



# TOFTEGÅRDS PLADS II

## FORSLAG TIL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den 23. marts 2023 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Toftegårds Plads II og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den 28. marts til den 24. maj 2023.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>22</b>
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	22
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	22
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	22
Miljøforhold .....	10	§ 4. Veje.....	24
Den kystnære del af byzonen .....	11	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	25
Bevaringsværdige bygninger.....	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	26
Skyggediagrammer .....	13	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	28
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>15</b>	§ 8. Ubebyggede arealer .....	29
Overordnet planlægning.....	15	§ 9. Støj og anden forurening.....	33
Kommuneplan 2019.....	15	§ 10. Matrikulære forhold .....	34
Lokalplaner i kvarteret.....	15	§ 11. Retsvirkninger .....	34
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	16	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	34
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	16	Kommentarer af generel karakter .....	34
Spildevandsplan .....	17	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	35
Sikring mod oversvømmelse.....	17	Tegning 2 · Anvendelse .....	36
Vandforsyningsplan .....	18	Tegning 3 · Veje.....	37
Varmeplanlægning .....	18	Tegning 4 · Bilparkering.....	38
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>19</b>	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	39
Affald .....	19	Tegning 5b · Porte .....	40
Museumsloven.....	20	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	41
Rottesikring .....	20	Tegning 6b · Altangange.....	42
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	20	Tegning 7a · Byrum.....	43
		Tegning 7b · Kantzoner .....	44
		Tegning 7c · Beplantning .....	45
		Tegning 7d · Terrænregulering.....	46
		<b>Forslag til kommuneplantillæg</b>	<b>47</b>
		<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b>	<b>48</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2021.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Denne lokalplan afløser lokalplan 17 Toftegårds Plads fra 1980 med tillæg 1 fra 2019.

Borgerrepræsentationen vedtog den 24. juni 2020 en helhedsplan for Toftegårds Plads og vedtog samtidig, at der på baggrund af helhedsplanen udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg for området. Helhedsplanen viser den sydlige plads som en central byplads omkranset af et nyt bibliotek mod nord, de eksisterende kulturhuse mod øst, almene ungdomsboliger mod syd samt grønne, støjskærmende bakker og en eventuel bygning til kultur, fritid eller sundhed mod vest (kaldet Bygning X). Nybyggerierne og landskabet har et kurvet formsprog, der indrammer pladsen.

Der er givet budgetmæssige bevillinger i budget 2019 og 2021 til opførelse af biblioteket og i budget 2022 til anlæg af pladsen. Den 2. juni 2022 vedtog Borgerrepræsentationen salg af et grundareal til et alment boligselskab med henblik på opførelse af ungdomsboligerne. Helhedsplanen viser også forslag til omlægning af den nordlige plads, men der foreligger pt. ikke bevilling hertil.

Parallelt med tilvejebringelse af helhedsplanen har forvaltningerne været i dialog med ejeren af to ejendomme på sydsiden af pladsen, og ejeren har anmodet om, at ejendommene kommer til at indgå i lokalplanen med anvendelsesbestemmelser, der er mere i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2019 end

den gældende lokalplan. Den nye plan omfatter samme område som den gældende, og afløser dermed denne. Det betyder, at den kommunale ejendom Ottilliahus, Trekroner Bryghus og Johannes Døbers Kirke også kommer til at indgå i planen.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre realisering af helhedsplanen med anlæg af en ny plads, nyt bibliotek og ungdomsboliger og at opdatere planbestemmelserne for de tilgrænsende ejendomme, herunder udpegning af bevaringsværdige bygninger. Der er ikke taget nærmere stilling til anvendelse eller udformning af Bygning X, og stillingtagen hertil forudsætter et tillæg til lokalplanen.

Kommuneplantillægget ændrer afgrænsning mellem et område til serviceerhverv og et område for offentlige institutioner mv. således, at ejendommen med Valby Kulturhus og de planlagte ungdomsboliger kommer til at ligge indenfor området til offentlige institutioner mv.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet var indtil vedtagelsen af lokalplan 17 i 1980 en del af Valby Industri kvarter, bortset fra den nordlige plads, hvor der på daværende tidspunkt var trafikterminal. I overensstemmelse med denne lokalplan blev der anlagt en ny trafikplads og opført nye kontorbygninger mellem pladsen og Ottilliavej/Krumtappen. Tre bygninger mod Valgårdsvvej, hvoraf to tidligere blev anvendt af Stelling's Farvefabrik og den tredje af Nordisk Kulsyrefabrik, blev indrettet til kulturhus og mandskabsbygning hørende til trafikterminalen. Syd for Krumtappen ligger der fortsat erhverv med Lundbeck A/S som den dominerende virksomhed.

### Egenart

Lokalplanområdet ligger i Valby i overgangen mellem karréby og en mere blandet by med erhverv i varieret skala samt boliger både som etagebebyggelser, byggeforeningshuse og villaer. Karreerne omkring den nordlige forplads er i fem etager og har facader og saddeltage i rød tegl. De nye karreer og de bevarende industribygninger i F.L. Smidth-området vest for Gammel Køge Landevej har også rød tegl som det dominerende materiale. Inden for området ligger flere bygninger, der kan tilbageføres til områdets anvendelse til industri. Også for disse bygninger gælder, at de overvejende har facader i rød tegl. Nybyggerierne i den sydlige del af området er i rød tegl ud mod pladsen, mens andre har facader i gul tegl. Johannes Døbers Kirke har facader i rød tegl, mens Ottilliahus overvejende er i hvidmalet murværk.

### Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet ligger ved Gammel Køge Landevej, Toftegårds Allé og Vigerslev Allé, der er fordelingsgader, og Trekronergade, der er bydelsgade. Både Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé har cykelstier, der indgår i rutenettet for supercykelstier. Området er dermed velbeliggende både i forhold til bil- og cykelbetjening. Hele området ligger inden for en gangafstand på 600 m i forhold til Valby Station, og der kører flere busruter på Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej/Toftegårds Allé. I forhold til Ny Ellebjerg Station ligger området inden for et cirkelslag på 1 km. Området er dermed velbeliggende også i forhold til kollektiv trafik.

### Almene boliger

Krav om mindst 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m<sup>2</sup>. Det bemærkes, at de ungdomsboliger, som lokalplanen muliggør, er planlagt opført som almene boliger.



Områdets placering i bydelen.



Den sydlige del af Toftegårds Plads set fra hjørnet ved Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé. I baggrunden Valby Kulturhus, der er under renovering samt ATP's store kontorhus, der bl.a. rummer lejemål til Movia og Politiet.



Det sydøstlige hjørne af pladsen med permahaver foran kulturhuset.



Bygning fra 1913 på hjørnet af Valgårdsvej og Vigerslev Allé med tilhørende portal, der stammer fra Sadolins Farvefabrik. I dag rummer den spillestedet Kraftverket. Bygning og portal fastlægges som bevaringsværdig.



Den kommunale ejendom Ottiliahus, Gammel Køge Landevej 11, der skal renoveres til kontorformål. Arealet foran bygningen trænger også til en opgradering.



I den sydøstlige del af området ligger et offentligt tilgængeligt grønt areal, der hører til ATP's bebyggelse. I baggrunden ses Johannes Døbers Kirke og Trekroner Bryghus, der begge fastlægges som bevaringsværdige.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Den sydlige del af Toftegårds Plads er præget af, at den oprindeligt er anlagt som trafikterminal med store asfalterede arealer, hvoraf dele - efter ophør af busdriften - har været brugt til parkering og kørsel i forbindelse med køreprøver, og andre dele bruges til rekreative formål, herunder boldbane, byhaver og events. Der har gennem en årrække været et stort lokalt ønske om anlæg af en ny rekreativ plads. Pladsen er så stor, at det er vurderet, at den med fordel også kan give plads til bebyggelse i begrænset omfang.

Lokalplanen muliggør således anlæg af en rekreativ plads, der suppleres med et nyt bibliotek mod Vigerslev Allé, hvor det kan fungere som støjskærm i forhold til den meget trafikerede vej. Mod Gammel Køge Landevej anlægges der en beplantet støjvold og mod syd ungdomsboliger i en buet form, der kan medvirke til at gøre pladsen mere tryk.

Da lokalplanen erstatter den gældende lokalplan, omfatter den også nordlige Toftegårds Plads, der allerede er anlagt som rekreativ plads, Valby Kulturhus, Kraftværket, samt kontorbygninger og Johannes Døbers Kirke i området syd og sydøst for pladsen. Området opdeles i fire delområder I-IV, hvor Toftegårds Plads (nord) er område I, Toftegårds Plads (syd) område II, kontorbygningerne område III og Johannes Døbers Kirke område IV.

### Anvendelse

Område I fastlægges til offentlige rekreative formål.

Område II fastlægges til offentlige rekreative formål og offentlige institutioner mv. i form af bl.a. kulturhus, bibliotek og ungdomsboliger.

Område III fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Område IV fastlægges til kulturelle formål, herunder kirke.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Fremtidige trafikforhold

Det eksisterende færdselsareal langs pladsens sydlige afgrænsning får status som privat fællesvej og ensrettes for biltrafik mod Valgårdsvvej, hvor der muliggøres ud-kørsel til. Renovation til ungdomsboligerne vil foregå herfra.

Selve pladsen bliver friholdt for bilkørsel, bortset fra en daglig levering af bøger til biblioteket, samt brandredning og lignende via en port i bygningen med ungdomsboliger.

Renovation til biblioteket og kulturhuset sker fra Valgårdsvvej. Der vises plads til affaldshåndtering på Valgårdsvvej i form af nedgravede beholdere. Der forventes ikke en stigning i biltrafikken på de omkringliggende veje, bortset fra Valgårdsvvej. Her forventes en mindre stigning som konsekvens af en ny overkørsel syd for Valby Kulturhus.

Størstedelen af beboerne og brugerne af ungdomsboligerne og biblioteket forventes at bruge cyklen som transportmiddel, og derfor vil det muliggjorte byggeri resultere i mere cykeltrafik, som hovedsageligt vil påvirke den eksisterende cykelinfrastruktur, som omkranser lokalplanområdet.

Der opretholdes og fastlægges vejudvidelseslinjer, og en af Borgerrepræsentationen vedtaget byggeplan mod Gammel Køge Landevej forudsættes at bortfalde.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### **Bil- og cykelparkering**

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Bilparkeringen for anvendelse til kulturelle formål, bibliotek, er dog fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af beliggenhed i byen/antal ansatte og besøgende samt lokalisering i forhold til kollektiv trafik.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der på den sydlige plads kommer til at være 9 bilparkeringspladser til bibliotek og ungdomsboliger, ca. 180 cykelparkeringspladser til bibliotek, Valby Kulturhus, Kraftverket og brugerne af pladsen, samt ca. 110 til ungdomsboligerne. Kontorbebyggelsen på sydsiden af pladsen har sin egen eksisterende cykelparkering.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne til biblioteket og ungdomsboligerne skal være overdækkede. Det vil sige, at de bl.a. kan placeres under tagudhæng eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering i stueetagen til ungdomsboligerne og på terræn må være. Det skal sikres, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

Bebyggelsesplanen giver mulighed for et bibliotek på ca. 1.350 m<sup>2</sup> i én etage og ungdomsboliger på ca. 2.750 m<sup>2</sup> i 4 etager på den sydlige plads. Opførelse af en eventuel yderligere en bygning med et etageareal på ca. 1.000 m<sup>2</sup>, benævnt Bygning X i helhedsplanen, forudsætter tillæg til lokalplanen.

For den øvrige del af området fastlægges den eksisterende bebyggelse, der har et samlet etageareal på ca. 50.000 m<sup>2</sup>, som bebyggelsesplan. Fire bygninger fastlægges som bevaringsværdige.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

### **Byrum**

Der fastlægges bestemmelser for udformningen af den sydlige Toftegårds Plads med en pladsdannelse med teglbelægning og et beplantet bakkelandskab mod Gammel Køge Landevej med siddemuligheder mod pladsen, en ny terrasse ved cafeen hørende til Valby Kulturhus, og grønne bede med træer og anden beplantning forskellige steder på pladsen og ved ungdomsboligerne.

Planen ændrer ikke på de eksisterende grønne byrum i den sydlige del af området, og der muliggøres et nyt grønt byrum ved Ottiliahus.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Træer og anden beplantning**

Der skal samlet plantes mindst 108 nye træer. Heraf skal der plantes mindst 90 nye træer på den sydlige Toftegårds Plads og 3 nye træer til biblioteket. Mod Gammel Køge Landevej skal der plantes mindst 5 nye træer foran Ottiliahus og mindst 10 nye træer i gårdrummet bag bygningen. På den sydlige plads

fastlægges 3 træer som bevaringsværdige, og på den nordlige plads fastlægges der 63 træer som bevaringsværdige. I området i øvrigt fastlægges der 35 træer som bevaringsværdige.

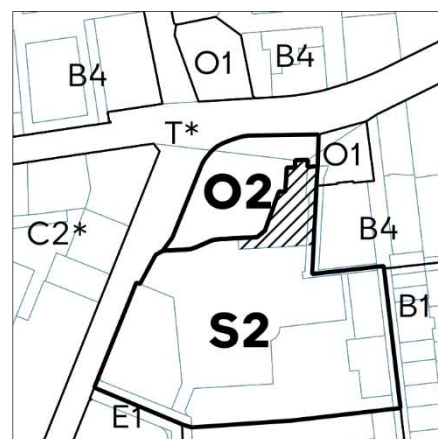
Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### Ekspropriation

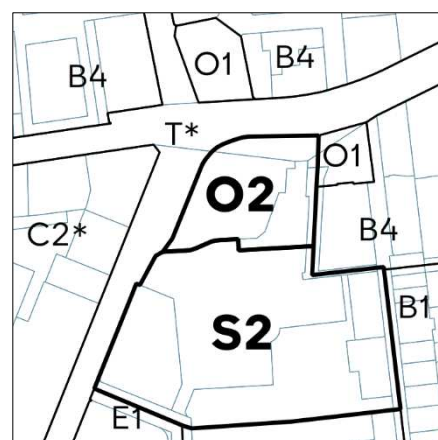
Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

### Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget ændrer afgrænsning mellem et område til service-erhverv og et område til offentlige institutioner mv. således, at ejendommene med Valby Kulturhus og de planlagte ungdomsboliger kommer til at ligge indenfor området til offentlige institutioner mv.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.





Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri til ungdomsboliger set fra syd i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: H+ TNT Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri til bibliotek set fra krydset Vigerslev Allé og Gammel Køge Landevej i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Rørbæk og Møller Arkitekter A/S

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023).

Det, lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør, er omfattet af lovens bilag 2, pkt. 10, litra b, men planerne fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre, at der kan anlægges en rekreativ plads og opføres et nyt bibliotek og ungdomsboliger med samlet etageareal på ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af friarealet nærmest vejene, op til 73 dB på dele af bibliotekets facader og op til 68 dB på dele af ungdomsboligernes facader, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og  $L_{den}$  63 dB for erhverv.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres således, at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes.

Der skal være støjafskærmning af den rekreative plads i form af en beplantet vold mod Gammel Køge Landevej.

Den fremtidige bebyggelse til biblioteksformål er placeret således, at bebyggelsen langs Vigerslev Allé kan danne støjskærm for den rekreative plads.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at støjafskærmningen er etableret, og at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

I nærheden af lokalplanområdet ligger virksomheden H. Lundbeck A/S, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

H. Lundbeck A/S er reguleret ved en miljøgodkendelse fra Københavns Kommune fra 2022. Der er følgende miljøforhold, som vil kunne påvirke omgivelserne i planområdet:

#### *Røggasemissioner fra kedelcentral*

H. Lundbeck A/S har en kedelcentral med to fyr til varmeproduktion. Afladning af røggas sker gennem en 35 m høj skorsten. De to fyr er på 3,6 og 5 MW og fyres med naturgas. Emissionen af NO<sub>x</sub> er mindre end halvdelen af emissionsgrænseværdien for NO<sub>x</sub> iht. luftvejledningen.

Som miljømyndighed vurderer Københavns Kommune, at emissionerne ikke forårsager miljøgener eller overskridelse af grænseværdier for luft.

#### *Emission af kemikalier fra produktion og laboratorier*

H. Lundbeck A/S indsender årligt en redegørelse for samtlige stoffer i kategori I- og II -stoffer i produktion og laboratorier, hvilket omfatter beregning af emissioner og OML-beregning af disses spredning i omgivelserne. Disse beregninger dokumenterer at H. Lundbeck A/S med meget stor margin overholder de vejledende grænseværdier for samtlige stoffer.

#### *Lugt fra produktion og laboratorier*

H. Lundbeck A/S emitterer visse lugtende stoffer. Disse er markeret med L i Miljøstyrelsens B-værdivejledning for luftemissioner og indgår i H. Lundbeck A/S' årlige indrapportering og beregning vedr. luftvilkår. Alle grænseværdier overholdes med stor margen, og der er ingen lugtgener uden for H. Lundbeck A/S' areal.

Der vil derfor ikke være lugtgener fra H. Lundbeck A/S i planområdet.

#### *Støj*

H. Lundbeck A/S har vilkår om støj fra virksomheden, herunder transport og privatkørsel på virksomhedens areal. Virksomhedens egne beregninger viser, at der ingen overskridelser er af virksomhedens støjgrænser.

Der vil derfor ikke være støjgener fra H. Lundbeck A/S i planområdet.

Virksomhedens miljøgodkendelse er baseret på, at der i det område, der vil kunne påvirkes af forurening fra virksomheden, i dag ligger boliger og serviceerhverv. Lokalplanen gør det muligt at bygge boliger og bibliotek, hvor der i dag er offentlig plads.

Ændringen af planforholdene vil ikke betyde, at der i fremtidige revisioner af miljøgodkendelsen vil kunne tillades højere grænseværdier, fordi disse i dag er baseret på de samme anvendelser, som planen muliggør. Det betyder også, at planlægningen ikke vil kunne bevirke en skærpelse af virksomhedens miljøkrav. Virksomhedens nuværende drift vil således ikke kunne blive påvirket af planlægningen. En evt. udvidelse af driften vil skulle respektere de samme miljøvilkår som de nuværende.

#### *Københavns Kommune vurderer*

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

## **Bæredygtighed**

Anvendelse af grønne tage og opmagasineringsstrukturer til forsinkelse og opbevaring af regnvand bidrager til den miljømæssige del af bæredygtigheden. Regnvandet forsinkes, når vandet siver ned i jorden i de grønne tage. Vandet fordampes, når planterne suger det i sig og får temperaturen til at falde, så risikoen for varmeeffekten reduceres. Anlæg af opmagasineringsstrukturer gør det muligt at anvende regnvandet til vanding, hvorved drikkevand spares, og kørsel med vand undgås. Dette vil også medføre driftsmæssige besparelser. Dernæst vil afkoblingen af befæstede arealer reducere mængden af vand, der ledes til renseanlægget, hvor energiforbruget reduceres, hvilket medfører en mindre CO<sub>2</sub>-udledning. Udledningen af spildevand bliver også reduceret.

## **Den kystnære del 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.

## Bevaringsværdige bygninger

Bygningerne på ejendommen matr.nr. 1744, 2129 og 2128, samt umatrikuleret offentlig vej Valby, København, Bryggerivej 12, Trekronegade 28, Valgårdsvej 6-8 og Valgårdsvej 2 er i SAVE registreret med værdierne 3, 2, 3 og 2. Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet, og bygningerne fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen. Begrundelsen for, at bygningen er fastlagt som bevaringsværdige er:

### Bryggerivej 12

Johannes Døbers Kirke er opført i 1929-31, 1957-58 og 1990-91 (tårnet) af arkitekt Emil Engell og arkitekt Peter Brogaard (tårnet). Den er i rød tegl med høje slanke vinduer og sadeltag. Det er især den kulturhistoriske værdi, der giver den bevaringsværdi (SAVE) 3.

### Trekronegade 28

Bygningen udgør en del af Bryggeriet Trekrone opført i 1898-99 af arkitekt Caspar Leuning Borch. Det blev ombygget til garveri i 1919-20 med Niels Hauberg som arkitekt og er renoveret i 1990 med nyt trappetårn i glas. Det er et markant byggeri med pudset facade, detaljer og sokkel i rød tegl og pyramidetag kombineret med sadeltag også i rød tegl. Stilen er historicisme og typisk for den datidige industriarkitektur. Bygningen har bevaringsværdi (SAVE) 2.

### Valgårdsvej 4-8

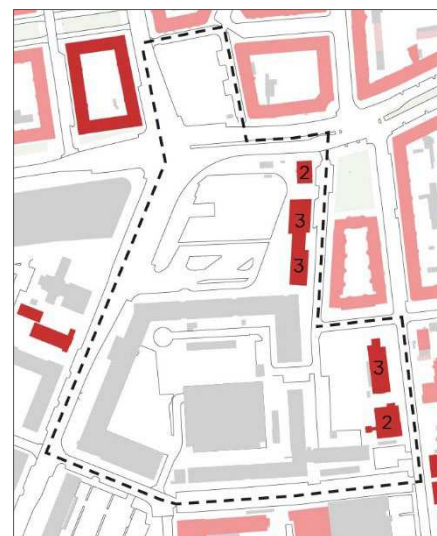
Den ene bygning er opført i 1906 med senere tilbygninger som industribygning for Nordisk Kulsyrefabrik med Heri Glæsel som arkitekt. Den er i én etage med sadeltag og et tårn. Facaden er pudset murværk. Den anden bygning er opført som lagerbygning for A. Stelling's Farvefabrik i 1914 med Christian Mandrup-Poulsen som arkitekt. Den er i 4 etager plus 2 tagetager og er i rød tegl. Bygningerne er ombygget til medborgerhus i 1981, og de er sammenbygget med en enetages mellebygning. Arkitekturen er en blanding af historicisme og funktionalisme. Bygningerne har bevaringsværdi (SAVE) 3.

### Valgårdsvej 2

Bygningen er opført som kontorbygning for A. Stelling's Farvefabrik i 1913, formentlig også med Christian Mandrup-Poulsen som arkitekt. Den er én etage plus sadeltag med markante buede frontispicer. Facader er i rød tegl og taget i mørk tegl. I forbindelse med brug af pladsen som busterminal fungerede den som mandskabsbygning for chaufførerne, og i dag er den spillestedet Kraftverket. Bygningen har bevaringsværdi (SAVE) 2. Mellem denne og den oprindelige lagerbygning er der samtidig opført en buet mur med 2 buede portåbninger og 2 buede døråbninger. Den udpeges også som bevaringsværdig.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

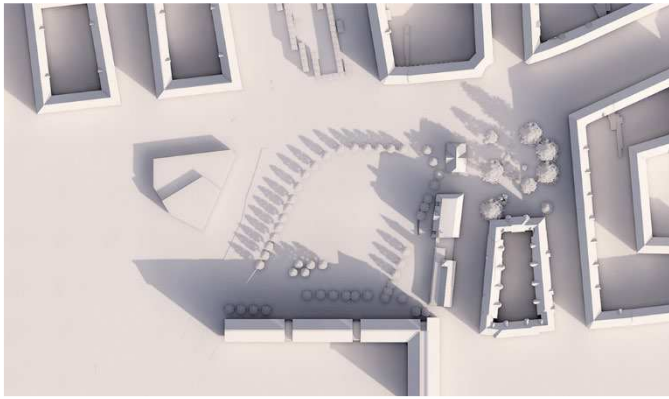
På tegningen er angivet bevaringsværdige bygninger.



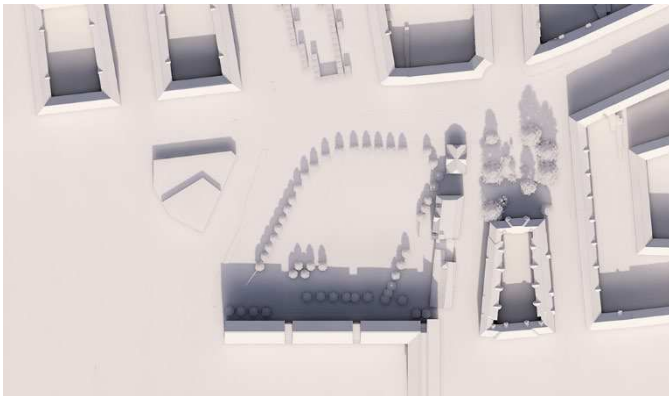
1-3	Høj bevaringsværdi
4-6	Middel bevaringsværdi
7-9	Lav bevaringsværdi
■	Uden bevaringsvurdering
- - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

SAVE-kort.

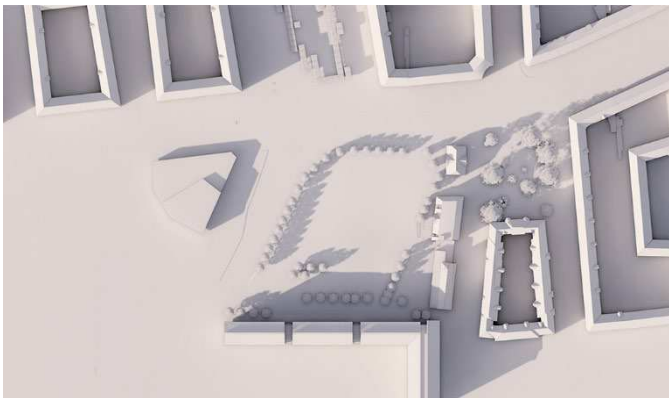
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

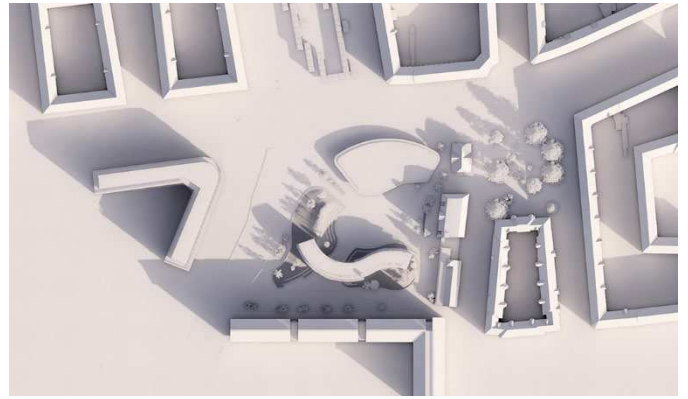


21. marts kl. 12.00

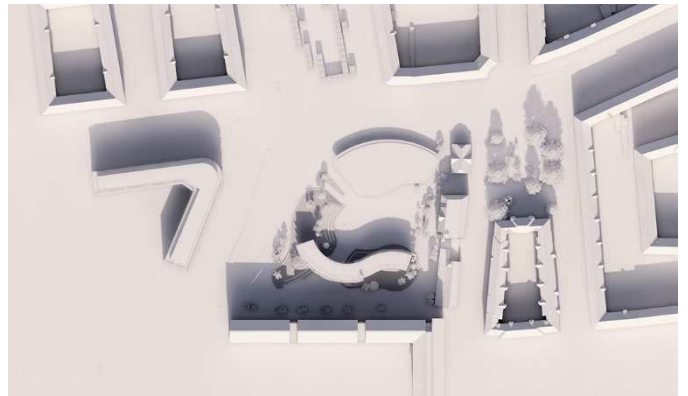


21. marts kl. 16.00

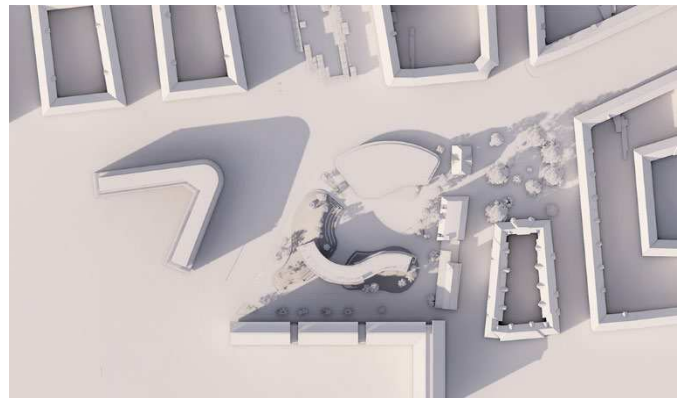
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at der fortsat vil være gode lysforhold i området syd for biblioteket i sommerhalvåret.

*Illustrationer: Rønbæk og Møller Arkitekter A/S.*

## Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

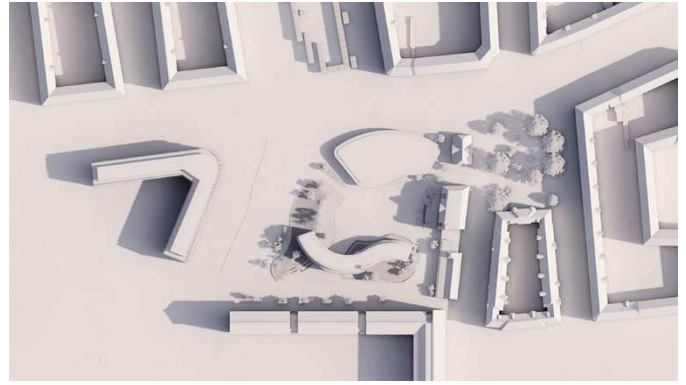


21. juni kl. 16.00

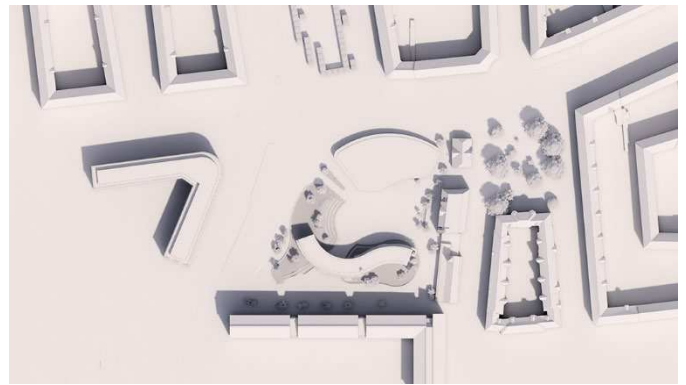


21. juni kl. 19.00

## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er den sydlige del af området samt Valby Kulturhus fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Rammeområde for fritidsområder

I Kommuneplan 2019 er Toftegårds Plads Nord fastlagt som fritidsområde.

### Rammeområde for institutioner

I Kommuneplan 2019 er Toftegårds Plads Syd fastlagt til institutioner

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150 i området for serviceerhverv og til 110 i området for institutioner.

### Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Valby Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om anlæg af Toftegårds Plads Syd som kulturens plads i Valby, herunder med et nyt Valby Bibliotek, der kan bidrage til byliv og tryghed samt afskærmning mod trafikken. Toftegårds Plads Nord ønskes renoveret og gjort til et attraktivt, grønt byrum i lille skala med inddragelse af randzonerne mod tilgrænsende bebyggelser som attraktive byrum.

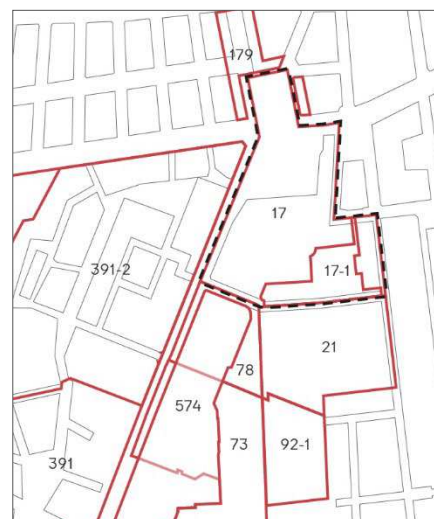
## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 17 Toftegårds Plads

Formålet med lokalplanen er at fastlægge den nordlige del af Toftegårds Plads til rekreative formål (grønt område), den sydlige del af pladsen til busterminal og resten af området i det væsentlige til offentlig administration, beboerhus og kirke.

### Lokalplan 179 Valby Langgade

Formålet med lokalplanen er at sikre, at strækninger af Valby Langgade, Toftegårds Allé og den nordlige del af Toftegårds Plads opretholdes som handegader, og at facadeændringer og skiltning sker under hensyntagen til såvel gadebilledet som den enkelte bygningers arkitektoniske fremtræden.



— Gældende lokalplaner

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

### **Lokalplan 21 Ottiliavej/Gerdasgade**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhverv, såsom industri-, værksteds- og lagervirksomhed med dertil hørende administration.

### **Lokalplan 78 Ottiliavej**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhvervsformål mv. samt dertil hørende administration.

### **Lokalplan 92-1 Karensbane Nord**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhvervsformål, herunder lettere industri med dertil hørende administration. Formålet med tillæg 1 er at muliggøre nedlæggelse af vejarealer.

### **Lokalplan 574 Gammel Køge Landevej**

Formålet med lokalplanen er at skabe et tæt bebygget område med mange arbejdspladser tæt ved Ny Ellebjerg Station.

### **Lokalplan 73 Carl Jacobsens Vej**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhvervsformål mv. samt dertil hørende administration.

### **Lokalplan 391-2 F.L. Smidth II**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge et område ved Ramsingsvej til serviceerhverv og det øvrige område til boliger og serviceerhverv med bevaring og genbrug af industribygninger i samspil med nybyggeri. Formålet med tillæg 2 er at fortætte og fastlægge mere detaljerede bestemmelser for den nordlige del af området.

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

## **Københavns Kommunes overordnede strategier**

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan ses på \[www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv\]\(http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv\)](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)

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

## **Miljøkrav til byggeri og anlæg**

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

## **Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier**

Bæredygtigheds certificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis



entreprisenummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### **Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter**

For byggerier med en enterprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projekttyper findes på www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i projekttillæg 2023 til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

### **Lokal håndtering af regnvand**

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne gennemføres løbende frem til ca. 2040. Det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum ved et 100-års skybrud.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

### **Skybrudsprojekt**

Masterplanen for Sjælør Boulevard viser, at der er behov, for at forsinke/tilbageholde vand på Toftegårds Plads.

Derfor bør den sydlige del af pladsen indrettes til at tilbageholde vand i den udstrækning, det er muligt. Det kan fx være ved grønne tage og opmagasineringsstrukturer under pladsen og parkeringspladserne. Opmagasineringsstrukturen forsynes med en mulighed for at tappe det tilbageholdte vand til vanding af de grønne arealer, der etableres i tilknytning til pladsen. Overskydende vand, der ikke tilbageholdes, afledes på overfladen til pladsens trafikerede areal og ledes videre til Gammel Køge Landevej.

Toftegårds Plads på den nordlige side af Vigerslev Allé skal også forsinke regnvandet. I dette tilfælde kan regnvandet også anvendes til at vande det grønne areal, som etableres.

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

På Gammel Køge Landevej strømmer vandet til en lavning nær Kirsten Walthers Vej. Her opsamles regnvandet og tilsluttes en ledning, der fører til Valbytunnelen. Hvis projektet på Toftegårds Plads ibrugtages, inden rørledningen til Valbytunnelen er etableret, kobles vandet midlertidigt på kloaksystemet, indtil regnvandsledningen til Valbytunnelen er etableret. Det er endnu ikke afgjort, hvordan vandet transporteres på Gammel Køge Landevej.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase.](#)

## **Varmeplanlægning**

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om krav på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://www.at.dk).

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

En større del af lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 2 (V2) på grund af de tidligere aktiviteter med forskellige fabriksaktiviteter, trykkeri og værksteder. Her vil jord og grundvand i et givent omfang være forurenede med olieprodukter, som terpentiner, benzin, benzen, vandopløselige opløsningsmidler, tungmetaller, tjærestoffer og chlorerede opløsningsmidler.

Matr.nr. 11x, 10a og 2093 Valby er ikke kortlagte på nuværende tidspunkt, men her er også oplysninger om forskellige fabriks- og værkstedsaktiviteter. Det skal derfor forventes, at jord og grundvand kan være forurenede og, at matriklerne kan blive kortlagt.

Matr.nr. 1744 og 2129 Valby er en del af områdeklassificeringen. Her er ingen oplysninger om mulige forurenende aktiviteter, men jorden skal forventes lettere forurenede, som byjord ofte er.

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

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.  
Kontakt: [jordforurening@kk.dk](mailto:jordforurening@kk.dk)

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

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

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

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

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

[Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/bygge-og-miljo-tilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljo-tilladelser)

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

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

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er mulig-gjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

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 artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

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. 265 af 21. marts 2019.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv, institutioner mv., herunder bibliotek, kulturhus, kirke og ungdomsboliger, samt fritidsområder, herunder rekreativ plads,
- at sikre adgang gennem området over offentlige pladser og en ny vej, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at udpege en del af den eksisterende bebyggelse som bevaringsværdig,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 10 al, 11x, 1744, 2093, 2128, 2129, dele af 2358 og 2365 Valby, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) og alle parceller, der efter den 1. december 2022 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III og IV, som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i område I

Området fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til parker og legepladser samt de til området hørende drifts- og servicefunktioner.

#### Kommentar

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.*

## **Stk. 2. Anvendelse i område II**

Området fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, sportsanlæg, sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms- og kollegieboliger samt offentlig administration.

Ungdoms- og kollegieboliger skal være helårsboliger.

### **Kommentar**

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.*

### **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. 3. Anvendelse i område III**

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

## **Stk. 4. Anvendelse i område IV**

Området fastlægges til kulturelle formål, herunder kirkeformål

## **Stk. 5. Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. stk. 2.

## **Stk. 6. 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.

### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*

## **Stk. 7. 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. 8. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med anvendelsen til offentlige formål og serviceerhverv.

#### **Stk. 9. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2.

### **§ 4. Veje**

#### **Stk. 1. Vejlinjer**

Mod Vigerslev Allé, Toftegårds Allé, Krumtappen og Ottiliavej opretholdes de eksisterende vejlinjer.

Mod Gammel Køge Landevej opretholdes den eksisterende vejlinje, bortset fra strækningen ud for ejendommen matr.nr. 2093 Valby, København, hvor der fastlægges en vejudvidelseslinje svarende til en fortovsbredde på 2,5 m.

#### **Stk. 2. Vejbyggelinjer mv.**

Mod Valgårdsvej, Bryggerivej og Trekronergade opretholdes de eksisterende vejbyggelinjer med henblik på vejenes udvidelse til 18,83 m.

På Valgårdsvej kan der etableres nedgravede affaldsløsninger som vist på tegning 3.

#### **Kommentar**

*Vejbyggelinjer afgrænser arealer, som er udlagt til vej i medfør af vejlovgivningen, men ikke anlagt. Kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme, at arealet skal anlægges som vej.*

*Etablering af nedgravede affaldsløsninger sker efter reglerne i vejlovgivningen.*

#### **Stk. 3. Fastlæggelse af vej**

Der fastlægges et vejareal i en bredde af op til ca. 15,5 m som vist på tegning 3. Den indrettes med kørespor, der ensrettes for biler, fortove og parkering, jf. § 5, stk.1, samt træbeplantning i sydsiden.

#### **Stk. 4. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

#### **Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer**

De på tegning 3 viste arealer, der er anlagt som vej (offentlig plads), kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

#### **Kommentar**

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

#### **Stk. 6. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af busløkker.



## 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 vejmyndigheden.*

*Den nærmere udformning af de i stk. 1 og 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

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

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bilparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Kollegie- og ungdoms- 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup>  
boliger:

Daginstitutioner: 1 plads pr. 179 m<sup>2</sup>

Erhverv: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Kulturhuse (bibliotek): 1 plads pr. 225 m<sup>2</sup>

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Parkering på terræn i område II skal placeres som angivet på tegning 4.

Det på tegning 2 viste parkeringshus opretholdes.

### Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til cykelparkering.

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

Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Daginstitutioner: 2,5 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Erhverv: 3 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Kulturhuse mv.: 4 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Ungdomsboliger, kulturhuse mv. og erhverv: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

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

Der skal etableres mindst 180 cykelparkeringspladser i område II, nord for den i § 4, stk. 3, fastlagte vej. Heraf skal mindst 30 placeres under tagudhænget på bibliotekets nordfacade. De øvrige pladser fordeles med placeringer langs henholdsvis sydsiden af adgangen fra krydset ved Gammel Køge Landevej og Vigerslev Allé og adgangen fra den i § 4, stk. 3, fastlagte vej til den i § 6, stk. 2c, fastlagte port i byggefelt B, samt i området vest for Valby Kulturhus.

Cykelparkering til ungdomsboligerne skal placeres i stueetagen i byggefelt B og i byrum 3. Højest 10 % må placeres i byrummet.

### Kommentar

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

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

I område I må der kun opføres de for områdets anvendelse nødvendige bygninger i en etage, jf. § 3, stk. 1.

I område II må det samlede bruttoetageareal ikke overstige 9.000 m<sup>2</sup>, inklusive eksisterende bebyggelse.

I område III og IV må bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under et, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten/det samlede bruttoetageareal.

Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej/offentlig plads, kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Bebyggelse i større omfang ud over den fastlagte bebyggelse i område II, III og IV forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

## **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

- a) Bebyggelse i område II skal placeres inden for byggefeltene som vist på tegning 5a.
- b) Flugtvejstrapper og altangange må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 3.
- c) Porte skal placeres som vist på tegning 5b.
- d) Eksisterende bebyggelse i område III og IV fastlægges som bebyggelsesplan, som vist på tegning 5a.
- e) Området indenfor en afstand af 35 m fra kirkebygningen i område IV må ikke bebygges, jf. kirkebyggelinjen vist på tegning 5a.

## **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Stueetagen i byggefelt B (1. etage) som vist på tegning 5a skal opføres i mindst 4 m målt i forhold til 11.25 DVR.
- c) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 2 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 1,5 m alt inklusiv i byggefelt A og med op til 3 m alt inklusiv i byggefelt B. Højden måles fra overkant tag. Solenergianlæg i plan med tagfladen med en højde på op til 0,2 m kan placeres indtil 0,5 m fra tagkant.

For elevator- og trappetårne kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 3 m alt inklusiv, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag. Højden måles fra overkant tag.

## **Stk. 4. Husdybde**

Husdybden må maksimalt være 10,5 m i byggefelt B, som vist på tegning 5a, eksklusiv altangang.

## **Stk. 5. Mindre bygninger**

Der må i område III opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, tekniske anlæg, og lignende. Der kan maksimalt opføres 6 mindre bygninger, eksklusiv eksisterende.

### **Kommentar**

*I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m<sup>2</sup>, der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.*

## **Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger**

- a) Bevaringsværdige bygninger samt portal vist på tegning 5a må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.*

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Facader**

- a) Facade a, vist på tegning 6a, skal være i tegl i rødlig farve med partier i klart glas. Hjørner ved mødet mellem mur og glas skal være i afrundet murværk. Glasdelen skal have en højde på mindst 3,5 m, skal tilbagerykkes mindst 0,6 m fra murfacaden og skal udgøre 60-70 % af facadelængden.
- b) Facade b, vist på tegning 6a, skal være i tegl i rødlig farve med partier i klart glas. Hjørner ved mødet mellem mur og glas skal være i afrundet murværk. Glasdelen skal have en højde på mindst 3,5 m, skal tilbagerykkes mindst 0,6 m fra murfacaden og skal udgøre mindst 20 % af facadelængden.
- c) Facade c, vist på tegning 6a, skal være i tegl i rødlig farve i den nederste etage, og overliggende etager skal fremstå med let facadebeklædning og med mindst 20 % træ. Facader i træ skal være i træets naturlige farve.
- d) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer.
- e) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.
- Belysning må ikke blænde omgivelserne.
- Effektbelysning er ikke tilladt.

### **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Indgangsdøre til de enkelte boliger kan dog udføres med matteret glas.
- b) Vinduer må ikke være i plastik.
- c) Døre må ikke være i plastik.

### **Stk. 3. Altangange**

Altangange skal placeres som vist på tegning 6b og skal på hver etage og på hver facadestrækning udvides med en buet zone til beplantning

forskudt etagevis fra hinanden. Dybden på altangange skal være 1,3 m, der øges med 0,3-0,6 m ved indgange til boligerne og med 0,6 m ved de buede fremspring. Altanværn skal være med lodrette, spinkle balustre i metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

#### **Stk. 4. Tage**

- a) Tage skal være flade.
- b) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, ovenlys eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende. Det grønne tag i byggefelt A skal bestå af mindst 30 % vækstlag med en tykkelse på mindst 30 cm, der giver mulighed for beplantning i varierende højde og arter, og der skal være tagudhæng med et fremspring på mindst 1 m.
- c) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- d) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i metal med en tilbagerykning fra facaden på mindst 0,5 m. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3c.

#### **Stk. 5. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

#### **Stk. 6. Støjafskærmning**

Der skal være en støjafskærmning mod Gammel Køge Landevej i form af et beplantet område med bakkelandskab, hvor den højeste kote er 15.00 DVR, som vist på tegning 7d. Området med bakkelandskabet skal have en udstrækning som vist på tegning 7d.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

#### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af bruttoetagearealet således:

Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

#### **Kommentar**

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.*

### **Stk. 2. Bevaringsværdige træer**

De på tegning 7c viste 101 bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

#### **Kommentar**

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

### **Stk. 3. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

### **Stk. 4. Terrænregulering**

Terrænet skal reguleres således, at de højeste koter er henholdsvis 12.50 og 15.00 DVR i områderne vist på tegning 7d.

Der må ikke terrænreguleres indenfor bevaringsværdige træers drypzone.

### **Stk. 5. Placering og indretning af ubebyggede arealer**

Byrum og kantzoner skal placeres og indrettes, som vist på tegning 7a og 7b, og som det fremgår nedenfor.

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

Areal omkring eventuelle affaldscontainere må hegnes som vist på tegning 7a. Hegn må højst være 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende. Hegn må højst være 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag.

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

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

## **Stk. 6. Indretning af byrum**

Der skal være en byrumsstruktur som vist på tegning 7a: Byrum 1 – Pladsen, byrum 2 – Bakken, og byrum 3 – Ungdomsboligerne. Byrum måles fra kantzonens yderkant.

*For alle byrum gælder:*

Der skal være beplantningszoner som vist på tegning 7c. Beplantningen skal bestå af bl.a. græsarter, buske og træer. Stier kan føres igennem beplantningszonerne. I byrummene skal der etableres kantning som vist på tegning 7a i form af en 0,3-0,6 m plint/siddetrin i lysegrå beton, der skal udformes med henblik på siddemulighed, bortset fra strækninger med cykelparkering.

*For byrum 1 – Pladsen gælder:*

Der skal være beplantningszoner B, C, D, F og G som vist på tegning 7c.

I beplantningszone G skal mindst 20 % af arealet være beplantede bede.

Befæstede arealer på selve pladsen i byrummet skal være i tegl i rødlig farve.

Der skal være et trappeanlæg i lysegrå beton som vist på tegning 7a.

I beplantningszone F skal der ved Valby Kulturhus være mulighed for en terrasse som vist på tegning 7a.

Der skal anlægges en 3 m bred sti i området øst for byrum 3, der fører fra den i § 4, stk. 3, fastlagte vej til den centrale del af pladsen.

Der skal være et vandelement placeret centralt på pladsen.

*For byrum 2 – Bakken gælder:*

Der skal etableres et beplantet bakkelandskab, hvor den højeste kote er 15.00 DVR, jf. § 7, stk. 6. Bortset fra kantning må der ikke etableres støtemure.

I beplantningszone A som vist på tegning 7c skal mindst 50 % være beplantede bede.

Der skal være kantning i form af siddetrin i det bakkede landskab ud mod byrum 1 i flere niveauer som vist på tegning 7a. Placering af den trinvis kantning må varieres i forhold til det på tegningen viste.

*For byrum 3 – Ungdomsboligerne gælder:*

Der skal være et beplantet landskab med adgangsarealer og opholdsmuligheder. Der skal ske en terrænregulering, hvor den højeste kote er 12.50 DVR.

I beplantningszone E som vist på tegning 7c skal mindst 40 % være beplantede bede.

Befæstede adgangsarealer i byrummet skal være tegl i rødlig farve. Terrasser og nære befæstede opholdsarealer for beboerne skal være i tegl i rødlig farve eller i beton eller betonsten i lysegrå farve.

Der skal være bede med beplantning langs østgavlen. Beplantningen skal være klatreplanter. Bede skal have en dybde på mindst 0,3-0,8 m målt fra gavl. Der skal være bede langs mindst 80 % af gavlens længde.

Der skal etableres kantning langs byrummet som vist på tegning 7a. Kantning skal være i beton i lysegrå farve.

## **Stk. 7. Indretning af kantzoner**

### *Kantzone a*

Kantzone a skal være placeret som vist på tegning 7b.

Kantzonen skal udformes som en 1,5 m bred adgangssti, der ud for fælles opholdslokaler udvides med en terrasse til beboerne på mindst 25 m<sup>2</sup>.

Befæstede arealer skal være i enten beton eller betonsten i lysegrå farve eller i tegl i rød farve.

### *Kantzone b*

Kantzone b skal være placeret som vist på tegning 7b.

Kantzonen skal udformes som en 1,5 m bred adgangssti fra den i § 6, stk. 2, fastlagte port og mod øst som vist på tegning 7b. Kantzonen udvides med en terrasse med forbindelse til fælles opholdslokaler til beboerne på op til 25 m<sup>2</sup>.

Befæstede arealer skal være i enten beton eller betonsten i lysegrå farve eller i tegl i rød farve.

## **Stk. 8. Beplantning**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Der skal plantes 108 stk. nye træer, som ikke må fældes, jf. stk. 6.

For hver enkelt zone med angivelse af plantning af nye træer gælder, at mindst 1/3 af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og mindst 1/3 af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.

For zoner med angivelse af plantning af nye træer A, B, E, G, H, J og K gælder, at mindst 1/3 af de nye træer på det konkrete sted skal kunne opnå en højde mindst 15 m.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

### **Kommentar**

*Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er mindst 0,5 m dybt.*



### **Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af Byrum 1 - Pladsen, at de i beplantningszone A, B, C, F, G, H og I på tegning 7c angivne nye træer er plantet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelt A, at de i beplantningszone D på tegning 7c angivne nye træer er plantet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelt B, at de i beplantningszone E på tegning 7c angivne nye træer er plantet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af nyindretning af de ubebyggede arealer på matr.nr. 2093 Valby, København, at de i beplantningszone J og K på tegning 7c angivne nye træer er plantet.

### **Stk. 10. Dispensation**

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

## **§ 9. Støj og anden forurening**

### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers opholdsrum og daginstitutioners opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### **Kommentar**

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

### **Stk. 2. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som 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 og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

### **Stk. 3. Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af Byrum 1- Pladsen, at der er etableret støjskærmning som angivet i § 7, stk. 6.

## § 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 11. 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.

## § 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 17 Toftegårds Plads, tinglyst den 13. januar 1981, ophæves i sin helhed.

### Kommentarer af generel karakter

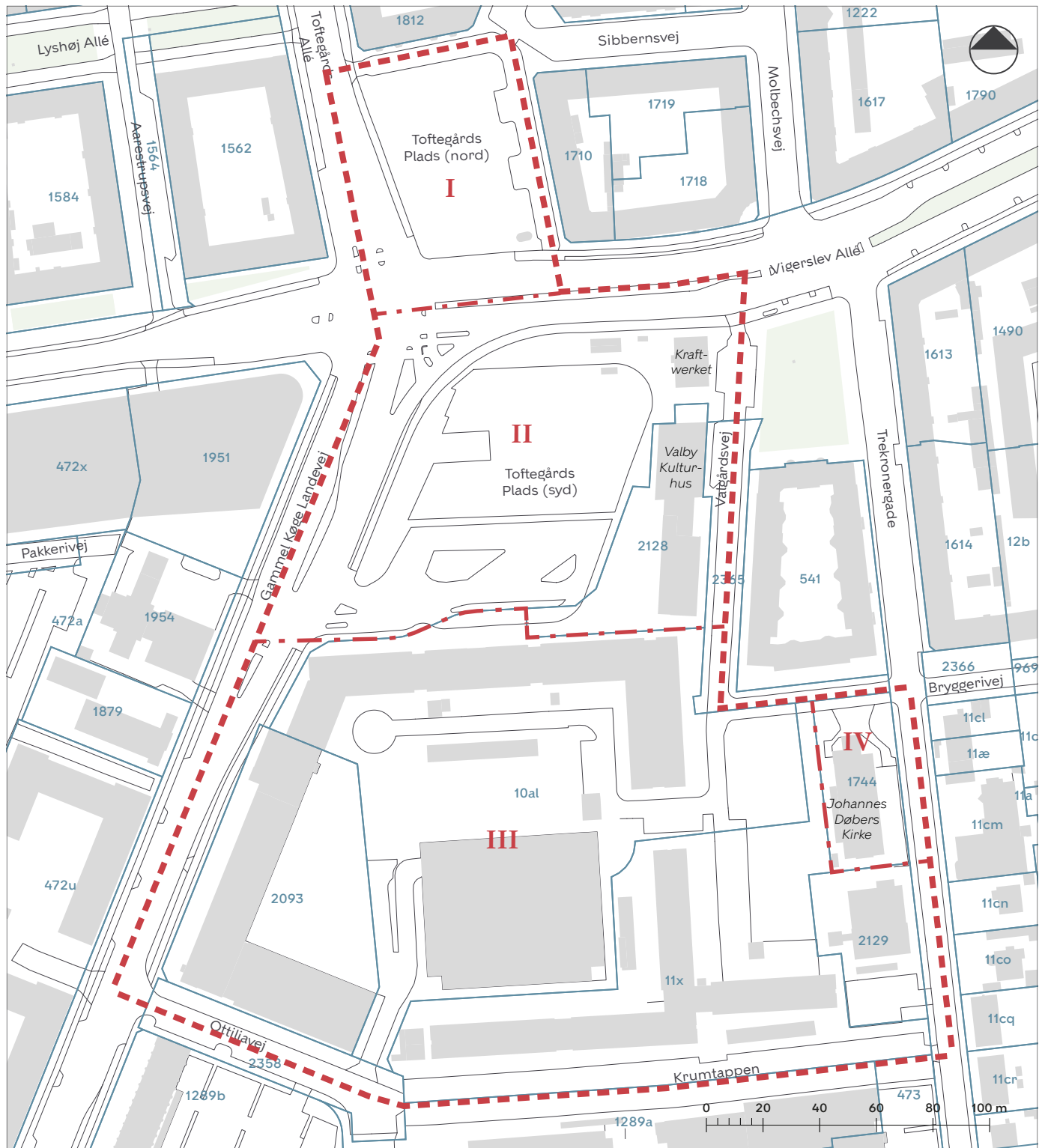
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.*

*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



— Lokalplanområdets afgrænsning

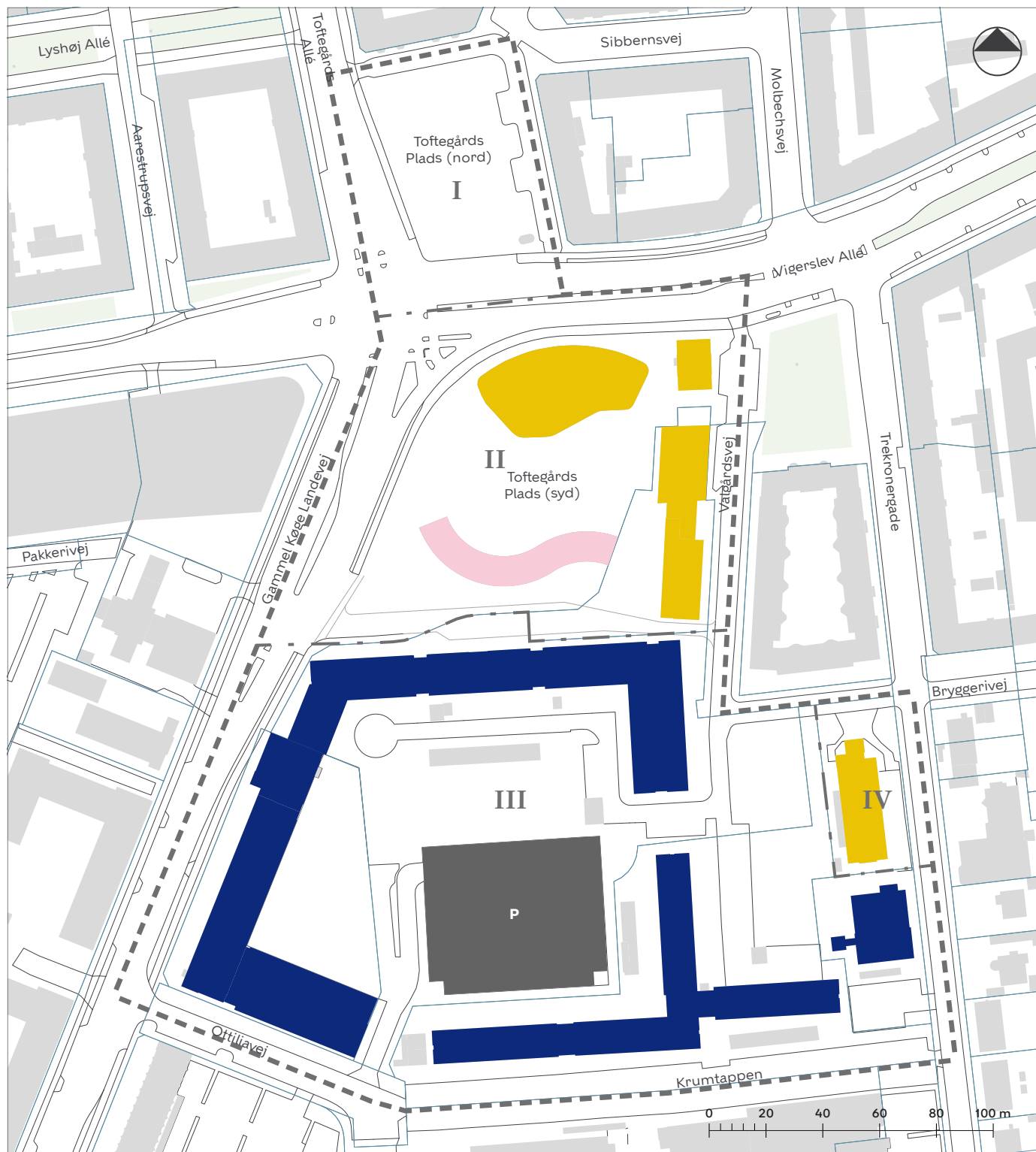
- - - Grænse mellem delområder

**I-IV** Delområde

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

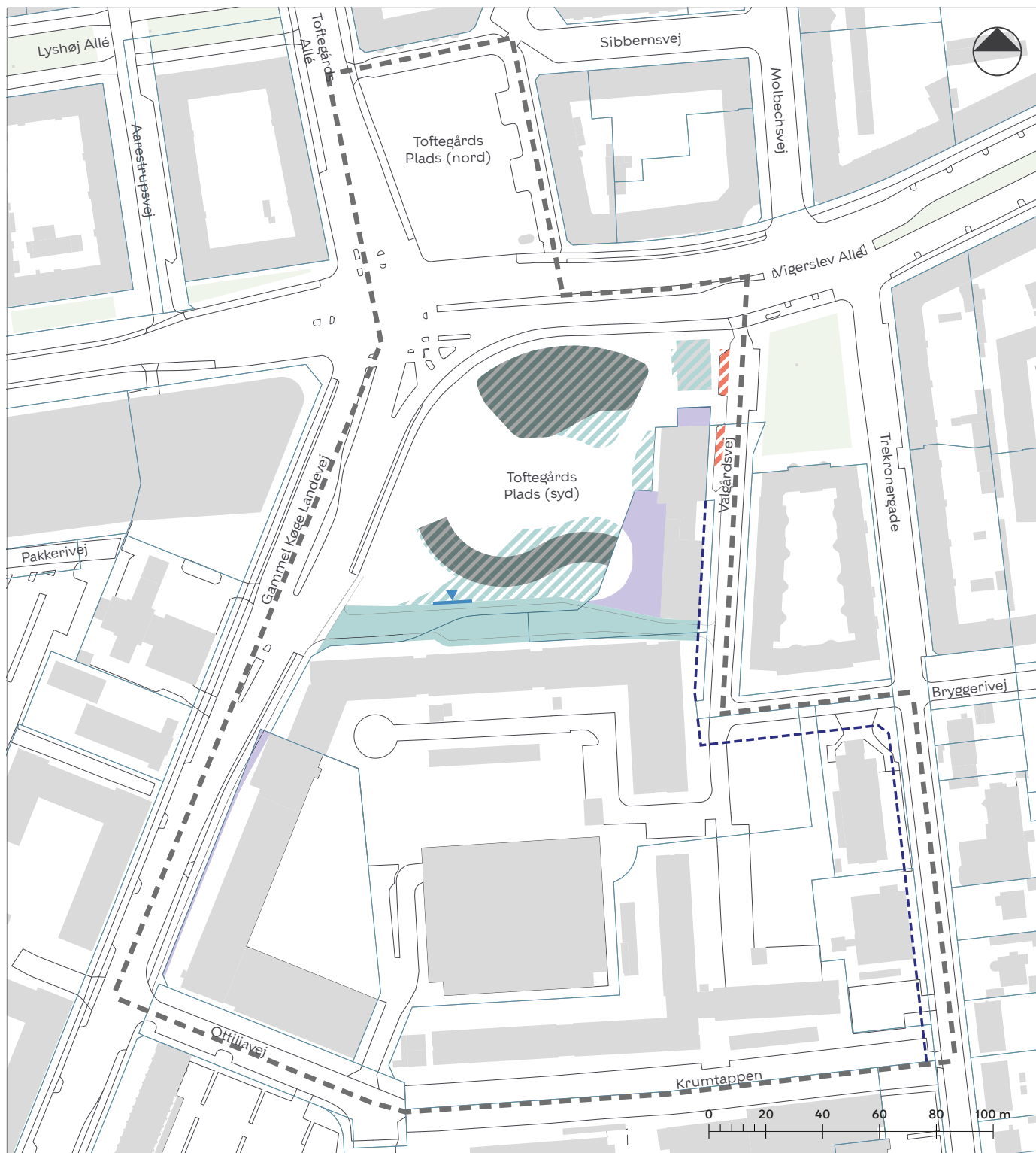
## Tegning 2 · Anvendelse



- Ungdomsboliger
- Serviceerhverv
- Kulturelt formål
- P Parkeringshus

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-IV** Delområde
- Eksisterende bygning

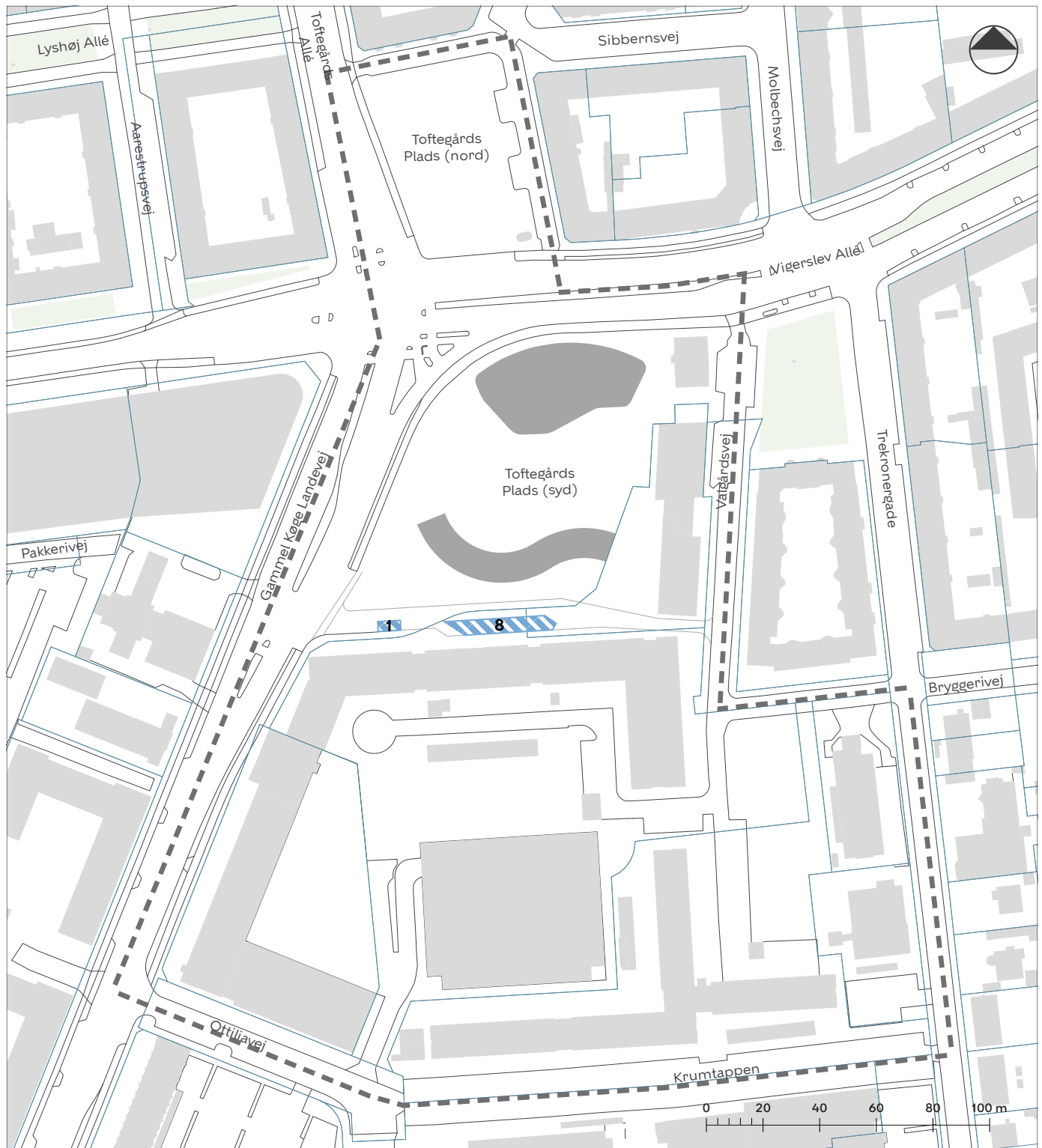
# Tegning 3 · Veje





- Vejareal (privat fællesvej)
- Vejareal, der kan nedlægges
- Vejudlæg (offentlig vej)
- Overkørsel
- Mulighed for nedgravede affaldsbeholdere

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Vejbyggelinje

# Tegning 4 • Bilparkering



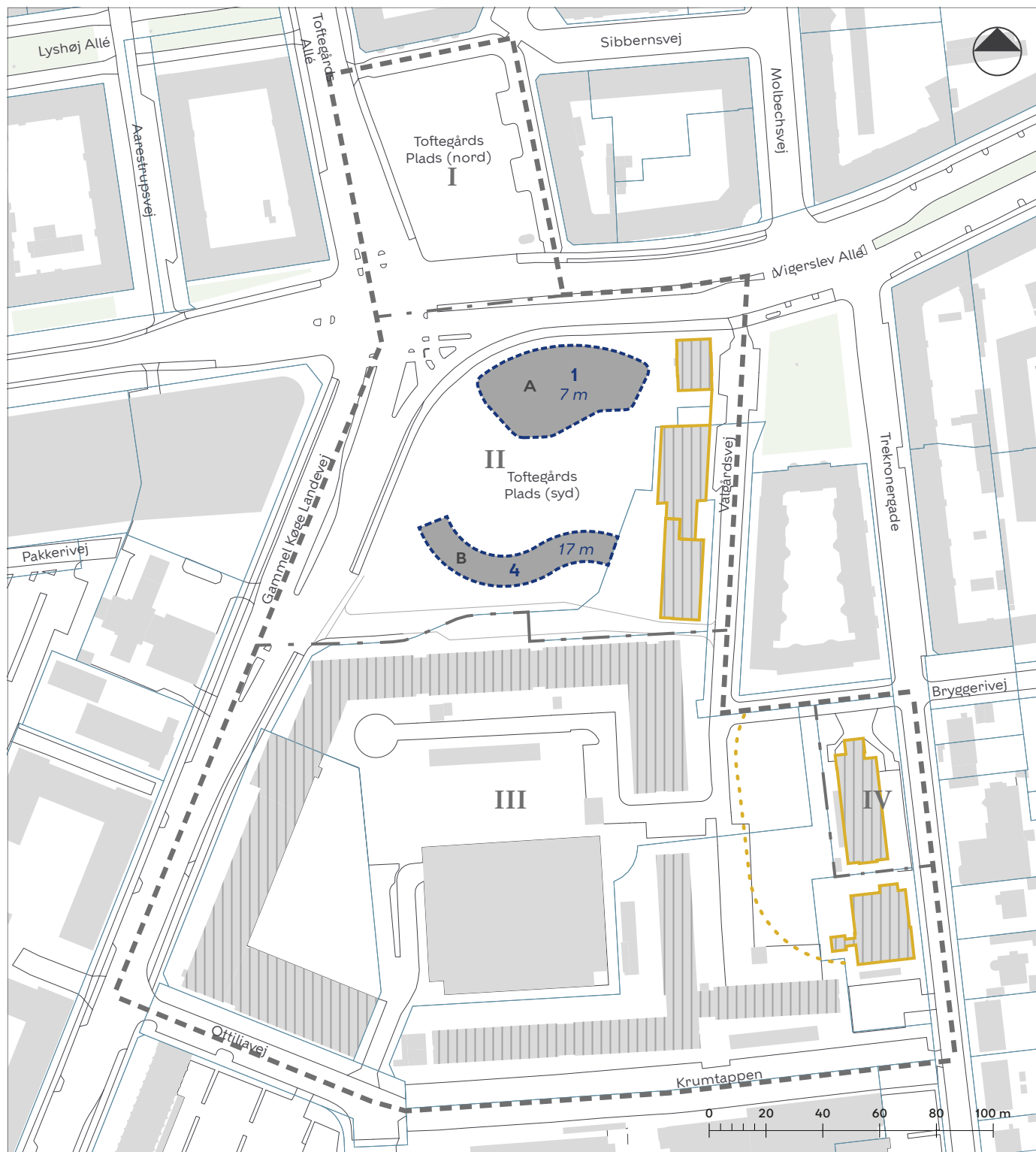
 Bilparkering på terræn på Toftegårds Plads (syd) med angivelse af antal pladser

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

# Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



----- Afgrænsning af byggefelt

A-B Bygefelt

x Maksimalt etageantal

x m Maksimal højde

Bevaringsværdig bygning

Bevaringsværdig portal

||| Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan

----- Lokalplanområdets afgrænsning

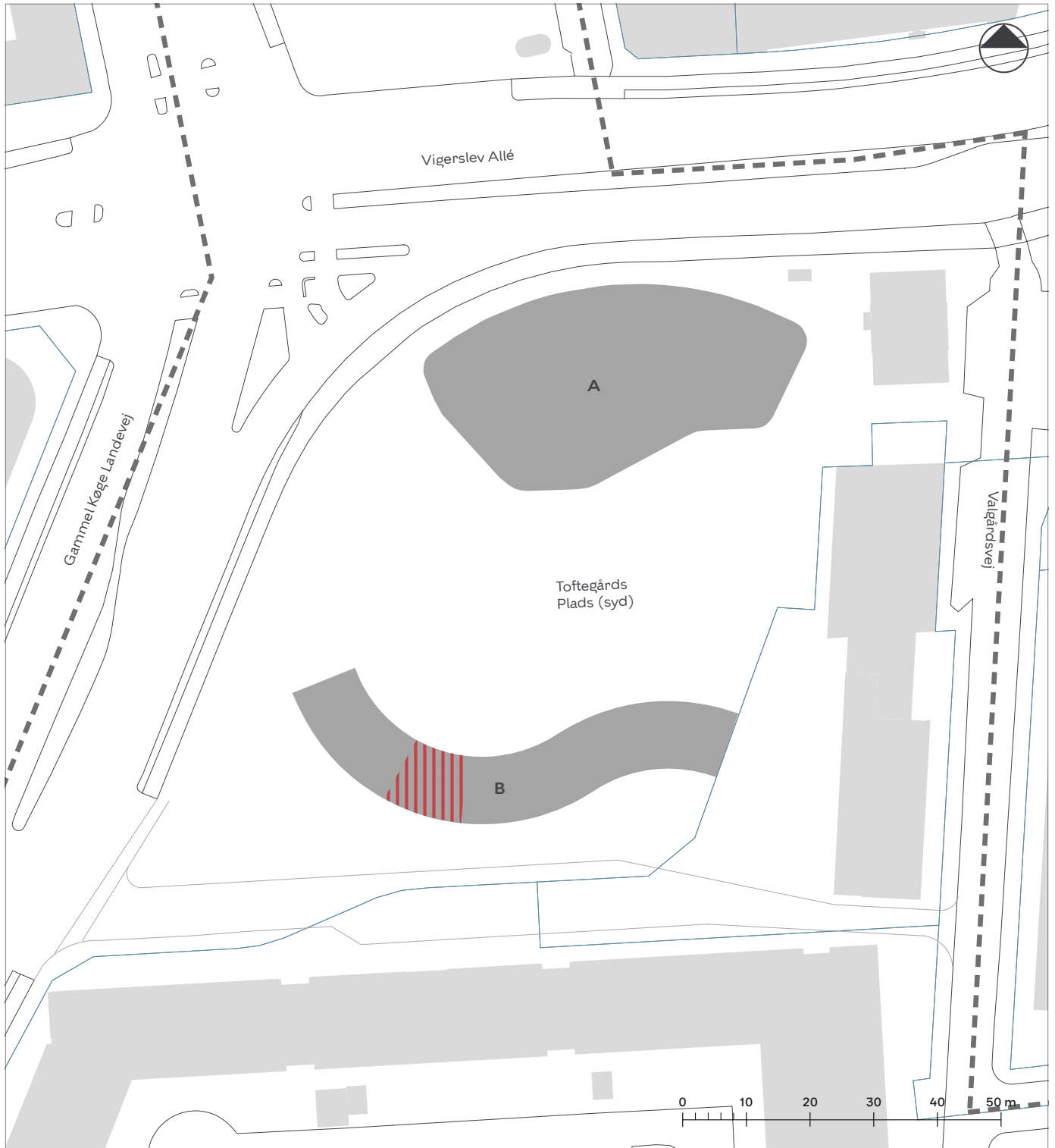
- - - Grænse mellem delområder

I-IV Delområde

Eksisterende bygning

..... Kirkebyggelinje

# Tegning 5b · Porte



||||| Krav om placering af port

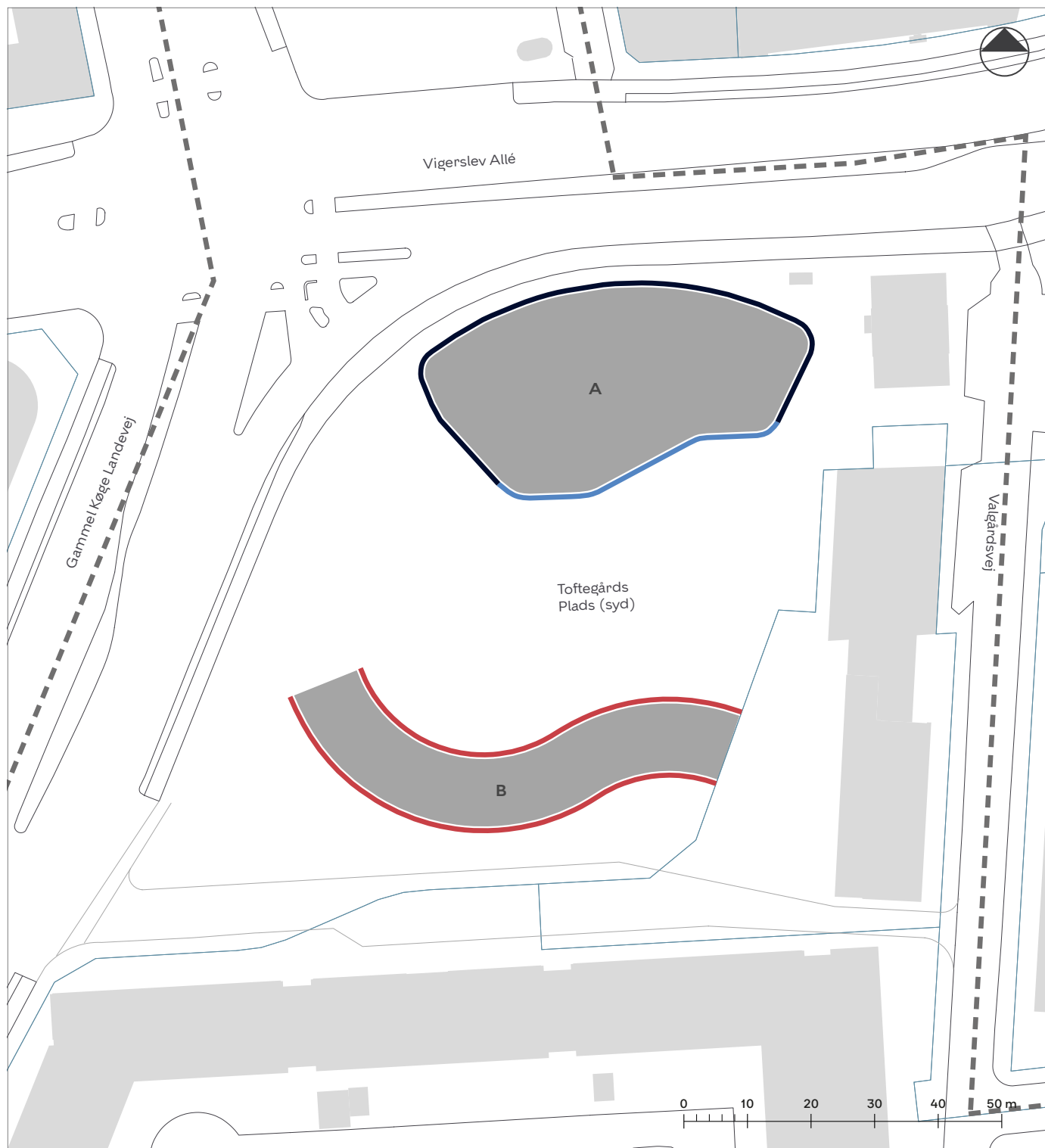
----- Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygning

■ A-B Byggefelt



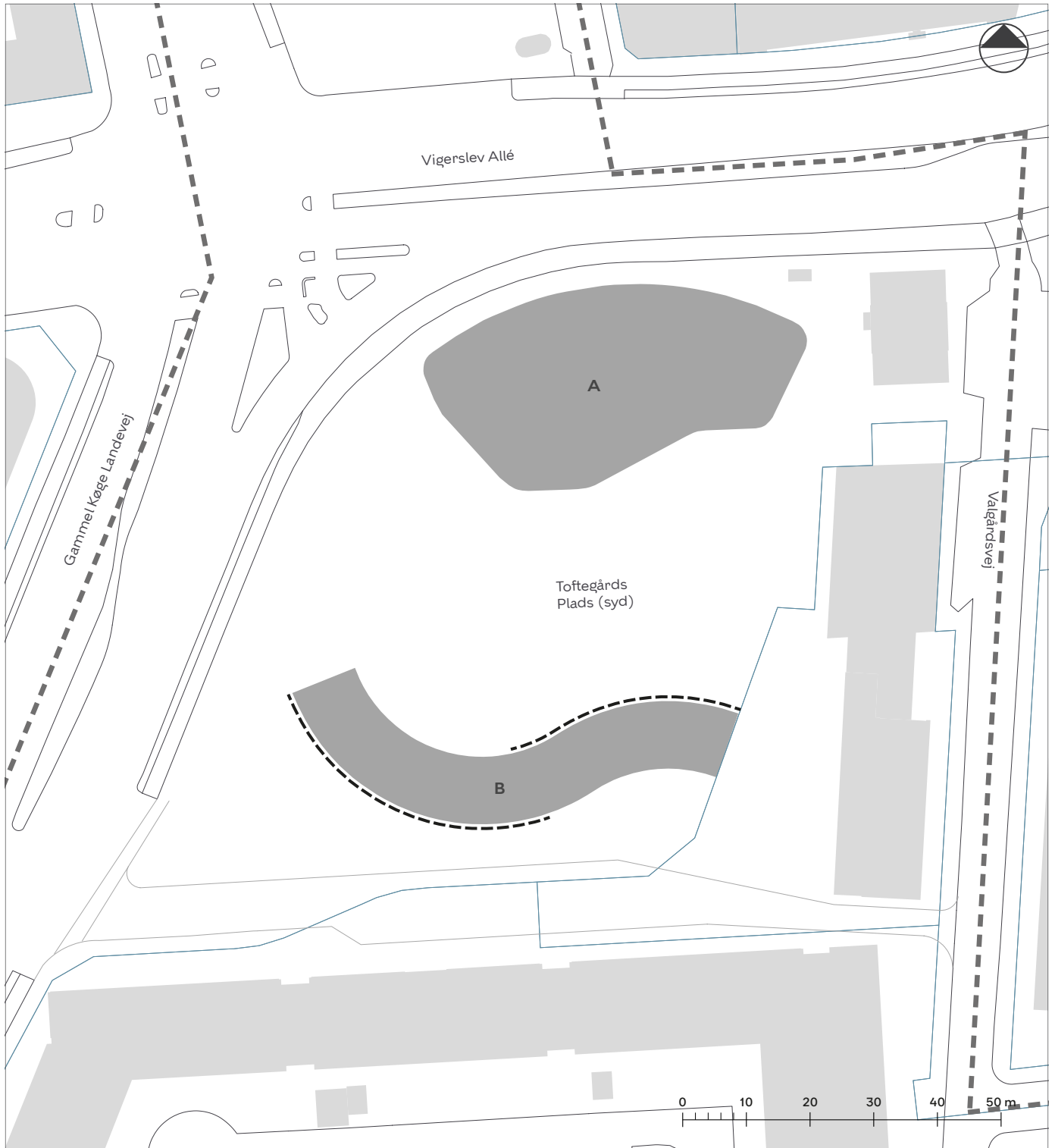
## Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c

- - - Lokalplanområdets afgrænsning
- Eksisterende bygning
- A-B Byggefelt

## Tegning 6b · Altangange



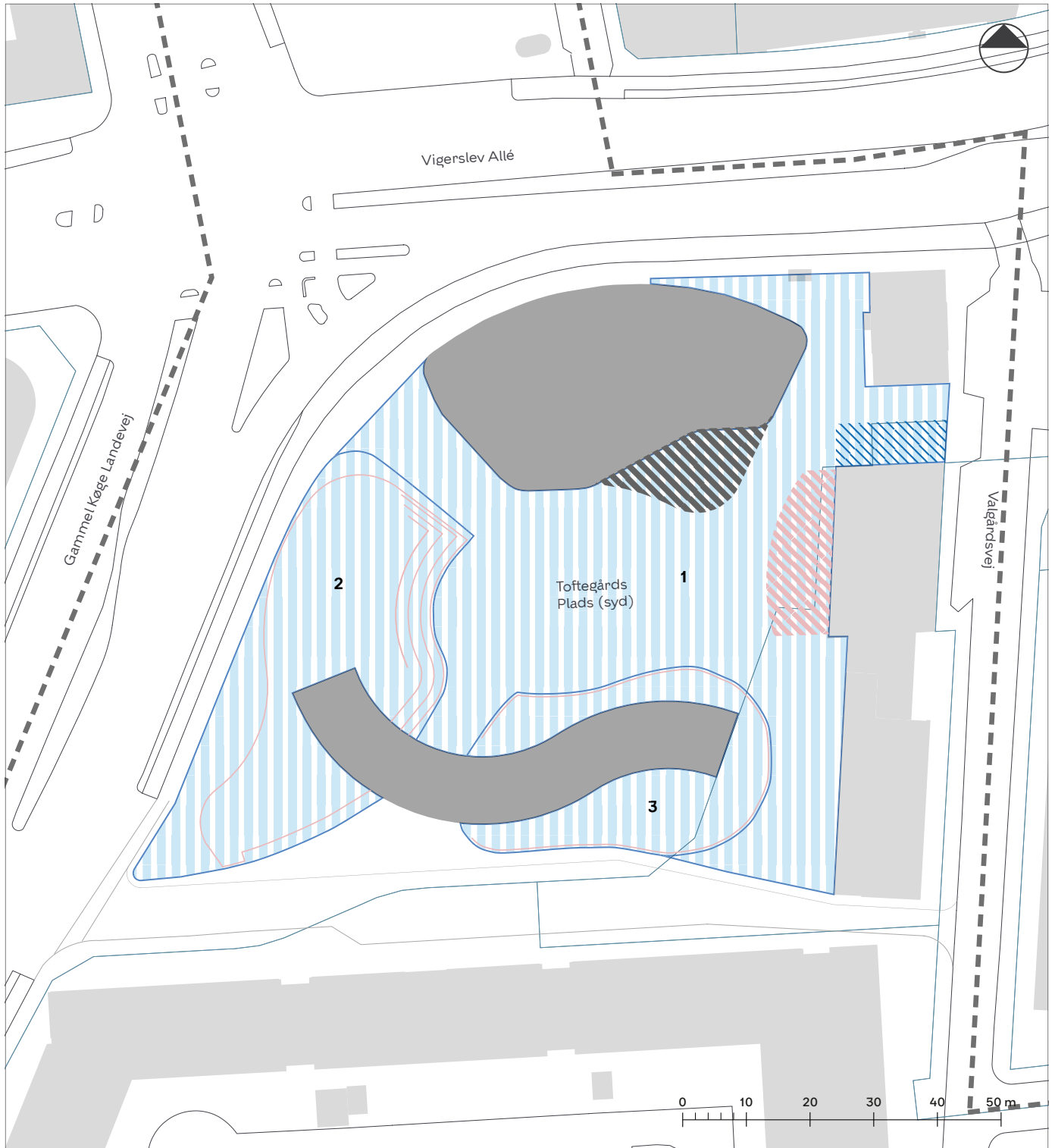
----- Altangang









----- Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygning

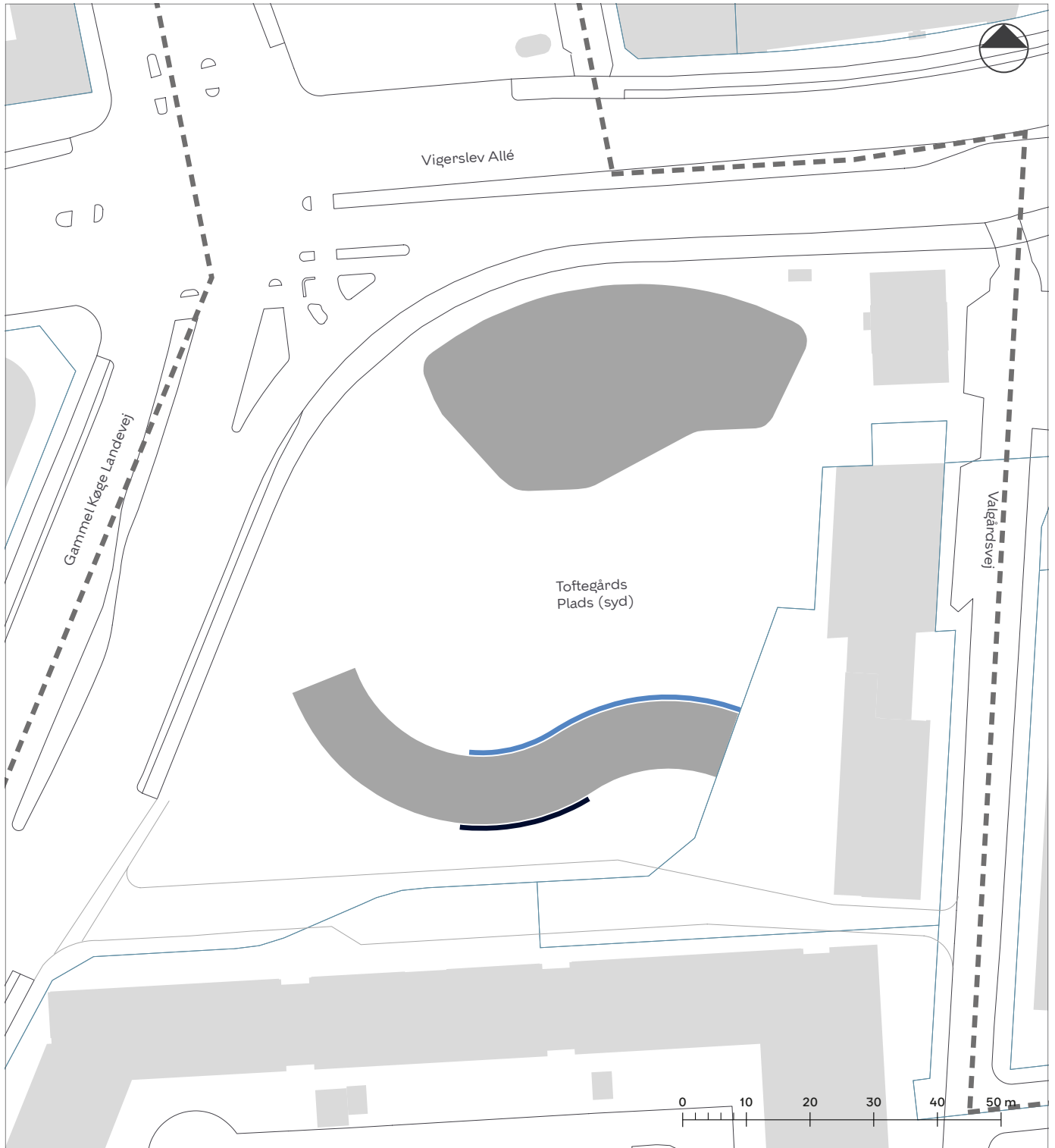
■ A-B Byggefelt

# Tegning 7a · Byrum






- |   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
|  1-3 | Byrum   |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|      | Trappe  |  | Eksisterende bygning          |
|      | Areal, inden for hvilket, der må etableres terrasse |  | Byggefelt                     |
|      | Affaldscontainerareal, der må hegnes                |   |                               |
|      | Kantning  |   |                               |

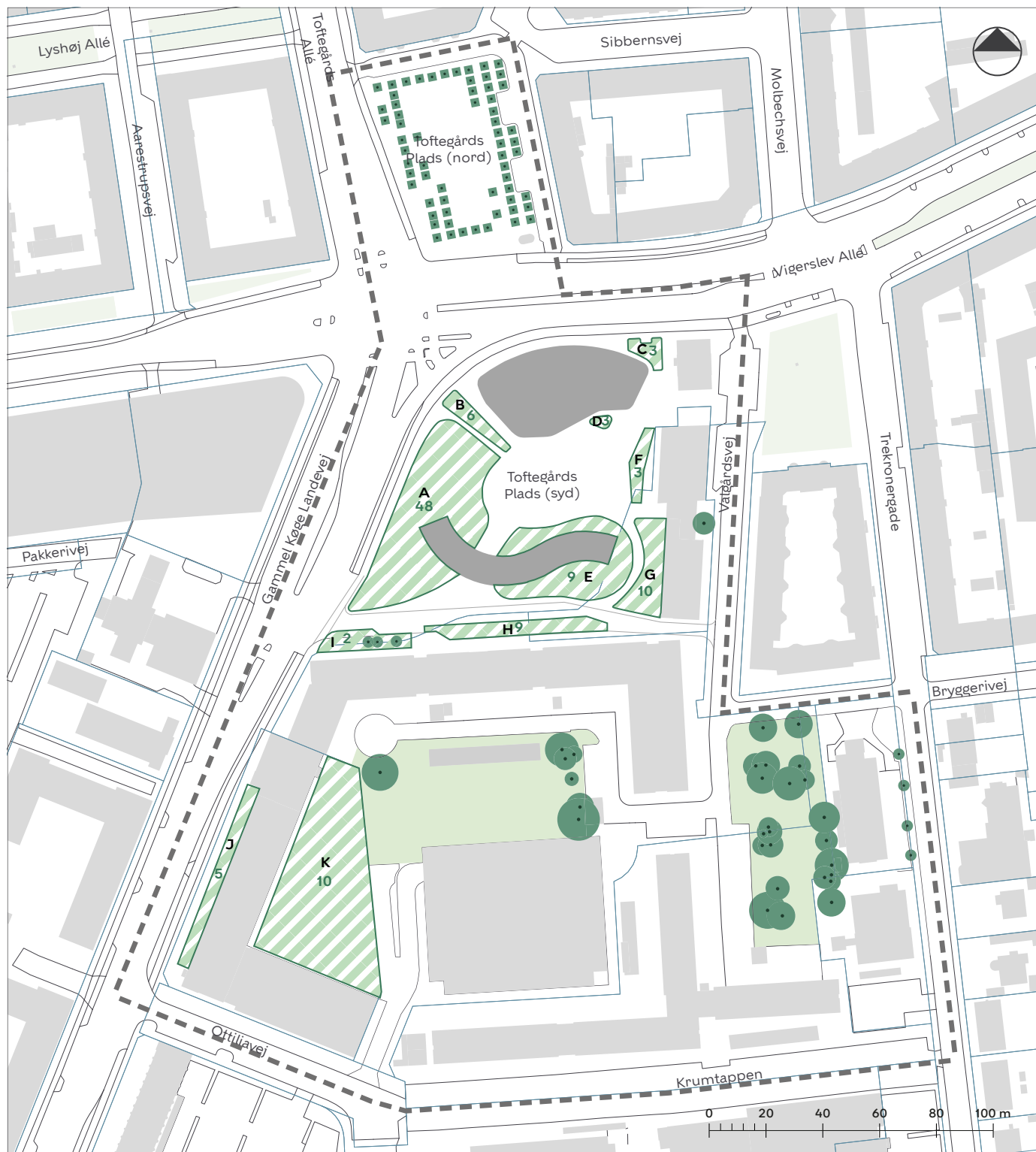
## Tegning 7b · Kantzoner



-  Kantzone a
-  Kantzone b

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

# Tegning 7c · Beplantning









- A-K Zone med angivelse af min. antal nye træer
- Bevaringsværdigt træ

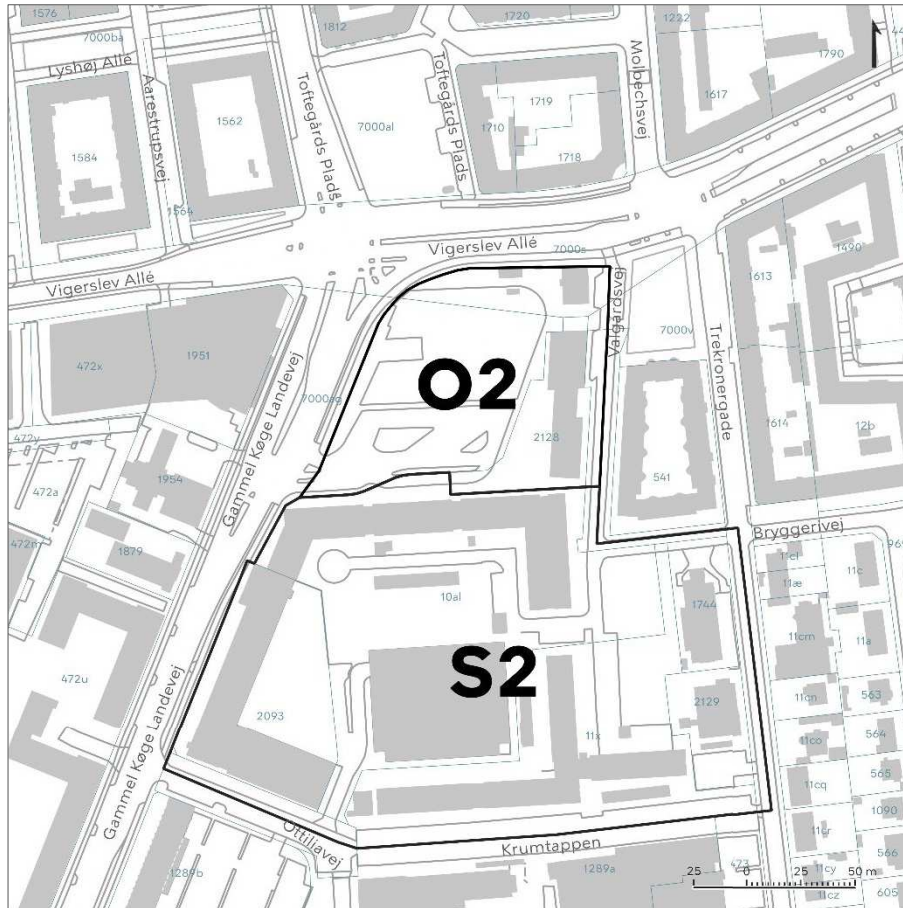
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-IV** Delområde
- Byggefelt
- Eksisterende grønt område

## Tegning 7d · Terrænregulering



- |  |   |
|--|---|
|  Område med landskab, hvor den højeste kote er 12.50 DVR      |  Lokalplanområdets afgrænsning |
|  Område med bakkelandskab, hvor den højeste kote er 15.00 DVR |  Eksisterende bygning          |
|  Kote 15.00 DVR   |  Byggefelt                     |

# Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 foretages følgende ændringer:

Afgrænsningen mellem O2-ramme (plan.nr. R19.O.5.29) og S2-ramme (plan.nr. R19.S.5.6) ændres som vist på kort A.

Rammen får nye plan.nr. R19.O.5.29.T1 og R19.S.5.6.T1.

# 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, bygges 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.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den 23. marts 2023 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Toftegårds Plads II og forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 28. marts til den 24. maj 2023.

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 Valby Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om planforslagene, mandag den 8. maj kl. 19-21.

Mødet afholdes i Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, 2500 Valby.

## Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk)

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

parc@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 24. maj 2023**