

# GAMMEL JERNBANEVEJ 4-6

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 132

Københavns Teknik- og Miljøforvaltning har den XX. XXX  
201X besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 til lokal-  
plan nr. 132 Valhøjvej.  
Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

**Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxxxx til den  
xx. xxxxxx 201X**





# Indhold

<b>Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 132 Valhøjvej.....</b>	<b>3</b>	<b>Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 132 Valhøjvej .....</b>	<b>14</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	14
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område .....	14
Byggeønsker .....	3	§ 3. Anvendelse.....	14
Lokalplantillæggets indhold .....	6	§ 4. Parkering .....	15
Miljøforhold .....	6	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
Skyggediagrammer .....	9	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....</b>	<b>10</b>	§ 7. Ubebyggede arealer .....	16
Overordnet planlægning .....	10	§ 8. Støj og anden forurening .....	16
Kommuneplan 2015 .....	10	§ 9. Retsvirkninger.....	16
Lokalplaner i kvarteret.....	11	§ 10. Ophævelse af lokalplan .....	16
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	11	Kommentarer af generel karakter .....	16
Regnvand .....	11	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	18
Varmeplanlægning.....	12	Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan.....	19
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>13</b>	<b>Hvad er en lokalplan .....</b>	<b>20</b>
Affald .....	13	Lokalplan.....	20
Jord- og grundvandsforurening .....	13	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	20
Museumsloven .....	13	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	20
Rottesikring .....	13	<b>Mindretalsudtalelser .....</b>	<b>21</b>
		<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 132 Valhøjvej



Lokalplanområdet ligger på Gammel Jernbanevej i bydelen Valby tæt på Valby Langgade

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Ejendommen Gammel Jernbanevej 4-6 er en mindre beboelsesejendom fra 1899 i 4 etager med udnyttet tagetage og huser 20 private lejemaal, herunder 4 erhvervslejemaal i stueetagen. Den gennemsnitlige boligstørrelse er 50 m<sup>2</sup>. Ejendommen fremstår i store træk i sin oprindelige skikkelse. Som følge af blandt andet mangelfulde sanitære installationer ønskes ejendommen byfornyet. Der er den 17. december 2013 bevilget støtte til forundersøgelse af en større renovering, der bl.a. omfatter påbygning af ny tagetage i 2 etager til erstatning af den eksisterende tagetage samt påbygning af ny gårdfacade.

Den eksisterende lokalplan nr. 132 "Valhøjvej" fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og husdybde, som ikke kan rumme det ønskede projekt. Derfor forudsætter projektet et tillæg til lokalplanen, hvis formål er at muliggøre det ønskede byfornyelsesprojekt.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Ejendommen er placeret i bydelen Valby og indgår med sin randbebyggelse i en karréstruktur omkranset af Gammel Jernbanevej, Valhøjvej og Valby Langgade. Bebyggelsen i den nordøstlige del af karreen mod Valby Langgade og

Gammel Jernbanevej er etageejendomme i 4½ etager. Mod Valby Langgade vest herfor er bebyggelsen i 3½ etager, og mod Valhøjvej og resten af Gammel Jernbanevej er bebyggelsen i 2½ etager. Der er lavere bebyggelse i karreens indre og grønne friarealer. Bebyggelserne på de modsatte sider af Valby Langgade og Gammel Jernbanevej er etageejendomme overvejende i 5 etager.

Ejendommen er placeret i det centrale Valby med Valby Station, boligkarreer, butikker og andre serviceerhverv, skoler og institutioner samt spor af den gamle landsby inden for en radius af 500 m. Stærke kontraster mellem forskellige bygningsstørrelser, anvendelser og forskellige tidsepokers bygningsudtryk skaber tilsammen sin egen identitet og charme i kvarteret. Det nærmeste grønne område er Søndermarken, der ligger i en afstand af 250 m fra lokalplantillægsområdet.

## Byggeønsker

### Idégrundlag

Til grund for byggeønskerne på Gammel Jernbanevej 4-6, matrikel nr. 13a Valby, København ligger gennemførelsen af et udviklings- og forsøgsprojekt (Living In Light). Et vidtgående renoveringskoncept for hvordan man energi



optimerer samtidig med at boligkvaliteten forbedres i de ældre ejendomme, der ofte er bevaringsværdige. Der er særligt fokus på de udfordringer, som den type byggeri rummer. Det vil sige det førindustrielle byggeri, der generelt er opført i en håndværksmæssig høj kvalitet og i gode materialer, men som ikke længere opfylder nutidige krav til boliger, hvad angår indeklima, dagslysforhold, rummelighed, sanitære installationer og isolering.

Konceptet fokuserer på udvikling af løsninger, som forener bedre indeklima og højere boligkvalitet med lavt energiforbrug, mindre miljøbelastning og et bedre ressourceforbrug.

Konceptet arbejder med udvikling af effektiv sikring, bevaring og udbygning af den eksisterende bygningskultur og bykvalitet, samtidigt med at nye arkitektoniske og bygningsmæssige kvaliteter tilføjes med udgangspunkt i beboernes behov.

Med konceptets klimaskærm tilføres nye kvaliteter og kvadratmeter til den eksisterende bygning, og de nye

arealer og nye bygningsoverflader interagerer i større grad med omgivelserne, og tilfører, ud over bedre isolering, det eksisterende byggeri nye kvaliteter i form af dagslys, solenergi, adgang til udearealer og begrønning. Konceptet muliggør således fortætning, der skaber større boliger i eksisterende byområder, frem for sammenlægning af boliger eller nedrivning efterfulgt af nybyggeri.

### Specifikt for ejendommen

Byfornyelsesprojektet omfatter udvidelse af bygningens volumen ved påbygning af en klimaskærm i højden og i dybden. Den eksisterende tagetage fjernes og en ny klimaskærm påbygges fra eksisterende gadefacades øvre kant og to etager op, hen over taget, ud i gården 2 meter fra eksisterende gårdfacade.

Den forøgelse af husdybden som klimaskærmen giver mod gården skaber ekstra boligkvadratmeter samtidig med at have karakter som bolighave. I årets varme måneder giver påbygningen mulighed for, at det tilførte areal kan anvendes som stor åben balkon mod vest. Om



*Eksisterende forhold - facade mod Gammel Jernbanevej.  
Foto: Torben Eskerod.*



*Eksisterende forhold - facade mod gårdsiden.  
Foto: Torben Eskerod.*



*Eksisterende forhold - facade mod Gammel Jernbanevej.  
Foto: Torben Eskerod.*



*Eksisterende forhold - facade mod gårdsiden.  
Foto: Torben Eskerod.*



vinteren kan den lukkes og udvider hermed det opvarmede boligareal ved hjælp af højisoleret energiglas. Denne fleksible løsning sikrer mulighed for tilførsel af maksimalt dagslys uafhængigt af årstidernes skiften.

Bygningen øges således med én etage. Dette skaber 4 toetagers boliger på toppen af bygningen. Forøgelsen af husdybden mod gårdsiden tilfører samtlige lejligheder nyt areal. Det samlede antal boliger forbliver uændret.

Mod Gammel Jernbanevej bevares bygningens nuværende murede facade op til og med gesimsen (den vertikale facades øvre kant). Nye karnapper bryder stedvist facaden og markerer ejendommens bagvedliggende forandring. Tagfladerne mod Gammel Jernbanevej udføres i en kombination af tagvinduer og solceller. Solcellepanelerne udføres i farvet glas med en rødbrun tone med dæmpede refleksioner - i samspil med eksisterende bygning og omgivelser. Det toetagers tag rejser sig i samme højde som hjørneejendommen nord for og får med dette farvevalg et neutralt udtryk.

På gårdsiden flugter den nye facade naboejendommen mod nord og kommer til at fremstå med en gennemgående glasfacade, med store dør- og vinduespartier med smalle altaner. Vinduesrammer, altaner og rækværk udfø-



Visualisering af projektet set fra Gammel Jernbanevej. Ill. af Domus Arkitekter.



Visualisering af projektet set fra gården. Ill. af Domus Arkitekter.



res i stål/alu i rødbrune toner. Bagved står den oprindelige gårdfacades murværk synligt. Gårdfacaden begrønnes. Den sydlige fritstående gavl, mod Gammel Jernbanevej 8, bevares og restaureres med bygningens nuværende murværk op til gesimsniveau, mens udvidelsens nye gavlparkerier beklædes med teglskaller.

Boligmæssigt spejlvendes indretningen i den forstand, at den fra at orientere sig mod gadesiden nu orienterer sig mod gårdsiden. Soveværelserne orienteres mod gadesiden (øst) og opholdsarealerne mod gårdhaven (vest). Endvidere bevares de 4 butiksljemål i stueetagen.

## Lokalplantillæggets indhold

Hensigten med lokalplanen er at muliggøre moderniseringen og udbygningen af ejendommen Gammel Jernbanevej 4-6 som beskrevet i afsnittet om byggeønsker.

### Anvendelse

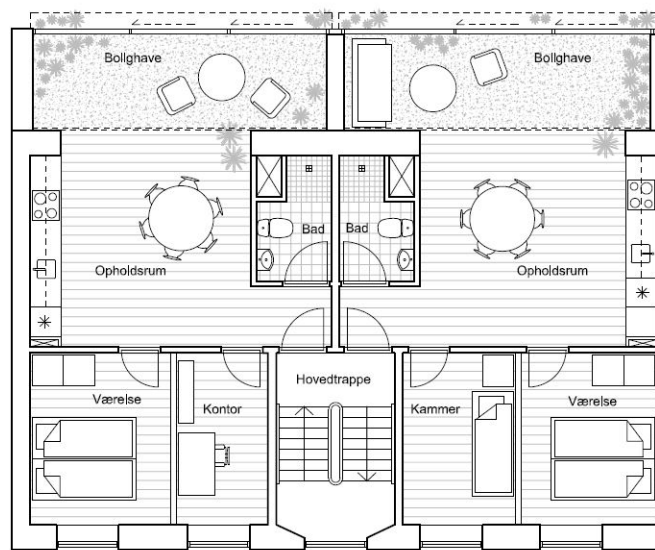
Lokalplanen muliggør gennemgribende reovering af bygningen, der øger arealet anvendt til bolig med 423 m<sup>2</sup> og serviceerhverv med 24 m<sup>2</sup>. Lokalplanen muliggør, at der kan være i alt 200 m<sup>2</sup> butiksareal til daglig- og udvalgsvarer til betjening af nærområdet.

### Parkering

Parkeringsdækningen er, i tråd med eksisterende parkeringsnorm for ejendommen og kommuneplanen, fastsat til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Nyindretning og udbygning af tagetage samt påbygninger øger etagearealet med 423 m<sup>2</sup>. Det afføder krav om 4 parkeringspladser, som forudsættes tilvejebragt andetsteds i kvarteret.

### Cykelparkering

Kommuneplanen fastsætter 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, herudover 2 pladser til pladskrævende cykler pr. 1000 m<sup>2</sup>. Udbygningen afføder krav om 17 plad-



Princip for beboelsesplan. Ill. af Domus Arkitekter.

ser. Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed til indgangspartierne. Eventuel overdækning kan etableres i skure eller som integreret del af byggeriet.

### Bebyggelsens placering og udformning

Bygningen skal bibeholde sin nuværende placering ud til vejlinje, som sluttet randbebyggelse, sådan at der fortsat sikres sammenhæng med de tilgrænsende bygninger langs Gammel Jernbanevej. Bygningen får tilført en påbygning, der erstatter eksisterende tagetage med et nyt tag i 2 etager og lægger sig uden på gårdfacaden 2 m fra den eksisterende facade. Højden må ikke overstige 20 m.

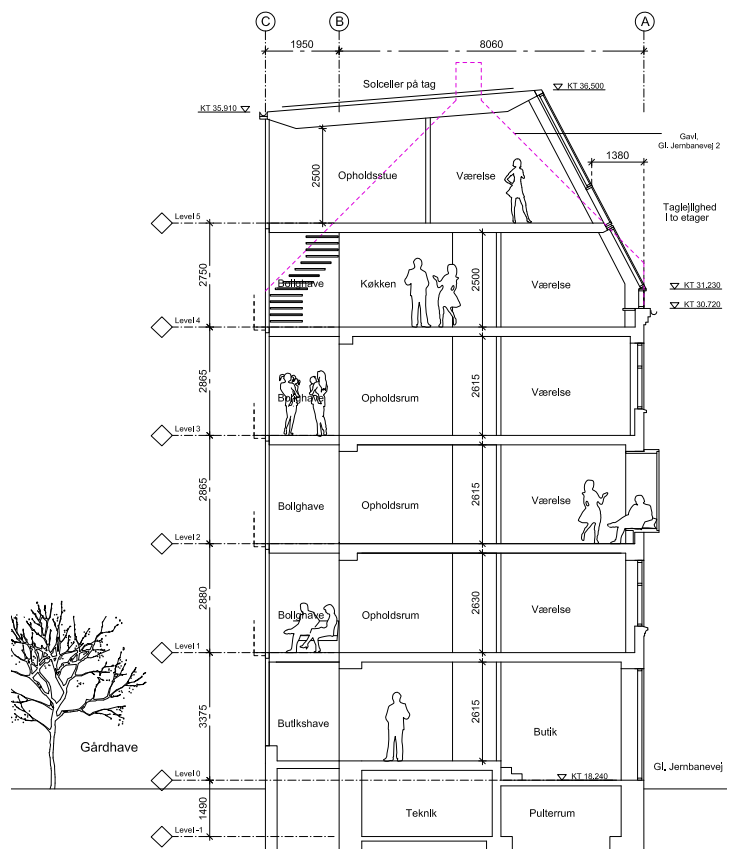
### Bæredygtighed

København vil blive verdens første CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad i 2025, og det skal ske samtidig med, at kommunen skaber øget beskæftigelse og vækst. Ejendommen Gammel Jernbanevej 4-6 bidrager i denne sammenhæng med et koncept for, hvordan man energioptimerer og samtidig forbedrer boligkvaliteten i eksisterende bygningsmasse og herved undgår nedrivning og ressourcspild, samtidig med at bidrage til fortætning af byen via brug af innovative klima- og miljøoptimerende løsninger. Endvidere bidrager begrønning af facader til forbedring af klimaet.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1832 af 16. december 2015).



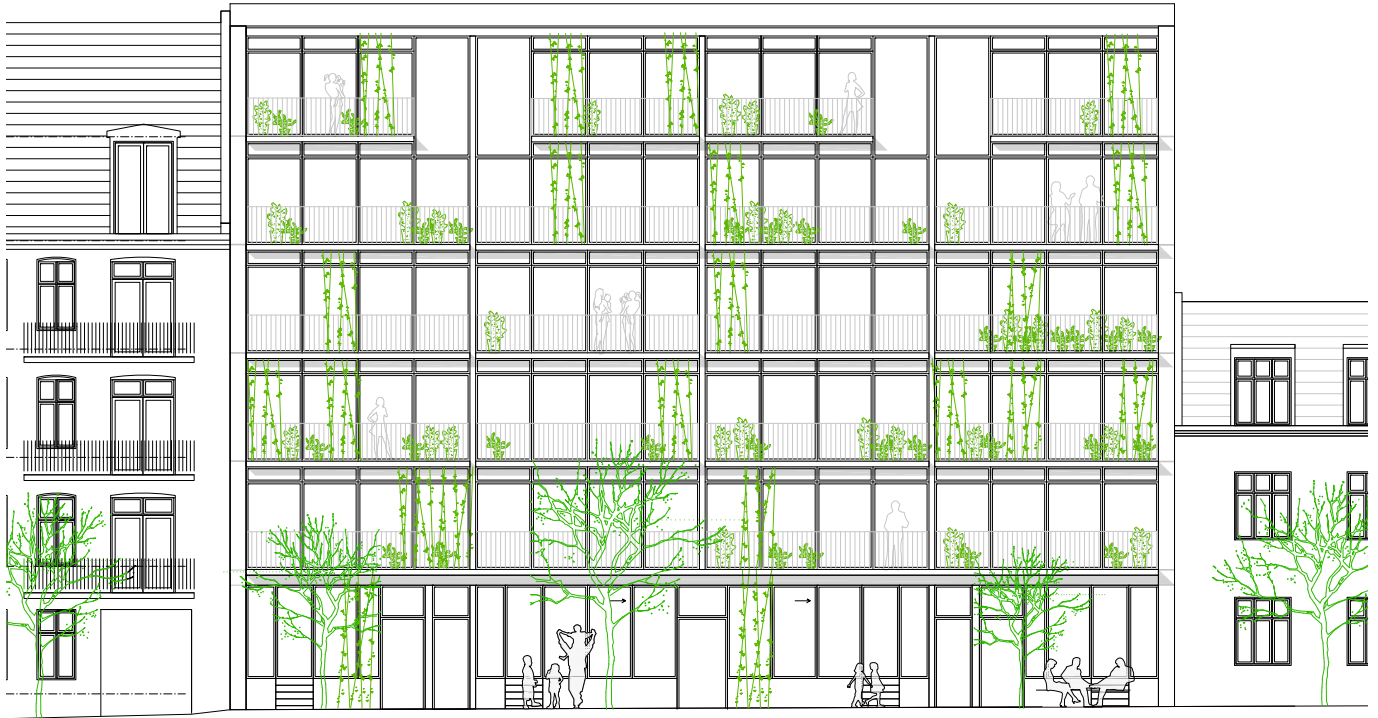
Snit - 1:200. Ill. af Domus Arkitekter.

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

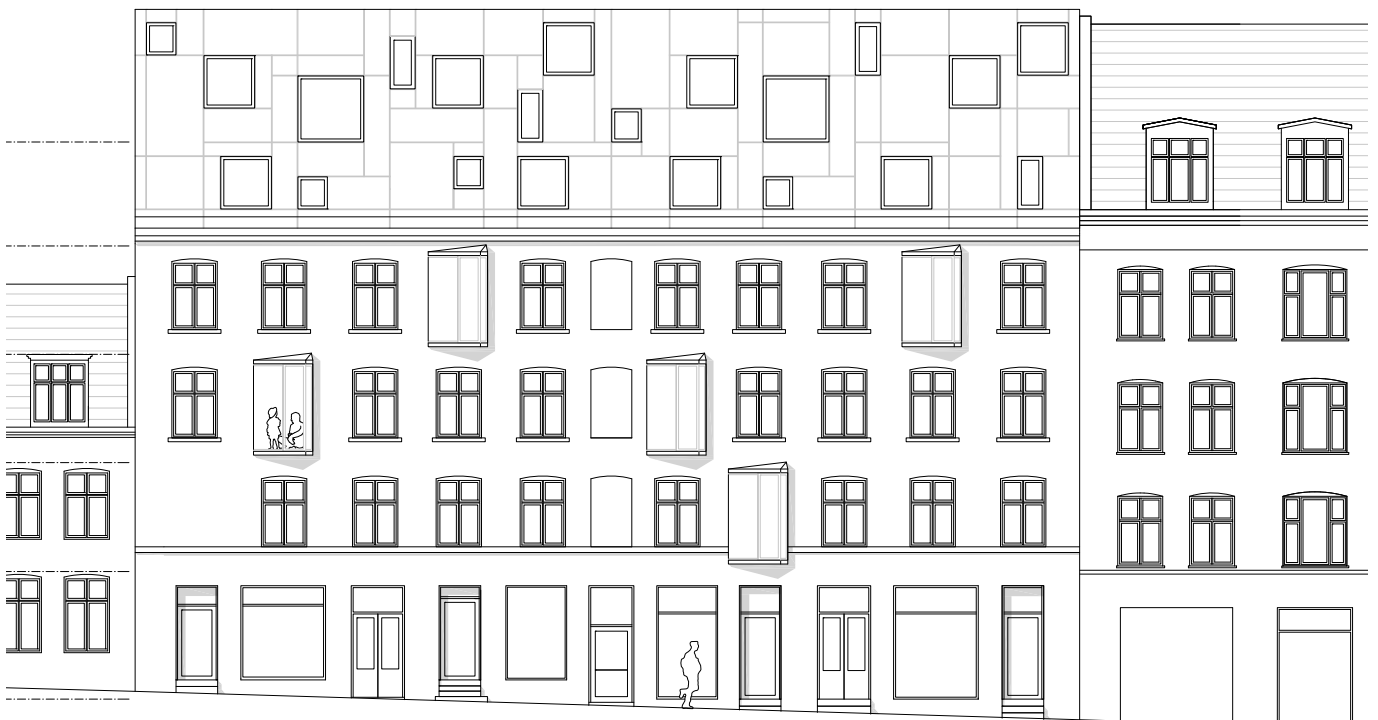
Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 1533 af 10. december 2015). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale 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.

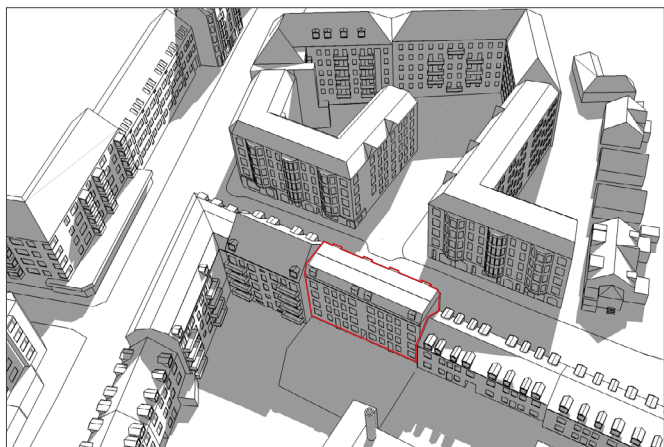
Lokalplanen skal muliggøre renovering og udbygning af eksisterende ejendom i randbebyggelse, hvor eksisterende facade mod gade bevares. Udvidelsen sker således ved udbygning mod gårdrum og etageforøgelse fra 5 til 6 etager. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.



Facade mod gården - 1:200. Ill. af Domus Arkitekter.



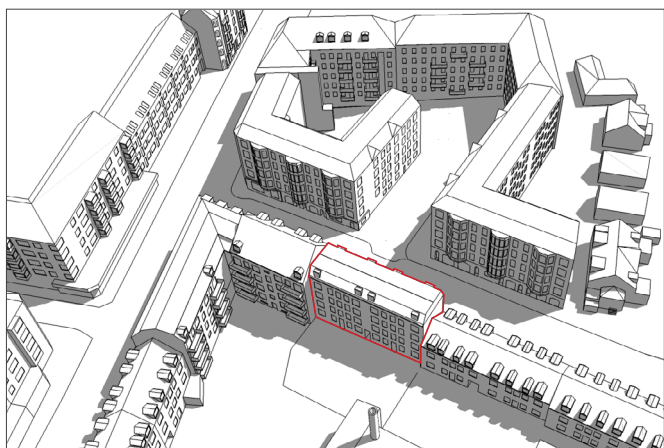
Facade mod Gammel Jernbanevej - 1:200. Ill. af Domus Arkitekter.



*Eksisterende forhold - den 21. juni kl. 09.00*



*Fremtidige forhold - den 21. juni kl. 09.00*



*Eksisterende forhold - den 21. juni kl. 12.00*



*Fremtidige forhold - den 21. juni kl. 12.00*



*Eksisterende forhold - den 21. juni kl. 16.00*



*Fremtidige forhold - den 21. juni kl. 16.00*



*Eksisterende forhold - den 21. juni kl. 19.00*



*Fremtidige forhold - den 21. juni kl. 19.00*





Eksisterende forhold - den 21. marts kl. 09.00



Fremtidige forhold - den 21. marts kl. 09.00



Eksisterende forhold - den 21. marts kl. 12.00



Fremtidige forhold - den 21. marts kl. 12.00



Eksisterende forhold - den 21. marts kl. 16.00



Fremtidige forhold - den 21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser skyggeforskelighederne i marts og juni i løbet af dagen. De øgede skyggepåvirkninger, som følge af volumenforøgelsen af bygningen, vil betyde en mindre forøgelse af skyggevirkninger i gårdrummet i morgen og eftermiddagstimerne. I eftermiddagstimerne ved jævndøgn (marts) vil skyggeforøgelsen berøre en begrænset del af facaderne på de overfor liggende bygninger på Gammel Jernbanevej. Det samme gør sig gældende i aftentimerne ved sommarsolhverv (juni).



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Tillægget til lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

## Kommuneplan 2015

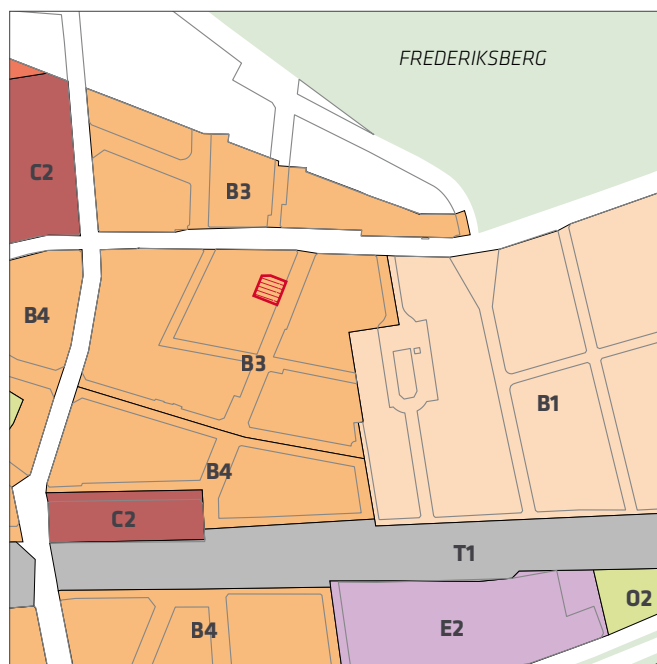
Området er udlagt til boliger (B3-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 meter. Ud over boliger kan der i B3-områderne tillades serviceerhverv i form af butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Det fremgår også af kommuneplanen, at i lokalplaner kan den maksimale bebyggelsesprocent og bygningshøjde overskrides for så vidt angår angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige funktionelle, arkitektoniske, miljø-/energimæssige, eller rekreative hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være (elevators-)tårne, kupler, skulpturelle bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser m.v. For eksisterende bebyggelse kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges ved nyindretning og udbygning af tagetager til beboelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse bestemmelser i kommuneplanen.

### 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.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv		Det aktuelle lokalplanområde
E, E0-2	Områder til blandet erhverv		

### Gældende rammer i Kommuneplan 2015

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.

### Trafikstøj

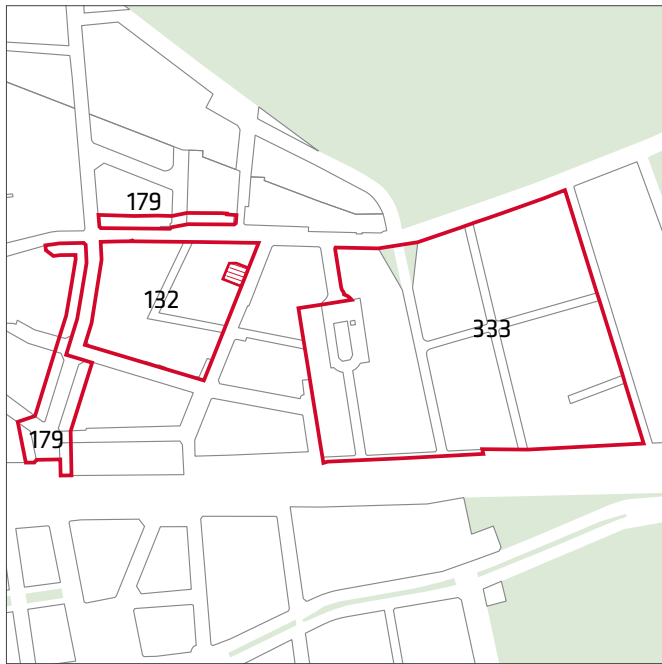
Trafikstøjniveauet langs facaden på Gammel Jernbanevej ligger på 68-73 dB i 1½ og 4 meters højde. I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

### Bydelsplan

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

Valby Lokaludvalg har i 2013 udarbejdet en plan for bydelen med 15 forslag til bydelens udvikling. Et af disse forslag omhandler cykelstier på Gammel Jernbanevej og





Gældende lokalplaner
  Det aktuelle lokalplanområde

**Lokalplaner i kvarteret**

et andet, for lokalplanen relevant forslag, er Valby Solcelleplan; i tråd med Københavns Kommunes målsætning om at blive CO<sub>2</sub>-neutral hovedstad.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 132 Valhøjvej

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området afgrænset af Valby Langgade, Gammel Jernbanevej, Mølle Allé og Toftegårds Allé til boligformål. Herunder skal lokalplanen medvirke til at stueetagen på Toftegårds Allé og Valby Langgade opretholdes som butiksstrøg. Endvidere sikrer lokalplanen bevaring af en række bygninger og angiver retningslinjer for ny bebyggelse i hele området, således at der sikres en tilpasning til eksisterende karréstruktur.

### Lokalplan nr. 179 Valby Langgade

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Valby Langgade i princippet på strækningen fra Kirstinedalsvej til Horsekildevej, Valby Tingsted, Toftegårds Alle samt Toftegårds Plads opretholdes som handegader i bydelen Valby med et rigt varieret udbud af butikker, restauranter og lignende. Dette sker dels ved at fastlægge den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv. Endvidere er det lokalplanens formål at sikre, at eventuelle ændringer af gadefacader samt skiltning m.v. sker under hensyntagen til såvel gadebilledet som den arkitektoniske fremtræden af den enkelte bygning.

### Lokalplan nr. 333 Bjerregårdsvej

Formålet med lokalplanen er, at den skal udgøre det planmæssige grundlag for at fastholde det attraktive villa-kvarter til beboelse med store boliger og bygninger af høj arkitektonisk kvalitet i grønne omgivelser.

## 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)

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

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

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

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

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forpligtelsespligt 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. I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

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. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Drift, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt og Center for Miljø har intet kendskab til forurening på matr.nr. 13a Valby, København.

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/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. 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.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters 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.

# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 132 Valhøjvej

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Gammel Jernbanevej og skel mod matr. nr. 13b og 13ao Valby, København.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 132 fastlægger området til boligformål og indeholder bestemmelser om bevaring og nybyggeri samt om opretholdelse af butiksstrøg. Tillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for renovering og udvidelse af ejendommen Gammel Jernbanevej 4-6. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Der ønskes forbedring af boligkvadratmeter og energioptimering.
- Renoveringen og udvidelsen skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af bygningen.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved udnyttelse af det eksisterende byggeri, energioptimering, fortætning og begrønning af facader.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 13a Valby, København, og alle parceller, der efter den 1. juni 2016 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Generelt

Området fastlægges til helårsboliger med serviceerhverv i den nederste etage, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

### 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.

Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

### Stk. 2. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>. Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt

betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes 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> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Kollegie- og ungdomsboliger er, uanset om de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

### Stk. 3. Fællesanlæg

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

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

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

### Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende beboerstyrede funktioner.

### 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 ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### Stk. 6. Butiksarealer

Det maksimale bruttoareal til butikformål, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 200 m<sup>2</sup>. Den enkelte



dagligvare- eller udvalgsvarerbutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## Kommentar

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

Det eksisterende butikksareal i området er beregnet til 190 m<sup>2</sup> pr. 1. juni 2016.

## § 4. Parkering

### Stk. 1. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel, 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> til butikker til pladskrævende varer og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

### Stk. 2. Cykelparkering

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

Boliger:	4 pladser
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pladser pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker, skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkeringen skal anlægges 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

Uanset bestemmelserne i § 5 i lokalplan nr. 132 kan der på gårdsiden af den eksisterende bebyggelse påbygges glasindæknings, installationstårne og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og dagslysmæssige hensyn.

Husdybden må ikke overstige 10,5 m. Husdybden skal

tilpasses husdybden på naboejendommene som markeret på tegning nr. 2.

Endvidere kan der påbygges ny tagetage i to etager fra den eksisterende gadefacades øvre kant. Mod gaden skal taget udformes med skrå tagflade. Mod gården kan etagerne udformes som fulde etager.

Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 20 m målt fra kote 18 og gesimshøjden må mod gade ikke overstige 13,5 m målt fra kote 18.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Overordnet princip

Ved nybyggeri gælder bestemmelserne i § 6 i lokalplan nr. 132. Ved renovering skal bygningens materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

#### Facader

Facaden mod gade skal opretholdes som blank murværk. Fritstående gavle skal have karakter af murede facader og/eller tegl.

Facader i stueetager fastlagt til erhverv skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum.

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

Facaden mod gården skal have en gennemgående glasfacade, med store dør- og vinduespartier med altaner, således at gårdfacadens murværk er synlig.

#### Tage

Tage skal udformes som sadeltage eller med anden tagform med skrå tagflader.

Tagflader skal udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller 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 halvtage eller anden konstruktion over tagfladen.

#### Altaner og karnapper

Altaner og karnapper må maksimalt udkrage 0,6 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 4 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.

## 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.

### Stk. 2. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

### Stk. 3. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, 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 lysviser eller animerede reklamer.

Reklamering, 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. 4. 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.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Friarealers overordnede indretning

Friarealet skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsareal for beboere og brugere.

Uanset bestemmelserne i § 9, stk. 1 i lokalplan nr. 132 omhandler størrelsen af friarealet kan den i § 5 muliggjorte udvidelse af den eksisterende bebyggelse tillades.

## § 8. 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 vejtrafik og jernbanetrafik.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46 fra vejtrafik og 57 fra jernbanetrafik
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og nr.1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

### Stk. 2. 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.

## § 9. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## § 10. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 132 "Valhøjvej" tinglyst den 19. september 1989 ophæves for så vidt angår § 3, § 7 og § 8 for den af lokalplanen omfattet ejendom på matr. nr. 13a Valby, København, Gammel Jernbanevej 4-6.

## Kommentarer af generel karakter

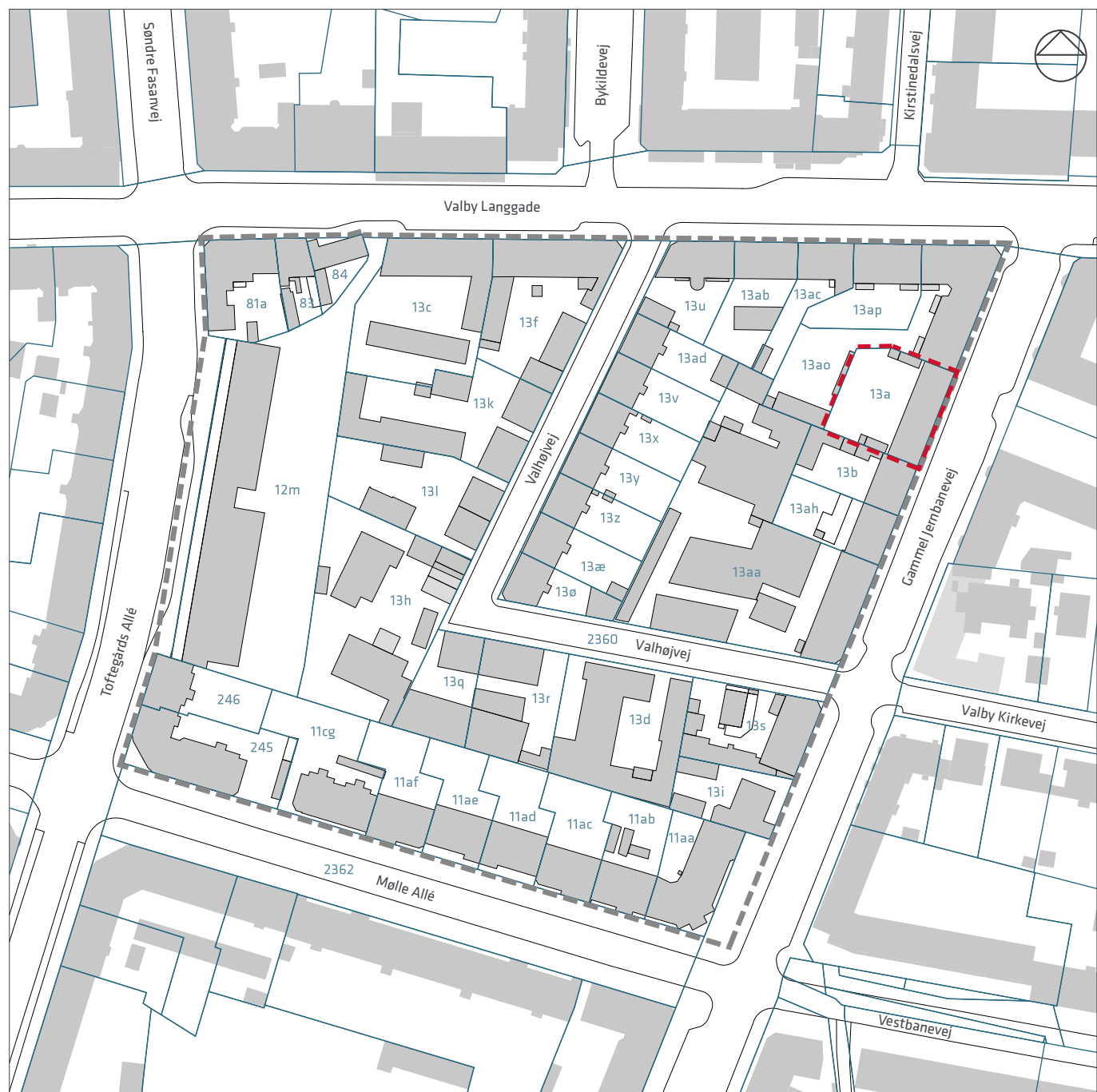
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovebekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom 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.

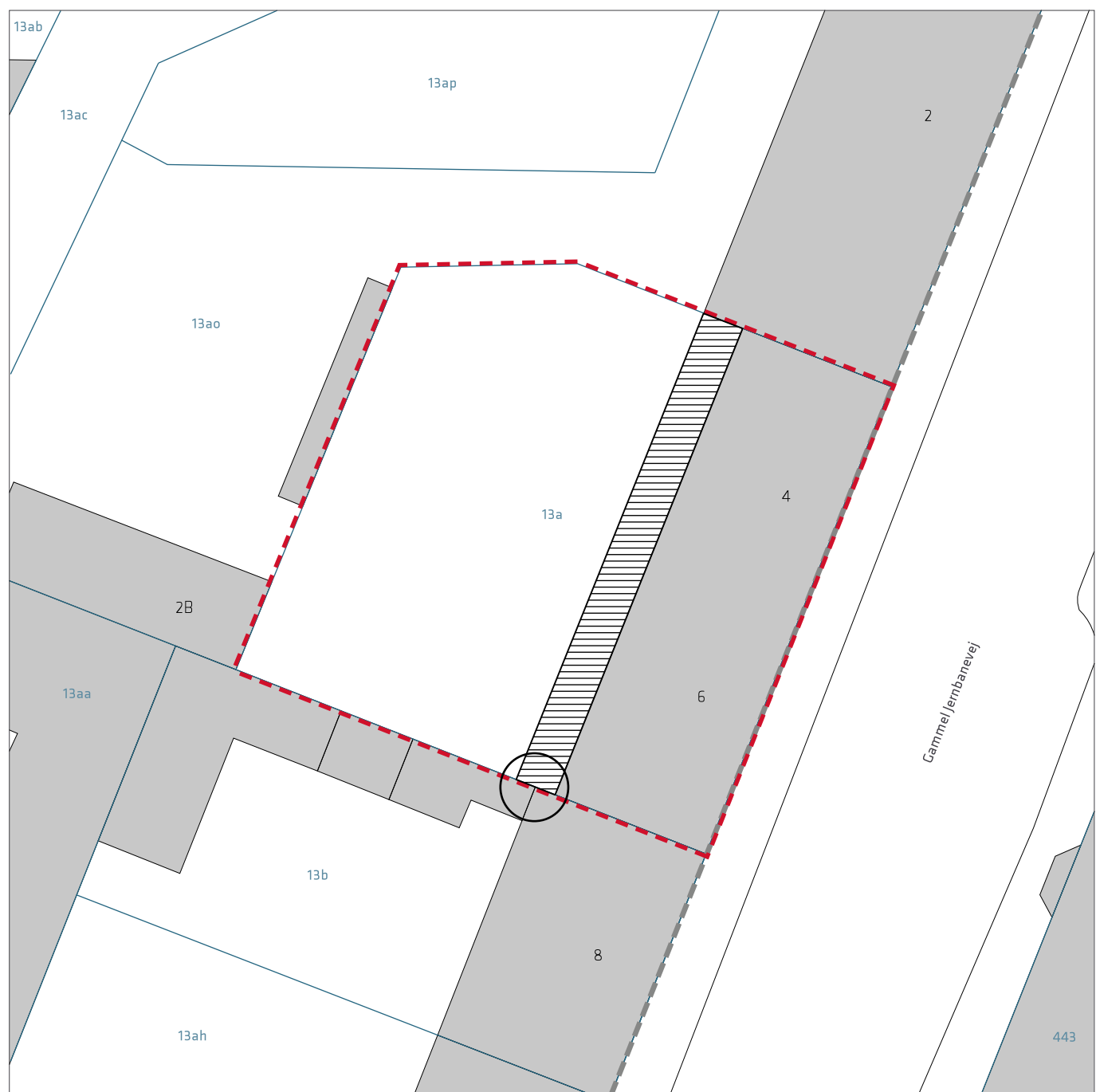
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde





## Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan



--- Lokalplan nr. 132 Valhøjvej

- - - Lokalplantillæggets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bebyggelse

▨ Mulig udvidelse i forbindelse med renovering af eksisterende bebyggelse

○ Tilpasning af husdybde i skel

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.



# Mindretalsudtalelser







# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøforvaltning har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 132 Valhøjvej.

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget og miljørapporten. Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 201x**

