én etage op til 20 m<sup>2</sup>, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Ny bebyggelse**

#### *Facader*

Materialerne skal være tegl, der kan være blank mur eller glat pudset overflade, natursten, træ, metal, glas samt beton. Facader kan være beplantet.

Facadefarverne skal variere inden for den enkelte karré. Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.

Gavle skal have karakter af facader med vinduesåbninger. Der kan etableres altaner og karnapper på gavle.

Stueetagerne skal have tilbagetrækninger og fremspring for at opnå skyggevirkninger og variation i facaden samt indebære et facaderytmeskift og/eller materialeskift.

For facadeforløb i stueetager vist med gul og blå linje på tegning nr. 2 skal mindst 75 % af facadelængden være transparent. De transparente partier skal være mindst 4 m høje.

Mod gade og byrum skal de i § 8, stk. 8, fastlagte blå (b) og røde (c) kantzoner ved boliger have en sokkelhøjde på mindst 0,6 m. Mod gårdrum kan røde (c) kantzoner have en

sokkelhøjde op til 0,6 m.

Sokkelhøjden kan være op til 0,8 m over terræn.

Alle enheder i stueetagen skal have direkte adgang til terræn enten til gårdsiden eller til en privat kantzone på gadesiden.

Mindst 20 % af facaderne skal begrønnes.

#### *Rækkehuse*

Indgange skal fremhæves med en niche, halvtag, eller lignende. Gavle skal begrønnes.

#### *Etagebebyggelse*

Facader, der er længere end 50 m, skal have et facadeskift, adskilt af en reces i murværket, i bygningshøjder og facadeudtryk. Hvert facadeskift skal variere i højder, farver, materialer og vinduesstørrelser. For ungdomsboliger gælder dog, at hvert facadeskift skal variere i farver, materialer og vinduer. Vinduer skal variere i farver, udformning og anden detaljering omkring vinduet.

#### *Længebebyggelse*

Facader, der er længere end 70 m skal have et facadeskift, adskilt af en reces i murværket, i bygningshøjder og facadeudtryk. Hvert facadeskifte skal variere i højder, farver, materialer og vinduer og skal være med til at nedbrydefacaden og den lange bebyggelse.

Facader mod banen skal have en særlig bearbejdning. Gennemgående og større transparente vinduespartier udformes på 20 % af facaden. Mindst 30 % af facaden med banen skal begrønnes.

#### *Vinduer, døre og indgangspartier*

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må hverken helt eller delvist aflændes eller tilklæbes.

I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. I andre erhvervsbebyggelser end butikker må der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

#### *Opgange og udgange*

Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. Hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til offentligt tilgængelige arealer, kan adgangen fra gårdrummet udelades.

Udgange fra boliger i stueetagen ved brede kantzoner skal udformes med nicher og tilbagetrækninger i en dybde på minimum 0,5 m i bygningens facade.

#### *Tage*

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende. Tagflader skal udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

*Altaner, karnapper, altangange*

Boliger skal forsynes med individuelle opholdsaltaner eller terrasser, som udformes som en integreret del af bygningen. Ved særlige boformer samt kollegie- og ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 2, kan individuelle altaner eller terrasser erstattes af fælles altaner eller terrasser.

Terrasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden.

Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 1,5 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 4,2 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.

Værn om altaner skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

Der må ikke etableres altangange.

## Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

*Åbninger og porte*

Inden for hver karré skal der etableres mindst en åbning eller port, som skal være mindst 6 m brede. Evt. porte og låger skal være transparente.

### Stk. 2. Eksisterende bebyggelse

- Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, altaner og lignende.
- Mindre bygninger kan udføres i andre materialer som fx blank mur eller glat pudset overflade, natursten, træ, metal, glas samt beton og kan være beplantet.
- Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser mod gårdsiden, der tager hensyn til bebyggelsens tagudformning. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.

### Stk. 3. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende

skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

### Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt.

Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

### Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

### Stk. 6. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere. Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Friarealer skal disponeres som vist på tegning nr. 5.

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

### Stk. 3. Belægninger

Belægninger i byrum skal udføres i støbt beton, natursten eller hårdt træ, fortrinsvis i genbrugsmaterialer. Ved legearealer kan anvendes faldunderlag.

### Stk. 4. Hegning

Byrum, som ikke er gårdrum, skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Bestemmelsen gælder ikke for eventuel nødvendig hegning i forbindelse med drift af baneanlæg og børneinstitutioner, samt hegning ved private terrasser. Vedr. private terrasser henvises til § 8, stk. 8.

### Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 6. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Stk. 7. Beplantning

Beplantningen langs indgangsvejene skal være robuste vejtræer som fx eg, ask og lind. Områdets indgangsveje beplantes i henhold til tegning nr. 3A og 5. Torveporten skal beplantes med en dobbelt række træer i vejens nordlige side.

### Stk. 8. Nyplantning af træer

Træer, der ikke plantes i lukkede befæstelser, skal plantes i åbne bede med minimum 15 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

Træer, der plantes i lukkede befæstelser, skal have et bed (areal) på minimum 20 m<sup>2</sup> pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent bed.

## Kommentar

Det anbefales, at træer, som plantes i bede i terræn herunder i rodvenligt bærelag, gives et plantehul, der er 1 m dybt, og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer på konstruktion bør bedet være 1-1,5 m dybt afhængigt af trævalg, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på konstruktion bør have minimum 0,5 m vækstlag.

### Stk. 9. Cykelchikaner og lign.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

## § 8. Byrum

### Stk. 1. Fastlæggelse af byrum

På tegning nr. 5 er fastlagt byrum A-C samt gårdrum og kantzoner, der beskrives i følgende bestemmelser.

### Stk. 2. Indretning af byrum

- Byrum og gårdrum skal indrettes med et minimum antal træer, angivet på tegning nr. 5.
- Cykelparkering skal anlægges i arealer med maksimalt 20 pladser. Cykelparkeringen skal placeres tæt på indgange. Ved boliger placeres parkeringen langs kantzoner. Der må ikke placeres cykler i gårdrum. I det i stk. 3 fastlagte byrum A placeres cykelparkeringen som en integreret del af de i stk. 3, b) fastlagte grønne øer samt i mindre grad som stativer i gårdrummet.
- Bevægelseslinjer angiver arealer, der skal friholdes for fast indretning. Bevægelseslinjer er angivet på tegning nr. 5. Den endelige placering skal fastlægges ved detaljeringen i samspil med byrummets indretning samt de omkringliggende bygninger og facader.
- Der skal etableres et legeområde i lokalplanområdet.

### Stk. 3. Byrum A, 'Grønttorvspladsen'

- Udstrækning og overordnet indretning af byrum A er fastlagt på tegning nr. 5.
- Byrummet skal indrettes med en hovedsageligt befæstet flade med grønne øer. De grønne øer skal udføres som plantebede med træer og integrerede opholdsmuligheder langs kanten. Træer skal have en stammeomkreds på mindst 20 cm ved etablering. Der skal etableres mindst 2 øer med mindst 20 træer i plantebed med et samlet areal på 600 m<sup>2</sup>.
- Mellem byrum A og byrum B skal der etableres en tilgængelig forbindelse, der forbinder byrummets niveauer, som angivet på tegning nr. 5. Forbindelsen skal udformes som en kombineret rampe/trappe, der spænder fra facade til facade, med reposer ved begge bygningers facader. Rampen skal have en maksimal hældning på 150 promille. På trappe/rampe skal der placeres bede og anden beplantning, der bidrager til at rummet opleves som et grønt byrum.

#### Stk. 4. Byrum B, 'Ankomstpladsen'

- Udstrækning af Byrum B er fastlagt på tegning nr. 5.
- Byrummet skal fungere som ankomstplads til området og skal indrettes som en sammenhængende befæstet flade.
- Byrummet skal indrettes med mindst 5 træer.

### Kommentar

Der skal i udformningen af byrum og kantzoner tages hensyn til anvendelserne i stueetagerne i bygningerne markeret med byggefelt 1 og 3, samt kørekurver for brandredning, og cyklisters færdsel mellem byrum A og B.

#### Stk. 5. Byrum C, 'Det grønne Stræde'

- Udstrækning af byrum C er fastlagt på tegning nr. 5.
- Byrummet skal have et tydeligt grønt præg, og indrettes med mindst 5 træer og opholdsmuligheder.
- 40 % af byrummets flade, som angivet på tegning nr. 5, skal begrønnes i form af plantebed eller græs.

#### Stk. 6. Gårdrum

Gårdrum skal indrettes med mindst 40 % af arealet etableret som græs eller plantebede.

Gårdrummet ved byggefelt 2 skal dog indrettes med plantebede i minimum 0,5 x 1 m langs facaden, der skal understøtte facadebeplantning.

#### Stk. 7. Kantzoner

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

#### Stk. 8. Placering og indretning af kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 5. Kantzoner skal indrettes som beskrevet herunder:

##### *Kantzone a, bred kantzone*

Kantzonen indrettes med samme befæstelse som i byrum B.

##### *Kantzone b, bred kantzone*

Kantzonen skal sammenlagt være mindst 2,5 m dyb. Kantzonen skal have niveaufri adgang fra stueetagen. I op til 2 m fra facaden skal kantzonen udformes som terrasse i tegl, træ eller beton. Øvrig flade skal være græs eller plantebed. Kantzonens terrasse kan afgrænses af hegn eller hæk i maks. 1,6 m højde over det omgivende terræn. Hegn eller hæk skal placeres minimum 1 m fra kantzonens afgrænsning mod byrum. Kantzonen skal afgrænses af en nedtrapning fra terrassen til byrummet med en integreret siddemulighed og beplantning. Mod byrum C skal kantzonen indrettes med åbning og trappe mellem kantzone og byrum.

##### *Kantzone c, smal kantzone*

Kantzonen skal være op til 1 m dyb, og indrettes med en mindre opholdstrappe med direkte adgang fra boligen i

stueetagen. Ved erhverv skal der ikke etableres opholdstrappe. Mod gårdrum skal kantzonen være mindst 0,6 m dyb, og indrettes med opholdsmuligheder samt opholdstrappe, hvor der er niveauforskel mellem gård og beboelse.

##### *Kantzone d, bred kantzone*

Kantzonen skal være højst 3 m dyb, og indrettes som terrasse. Der må etableres hegn eller hæk mod naboterrassen i op til 1,5 m højde. Mod gård må hegn og/eller hæk være maksimalt 1 m høj.

##### *Kantzone e, smal kantzone*

Kantzonen skal være min. 0,6 m dyb og indrettes med plantebed til bl.a. facadebeplantning.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder 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 vej- og jernbanetrafik.

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58 fra vejtrafik og 64 fra jernbanetrafik.
- Indendørs med delvist åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ): Boligers opholdsrum: 46 fra vejtrafik og 52 fra jernbanetrafik  
Hoteller: 51
- Indendørs med lukkede vinduer: Hotellers, boligers, skolers og daginstitutioners opholdsrum: 33  
Administration og liberale erhverv: 38

### Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.

### Stk. 3. 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. Længebebyggelse skal bygges før eller senest samtidig med boligbebyggelse.

#### Stk. 4. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret mindst 2 m høje begrønnede støjskærme langs den nye Øresundsbanen og Ringstedbanen i og uden for lokalplantillægsområdet som vist på tegning nr. 5.

### § 10. Regnvand

#### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til den kommende skybrudstunnel således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

#### Stk. 2. Regnvand på terræn

Byrum vist på tegning nr. 5 skal udformes med render/kanaler/regnbede til afledning af overfladevand.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

### § 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

### § 12. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de fastlagte fællesanlæg:

1. Sti/servicevej langs banen, jf. § 4, stk. 4.
2. Byrum A 'Grønttorvspladsen', jf. § 8, stk. 3.
3. Byrum B 'Ankomstpladsen', jf. § 8, stk. 4.
4. Byrum C, 'Det grønne Stræde', jf. § 8, stk. 5.

### Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen. Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 13, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

### § 13. Grundejerforening

#### Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

#### Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse området.

#### Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

#### Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 12 fastlagte fællesanlæg.

#### Stk. 5. Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### § 14. 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.

### § 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

#### Stk. 1.

Lokalplan nr. 462, bekendtgjort den 4. januar 2012, ophæves for så vidt angår lokalplantillæggets område.

#### Stk. 2.

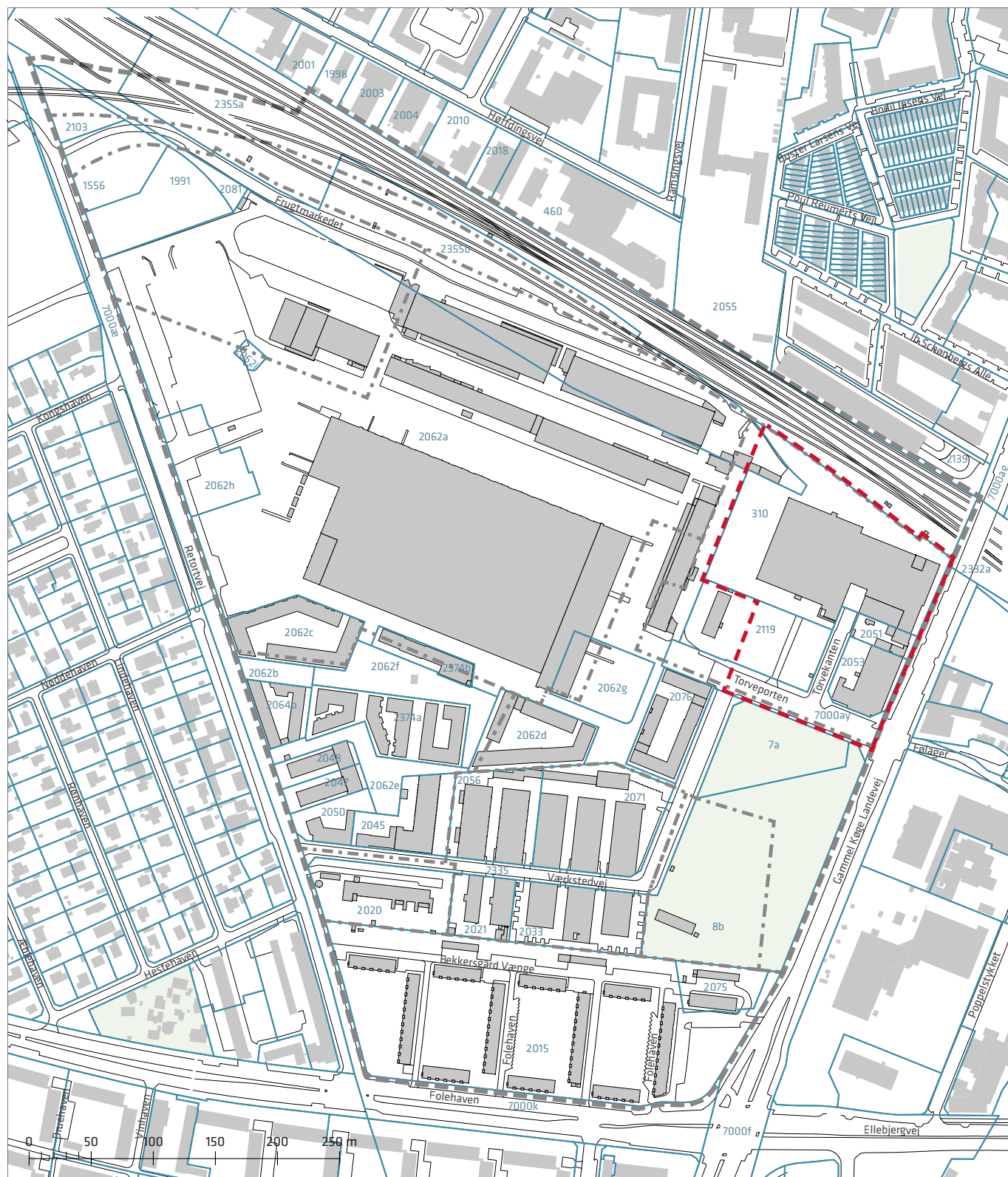
Tillæg 3 til lokalplan nr. 462, bekendtgjort den 20. december 2017, ophæves for så vidt angår lokalplantillæggets område.

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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.

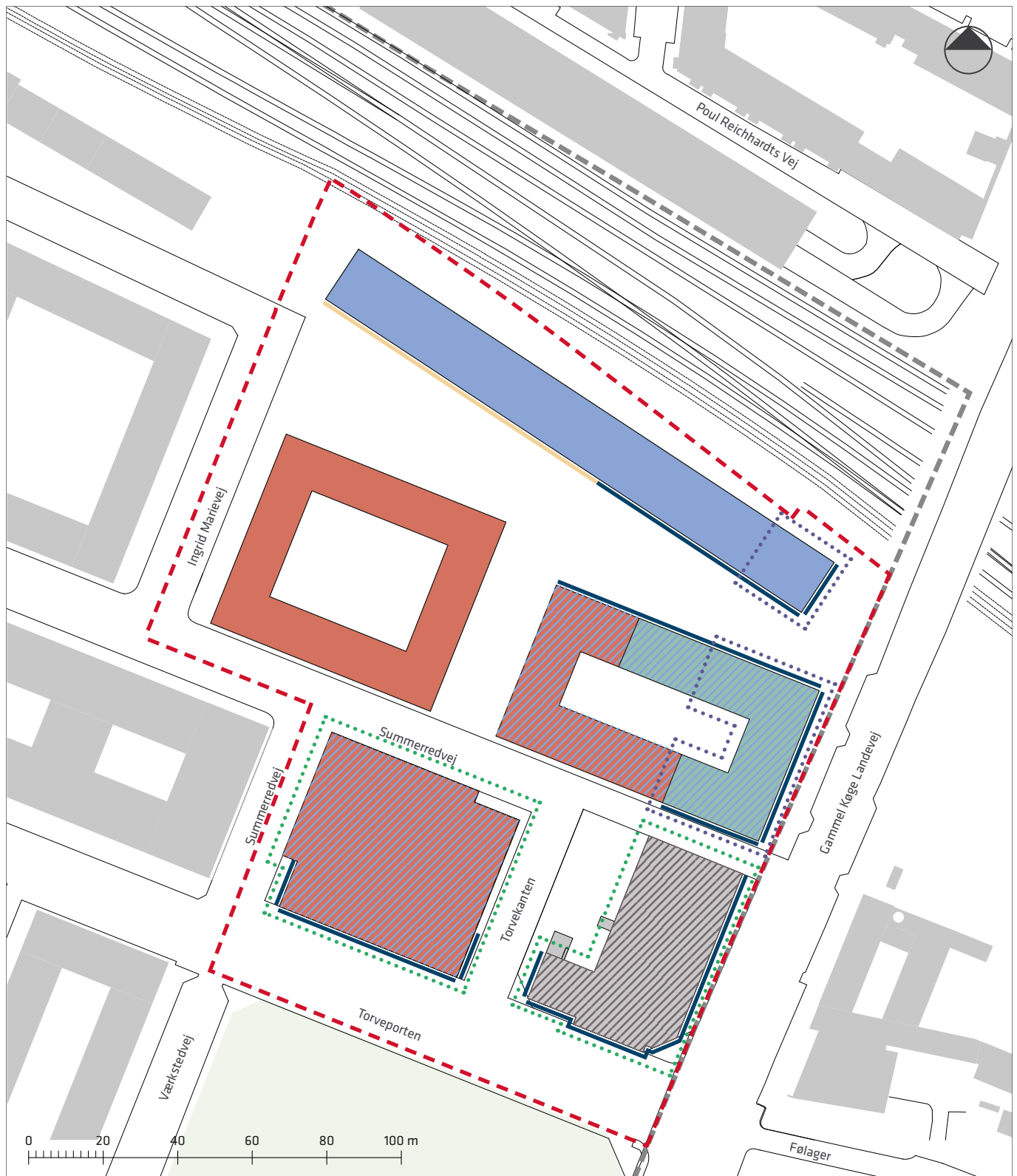


# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



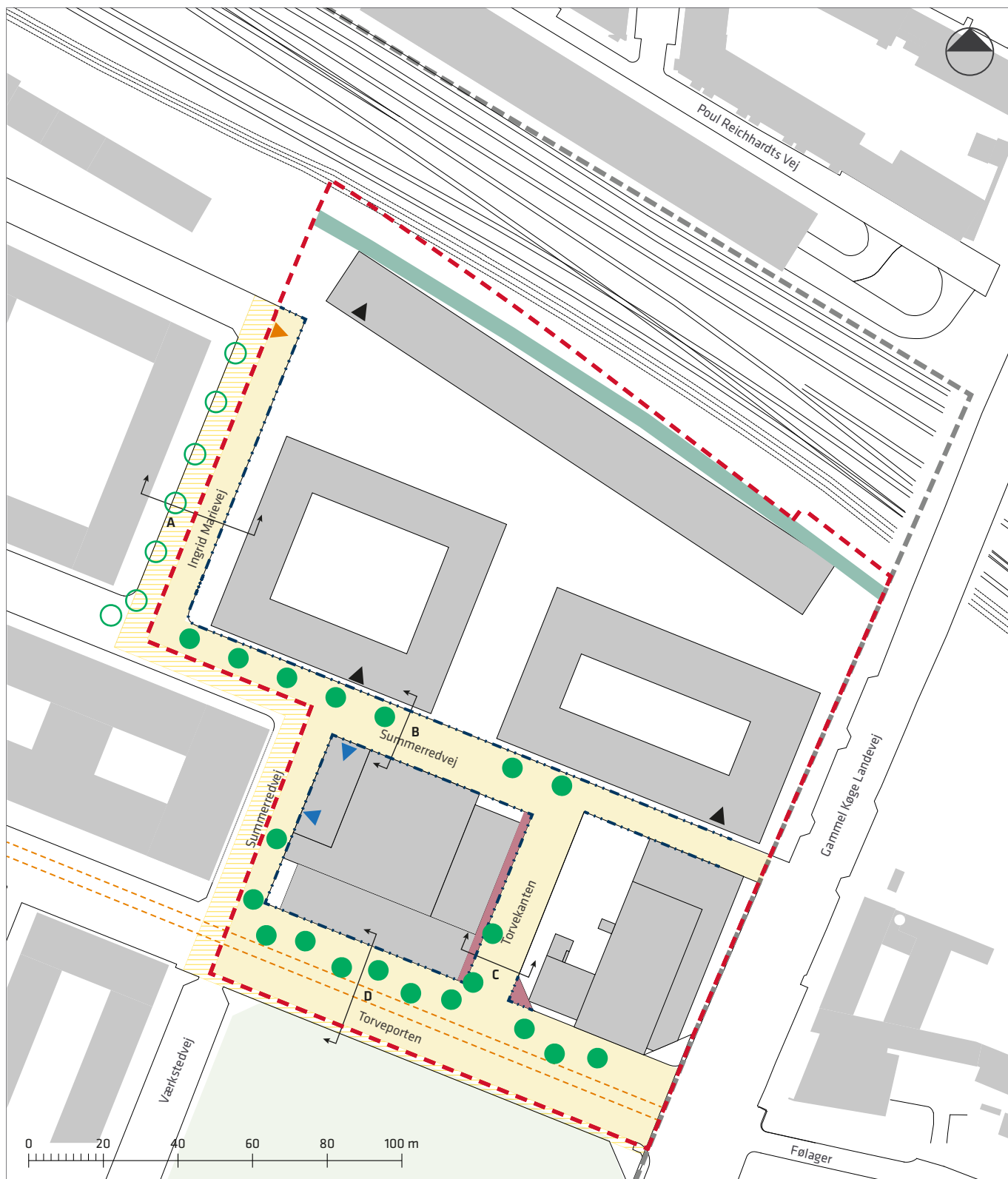
- Lokalplantillæggets afgrænsning
- Matrikelskel
- Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet
- - - Grænse mellem underområder
- Toglinje

## Tegning nr. 2 - Anvendelse



- |  |   |   |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">- - - - -</span> Lokalplantillæggets afgrænsning</li> <li><span style="color: grey;">- - - - -</span> Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet</li> <li><span style="color: black;">—</span> Toglinje</li> <li><span style="color: black;">- - - - -</span> Kommende toglinje</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Stueetager med krav om publikumsorienterede serviceerhverv (75 %). Uden mulighed for liberale erhverv.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">—</span> Stueetager med krav om publikumsorienterede serviceerhverv og liberale erhverv (75 %)</li> <li><span style="color: grey;">▨</span> Eksisterende erhverv</li> <li><span style="color: teal;">▨</span> Erhverv/ungdomsboliger</li> <li><span style="color: blue;">▨</span> Erhverv med mulighed for kultur, idræt mv.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">▨</span> Boliger med krav/mulighed for serviceerhverv i stueetager</li> <li><span style="color: red;">▨</span> Bolig</li> <li>Mulighed for placering af butikker: <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">⋯</span> Udvalgswarebutikker</li> <li><span style="color: green;">⋯</span> Daglig- og udvalgswarebutikker</li> </ul> </li> </ul> |
|--|---|---|

## Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier

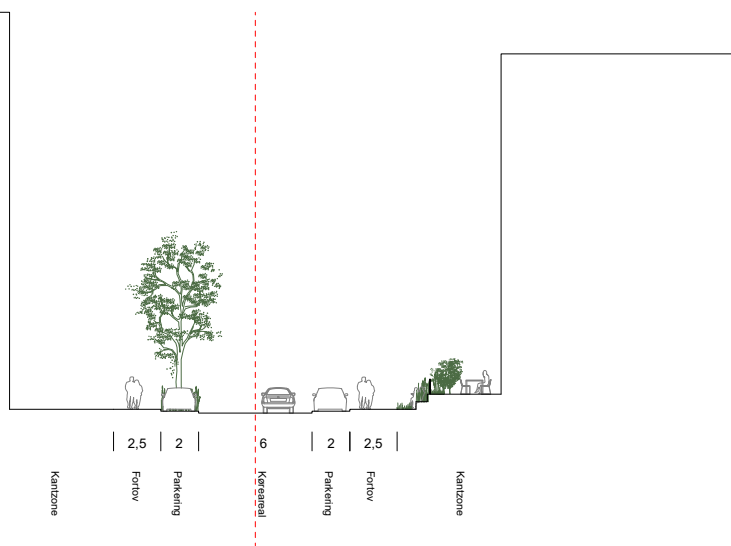


- |  |   |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|
|  | Lokalplantillæggets afgrænsning                       |  | Indgangsveje   |  | Angivelse af snit                                      |
|  | Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet                   |  | Vejareal, der kan nedlægges  |  | Omtrentlig placering af adgang til p-kælder/overkørsel |
|  | Toglinje  |  | Sti/servicevej   |  | Omtrentlig placering af adgang til p-anlæg             |
|  | Kommende toglinje                                     |  | Omtrentlig placering af træer  |  | Overkørsel   |
|  | Ny vejlinje   |  | Omtrentlig placering af træer uden for lokalplantillæggets afgrænsning |  | Letbanetracé   |
|  | Indgangsveje uden for lokalplantillæggets afgrænsning |  |  |  |  |

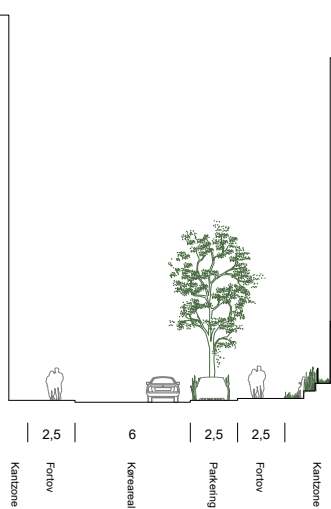
# Tegning nr. 3A - Princip for vejsnit

## Lokalplantillæggets afgrænsning

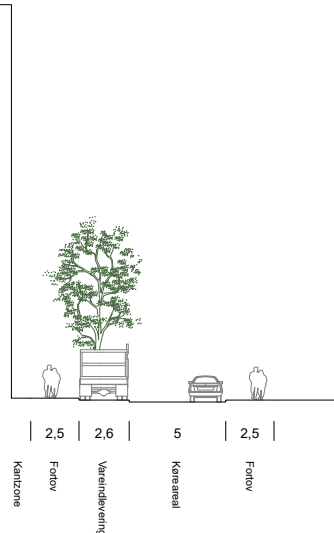
Snit A. Ingrid Marievej



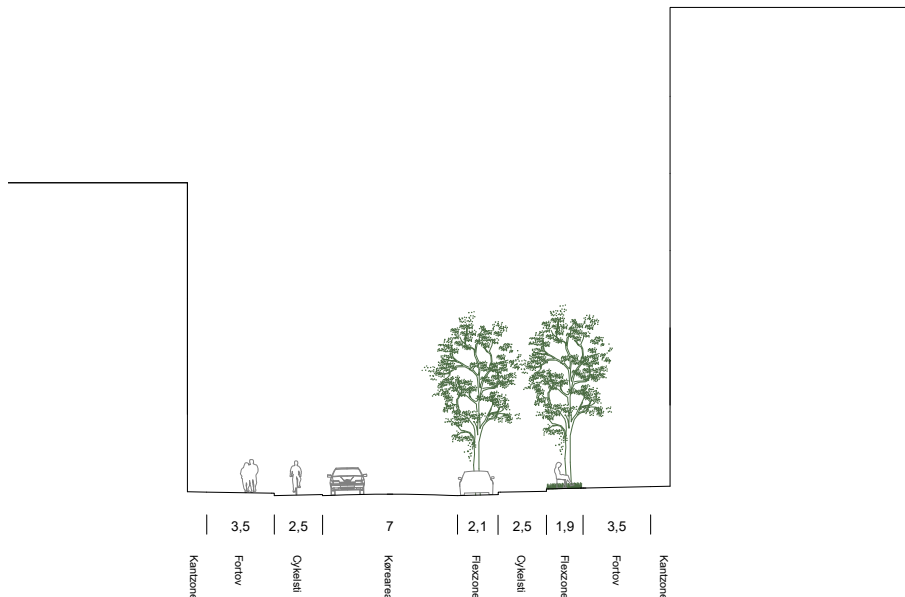
Snit B. Summerredvej



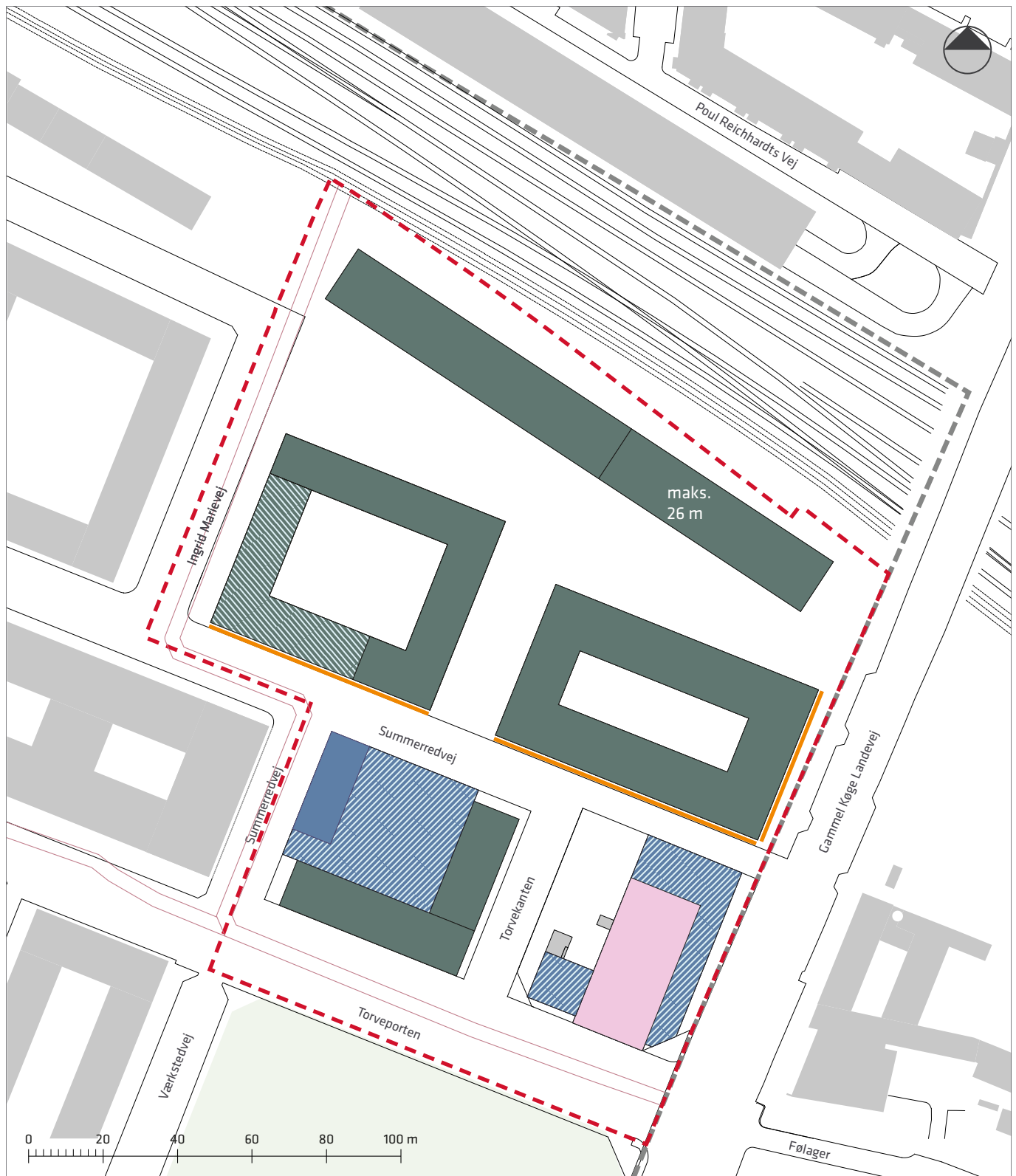
Snit C. Torvekanten














Snit D. Torveporten

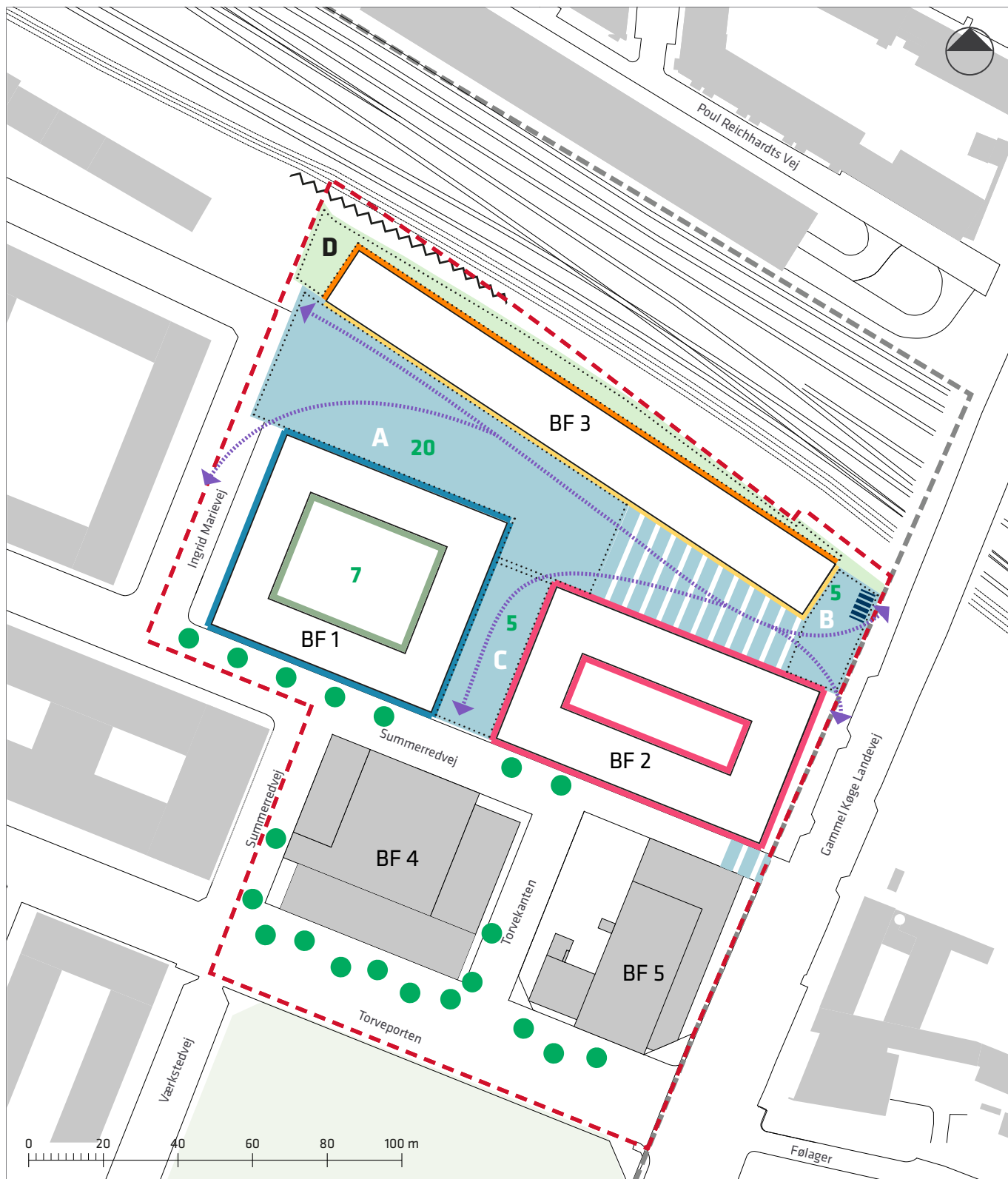


# Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



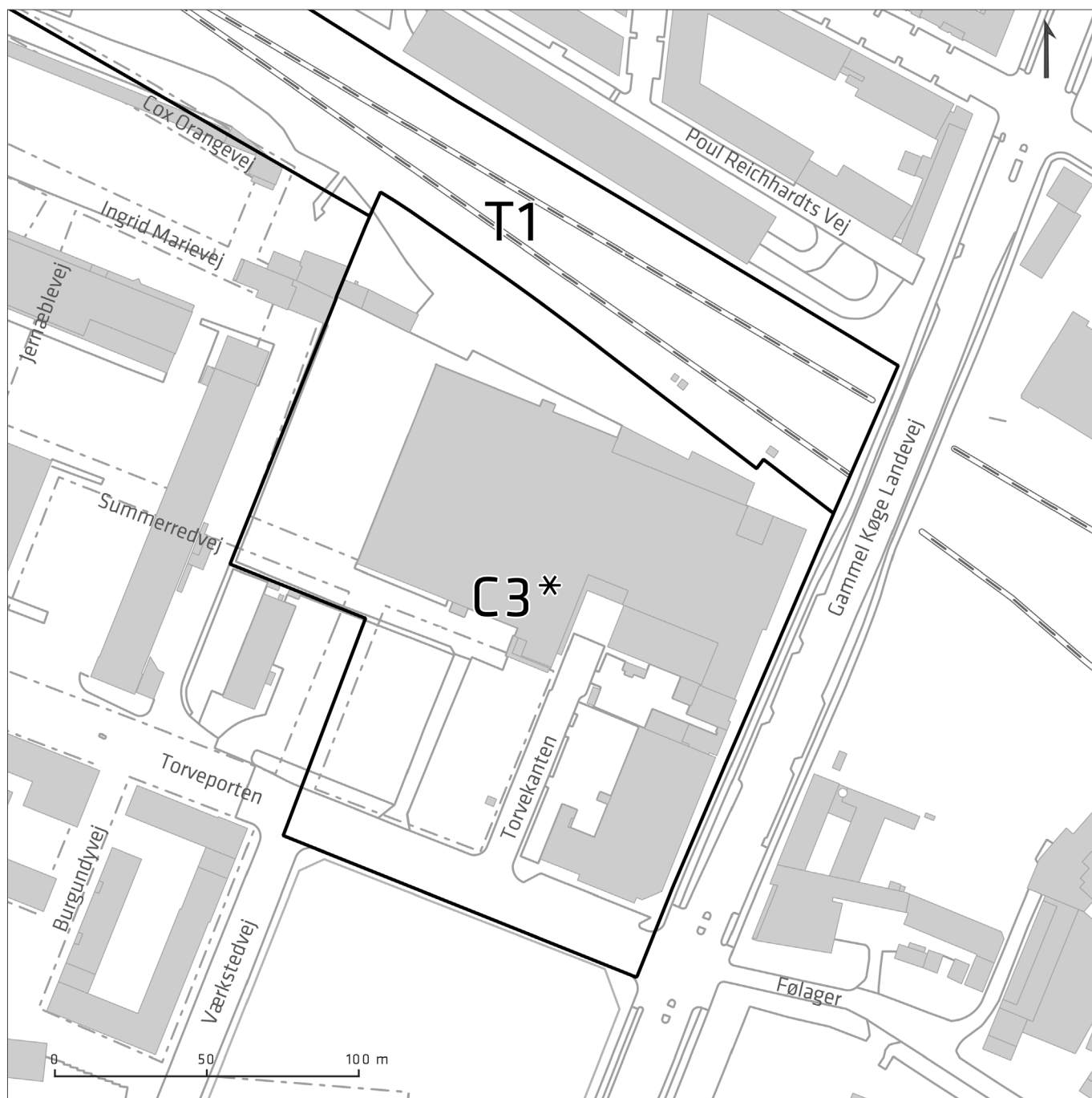
- |   |                                     |   |                                 |
|---|-------------------------------------|---|---------------------------------|
|  | Lokalplantillæggets afgrænsning     |  | 2-3 etager/maks. 11 m           |
|  | Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet |  | 1 etage/maks. 5 m               |
|  | Toglinje                            |  | 5-6 etager/maks. højde 21 m     |
|  | Kommende toglinje                   |  | Bygges ud til byggefeltets kant |
|  | 4-7 etager/maks. 24 m/26 m          |  | Gåsebækrenden (ledning)         |
|  | 4-5 etager/maks. 19 m               |   |                                 |

# Tegning nr. 5 - Byrum



- |                                     |   |                       |
|-------------------------------------|---|-----------------------|
| Lokalplantillæggets afgrænsning     | Omtrentlig placering af træer                   | Kantzone a            |
| Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet | <b>5-20</b> Antal træer i byrum, jf. § 8 stk. 2 | Kantzone b            |
| Toglinje                            | Bevægelseslinjer, jf. § 8 stk. 2                | Kantzone c            |
| Kommende toglinje                   | Trappe  | Kantzone d            |
| Afgrænsning af byrum                | Støjskærm                                       | Kantzone e            |
| Den grønne korridor                 | Rampe   | <b>BF X</b> Byggefelt |

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



### Forslag til ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 foretages følgende ændringer: Afgrænsningen af C3\*-området (plannr. xx) ændres, som vist på kortet (tildeles plannr. Xx).

Følgende særlige bestemmelse vil fortsat gælde: 'Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres med en højde på op til 30 m og med én bebyggelse på op til 90 m.'

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## 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.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres – fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.



# Mindretalsudtalelser





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan 'Grønttorvsområdet' med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 201x

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

## Borgermøde

Københavns Kommune (og XXX Lokaludvalg) inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, XXXdag den XX. XXX 201X kl. 19-21.  
Mødet afholdes (sted og adresse).

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslagene 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 xx. xxxxxxxx 201x**

