

# GAMMEL KØGE LANDEVEJ

## Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Område II og III  
En servitut om bebyggelsesprocenten ophæves. Anvendelse muliggøres i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

OMRÅDE II

OMRÅDE III

OMRÅDE I

Område I  
Tidligere industribygninger nedrives og der muliggøres i stedet erhvervsbyggeri på ca. 26.800 m<sup>2</sup> og et p-hus.



Luftfoto over området. Lokalplanområdet er vist med hvid markering.

## Projektet

<b>Bygherre</b>	Projekt GKL Aps (område I) Project Ottilia P/S (område II og III)
<b>Arkitekt</b>	Dissing+Weitling (område I)
<b>Hovedgreb</b>	Område I: Tidligere industribygninger nedrives og der opføres en ny erhvervsbebyggelse. Område II og III: Servitut om bebyggelsesprocent ophæves og anvendelse opdateres, jf. KP 15.
<b>Etagereal</b>	Nybyggeri i område I: ca. 26.800 m <sup>2</sup> Eksisterende område i II og III: 32.806 m <sup>2</sup>
<b>Højde</b>	24 m - evt. 27 m (område I)
<b>Bebyggelsespct.</b>	185 (område I), 110 (område II og III)
<b>Parkering</b>	1:100
- biler	Butikker: 1:100
<b>Parkering</b>	Arbejdspladser generelt: 4:100
- cykler	Butikker: 4:100
<b>Parkering</b>	Arbejdspladser og butikker: 2:1.000
- pladskrævende cykler	

## Baggrund

Projekt GKL Aps har anmodet om, at der udarbejdes en lokalplan for ejendommen Gammel Køge Landevej nr. 59-65 (område I), der er omfattet af lokalplan nr. 73 Carl Jacobsens Vej. Bygherren ønsker at opføre ny erhvervsbebyggelse på ca. 26.800 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 185, da ejendommen ligger stationsnært ved Ny Ellebjerg Station. Byggeriet har et omfang, der forudsætter ny lokalplan. Der skal også udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2015, da ejendommen ligger i et område med en maksimal bebyggelsesprocent på 110. For at muliggøre bebyggelsesprocenten på 185 omfatter lokalplanen også ejendommene Gammel Køge Landevej nr. 39-43 og nr. 45 (område II og III) for at ophæve en servitut om, at bebyggelsesprocenten på 110 skal ses under ét for de tre ejendomme. De to sidstnævnte ejendomme ejes af Project Ottilia P/S og er omfattet af henholdsvis lokalplan nr. 78 Ottiliavej og nr. 73 Carl Jacobsens Vej. For disse ejendomme suppleres den nuværende anvendelse til industri- og lagervirksomhed m.v. med mulighed for at anvende ejendommene til



Område I ønskes udviklet med ny erhvervsbebyggelse. På illustrationen ses bygherres foreløbige volumenstudie til bebyggelsesplan. Illustration: Dissing+Weitling.

### Fakta (område I)

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder og p-hus medregnes ikke)	26.818 m <sup>2</sup>
Stueetage -	5.008 m <sup>2</sup>
Etage 1.-6.	21.810 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	26.818 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	185

serviceerhverv og til virksomheder af offentlig/almen karakter, jf. rammer i Kommuneplan 2015.

### Byggeønsker

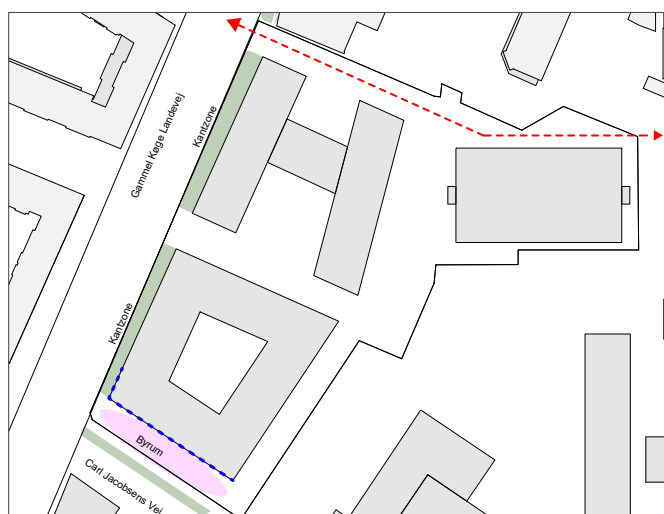
Bygherre for område I ønsker at opføre en erhvervsbebyggelse i 4-7 etager med mulighed for opdeling i en til fire selvstændige bygninger, der kan opføres i etaper. Der ønskes parkering i selvstændigt p-hus i 4-5 etager. Bygherre for område II og III ønsker at anvendelser opdateres i henhold til kommuneplanen, og at eksisterende ind- og udkørsler fastlægges i lokalplanen.

### Stedet

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Gammel Køge Landevej og F.L. Smidth-grunden, hvor der er boligkarréer og rækkehuse. Syd for området ligger erhverv og boliger (den røde by) og endnu sydligere baneterrænet. På modsatte side af jernbanen ligger Ny Ellebjerg-området og Poppelstykket, der også er under omdannelse fra industri til blandet bykvarter. Nord for området ligger Ottilievej og kontorbebyggelse i 7 etager. Mod øst ligger virksomhedsbygninger for medicinalvirksomheden Lundbeck. I midten af området ligger en 7-etagers erhvervsbebyggelse. Lokalplanområdet ligger inden for 1-2 km fra flere rekreative tilbud, bl.a. Valby Idrætspark, Valbyparken, Vestre Kirkegård og den kommende Valby Strand. Bydelens handelscentrum 'Gammel Valby' ligger ca. 1 km mod nord.

### Egenart

Kvarteret er præget af de trafikale barrierer: Gammel Køge Landevej, Carl Jacobsens Vej og baneterrænet mod syd. Vejene er beplantet med platantræer i markante rækker. Bebyggelse i 3-7 etager udformet som bolig- og erhvervs-



Der fastlægges en kantzonen langs Gammel Køge Landevej (vist med grøn markering) og en udvidet kantzonen/byrum langs Carl Jacobsens Vej (vist med rosa markering) med en publikumsorienteret anvendelse ud til kantzonen (blå stiplede linje). En potentiel forbindelse (rød stiplede linje) skal på sigt forbinde området med Vestre Kirkegård. Illustration: Dissing + Weitling.

## Kommuneplan 2015

	Gældende rammer (E1)	Forslået tillæg (E2*) for område I
Bebyggelsesprocent	110	185
Maks. bygningshøjde	20	24 evt. 27
Friarealpct. erhverv	15	10
Parkeringsdækning	1:100	1:100
Stjernebemærkning		Evt. op til 27 m.

karréer, rækkehuse og enkeltstående industribygninger. Området vest for Gammel Køge Landevej har en tydelig bystruktur, og bygningerne er overvejende placeret i matrikelskel ud mod Gammel Køge Landevej. Området øst for vejen er mere privat og lukket, og bygningerne er tilbagetrukket fra vejlinjen og har grønne forarealer. Det signalregulerede kryds ved Gammel Køge Landevej og Carls Jacobsens Vej er centralt for områdets fodgængere og cyklister og et vigtigt omdrejningspunkt i forhold til byliv. Teg i forskellige farver er et fremtrædende materiale - der er dog også enkelte bygninger med metalbeklædning. Der er store terrænspring i området.

### Mobilitet

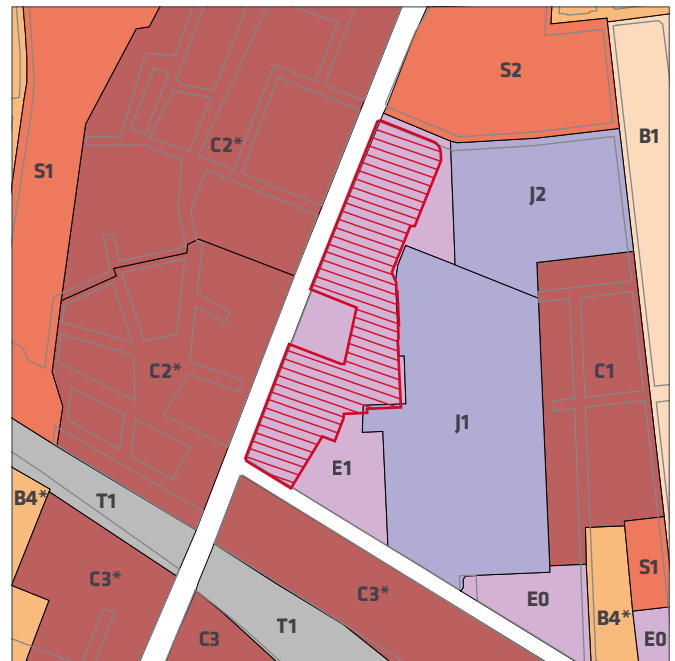
Lokalplanområdet ligger stationsnært med Ny Ellebjerg Station inden for en radius af ca. 450-600 m fra Område I. På Gammel Køge Landevej kører 8A og fra 2019 vil strækningen blive forsynet med to A-buslinjer. Lokalplansområdet forsynes trafikalt primært fra fordelingsgaden Gammel Køge Landevej og for område I med udkørsel til Carl Jacobsens Vej. Område III forsynes tillige med en overkørsel ved Ottilievej. Lokalplansområdet ønskes på sigt åbnet op med ny stiforbindelse til Vestre Kirkegård.

### Bevaring og udvikling

Område I er bebygget med seks bygninger i 1-3 etager af blandet industrikarakter. Bygningerne har ingen bevaringsværdig efter SAVE-metoden bortset fra to bygninger, som er udpeget med henholdsvis middel bevaringsværdi (værdi 6) og lav bevaringsværdi (værdi 7). Alle bygninger vil kunne nedrives i forbindelse med udvikling af området, da ingen bygninger høj bevaringsværdi. Område II og III er bebygget med en nyere bebyggelse i 4-5 etager, der er under ombygning til kontorformål. De to bygninger er lejet af Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, Københavns Kommune, til et samlet jobcenter.

### Miljøforhold

Lokalplanområdet er udsat for støjpåvirkning fra Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej. Ny bebyggelse i område I placeres mod vejen, så de fungerer som en støjskærm for friarealerne. Støjpåvirkningen håndteres med støjdæmpende tiltag i facaden. Der er konstateret jordforurening på arealet. I det offentlige byrum/kantzone ved Carl Jacobsens Vej skal udlægges



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	J, J0-2	Områder til industri
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
E, E0-2	Områder til blandet erhverv		Det aktuelle lokalplanområde

### Gældende rammer i Kommuneplan 2015

50 cm ren muld, der skaber gode vækstbetingelser og optimale forhold for udviklingen af robuste grønne uderum.

### Sol, vind og skygge

Området ligger i et erhvervs- og industriområde og med stor afstand fra de nærmeste boligbebyggelser. I forhold til omgivelserne forventes ny bebyggelse i område I ikke at give væsentlige skyggegener om sommeren og i forårs- og efterårsmånederne. Der kan forventes skyggegener i vintermånederne. I forhold til solorientering og vindpåvirkning vil der ved videreudvikling af nybyggeri i område I være fokus på projektets påvirkninger af naboer og af nærmiljøet.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan og kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til blandet erhverv (E1, plannr. 831). For at muliggøre projektet foreslås den del af rammen, projektet ligger inden for, ændret til en ramme til blandet erhverv (E2\*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 (E2\*-område) under hensyn til områdets stationsnære beliggenhed. Desuden undersøges det, om der i lokalplanen kan tillades bygningshøjder på op til 27 m af hensyn til omkringliggende bebyggelse og terræn.

### 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. Bygherre ønsker at skabe et byggeri, der kan tilføre bydelen nye grønne byrum

og interessante opholds- og kantzoner. Desuden skabes bedre sammenhæng mellem byens områder ved at reservere areal til en potentiel stiforbindelse gennem området.

### Byliv

En udvidet kantzone på hjørnet af Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej og publikumsorienterede aktiviteter i stueetagerne med åbne facader muliggør byliv og øger trykningen i byrummene. Herved understøtter projektet Teknik- og Miljøforvaltningens strategi Fællesskab København om en bedre hverdag i byrummet.

### Bæredygtighed, miljø og klimatilpasning

Bygherre for område I ønsker at DGNB-certificere nybyggeri. Så vidt muligt skal tage begrønnes, og regnvand forsinkes med permeable belægninger og forsinkelsesbassin.

### Bynatur og træpolitik

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 incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. I område I vil blive lagt vægt på at træplantning og på at styrke byens biodiversitet gennem blandede beplantninger med fokus på oplevelser henover året, f.eks. ved blomstring og løvfald.

## Anbefalinger til den videre planlægning

I det videre arbejde med projektet vil der være fokus på følgende temaer:

### Bynatur

- De grønne forarealer langs Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej skal fastholdes.
- Bebyggelse tilbagetrækkes for at tage hensyn til allébeplantningen ved Carl Jacobsens Vej. Muligheden for mere grønt belyses i forbindelse med behandling af lokalplanforslaget.

### Byliv og byrum

- Krydset skal styrkes som omdrejningspunkt for byliv ved at etablere en udvidet kantzone på hjørnet af Gam-



Et nyt byrum på hjørnet af Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej kan understøtte udvikling af det lokale byliv.  
Illustration: Dissing + Weiting.

mel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej og med publikumsorienteret anvendelse. Ved udformning af den kantzonen skal der tages hensyn til allébeplantningen ved Carls Jacobsens vej.

- I område I fastlægges en potentiel offentlig stiforbindelse mellem Karensvej og Karen Nellemosesvej, der på sigt skal sikre forbindelsen mod øst til Vestre Kirkegård.
- Den nordlige del stueetagen i p-hus skal anvendes til mindre værksteder for at skabe byliv langs stiforbindelsen.

### Bebyggelsesplan

- Bebyggelsen skal udformes som randbebyggelse mod Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej.
- Bebyggelse skal være tilbagetrukket, og facadelinjen skal flugte med bebyggelse nord for lokalplanområdet.

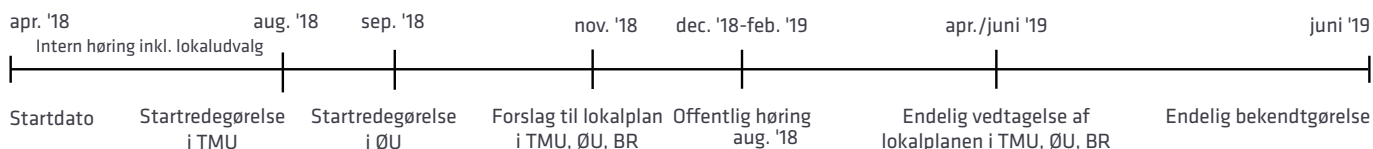
### Skala og materialer

- Bebyggelsen skal tilpasse sig områdets højder. Højder skal variere - højest mod Gammel Køge Landevej og med tilpasning mod eksisterende bebyggelse ved virksomheden Lundbeck og Carl Jacobsens Vej.
- Facader skal mod Gammel Køge Landevej fremstå som mindst to bygninger eller ved tilbagetrækninger og materialeskift i facaden. Facader skal udføres i materialer i varme farver.

## Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 64 uger

### MILEPÆL



### LEVERANCER

