Bilag 1

GRØNTTORVSOMRÅDET

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 462 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Københavns Borgerrepræsentation har den XX.XXX 201X besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.
Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

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

Indhold

Redegørelse for tillæg til lokalplan og kommuneplantillæg 3

Lokalplantillæggets og kommuneplan-tillæggets baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 4
Byggeønsker 4
Byrum og forbindelser i Valby Syd 5
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold ... 6
Udbygningsaftale 10
Miljøforhold 10
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen 13
Vinddiagrammer 14
Skyggediagrammer 15

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 16

Overordnet planlægning 16
Fingerplan 2013 16
Kommuneplan 2015 16
Lokalplaner i kvarteret 17
Miljø i byggeri og anlæg 2016 18
Spildevandsplan 18
Lokal håndtering af regnvand 18
Skybrudssikring 19
Vandforsyningsplan 19
Varmeplanlægning 19

Tilladelser efter anden lovgivning 20

Affald 20
Jord- og grundvandsforurening 20
Museumsloven 20
Rottesikring 20

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet 21

§ 1. Formål 21
§ 2. Område 21
§ 3. Anvendelse 21
§ 4. Vej, sti-, plads-, parkerings- og baneforhold 23
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 24
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 26
§ 7. Ubebyggede arealer 29
§ 8. Byrum 30
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg 33
§ 10. Støj og anden forurening 33
§ 11. Regnvand 34
§ 12. Matrikulære forhold 34
§ 13. Særlige fællesanlæg 34
§ 14. Grundejerforening 35
§ 15. Retsvirkninger 35
§ 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter 35
Kommentarer af generel karakter 36

Tegning nr. 1a – Lokalplanområdets afgrænsning 37
Tegning nr. 1b – Lokalplantillægsområdets afgrænsning . 38
Tegning nr. 2 – Anvendelse 39
Tegning nr. 3 – Vejforhold, friarealer og stier 40
Tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan 41
Tegning nr. 5 – Byrum 42
Tegning nr. 5X - Grønttorvsparken 43
Tegning nr. 5A - 'Torvet' 44
Tegning nr. 5B - 'Kanten' 45
Tegning nr. 5C - 'Ved Rækkehusene' 46
Tegning nr. 5D - 'Lille skov' 47
Tegning nr. 5E - 'Ved Banen' 48
Tegning nr. 5F - 'Den grønne korridor' 49
Tegning nr. 5G – Kantzoner 50
Tegning nr. 6 – Vejsnit 51

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 55

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg .. 56

Lokalplan 56
Lokalplanforslagets retsvirkninger 56
Lokalplanens endelige retsvirkninger 56
Kommuneplantillæg 56

Mindretalsudtalelser 57

Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

Redegørelse for tillæg til lokalplan og kommuneplantillæg

Skråfoto af lokalplanområdet. Lokalplan nr. 462 er angivet med hvid linje. Området for tillæg 3 er angivet med hvid, stiplet linje. JW Luftfoto, april 2016.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Grønttorvet har flyttet engrosmarkedet fra Valby til Høje Taastrup. En ny grundejer har købt området i 2016, og de er gået i gang med at omdanne grunden til et integreret byområde med boliger og en mindre andel erhverv.

I 2015 vedtog Borgerrepræsentationen tillæg nr. 1 til lokalplan 462 for Grønttorvsområdet i Valby Syd, som gav byggeret på baggrund af en helhedsplan for området. Tillægget sikrede boliger af forskellige typer og størrelser, som understøtter en blandet beboersammensætning, en central grøn, offentligt tilgængelig park, varierede byrum og kantzoner samt gode forbindelser til omgivelserne. Grundejer ønsker at justere gældende lokalplantillæg på en række punkter, hvilket medfører, at tillæg nr. 1 ophæves og erstattes af et nyt tillæg nr. 3.

Lokalplantillægget skal sikre sammenhæng med hensyn til placering og udformning af bebyggelse, parkering og trafikale forhold og friarealer, herunder udformning af parken.

Da lokalplantillægget forudsætter en ændring af kommuneplanen, skal der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2015.

Området vil fremover kunne tilbyde:

- Underjordiske parkeringsanlæg under en del af bebyggelsen og under den sydlige halvdel af parken
- Aktive gaderum som følge af boliger, hvor der før var parkeringshuse
- Principper for udformning af bebyggelse, byrum og parken (yderligere beskrevet i Designguiden)

Der skal i udvikling af området tages særligt hensyn til sammenhængen med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, attraktive og trygge byrum, skabelse af rammer for fællesskaber samt fokus på bæredygtige løsninger.

En lang række bestemmelser fra tillæg 1 videreføres uændret i tillæg 3, og tillæg 1 ophæves.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplantillæggets område, på ca. 220.000 m² er afgrænset mod øst af Værkstedsvej og Gammel Køge Landevej. Øst for området, på modsatte side af Gammel Køge Landevej, ligger Ny Ellebjerg-området og Poppelstykket, der også er under omdannelse fra industri til blandet bykvarter. Vejene Torveporten og Følager danner et centralt element i byudviklingen i Valby Syd, og skal ombygges til butiksstrøg, der forbinder Grønttorvsområdet med Ny Ellebjerg-området på tværs af Gammel Køge Landevej.

Den nordlige del af lokalplantillæggets område udgøres af baneterrænet, som i dag bruges af S-togene og Øresundsforbindelsen. Baneterrænet skal udvides med en ny banelinje, København-Ringstedbanen, og med en niveaufri skæring med Øresundsforbindelsen. Begge baneprojekter forventes færdigudbyggede i 2019.

Mod syd afgrænses lokalplantillæggets område af Håndværkerbyen, en karakteristisk bebyggelse fra 50'erne og 60'erne. Den lille industrienklave har arkitektoniske kvaliteter og huser i dag mindre virksomheder som en af de ni kreative zoner, der er i Kommuneplan 2015 er udpeget til kreative erhverv.

Lokalplantillæggets område afgrænses mod vest af Retortvej, og på den anden side af vejen af et parcelhuskvarter.

Grønttorvets område ligger stationsnært og inden for 1-2 km fra flere rekreative tilbud, bl.a. Valby Idrætspark, Valbyparken og den kommende Valby Strand. Bydelens handelscentrum 'Gammel Valby' ligger ca. 1 km mod nord.

Fakta

Grundareal	ca. 220.000 m²
Samlet bruttoetageareal	ca. 280.000 m²
Bebyggelsespct.	150 og 185
Bolig etagemeter	194.000-238.000
Erhverv etagemeter (10-25 %)	42.000-86.000
Grønttorvsparken, inkl. bebyggelse	23.000 m²
Grønttorvsparken, ubebygget	19.000 m²
Antal etager	2-20 etager

Byggeønsker

Visionen for området er at skabe en tæt og attraktiv grøn boligby på den tidligere Grønttorvsgrund i Valby. Ønsket er at imødekomme behovet i en storby med rum til børnefamilier, studerende og øvrige borgere, der vil bo tæt på byen og tæt på grønne rekreative tilbud. Grønttorvet har en unik position, hvor pris, beliggenhed (cykelafstand) og moderne boligkvaliteter kan tilgodese en vigtig strategisk målgruppe for byens fortsatte vækst og diversitet, nemlig børnefamilier og unge. Grønttorvet kan tilbyde forskellige boligtyper, der gør det muligt at fastholde både varme hænder, ressourcestærke borgere og børn i byen. Visionen for området fokuserer desuden på at skabe en unik destination fra starten med afsæt i midlertidige anvendelse af området bl.a. den gamle Grønttorvs-hal. Grønttorvshallens areal, der har fået navnet Grønttorvsparken, ønskes anlagt som områdets centrale by- og parkrum.

Baneterrænet nord for lokalplanområdet. Foto: Polyform.

Grønttorvshallen udefra (tv.) og den indvendige konstruktion, der bevares delvist. Fotos: Polyform.

Luftfoto af lokalplanområdet. Illustration: Polyform.

Der er ønske om at flytte parkeringen fra parkeringshuse til parkeringskældre under en række af karréerne samt under den sydlige del af parken. Det giver mulighed for at etablere boliger, hvor der før var parkeringshuse, og det vil bidrage til mere aktive gaderum. Der har været afholdt arkitektkonkurrence for udformning af parken, og resultatet heraf er indarbejdet i lokalplanen. Desuden er der udarbejdet en designguide, der skal sikre at visionerne for området bliver til virkelighed i takt med at området udbygges. Det ønskes at fjerne et af de fem tårne, og gøre to andre tårne højere på baggrund af en facadekonkurrence. Tre karréer slås sammen til to, for at give større gårdrum og bedre lys i boligerne. Det ønskes at placere 100 % erhverv i en karré i et delområde, hvor dette ikke er muligt efter gældende kommuneplan.

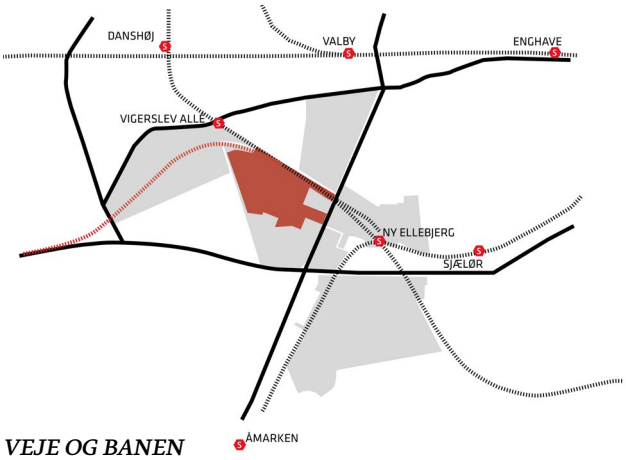
Byrum og forbindelser i Valby Syd

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

Disse industriområder er i dag næsten alle ved at blive omdannet til integrerede byområder, og her ligger en mulighed for at sikre bedre sammenhænge. Trafikårerne er også under udbygning bl.a. med København-Ringstedbanen. Risikoen for, at den allerede gældende barriereeffekt forstærkes, er stor. Derfor gælder det om at indtænke stiforbindelser i anlæggene.

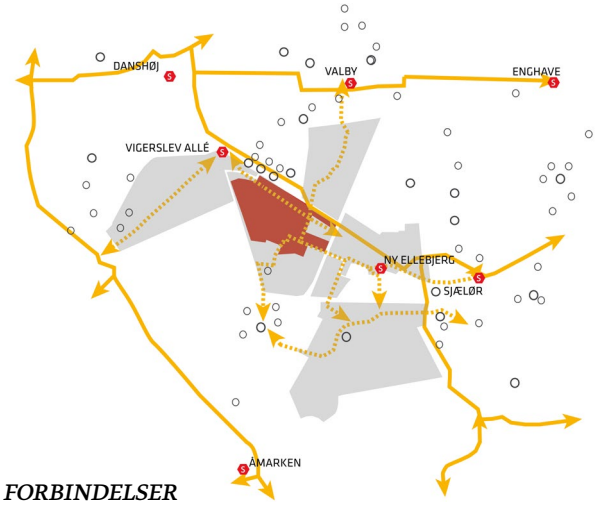
I 2011 blev der igangsat en analyse – 'Byrum og Forbindelser i Valby Syd', der havde som formål at kortlægge

Visualisering af planforslaget. Illustration: Werk.



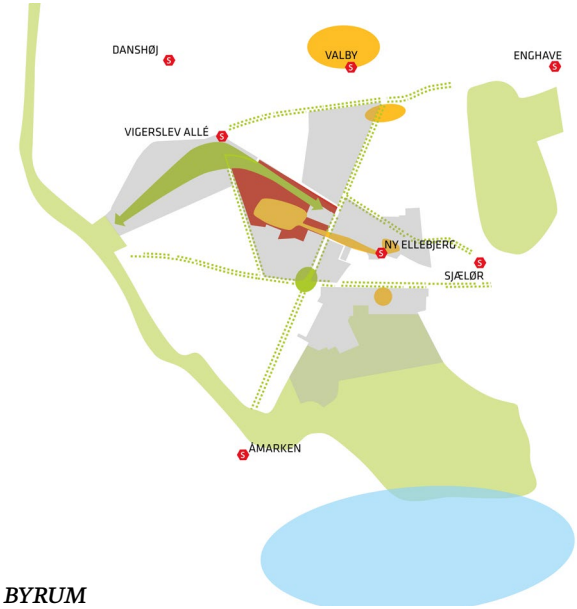
VEJE OG BANEN

Udviklingsområder i Valby Syd
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet
Store veje
Jernbane
Planlagt jernbane



FORBINDELSER

Udviklingsområder i Valby Syd
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet
Eksisterende forbindelser
Fremtidige bløde forbindelser
Skoler / institutioner



BYRUM

Udviklingsområder i Valby Syd
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet
Byrum
Parkrum
Vejbeplantning

Diagrammer fra 'Byrum og forbindelser i Valby Syd' (Københavns Kommune)

potentialer for at sikre sammenhænge mellem de store byudviklingsområder og de eksisterende kvarterer. Den fremtidige planlægning skal sikre overgange mellem lokalplanområderne og deres omgivelser. Det skal prioriteres at skabe flere og mere indbydende bro- og tunnelforbindelser, bl.a. forbindelsen på tværs af baneterrænet nord for Grønttorvsområdet er et centralt element i analysen for at sikre sammenhæng i og til og fra Valby Syd. Desuden skal hegn saneres, og uhensigtsmæssige barrierer fjernes, der skal skabes mangfoldige byrum, der beriger byen og giver mulighed for, at alle kan deltage i hverdagens byliv i en sammenhængende by.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

Valby forventes at vokse med næsten 12.000 indbyggere frem til 2029. Valbys tidligere industriområder er i gang med at blive til nye attraktive bykvarterer til den voksende københavnske befolkning. Industrien og engroshandelen forsvinder, og i stedet flytter københavnerne ind i et blan-det udbud af boliger. Dette er bl.a. tilfældet med Grønttorvet, som er flyttet til Høje Taastrup.

Omdannelsen af Grønttorvsområdet vil binde Valby Syd bedre sammen. Københavns Kommune ønsker, at Grønttorvsområdet omdannes til et tæt og funktionsblandet område, bl.a. begrundet i den stationsnære beliggenhed.

Udvikling af den centrale del af Grønttorvsområdet vil integrere et af de hidtil afskårede områder i bydelen og vil være med til at ændre Valby Syds karakter fra opsplittet industrienklave til en integreret bydel med plads til alle.

Anvendelse

Dette lokalplantillæg fokuserer på at skabe bedre byrum i bydelen samtidig med, at kvaliteterne fra den oprindelige plan, som fx varierende boformer, muligheder for fællesskaber med et grønt udtryk og en bæredygtig tilgang fastholdes. Parkeringen flyttes fra boligkarréerne og placeres under karréerne samt under den sydlige halvdel af parken. Det skal fortsat sikres, at træer og anden beplantning har ordentlige vækstbetingelser. Der etableres boliger i de karréer, hvor der før var parkeringshuse. Delområderne IE og IID sammenlægges for at opnå større fleksibilitet i forhold til placering af erhverv i området, hvor boliger udgør

Helhedsplan for lokalplanområdet. Illustration: Werk.

75-90 %. Samtidig udvides området med en mindre del af T1-området mod nordvest. Det nye område får betegnelsen IE, og bebyggelsesprocenten gælder for underområdet under et.

Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Beliggenheden ved Gammel Køge Landevej som hovedfærdselsåren, der binder det centrale og det sydlige Valby sammen, og sammenhængen på tværs til de nye byudviklingsområder F.L. Smidth, Poppelstykket og Ny Ellebjergområdet er særlig vigtige. Dette understreges ved krav til bebyggelse, vejanlæg og friarealer langs vejen.

Vejene i Grønttorvsområdet er dobbeltrettede, og området betjenes fra Retortvej og Torveporten med gennemkørsel tilladt. Vejene udformes, så hastighed sænkes for at sikre, at områdets cyklende og gående trafikanter prioriteres. En vigtig nord – sydgående cykelsti passerer igennem området og er bl.a. vigtig i forhold til sammenhæng med det nordlige Valby og for at skabe sikre skoleveje for bydelens børn. Der er planer om at anlægge en tunnel eller bro for at passere banetracéet. Der er endnu ikke fundet midler til denne forbindelse.

I planen for Grønttorvet er der taget højde for, at tracéet til en evt. letbane kan etableres igennem området fra Gammel Køge Landevej til Retortvej med evt. stoppested på Grønttorvsparken, Grønttorvshallens areal.
Gammel Køge Landevejs status som fordelingsgade vil ikke blive ændret. I 2016 var den gennemsnitlige hverdagsdøgntrafik ud for lokalplanområdet ca. 24.000 køretøjer. Trafikken forventes at stige til ca. 30.000 køretøjer i 2025. Denne stigning er både forårsaget af byudviklingen i Valby og den generelle trafikudvikling. Dette forudsætter en 4-sporet vej på hele strækningen. Der er tilstrækkelig bredde til 4 spor, fortove, cykelstier og på visse strækninger også træbeplantning.

Folketinget besluttede den 18. maj 2010 at anlægge en jernbane mellem København og Ringsted med stop på bl.a. Ny Ellebjerg Station. Banen følger fra Ny Ellebjerg Station mod vest den nuværende Ringbane og drejer herfra mod syd kort før Vigerslev Allé Station. Efter krydsning af Retortvej dykker København-Ringstedbanen i en lav grav langs Kulbanevej. Vigerslevområdet vil blive et krydsningspunkt, hvor den nye bane København-Ringsted skærer Øresundsbanen mellem Kastrup og Hvidovre. Øre-

Karrébebyggelse ved Grønttorvsparken. Illustration: Årstiderne Arkitekter.

Plænen i Grønttorvsparken. Illustration: 1:1 Landskab.

Højhus ved Grønttorvsparken. Illustration: Effekt.

Plantagen i Grønttorvsparken. Illustration: 1:1 Landskab.

sundsbanen benyttes i dag til godstog til og fra Sverige, men forventes i fremtiden også benyttet til togbetjening mellem Roskilde og Kastrup.

Folketinget besluttede den 21. april 2015 at anlægge en niveaufri udfletning ved krydsningspunktet mellem de to baner. Den niveaufri udfletning anlægges som en jernbanebro, som Øresundsbanen kan benytte til at passere over de spor hvor højhastighedsbanen København-Ringsted skal forløbe. Udover at der skal anlægges en ny jernbanebro, skal der lægges to nye spor og en ny jernbanebro hen over Vigerslev Alle. Vigerslev Allé krydses i dag af to fjernbanespor på hver sin bro. Det ene spor og brofag fjernes. I broløsningen erstattes brofaget af en bro til to spor, der kommer til at ligge omtrent samme sted.

Endvidere blev det med metroaftalen i 2014 besluttet at anlægge en ny metrolinje mellem hovedbanen over Sydhavnen til Ny Ellebjerg Station. Metrolinjen forventes at åbne i 2023.

Med den kommende metrolinje vil Ny Ellebjerg Station blive et nyt, stærkt knudepunkt med omstigning mellem metro, S-tog og fjern- og regionaltogstrafikken, og dette vil øge kapaciteten, attraktiviteten og tilgængeligheden i hovedstadens kollektive transportsystem.

Perroner ved de nye hovedspor for regional- og fjerntog giver omstigningsmulighed på Ny Ellebjerg til regionaltog på Vestbanen, til/fra København H ad de nye hovedspor. Herudover vil fra 2018, når den nye København-Ringstedbane ibrugtages, samtlige regional- og fjerntog på den nye strækning komme til at passere Ny Ellebjerg. Det er endvidere besluttet fremtidigt at anlægge perroner til Øresundsforbindelsen, der også i dag passerer Ny Ellebjerg Station.

Parkering

Parkering foregår hovedsagelig i konstruktion med op til 10 procent på terræn. Parkering i konstruktion er planlagt i underjordiske parkeringsanlæg primært under bebyggelsen samt under den sydlige halvdel af parken, som placeres tæt ved indkørslerne til området, men fordelt så alle bygninger har et parkeringsanlæg inden for 200 m. Parkeringsnormen er i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 175 m² etageareal, bortset fra butiksformål, hvor den er 1 pr. 100 m² etageareal og ungdomsboliger, hvor den er 1 pr. 300m² etageareal. Det forudsættes, at der er en dobbeltudnyttelse mellem boliger og erhverv.

Cykelparkeringen placeres ved de enkelte karréer og ved byrummene i området. Der etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m².

Bebyggelsens placering og udformning

Området har et grundareal på ca. 220.000 m² inkl. banearealer, og med en bebyggelsesprocent på 155 i delområderne IE og IF under ét samt og 185 i del af område IIA, giver det mulighed for opførelse af ca. 280.000 m² nybyggeri. Planen bygges op omkring Grønttorvsparken på Grønttorvshallens areal for enden af Torveporten. Grønttorvshallens aftryk og dele af dennes konstruktion bevares for at danne ramme om områdets store fælles friareal. Der kan etableres bebyggelse, som kan indeholde fællesfunktioner, kultur og børneinstitutioner. Planen indeholder i øvrigt forskellige bebyggelsestyper fra rækkehuse i 2-3 etager, over københavnske etagebebyggelser, til højhuse i op til 20 etager, som er grupperet i en kendt københavnsk karréstruktur. Formålet er at skabe en boligby, som kombinerer det, som fungerer i den eksisterende by med moderne behov for forskellige boformer.

Der er fire tårne i området, som er over 31 m høje. Tårnene er alle placeret centralt omkring parken og pladserne omkring parken. Grundejeren har afholdt facadekonkurrence på tre tårne med deltagelse fra Københavns Kommune. Der vil være en lignende proces i forbindelse med det sidste tårn. Lokalplanen fastsætter kun begrænsede krav til deres udformning, bl.a. fodaftryk størrelse, vertikale opdeling og fastsættelse af højden.

Fig. 1 Bebyggelsestypologier

1. Rækkehuse
2. Byhuse
3. Parkbebyggelse
4. Etagebebyggelse
5. Længehus
6. Højhuse

Lokalplantillægget fastlægger i øvrigt placering og udformning af bebyggelsen samt friarealer således, at boliger og friarealer beskyttes mod trafikstøj fra banen mod nord og udnytter områdets klima optimalt, bl.a. sol- og vindforhold.

Byrum

Området planlægges for byliv, hvorefter både byrum og bygninger kan udformes, så de understøtter kvarterets ønskede anvendelse. Området er bygget op omkring det delvist bevarede aftryk og strukturen af den eksisterende Grønttorvshal. Den bevarede del af Grønttorvshallens areal udgør ca. 23.000 m², hvoraf ca. 19.000 m² skal være områdets grønne hjerte og fællesfriarealer anlagt som en offentligt tilgængelig park for enden af butiksstrøggaden Torveporten - Følager.

Grønttorvshallens areal skal udformes som et grønt rum med et postindustrielt og råt udtryk i form af bevarede dele af den gamle grønttorvshals konstruktioner. Der har været afholdt arkitektkonkurrence for parken, som skal rumme mulighed for både udfoldelse, bevægelse, ro og fordybelse hele året og på forskellige tidspunkter af døgnet. Parken skal fungere som en hverdagspark med mulighed for rekreation og samtidig danne ramme om særlige begivenheder.

I lokalplanen stilles krav til byrummenes udformning, som understøtter planens idé om at videreføre områdets historiske grundlag og skabe rammer for, at fællesskaber kan opstå. Der er planlagt seks mindre offentlige 'kvarterpladser' med hver deres funktion og udtryk samt gårdrum i karreerne, som er semiprivate rum, som kendes fra brokvarterne. Der er i lokalplantillægget stillet krav om etablering af fællesanlæg inkl. væksthuse for beboere, svarende til to procent af etagearealet. Desuden stilles krav om etablering af private uderum i form af altan, terrasse eller forhave for alle områdets boliger. Alle stræder forestilles indrettet med private og semiprivate kantzoner, som vil være med til at befolke gaderummet. Stræderne har et centralt område, hvor de friholdes for parkering og kan bruges af beboerne til leg og ophold.

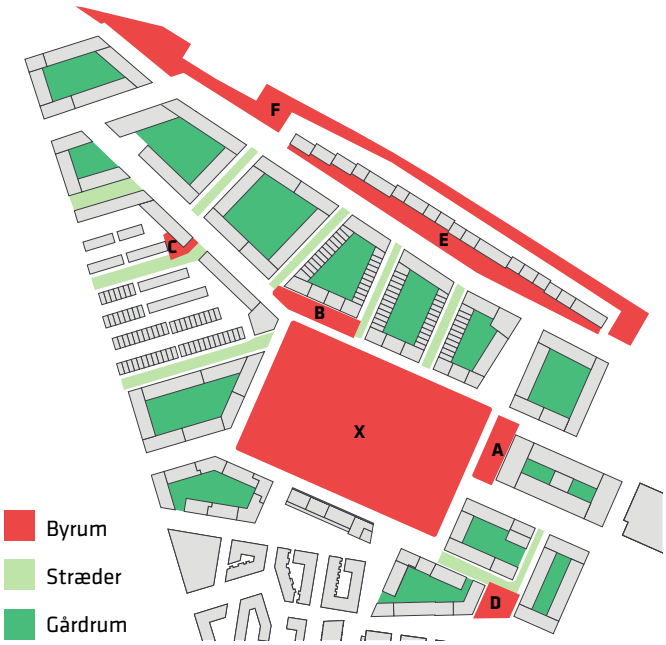


Fig. 2 Byrum

Fællesanlæg

Fælleslokaler etableres på tværs af de enkelte bebyggelser som et samlet koncept. Det giver beboerne mulighed for at mødes på tværs af bebyggelserne, og der er samtidig mulighed for at etablere større fælleslokalerne end, hvis lokalerne placeres individuelt i de enkelte bebyggelser. Alle beboere skal have adgang til alle fælleslokaler og kunne anvende dem, som om de hørte til deres egen bebyggelse.

Fælleshuset i parken tænkes etableret i form af et mad- og fælleshus på ca. 700 m² med mulighed for spisehus/ restaurant, take-away, madhus, café, ophold, møder osv. I forbindelse med fælleshuset planlægges etableret et ca. 225 m² orangeri.

Fælleslokalerne inkl. spise/fælleshuset drives af et 'Fælleshus udvalg', som supporteres af nogle underudvalg, der er mere specifikke på anvendelsen af de enkelte lokaler med aktiviteter. Fælleshusudvalget kan eventuelt understøtte driften af væksthusene i de enkelte bebyggelser.
Driften finansieres af alle beboerne i bebyggelsen, der betaler et fast driftstilskud til fællesfaciliteterne.

Affald

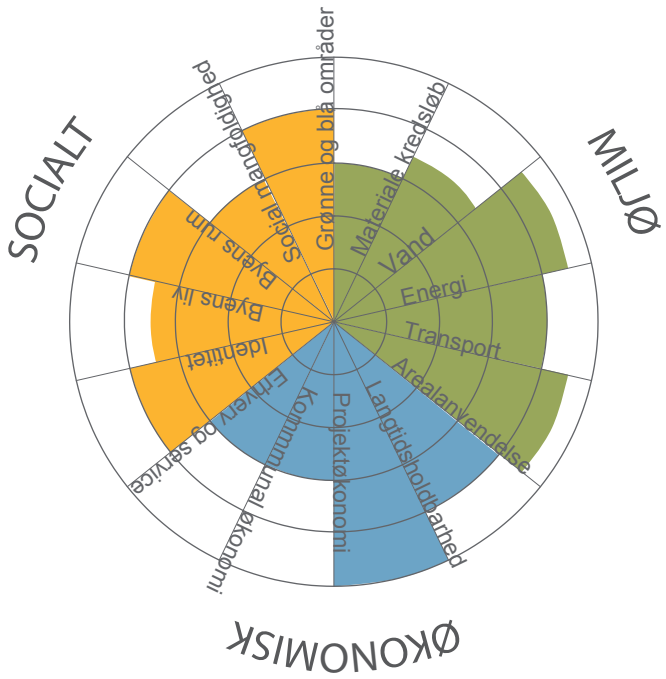
Kildesortering etableres som individuelle anlæg i de enkelte bebyggelser samt etablere en fælles anlæg station for opsamling af dagrenovation og storskrald. De vigtigste daglige sorteringsmuligheder placeres i nærområdet i de enkelte bebyggelser, mens større affaldsmængder / emner håndteres centralt for hele bebyggelsen.

Dagrenovation opsamles via affaldsskakte i de enkelte opgange med sug til et fælles sugeanlæg tilkoblet alle bebyggelser / opgange. Sugeanlægget placeres i områdets nordvestlige hjørne af området, hvorfra affaldet tømmes og bortskaffes.

Individuelt i de enkelte bebyggelser placeres minicontainere til opsamling af papir, pap, glas, plast, metal, elektronik, batterier og farligt affald. På dage for tømning køres containere ud til fortov ved vejkant, hvorfra affaldet opsamles og transporteres til genanvendelse.

Storskrald opsamles ved hver bebyggelse på et areal i flexzonen på vejsiden af bygningerne, hvor affaldet kan lægges på fastlagte tidspunkter umiddelbart inden kommunens afhentning. Beboerne har desuden mulighed for at aflevere storskrald på en fælles miljøstation placeret samme sted, som anlægget til affaldssug i områdets nordvestlige del.
I det nordvestlige hjørne af området udlægges et fælles miljøstation til opsamling af fra dagrenovation fra affaldssug samt til storskrald. Kanten og skråningerne omkring miljøstationen beplantes, så arealet fremtræder grønt og visuelt indpasser sig i bebyggelsen og området, herunder forbindelsen til Kulbanekvarteret.

Bæredygtighedsvurdering
Udnyttelse af stationsnærheden samt bestemmelser om lavenergi og om opsamling og genbrug af regnvand er de vigtigste elementer i krav, der skal tilgodese ønsket om bæremdygtighed. Andre elementer er reducerede parkeringskrav, prioritering af fodgængere og cyklister ved krav til vej- og stinettet samt krav om bevaring og nyplantning af træer og anden beplantning, om begrønning af tage og om udformning af facader og tage med henblik på mulighed for at udnytte solenergi.



Bæredygtighedsvurdering

Tillæg til Kommuneplan 2015
Ligesom det er tilfældet i den oprindelige lokalplan, skal det aktuelle tillæg udgøre det planmæssige grundlag for at realisere den ønskede omdannelse af området omkring det gamle Grønttorv, så det udvikles til en tæt og attraktivt bykvarter med blandet bolig og erhverv, og så det bidrager til en fortsat styrket forbindelse mellem de indre og ydre bydele i Valby. Udformningen skal udnytte nærheden til Ny Ellebjerg Station og understøtte Københavns Kommunes målsætning om, at styrke København som en grøn og sammenhængende boligby.

For at muliggøre projektet og lokalplantillægget ændres følgende i kommuneplanen:
Området nord for Torveporten som er udlagt til serviceerhverv ændres, så det indgår i det område, som er udlagt til boliger. Samtidig ændres et lille område i det nordvestlige hjørne af Grønttorvet ud mod banearealet fra tekniske formål til boligformål. Bebyggelsesprocenten for området øges fra 150 % til 155 %. Dette giver mulighed for, at der kan bygges flere boliger i området. I forbindelse med kommuneplantillægget sker der en justering af grænsedragningen mellem de to boligområder i overensstemmelse med de matrikulære forhold.

Udbygningsaftale
Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.
Københavns Kommune har på opfordring af Ny Valby Udvikling A/S erstattet den frivillige udbygningsaftale med en ny udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.
Ved aftalen forpligter Ny Valby Udvikling A/S sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:
- bidrag til forbindelse (tunnel eller bro) på tværs af banen, hvor tidsfristen forlænges til udgangen af 2019.

Etablering af parken indgik i den tidligere udbygningsaftale, men er udtaget af den nye udbygningsaftale, idet parken er detaljeret reguleret i nærværende lokalplantillæg.
Københavns Kommune har på opfordring af DSB Ejendomsudvikling A/S erstattet den frivillige udbygningsaftale med en ny aftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.
Ved aftalen forpligter DSB Ejendomsudvikling A/S sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:
- bidrag til forbindelse (tunnel eller bro) på tværs af banen, hvor tidsfristen forlænges til udgangen af 2019.

Partnerskabsaftalen fra tillæg 1 forventes at udgå og erstattet af købsaftaler for to daginstitutioner, som fastsættes med dette tillæg.

Miljøforhold
VVM
Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lov nr. 425 af 18. maj 2016).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer
Der er udarbejdet en miljøvurdering til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet. Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplantillægget og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort. Miljøvurderingen fokuser på de følgende tre forhold: vindforhold ved højhusene i projektet samt planens håndtering af trafikstøj og regnvand.

Området ligger i umiddelbar nærhed af en række overordnede trafikanlæg - dels Folehaven mod syd og Gammel Køge Landevej mod øst, dels jernbaner mod nord. Yderligere findes i området eksisterende erhvervsbyggeri både i

lokalplantillægsområdet og i nærheden heraf.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at området vil kunne planlægges og udbygges, således at der ikke opstår miljømæssige gener fra virksomheder i lokalplanområdet, da Københavns Grønttorv som nævnt påregner at være fraflyttet området, før der opføres ny bebyggelse med boliger.

Det vurderes endvidere, at nyt boligbyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige den tilladte støjbelastning, ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. kan overholde grænseværdierne for hhv. vejtrafikstøj og jernbanestøj.

Højhuse

Byområder med tæt, høj bebyggelse vil generelt have mindre vind end det åbne land. Til gengæld vil vinden være mere turbulent og uforudsigelig i byen. Højhus- og blokbyggeri kritiseres ofte for et ubehageligt og turbulent vindmiljø. En af årsagerne hertil er vindhastighedsprofilet med en stigende vindhastighed over terræn. Det deraf følgende højere vindpres på den øverste del af bygningen transformeres i hvirveldannelser ned langs facaden og omdannes ved højhusets fod til generende turbulenser. Problemet øges med hushøjden og vindhastigheden.

Karréstrukturen, som ligger som et fundament for bebyggelsesstukturen samt de vinklede gadeforløb vil være med til at afbøde vinden generelt i området. Men der vil stadig kunne opstå vindgener her, især omkring højhusene. Det er derfor vigtigt, at aktive facader og udeopholdsarealer i gårdrum og gader placeres de steder, hvor der er et acceptabelt vindklima til ophold af længere varighed.

Vindforhold

For at kunne skabe et mere acceptabelt vindklima kan der etableres lægivende foranstaltninger på terræn i form af træer eller andre elementer. Dette vil medføre at den turbulente vind omkring bygningerne vil blive mindre, så der opnås et bedre vindmiljø ved bygningerne – effekten af de lægivende foranstaltninger vil dog være afhængig af højden og udformningen af disse.

De steder, hvor højhuse er integreret i karréer, må det forventes, at der vil være en negativ effekt på vindklimaet i større dele af gårdrummet. Det kan være vanskeligt at udbedre et forringet vindklima i et gårdmiljø, men lægivende foranstaltninger vil kunne bidrage til at skabe områder med et fornuftigt vindklima. Den negative effekt på vindklimaet kan reduceres ved at have relativt smalle højhuse og ved at minimere højdeforskellen på de enkelte bygninger i karréen.

Friluftsliv

Centralt i lokalplanområdet er det planen at etablere en urban bypark, som bevarer stedets unikke industrifortælling og samtidig vil blive et grønt samlingssted for alle. Grønttorvshallens areal vil rumme muligheder for forskellige legeaktiviteter for større børn, herunder boldbaner, evt. indendørslegeplads, selvorganiseret idræt mm., og vil desuden rumme opholdsmuligheder, midlertidig kulturudfoldelse og fællesfunktioner som fx markedshal, daginstitution og byttehal. Det vurderes, at lokalplantillægget dermed vil have en positiv effekt på friluftslivet og de rekreative interesser.

Trafik

Området opbygges med et klassificeret vejnet, hvor alle veje som udgangspunkt afvikler trafik i begge retninger, og hvor vejenes udformning afpasses i forhold til vejens trafikale funktion. Fra Retortvej etableres to primære adgangsveje, der vejbetjener hovedparten af områdets parkeringspladser, som anlægges i strategisk placerede parkeringskældre.

Ligeledes etableres en vejadgang fra Gl. Køge Landevej via Torveporten, der også fungerer som butiksgade. Herudover etableres hhv. alléer og stræder. Herudover vil der i området blive etableret et sammenhængende og fintmasket stinet til fodgængere og cyklister.

Grønttorvet er beliggende i gangafstand til Ny Ellebjerg Station. Afstanden som gående eller som cyklist vil for mange være 600-700 meter og de længste gangafstande vil være maksimalt 1.000 meter. Ny Ellebjerg Station er et vigtigt trafikalt knudepunkt, der betjener både S-tog og regionaltog. Herudover er Ny Ellebjerg forventet endestation for den kommende Sydhavnsmetro, og en central station for intercitytogene, i forbindelsen med København-Ringsted-banen, der er under anlæg. De kommende boliger på Grønttorvet vil derfor have en rigtig god kollek-

Fig. 3 Trafikdiagram

tiv togbetjening, der vil kunne medvirke til at begrænse bilejerskabet i området.

Det vurderes, at området ved en hensigtsmæssig bebyggelsesplan som fastlagt i lokalplantillægget, vil kunne indrettes til et attraktivt byområde trods beliggenheden langs overordnede veje og jernbaner. Foreslåede forbedringer af krydsningsmulighederne over Retortvej og Gammel Køge Landevej samt stibro/tunneller over/under jernbanerne vil forbedre områdets adgang til stationerne Vigerslev Allé og Ny Ellebjerg, det centrale Valby, skoler, biblioteket og andre institutioner syd for Folehaven samt Valby Idrætspark.

Kulturarv
Der er ingen bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplantillæggets område. Det er forvaltningens vurdering, at realiseringen af lokalplanen ikke vil have en negativ indvirkning på de bevaringsværdige bygninger i Håndværkerbyen.

Visuel effekt
Det vurderes, at lokalplantillægget bidrager til at omdanne det nuværende engros-markedsområde til et integreret boligområde. Områdets betragtelige størrelse kan begrunde, at ny bebyggelse punktvis rager op og markerer det nye kvarter. Infrastrukturen giver god mulighed for at forbinde Grønttorvsområdet med naboområderne og kollektive trafikknudepunkter til gavn for hele bydelen Valby.

Regnvand
Global opvarmning og deraf følgende klimaændringer betyder, at kloakker og overløbsanlæg i fremtiden vil blive hårdt belastet af de øgede mængder regn. Københavns Kommune har derfor besluttet, at disse problemet skal løses lokalt, så regnvandet opsamles, bruges, fordampes, nedsives eller udledes der, hvor det falder. Sådanne løsninger kaldes under ét Lokal Afledning af Regnvand (LAR). En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. For eksempel ved, at regnvandet tilføres søer og vandløb, udnyttes til rekreative formål, kanaler, bassiner, grønne tage, vanding eller nedsivning/forsinkelse gennem permeable belægninger, tøjvask etc. Kommunen har udarbejdet et katalog over LAR-løsninger, der kan anvendes som inspiration i forbindelse med bygge- og anlægprojekter (findes på www.kk.dk/lar). I lokalplantillægget stilles krav om indarbejdelse af vandhåndterende elementer i byrummene og separat kloakering.

Der stilles i lokalplanen krav om opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine samt grønne tage, hvor taghældningen er under 30 grader. Hvis en bygherre mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor. (jf. København Kommunes Spildevandsplan 2008).

Det er forvaltningens vurdering, at der i lokalplantillægget fastlægges tiltag til at imødekomme øgede regnmængder i henhold til kommunens krav omkring skybrudsløsninger ved nybyggeri.

Trafikstøj
Bebyggelsens anvendelse, placering og indretning skal forholde sig til Kommuneplan 2011's retningslinjer for støj. Det drejer sig om støj fra jernbanen, herunder de kommende baneanlæg, støj fra Gammel Køge Landevej og Retortvej, samt den interne trafik i området. Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, skoler, hospitaler, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end L_{den} 58 dB fra vejtrafik og L_{den} 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser L_{den} 63 dB fra vejtrafik og L_{den} 69 dB for jernbanetrafik.

I områder med nyt boligbyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier tillades byggeri med en støjbelastning på op til L_{den} 68 dB for vejtrafik. Der skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m^2) ikke overstiger L_{den} 46 dB i møbleret sove- og opholdsrum.

De tilsvarende krav for støj fra jernbaner er L_{den} 52 dB. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er L_{den} 51 dB fra vejtrafik og L_{den} 57 dB fra jernbane med åbne vinduer.

Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde. Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje kan der dog etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til L_{den} 73 dB. Forudsat at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige L_{den} 58 dB fra vejtrafik og L_{den} 64 dB fra jernbanetrafik.

Nye trafikanlæg placeres, udformes og om nødvendigt afskærmes, så ovenstående retningslinjer kan overholdes ved eksisterende støjfølsom bebyggelse og ved rekreative arealer. Institutioner bør etableres med de sekundære rum mod trafikbelastet vej og jernbane og facaden udformes sådan, at det sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger L_{den} 46 dB. På de udendørs opholdsarealer så som skolegård, legeplads m.m. må

trafikstøjniveauet ikke overstige L_{den} 58 dB. På boldbaner kan et højere støjniveau dog accepteres.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A). Ovennævnte grænser er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens nye vejledninger nr. 4/2007 'Støj fra veje' og 'Tillæg juni 2007 til vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner', hvor der tillige anvendes en ny beregningsmodel L_{den} der vægter støjen over døgnet. Den trafik der skal ligge til grund for overholdelse af støjretningslinjer fremgår af Trafikstrategien for Valby. Planen beskriver forskellige muligheder for at håndtere de trafikale udfordringer byudviklingen skaber i bydelen. Byudviklingen omfatter Valby Idrætspark, Ny Ellebjerg området, F.L. Smidth-grunden, Grønttorvet og Carlsberg. En overslagsberegning af støjen (www.kbhkort.kk.dk) fra den tættestliggende større vej Retortvej viser, at der i 1½ m's højde er ca. 14-18 m fra vejmidten til 73 dB-linjen. Overslagsberegningen viser yderligere, at der i 1½ m's højde er ca. 20-50 m fra vejmidten til 68 dB-linjen. Afstandene reduceres ved brug af støjreducerende asfalt for både tunge og lette køretøjer med 1½ dB i gennemsnit i belægningens levetid.

Der er efter udsendelsen af planforslagene i høring blevet udarbejdet nye beregninger af støjudbredelsen fra togtrafikken med udgangspunkt i etablering af en jernbanebro til Øresundsbanen over Ringstedbanen samt etablering af støjskærme langs banerne ud for området. Disse beregninger ligger til grund for støjudbredelseskortet nedenfor.

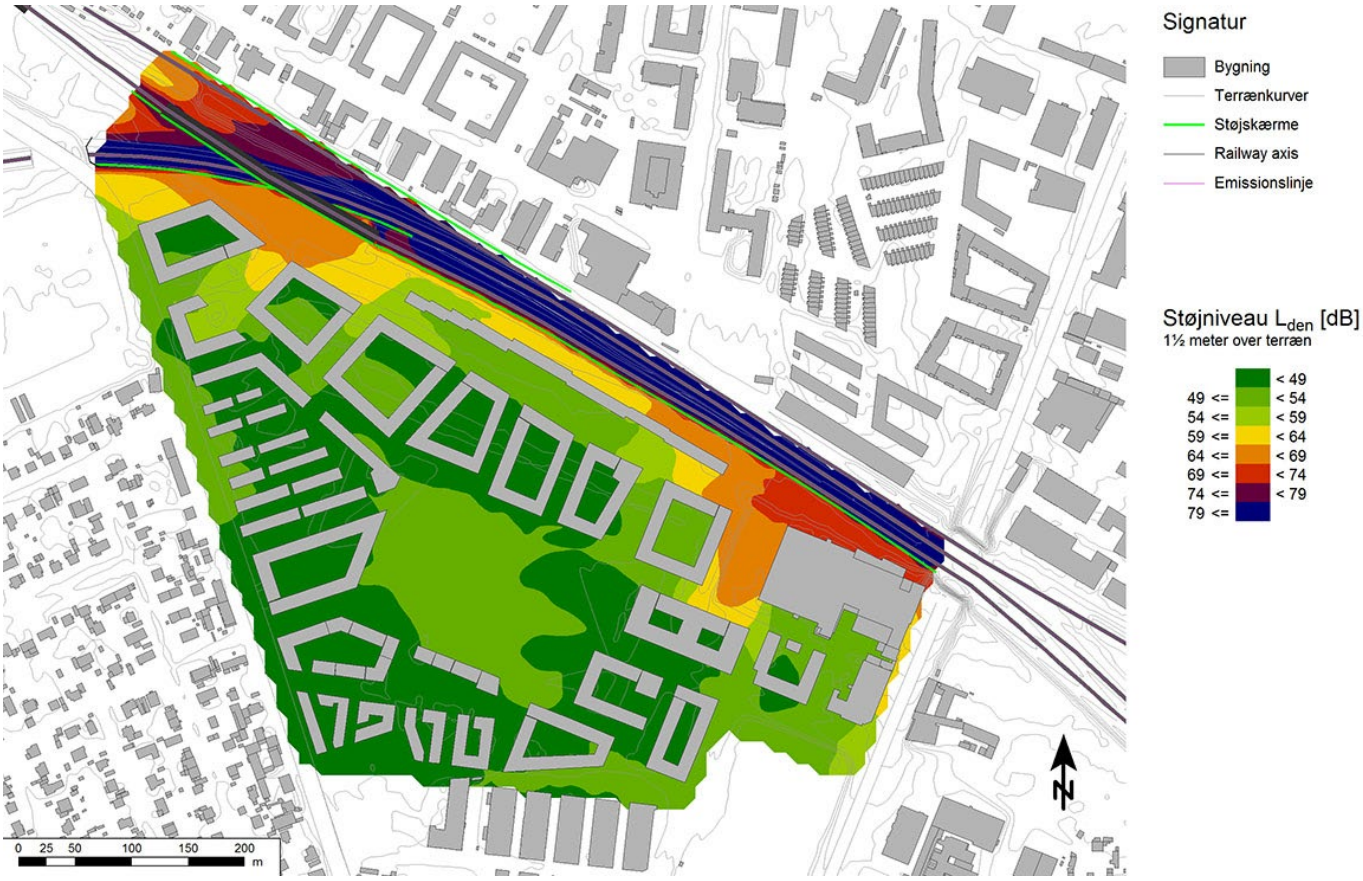
Det fremgår af kortet, der viser støjniveauet 1,5 m over terræn, at både støjskærme og bebyggelsen i område IF vil have en særdeles positiv effekt på støjniveauet på bebyggelsens friarealer. Der stilles i lokalplanen krav om, at støjskærme opføres som særligt fællesanlæg som betingelse af ny bebyggelse på de støjbelastede arealer. For bebyggelse nærmest banen vil det fortsat være nødvendigt med særlige lydvinduer oppe i etagerne.

Fjernvarme

For at sikre dele af Valbys forsyning med fjernvarme og et tilladelige differenstryk i fjernvarmenettet skal den ældre eksisterende ledning på tværs af grunden erstattes af en ny ledning gennem Grønttorvet fra øst mod vest.

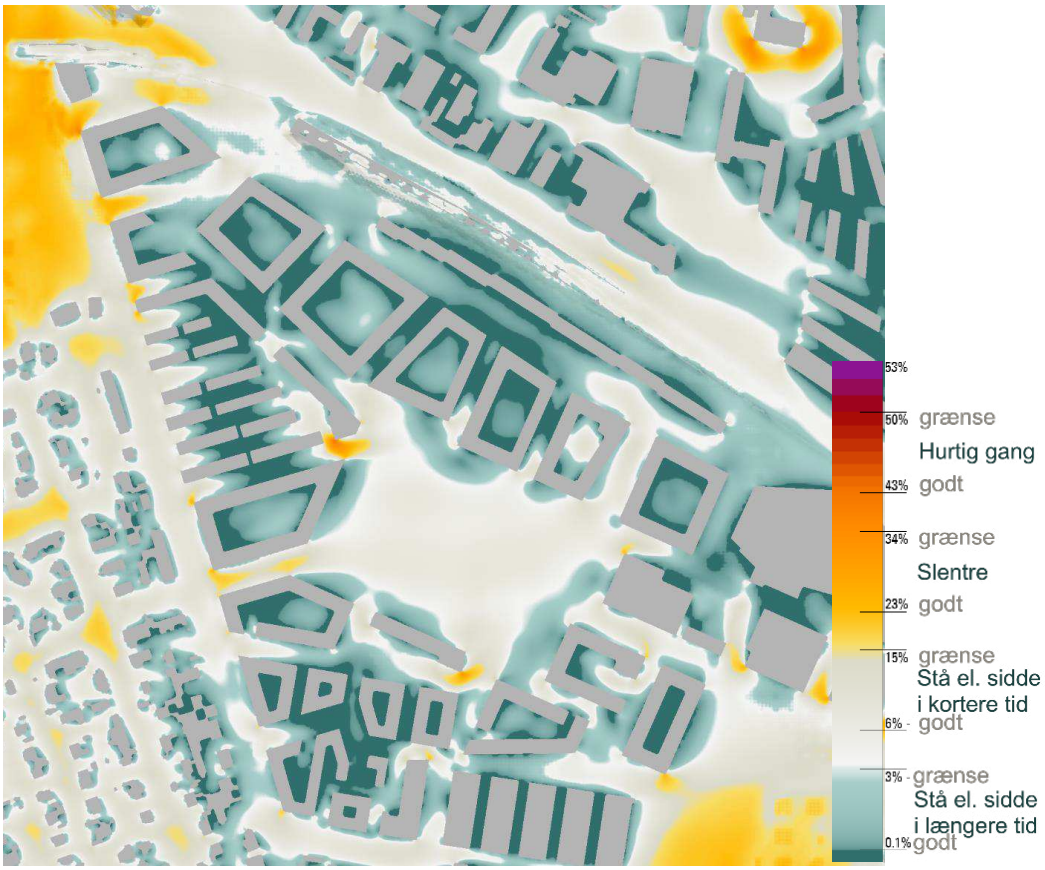
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Området ligger i en afstand af ca. 2 km fra kysten ved Kalvebod og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

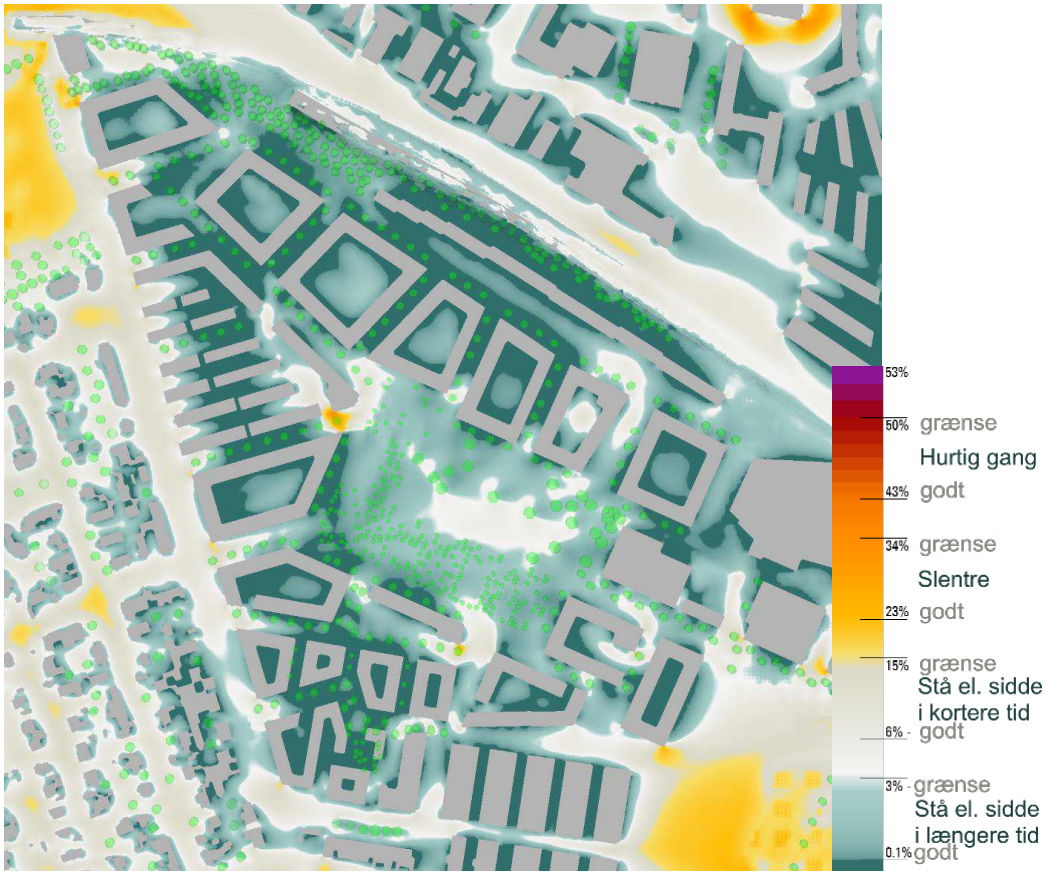


Beregning af fremtidig togtrafikstøj med 2 m høje støjskærme. Illustration: Gade & Mortensen Akustik.

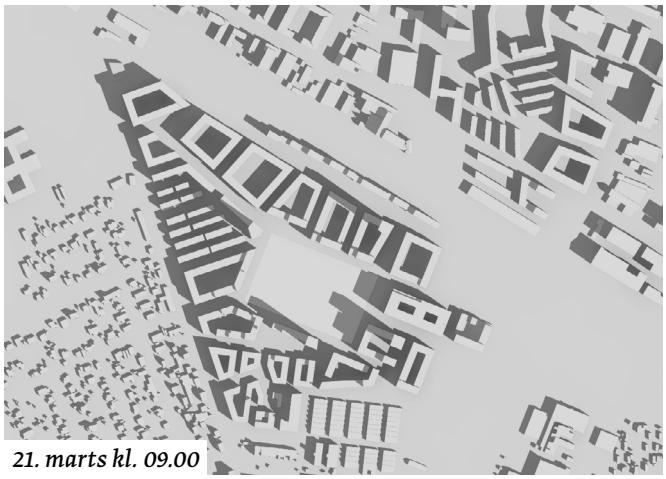
Vinddiagrammer



Vindforhold for området uden træer. Illustration: Vind-vind.

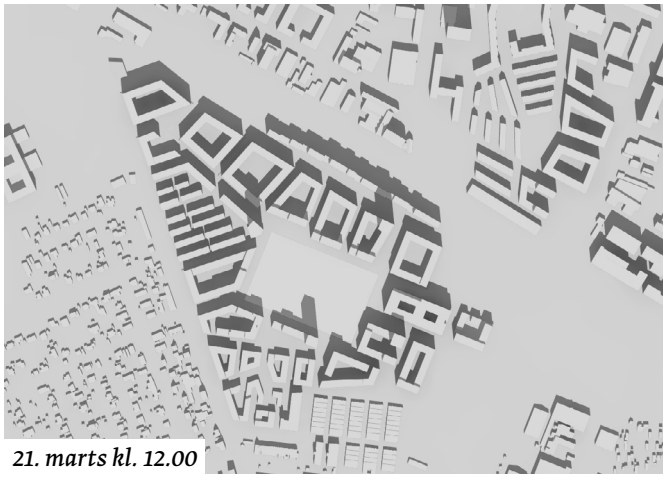


Vindforhold for området med træer. Illustration: Vind-vind.



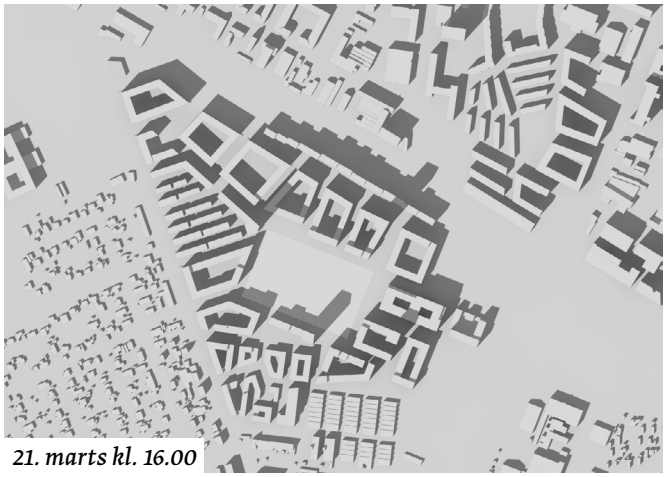
21. marts kl. 09.00

21. juni kl. 09.00

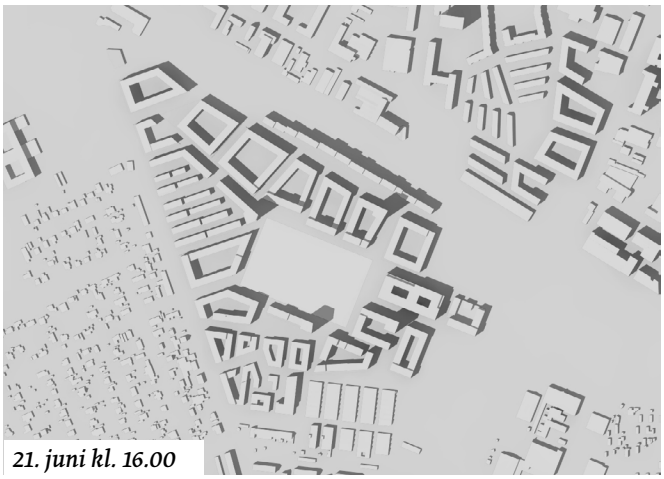


21. marts kl. 12.00

21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

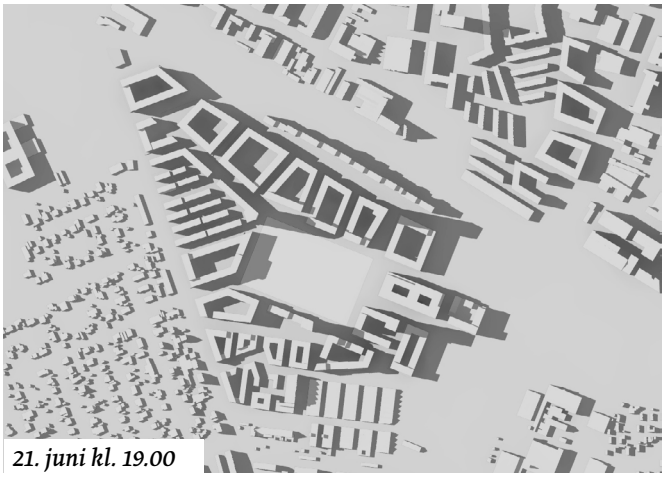


21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Diagrammerne ved sommersolhverv og jævndøgn giver et billede af solforholderne i områdets byrum. Lysforhold har sammen med vindforhold været vigtige designparametre ved udformning af helhedsplanen.

Det store Grønttorvspark skaber gode solforhold i området og beplantningen samt den bevarede konstruktion vil være med til at bryde vinden. Byrummene Torvet og Kanten er placeret for at optimere offentlige opholdsmuligheder i helhedsplanen. Gårdrummene vil også tilbyde områdets beboere semiprivate uderum med sol og læ det meste af dagen.



21. juni kl. 19.00

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 lokalplan er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

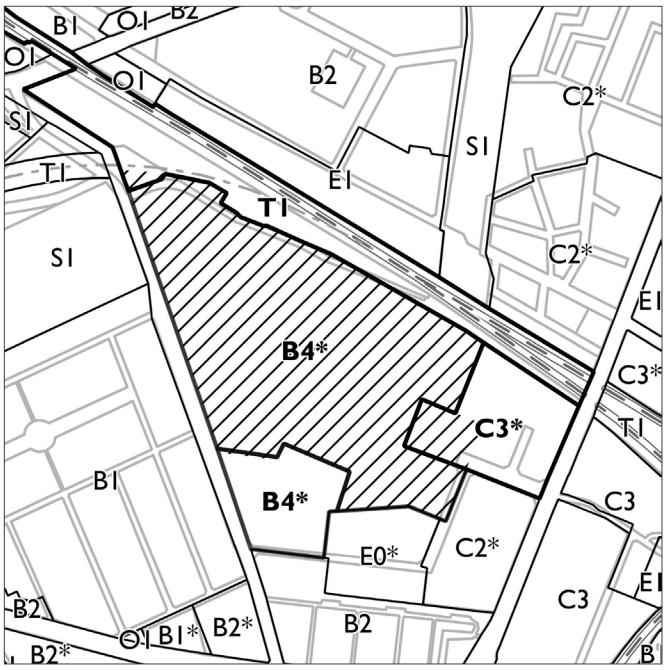
I følge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Afgrænsningen af det stationsnære område kan her ske som et 1.000 m cirkelslag. Der kan således placeres kontorbygninger over 1.500 m². Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport. At placere kontorerhverv tæt på Ny Ellebjerg Station er således i overensstemmelse med Fingerplanen. Fingerplanen 2013 bestemmer også, at kommunernes planlægning gennem rækkefølgebestemmelser bidrager til at sikre, at byudvikling og byomdannelse koordineres med den overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening, at der er et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder, som dog ikke væsentligt overstiger forventet nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden, og at der sker en balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet. Københavns Kommunes rækkefølgeplan respekterer dette. Rækkefølgeplanen ændres ikke med dette kommuneplantillæg.

Kommuneplan 2015

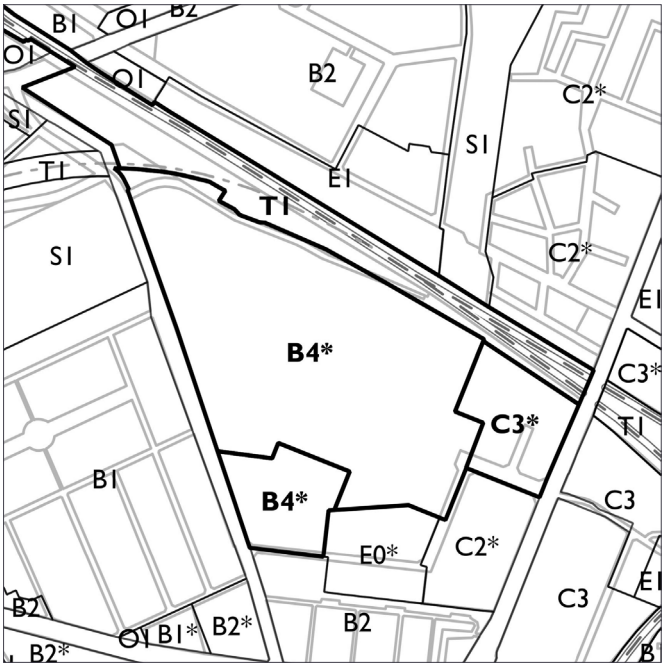
I kommuneplan 2015 er lokalplanområdet udlagt til boliger (B4*-ramme), boliger og serviceerhverv (C3*-ramme) så som administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Herudover er en lille del af lokalplanområdet udlagt til tekniske anlæg (T1-ramme).

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

B4*-området kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 150, den maksimale bygningshøjde er 24meter, friarealprocenten for boliger er på 40 procent og 10 procent for



Gældende rammer i Kommuneplan 2015



Forslag til ændrede rammer i Kommuneplan 2015

erhverv. Stjernebemærkningen fastsætter at området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Punktvise højhuse kan være op til 80 meter. Herudover kan der i lokalplan muliggøres udvalgte bebyggelser op til 31 meter. Andelen af boliger kan udgøre højest 90 procent, og andelen af erhverv kan udgøre højest 25 procent. Erhverv kan også placeres i selvstændige bygninger eller bygningsdele.

For T1-området gælder det, at det ikke har byggeret.

Parkering

I B4*- området skal parkeringsdækningen være mindst 1 pr. 200 m², højst 1 pr. 100 m², dog indenfor 300 m fra en station mindst 1 pr. 250 m², højst 1 pr. 100 m².
I C3-området skal parkeringsdækningen være 1 pr. 150 m².
I T1-området skal parkeringsdækningen være højst 1 pr. 100 m².

Tillæg til kommuneplan 2015

Lokalplanforslaget er på visse områder ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2015, som allerede nævnt i afsnittet ' Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål'.

For at muliggøre den foreslåede planlægning i lokalplantillægget ændres følgende i kommuneplanen:

- C3*området nord for Torveporten ændres til B4*
- T1 område i den nordvestlige del ændres til B4*
- Bebyggelsesprocenten for B4*-områder øges fra 150 % til 155 %.

Der foreslås ikke ændret på andre bestemmelser i kommuneplanen.

Byomdannelsesområde

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

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

Detailhandel

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

Boligpolitik

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

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryg by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Trafikstøj

I lokalplanen er der fortsat taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, da trafikbelastningen ikke ændres væsentligt.

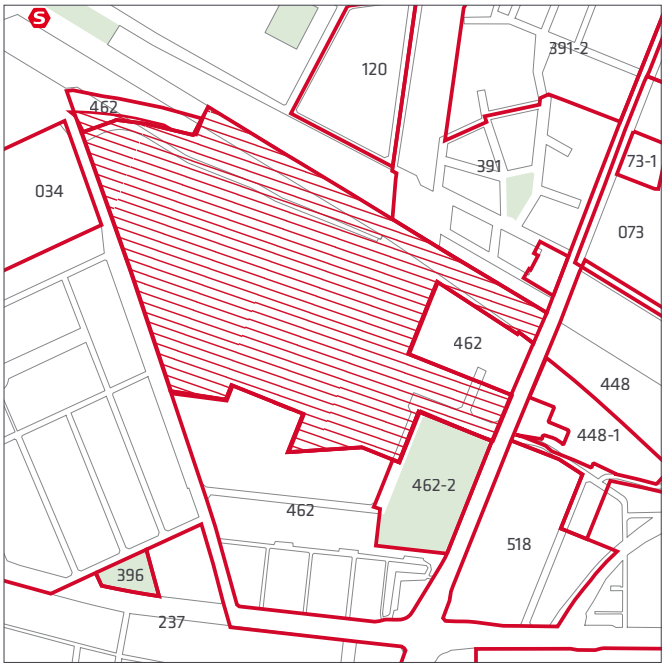
Bydelsplan

Valby Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet.

Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2014 og kan hentes på: http://www.kk.dk/artikel/bydelsplaner

Lokalplaner i kvarteret

Ny Ellebjerg-området øst for Gammel Køge Landevej er omfattet af lokalplan nr. 448-2, der blev vedtaget i 2010. Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 185 og



Lokalplaner i kvarteret. Det aktuelle lokalplantillægsområde er angivet med skravering.

med fastlæggelse af en række bygninger som bevaringsværdige.

Området ved Poppelstykket syd for Følager er omfattet af lokalplan nr. 518, der blev bekendtgjort den 20. april 2015. Området er domineret af butikker med særlig pladskrævende varer, herunder Silvan. Lokalplanen fastlægger anvendelsen til helårsboliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 185.

For Valby Idrætspark har der været arbejdet med forslag til en helhedsplan og efterfølgende lokalplan i forlængelse af en arkitektkonkurrence og forslag til at skabe et nyt bykvarter med idræt, boliger og erhverv. Lokalplanen nr. 515 for Valby Idrætspark blev bekendtgjort den 16. marts 2015.

Lokalplan nr. 462 'Grønttorvsområdet' blev bekendtgjort den 4.januar 2011. Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at Grønttorvsområdet kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af boliger og erhverv, herunder butikker og kulturelle, sociale og uddannelsesmæssige institutioner samt kreative erhverv. Der skal tages særligt hensyn til sammenhæng med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed.

Tillæg 2 til lokalplan nr. 462 'Grønttorvsområdet' blev bekendtgjort den 11. oktober 2016. Tillægget muliggør omdannelse fra boldbaner og klubhus for Valby Boldklub til et tæt byområde med en blanding af boliger og erhverv. Området skal tilbyde boliger i forskellige typer og størrelser, som understøtter en blandet beboersammensætning, nye kontorer og erhverv som bidrager til aktivering af Gammel Køge Landevej og varierende byrum og kantzoner samt gode forbindelser til omgivelserne – også til det kommende byområde på Grønttorvet.

For F.L. Smidth-området, som er omfattet af lokalplan nr. 391, er omdannelse fra industri til boliger og serviceerhverv godt i gang i den sydlige del af området, hvor opførelse af over 500 boliger, heraf ca. 120 rækkehuse, er afsluttet. På den nordlige del af området er en række bevaringsværdige industribygninger ombygget til nye formål.

For de nævnte udviklingsområder i det sydlige Valby under ét, inklusive Grønttorvsområdet og de igangværende byggerier på F. L. Smidth-området, er rummeligheden for nybyggeri af størrelsesordenen 700.000 m^2, hvoraf omkring halvdelen er boliger svarende til ca. 3.500 nye boliger.

I forbindelse med områdefornyelsen Kulbanekvarteret er der igangsat en dialog, som forventes at udløse en lokalplan for området omkring Kulbanevej.
Lokalplanerne kan ses på: www.kk.dk/lokalplaner

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.
Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.
'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke væsentlige ændringer i lokalplanområdet, så som nybyggeri, omlægning og nyetablering af kloakker, således at de nuværende afløbsforhold i lokalplanområdet bevares.

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler (dog ikke skoler med elever over 6 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere deltaljeret for at klarlægge jord-

forureningens omfang. Ofte findes en jordforurening i den øverste 0,5 meter, hvilket betyder, at det muligvis godt kan nedsives via dybereliggende faskiner eller hvis den forurenede jord fjernes.

Skybrudssikring

København Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2013 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2035, vil der under et 100-års skybrud højest stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. www.kk.sites.itera.dk/vandforsyningsplan

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.

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 0,3 m^2 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, Center for Byens Drift, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via 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^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet 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-anlæg 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. 3 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for underområde IE, IF, IID, VIC og del af IIA i tillæg 1 til lokalplan nr. 462.

§ 1. Formål

Formålet med tillæg nr. 3 er, i overensstemmelse med de relevante hensyn i lokalplan nr. 462, at fastsætte mere detaljerede bestemmelser for nybyggeri inden for området mellem Retortvej, den nordlige grænse af jernbanens terræn, Værkstedsvej og Gammel Køge Landevej samt at opdatere bestemmelser omkring anvendelse – inkl. bestemmelserne om detailhandel, vejforhold, baneforhold, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden, ubebyggede arealer, byrum og parkering, foranstaltninger mod forureningsgener samt lavenergi.
Som led heri skal yderligere følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Der ønskes et attraktivt og trygt boligkvarter med indpasning af serviceerhverv i begrænset omfang samt institutioner
- Der fastlægges arealer til baneformål, herunder til anlæg af København-Ringstedbanen samt til en niveaufri skæring med Øresundforbindelsen.
- Der fastlægges en bebyggelsesplan, der tager udgangspunkt i bevaring af størstedelen af Grønttorvshallens aftryk og dele af konstruktionerne som kvarterets grønne hjerte og som et kulturhistorisk spor. Desuden tages der med bebyggelsesplanen hensyn til forebyggelse af gener fra trafik.
- For at sikre et godt byliv i kvarteret etableres parkering i underjordiske parkeringsanlæg under den sydlige del af parken og under bebyggelsen.
- Grønttorvshallens areal anlægges som et grønt rekreativt parkareal af høj klasse med indpas-ning af fælles funktioner, herunder institutioner.
- Beplantning og begrønning af bygningsdele skal sikre, at området fremtræder som et grønt bykvarter.
- Anvendelse og udformning af stueetager samt kantzoner langs hermed skal harmonere med graden og karakteren af liv samt oplevelse i det pågældende byrum fra det fredelige til det aktive med udadvendte funktioner primært langs forbindelserne gennem området til stationerne og omkring Grønttorvshallens areal.
- Ved fastlæggelse af vejprofiler, stiforbindelser, samt pladsdannelser skal der lægges vægt på hensynet til fodgængere og cyklister, på gode og trygge forbindelser til naboområderne, samt på ønsket om velfungerende stedstilpassede, grønne byrum.
- Området tilstræbes opbygget efter miljørigtige principper
- Bestemmelserne om detailhandel langs Torveporten præciseres.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1.1a og omfatter ejendommene matr. nr. 1556, 1991, 2053, 2062a, 2062c, 2062d, 2062f, 2076, 2081, 2103, 2119, 2335, 2355a, 2355b, og 7000av og 7000t Valby, København, og alle parceller, der efter 27. februar 2017 udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområder IE, IF og VIC samt del af IIA, som vist på tegning nr. 1.b.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. For område IE og IF gælder:

Områderne fastlægges til helårsboliger. Der må endvidere indrettes såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overens-stemmelse med bestemmelserne om detailhandel. Mindst 10 procent og højst 25 procent af den samlede rummelighed skal anvendes til serviceerhverv beregnet for områderne under ét.
Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.
I område IE fastlægges Grønttorvsparken markeret på tegning nr. 2 som fælles friarealer og særlige fællesanlæg for hele området, jf. § 13, stk. 1 samt til institutioner, sportsanlæg, kulturhuse, kollektive anlæg, mindre publikumsorienterede udadvendte serviceerhverv og miljømæssige servicefunktioner mv., som naturligt kan indpasses i området. Grønttorvsparkens areal er reduceret med godt 20 procent i forhold til den eksisterende hal.
Arealer markeret på tegning nr. 2 med grøn linje fastlægges til daginstitutionsformål. Der skal endvidere etableres en daginstitution med et etageareal på mindst 1500 m² i del af bebyggelsen i byggefelt 14, se tegning nr. 2. Daginstitutioner skal placeres således, at de understøtter brugen af de forskellige byrum. Ved placering af daginstitutioner skal der tages særligt hensyn til orientering i forhold til såvel sollys som opholdsarealer. Det samlede etageareal fastlagt til daginstitutionsformål er på 3600 m².
Bebyggelse over stueplan forbeholdes som udgangspunkt boliganvendelse, medmindre støjbelastning fra veje og lignende ud fra en konkret vurdering taler for en anden anvendelse. Erhverv kan dog placeres i selvstændige bygninger/bygningsdele.
I randbebyggelse i den udpegede bymidte skal stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Der kan efter en konkret vurdering tillades erhverv på 1. sal. Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 2.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.
Bestemmelserne om placering af daginstitutioner er ikke til hinder for, at der integreres daginstitutioner andre steder i området.

Stk. 2. For del af område IIA gælder:
For del af område IIA gælder herudover bestemmelserne i lokalplan nr. 462, bortset fra § 3, stk. 3, pkt. e om detailhandel.

Kommentar

For del af område IIA gælder herudover bestemmelserne i lokalplan nr. 462, bortset fra § 3, stk. 3, pkt. e om detailhandel.

Stk. 3. For område VIC gælder:
Området fastlægges til tekniske anlæg af offentligt/almen karakter (baneformål). Det skal være muligt at etablere en stiforbindelse mellem område IF og Ramsingsvej nord for banen. Desuden kan der etableres stiforbindelser mellem område IF og Vigerslev Allé Station samt Ny Ellebjerg Station.

Stk. 4. Fordeling mellem bolig og erhverv
På tegning nr. 2 er angivet fordelingen af anvendelserne med angivelse af boliger samt karréer / bygninger, hvor der kan indrettes serviceerhverv, arealer inden for hvilke der kan opføres eller indrettes daginstitutioner samt mulig placering af detailhandel. Anvendelsen af stueetager er fastlagt i stk. 9.

Stk. 5. Boligstørrelser
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 50 m². Dog kan op til 25 % af arealet fritages fra beregningen af gennemsnittet.
Mindst 15 % af arealet skal indrettes til boliger mellem på 50 m² og 70 m².
Bestemmelserne gælder for hver ejendom.
Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² i gennemsnit.
Ingen bolig må være mindre end 50 m² areal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m².
Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

Kommentar

Der vil kunne dispenseres fra bestemmelsen om, at boligstørrelser gælder for den enkelte ejendom, såfremt der indgås en aftale om fordeling af boligstørrelser mellem flere ejendomme på betingelse af, at det ved tinglysning sikres, at bestemmelserne om boligstørrelser iagttages for ejendommene under ét.

Stk. 6. Fællesanlæg
I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 2 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer).
Ca. 50 procent af fællesanlæggets areal skal etableres som væksthuse. Fællesanlæggets areal beregnes for hver ejendom under ét, men kan etableres som større anlæg for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være væksthuse, vaskeri, beboerlokaler, spise-/fælleshus, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

Stk. 7. Indretning
Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

Stk. 8. 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. 9. Særligt om stueetager
For de stueetager, der er markeret med fuld optrukket gul linje på tegning nr. 2.1, gælder, at mindst 50 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendoms-mæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende, til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner, til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler,

showroom, værksteder, kantine og lignende, samt fælles funktioner.
Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod den enkelte gadestrækning under ét.
Langs de på tegning nr. 2 med gul prikket linje markerede vejforløb kan stueetagen anvendes til de samme funktioner.
Langs de på tegning nr. 2 med fuldt optrukket rød linje markerede byrum (udadvendte facader) skal mindst 75 procent af stueetagen anvendes til de samme funktioner, undtagen fællesfunktioner, samt til butikker langs Torveporten. Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod den enkelte gadestrækning under ét.
Ved de aktive hjørner markeret på tegning nr. 2 skal stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, ejendomsmæglervirksomhed, klinikker og lignende, til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner samt fællesfunktioner.

Kommentar

Se § 6, stk. 10 og 11 ift. stueetagernes facademæssige udtryk og samspil med de omgivende byrum, samt § 5 stk. 4 om stueetagen udformning. Bestemmelser om butikker er fastlagt i stk. 10 og 11.

Stk. 10. Butiksarealer
Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvare- og dagligvarebutik må ikke overstige 2.000 m².
Herudover må der i de i stk. 9. fastlagte stueetager etableres enkelte mindre butikker. Bruttoetagearealet af den enkelte butik må ikke overstige 200 m² og det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 1.000 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.
Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 1.200 m² pr. 1. januar 2017.

Stk. 11. Placering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker
For de stueetager, der er markeret med blå farve på tegning nr. 2 gælder, at der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 1000 m². Bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 5.000 m².

§ 4. Vej, sti-, plads-, parkerings- og baneforhold

Stk. 1. Trafikbetjening af området
Den interne trafikbetjening af Grønttorvsområdet fastlægges i princippet som vist på tegning nr. 3 med indgangsveje, stræder, en servicevej samt pladser og stier.

Kommentar

Udformningen skal ses i sammenhæng med anlæg af de tilstødende offentligt tilgængelige friarealer og øvrige byrum fastlagt i § 7 og 8.

Stk. 2. Retortvej
Mod Retortvej opretholdes de eksisterende vejlinjer.

Kommentar

I forbindelse med etablering af vejtilslutninger til Retortvej, kan der forventes, at der vil blive stillet krav ifølge vejloven om etablering af et eller to lysregulerede kryds. Afklaring af indretning af vejtilslutninger vil ske efter en samlet vurdering af trafikafvikling, tryghed og sikkerhed i de pågældende kryds og en samlet udformning af vejnettet.

Stk. 3. Indgangsveje
Indgangsvejene udlægges med en bredde på minimum 14 m. Principsnittene af vejenes udformning er vist på tegning nr. 6, udsnit A-D og F-G. Indgangsvejene skal have mindst 2,5 m brede gangzoner i begge sider af vejen. Tilkørsel til parkeringsanlæg skal ske som principielt markeret på tegning nr. 3.

Stk 4. Torveporten - indgangsvej
Eksisterende vejudlæg forlænges. Forlængelsen af Torveporten udlægges med en bredde af 25 m. Et principsnit af Torveporten er vist på tegning nr. 7, udsnit A.

Stk. 5. Indgangsvej omkring Grønttorvsparken
Vejen udlægges med en bredde på minimum 12 m. Et principsnit af vejenes udformning kan ses på tegning nr. 6, udsnit F. Vejen omkring Grønttorvsparken skal have mindst 2,5 m brede gangzoner i begge sider af vejen. Der er hævede flader på tværs af vejen, som forbinder pladserne med parken, og som dæmper hastigheden.

Stk. 6. Nordøstlig indgangsvej
Den nordøstlige fordelingsvej fastlægges i en bredde af min. 8 m med kørespor samt fortov og langsgående parkering i minimum en vejside. Et principsnit af vejens udformning er vist på tegning nr. 6, udsnit G.

Stk. 7. Stræder
Stræderne udlægges med en bredde på minimum 8 m. Et principsnit af vejenes udformning er vist på tegning nr. 6, udsnit E. Stræderne skal have mindst 1,5 m brede gangzoner i begge sider af vejen.

Stk. 8. Servicevej i område IF og VIC
Servicevejen skal udlægges i en bredde af minimum 7,5 m. Vejen skal udformes med en kørebane på minimum 5 m og et 2,5 m bred fortov i sydsiden.
Vejen kan suppleres med færdselsarealer i område VIC for at sikre adgang til baneanlæg og teknik.

Stk. 9. Stier
Der fastlægges en nord - syd gående sti til cyklister og fodgængere med en bredde på mindst 6 m som vist med fuldt optrykket grøn linje på tegning nr. 3.
Den i § 4, stk. 9 i lokalplan nr. 462 nævnte stibro kan også etableres som stitunnel.
Ved eventuel udstykning af den i § 5, stk. 2., fastlagte rækkehusbebyggelse i enkeltejendomme skal stierne mellem husene udlægges som privat fællesvej med en bredde på minimum 5 m.

Stk. 10. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej
Der kan etableres op til 3 forbindelser til jernbanen, jf. stk. 8. Derudover kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

Kommentar
Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser.

Stk. 11. Vejareal, der kan nedlægges
Det på tegning nr. 3 med rød skravering viste vejarealer Frugtmarkedet og del af Retortvej kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Stk. 12. Pladser
Byrum A-D anlægges som vejareal indrettet som opholds- og legegade, jf. i øvrigt § 8 stk. 3-7 og stk. 10 og 13.

Stk. 13. Udformning af vejarealer
Alle interne veje skal indrettes til en hastighed på 40 km/t eller mindre. Den nærmere udformning af de i stk. 2-7 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning som vist på tegning nr. 5 og 6, udsnit A-G- skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen i henhold til vejlovgivningens regler.

Stk. 14. Bilparkering
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen
Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 175 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.
Højst 10 % af parkeringsdækningen beregnet for området under ét må indrettes på terræn, primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering.
Parkering skal etableres i parkeringskældre og placeres som vist på tegning nr. 3 under de enkelte bebyggelser og under den sydlige del af parken.
Tilkørsel til parkeringskældre skal ske på en trafikal sikker måde og skal ske via ramper placeret i bygninger og via ramper i den østlige og vestlige side af parken som vist på tegning nr. 3. Rampen afsluttes med en plan flade på mindst 5 m inden udkørsel til fortov. Fodgængeradgang til parkeringskældre skal ske via lyse og attraktive indgange, der primært er centralt placeret i de offentligt tilgængelige byrum eller private gårdrum.

Kommentar
Bestemmelserne om parkering gælder ikke for del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes. Bestemmelserne om parkering gælder ikke for område VIC.

Stk. 15. Cykelparkering
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgå ikke i beregningen
Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² opført bruttoetageareal:

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

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pr. 1.000 m² af det krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.
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
Stk. 1. Bebyggelsens omfang
Bebyggelsesprocenten for område IE og IF må ikke overstige 155. Bebyggelsesprocenten beregnes for områderne under ét. Nybyggeri eller ombygning kan indebære en bebyggelsesprocent, der er højere end 155 på den enkelte ejendom. Det kræver, at der tillægges en andel af et fælles selvstændigt matrikuleret friareal, således, at bebyggelsesprocenten overholdes.
Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til stk. 6. fastlagte åbninger, porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan

etableres herudover. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.
Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

Kommentar

Bestemmelsen om bebyggelsesprocent 155 for den enkelte ejendom skal sikre, at der erhverves den nødvendige byggeret fra de ejendomme, der i henhold til lokalplanen ikke kan udnyttes fuldt ud, og hvorfra der forudsættes udstykket fælles friarealer. Alternativt kan der dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 155 for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

a) Generelt
Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste principielle bebyggelsesplan med de viste etageantal /maksimale højder som 6 forskellige bebyggelsestyper, jf. fig. 1.
Bebyggelsen skal bygges til kanten på de med lyseblå stiplet linje markerede facadestrækninger på tegning nr. 4.
Højden af bebyggelse i 1-3 etager må ikke overstige 11 m, bebyggelse i 4-7 etager skal være mellem 13-24 m og bebyggelse i 4-8 etager skal være mellem 13-30 m.
Husdybden må ikke overstige 12 m ved boligbebyggelse. Ved erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Bestemmelserne gælder ikke for højhusene, karreer som bebygges udelukkede med erhverv som atriumbebyggelse og stueetager med detailhandel.

b) Bebyggelse i Grønttorvsparken
Det samlede etageareal på arealet må ikke overstige 3.200 m². Byggerierne skal have forskellig størrelse, udformning og højde. Etagearealet af det enkelte byggeri må ikke overstige 2.100 m².
Bebyggelse i Grønttorvsparken kan opføres i 1- 3 etager. Grønttorvshallens konstruktion bestående af søjler og dragere, som er markeret med sort grid på tegning nr. 4 skal bevares.

c) Rækkehuse
Rækkehusene skal opføres i længer som højst må være 55 m lange. Hvor to rækkehuslænger ligger over for hinanden, skal de enkelte huse være forskudt fra hinanden eller på anden måde være disponeret med vinduesstæning for at mindske indbliksgener. Rækkehusene skal opføres i 2-3 etager eksklusiv eventuelle tagterrasser, og husdybden må ikke overstige 11 m.

d) Byhuse
Byhusene skal opføres i 3 eller 4 etager, eksklusive eventuelle tagterrasser.
For huse i 3 etager må husdybden ikke overstige 11 m for huse 4 etager må husdybden ikke overstige 12 m.

e) Parkbebyggelse
Parkbebyggelsen skal opføres i 4-7 etager, eksklusive eventuelle tagterrasser, og skal være mellem 13-24 m høje.
Højden skal skifte med mindst 3 m for hver 2. -3. opgange.

f) Etagebebyggelse
Etagebebyggelsen skal opføres i 4-7 etager, eksklusive eventuelle tagterrasser, og skal være mellem 13-24 m høje. Etagebebyggelse særligt markeret på tegning nr. 4, må dog etableres i op til 30 og 31 m.

g) Længehuse
Længehuse skal opføres i 4 -9 etager, eksklusive eventuelle tagterrasser, og skal være mellem 13-30 m høje. Bygningens lange facader skal forskydes med mellem 0,5 og 1, 5 m, knække eller lignende mindst hver 60 m for at nybryde facadens skala og skabe variation. Bebyggelsen skal visuelt brydes op, og der skal etableres flere forbindelser på tværs.

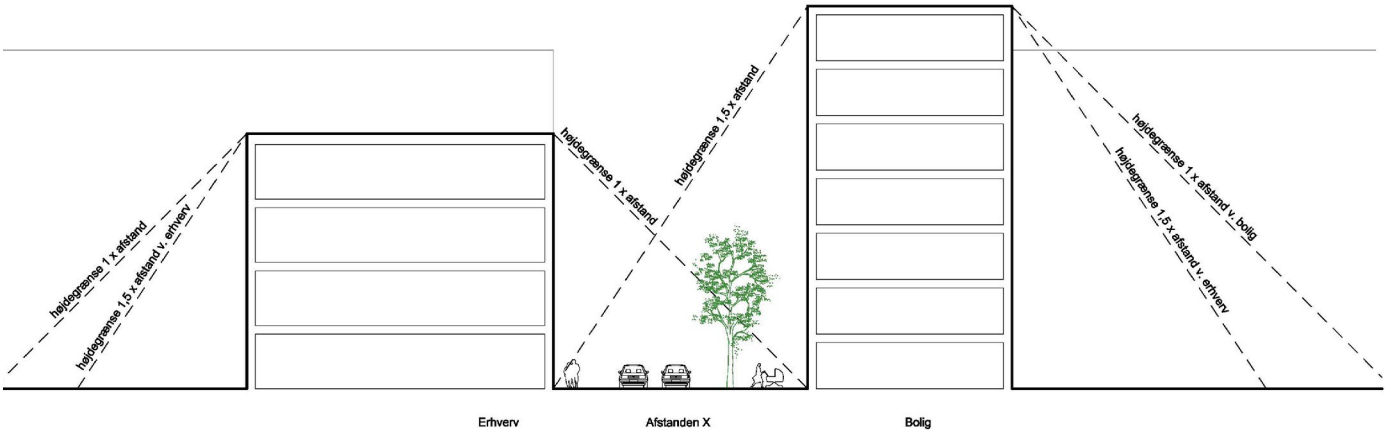
h) Højhuse
Længehuse skal opføres i 4 -9 etager, eksklusive eventuelle tagterrasser, og skal være mellem 13-30 m høje. Bygningens lange facader skal forskydes med mellem 0,5 og 1, 5 m, knække eller lignende mindst hver 60 m for at nybryde facadens skala og skabe variation. Bebyggelsen skal visuelt brydes op, og der skal etableres flere forbindelser på tværs.

Stk. 3. Skrå højdegrænseplaner

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, gælder 1,5 x afstanden også for boligbebyggelse. Bestemmelserne gælder ikke ved de 4 højhuse.

Stk. 4. Stueetager

Etagehøjden i stueetager, langs de på tegning nr. 4 lyseblå stiplede linjer, samt ved aktive hjørner viste på tegning nr. 2, skal være mindst 3,66 m. Gulvene skal ved indgangene være i niveau med det ud for liggende terræn. Ved skrånende terræn fastlægger Teknik- og Miljøforvaltningen niveauplaner.
I alle andre stueetager kan gulvniveauet være optil 0,8 m over terræn, dog skal de skrå højdegrænseplaner stadig overholdes i forhold til terrænniveauet.
Langs de i § 8 stk. 13 e) fastlagte smalle kantzoner skal gulvkoten i boliger være mindst 0,6 m, hvor der ikke er aktive hjørner. Dette krav gælder dog ikke for boliger i rækkehuse.



Skrå højdegrænseplaner (Illustration: Polyform)

Stk. 5. Kælder
Der må etableres kælder under bebyggelserne og under hele gårdrummet.

Stk. 6. Åbninger og porte
Inden for hver karré skal der etableres mindst to åbninger eller porte, den ené i facaden ud mod Grønttorvsparkens areal eller indgangvejene, som skal være mindst 6 m brede. Evt. porte og låger skal være transperante.

Stk. 7. Påbygninger og udnyttelse af tagetager
Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, kan der på permanent fritstående gavle, bagvanter og tage etableres påbygninger i glas og lignende, hvor det er begrundet i arkitektoniske eller miljømæssige forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn.

Stk. 8. Væksthuse
Væksthusene skal være i størrelsesordenen af 1 procent af de enkelte ejendommes etageareal. Væksthusene kan være fælles for flere ejendomme.
Der skal etableres mindst ét fælles væksthus pr. karré. Mindst ét skal være på taget i forbindelse med en fælles tagterrasse/nyttehave.
Væksthusene kan være op til 100 m², dog kan væksthuset i parken være op til 600 m².

Stk. 9. Andre mindre bygninger
Ud over den i stk. 2 fastlagte bebyggelse må der opføres mindre bygninger i én etage i optil 20 m², såsom pavilloner, orangerier, væksthuse, lysthuse, udhuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.

Stk. 10. Etaper
Den fastlagte bebyggelse må opføres i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

Stk. 11. Afvigelser fra bebyggelsesplanen
Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal og husdybder fastsat i stk. 2, 3 og 4.

Stk. 12. For område VIC gælder:
Der må opføres bygninger og anlæg til brug i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til baneformål.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden
Kommentar

Bestemmelserne om bebyggelsens bebyggelsens ydre fremtræden gælder ikke for del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.

Stk. 1. materialer og udformning
Generelt

a) Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god virkning sammen med omgivelserne, herunder den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse Håndværkerbyen, og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet.
Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden tage hensyn til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.
Permanent fritstående gavle/bagvanter skal gives en facademæssig karakter med vinduesåbninger samt eventuelt altaner og/eller karnapper i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.
Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller glat pudset overflade, natursten, træ, metal, glas samt beton og kan være beplantet. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringsevne og holdbarhed.
Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende, især mod banen.
Farver på facader skal indgå i et samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig

til. Facadefarverne skal variere inden for den enkelte karré.

b) Grønttorvsparken
Nybyggeri skal udformes, så de enkelte bygninger har forskellige udtryk. De enkelte bygninger skal udformes, så de passer ind i områdets karakter og skal have en høj grad af åbenhed og samspil med de omkringliggende byrum og aktiviteter.
Tage skal udføres med et råt udtryk som passer i Grønttorvsparkens karakter. Tage kan udføres i et materiale, som lyset kan trænge igennem eller med ekstensiv begrønning.

c) Rækkehuse
Hver rækkehuslænge skal have sin egen facaderytme. Indgange skal fremhæves med en niche, halvtag eller lignende. Gavle skal bearbejdes med fx en højere grad af detaljering eller begrønnes.

d) Byhuse
Der skal være forskydning, relief, eller reces i murværk eller andet facademateriale for hver indgang/opgang. På gårdsiden skal indgang/opgang begrønnes.

e) Parkbebyggelse
Facademateriale og udtryk skal skifte for hver 2-3 facadeskift pr. byggefelt. Hvert facadeskifte skal variere i højder, farver, materialer og vinduesstørrelser. Materiale og udtrykket skal føres hele vejen rundt om bygningen, og adskille sig fra tilgrænsende bygninger. Gavle og hjørner skal bearbejdes med fx en højere grad af detaljering eller evt. tilbagetrækninger af de nederste etager ved hjørnerne eller begrønnes.

f) Etagebebyggelse
Facader, der er længere end ca. 40 m, skal have et skift, adskilt af en reces i murværket, i etagehøjder og facadeudtryk. Hvert facadeskifte skal variere i højder, farver, materialer og vinduesstørrelser. Indgange i facaden skal fremhæves med fx en niche eller et halvtag. Gavle og hjørner skal bearbejdes med fx en højere grad af detaljering eller evt. tilbagetrækninger af de nederste etager ved hjørnerne.

g) Længehuse
Facader skal skifte materiale i forbindelse med frem- og tilbagerykningerne, jf. § 5, stk. 2, pkt. g. Placering af vinduer og altaner på facaden skal være med til at nedbryde facaden og den lange bebyggelse.
Facader mod banen skal begrønnes med vertikale klatreplanter, så hele bebyggelsens facade fra lang afstand ses som en grøn bebyggelse. Mindst 30 procent af facaden skal begrønnes. Ved begrønnede facader skal de facadeelementer, som beplantningen klatrer på eller plantes i, fremstå som en integreret del af det arkitektoniske udtryk.

h) Højhuse
De øverste 2-5 etager skal udformes, så de har et andet æstetisk udtryk end de underliggende etager.

Stk. 2. Væksthuse
Væksthusene skal fremstå med en let konstruktion og i klart glas.

Stk. 3. Tage
Tage med en hældning under 30 grader skal begrønnes. På tageterrasser skal der indarbejdes plantekasser i udformningen.

Stk. 4. Begrønning og solceller
Facaderne skal delvis begrønnes, som markeret med grønt på tegning nr. 5. Ved begrønnede facader skal de facadeelementer, som beplantningen klatrer på eller plantes i, fremstå som en integreret del af det arkitektoniske udtryk. Facader og tagflader skal, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Kommentar

Ved godkendelsen af grønne facader skal der redegøres for vedligeholdelse.
Solceller kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage. Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO_2. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.
Teknik- og Miljøforvaltningen kan meddele dispensation fra kravet om begrønning, hvis det efter forvaltningens skøn ikke kan indarbejdes i den bærende arkitektoniske idé.

Stk. 5. Vinduer
I vinduer må kun anvendes planglas. Vinduer skal fremtræde træde med klart glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 6. Skiltning mv.
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 gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.
Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse eller kulturelle aktiviteter i området, er ikke tilladt.

Kommentar

En butiksfacade skal både kunne sælge og være en smuk del af gadebilledet. Alle skilte skal tilpasses, så de bliver en del af helheden og må ikke dominere andre dele af gadebilledet. Skilte kan males på facaden (dog ikke på murværk), opsættes med enkelte bogstaver eller etableres på butiksruden.
Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Byens Udvikling.

Stk. 7. Tekniske anlæg og installationer
Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

Stk. 8. Antenneanlæg
Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

Stk. 9. Opgange, altaner, terrasser og altangange
Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. Hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til offentligt tilgængelige arealer, kan den ene adgang udelades.
Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Ved særlige boformer samt kollegie- og ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 5, kan individuelle altaner eller terrasser erstattes af fælles altaner eller terrasser.
Udeliggende altaner må ikke være mere end 1,5 m dybe. Der må gerne etableres indeliggende altaner, delvist indeliggende altaner eller franske altaner.
På rækkehusene må der kun etableres indeliggende eller franske altaner.
Der skal etableres private tagterrasser på tage på byhuse. Tagterrasserne skal være tilknyttet den underliggende bolig. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i andre bebyggelser kan etableres private tagterrasser, hvis forholdene taler derfor.
Altaner over 7. etage skal være helt eller delvist indeliggende.
Der må kun etableres altangange følgende steder: Mod gårdsiden på byhuse, ved særlige boformer samt kollegie- og ungdomsboliger. Altangange må højest give adgang til 5 boliger. Altangange skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur og sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager mv. Altangange kan begrønnes og kan kombineres med opholdsarealer.

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. Husdybde er generelt eksklusive opholdsaltaner, karnapper, 'parasitter' og lignende, men inklusive altangange.

Stk. 10. Stueetager
Alle enheder i stueetagen skal have direkte adgang til terræn enten til gårdsiden og/eller til en privat kantzone på gadesiden.
Stueetagerne skal have en højere grad af detaljering inkl. tilbagetrækninger og fremspring samt indebære fx et facaderytmeskift og/eller materialeskift.

Stk. 11. Udadvendte og åbne stueetagers ydre fremtræden
Langs det på tegning nr. 2 med fuld optrukket gul linje (åbne facader) markerede facadeforløb skal stueetagen have en åben facade, med en høj grad af åbenhed og visuel kontakt, og med minimum én indgang for hver 20 m. Mindst 50 procent af facadelængden i stueetagen skal bestå af transparente partier.
Langs det på tegning nr. 2 med stiplet gul linje markerede facadeforløb kan stueetagen have en udadvendt facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj grad af facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til en indgang for minimum hver 10. m.
Langs det på tegning nr. 2 med fuldt optrukket rød linje (udadvendte facader) markerede facadeforløb skal stueetagen have en udadvendt facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj grad af facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til en indgang for minimum hver 10. m. Mindst 75 procent af facadelængden i stueetagen skal bestå af transparente partier.
Ved de på tegning nr. 2 aktive hjørner skal stueetagen have en udadvendt facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj grad af facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til en indgang for minimum hver 10. m. Mindst 75 procent af facadelængden i stueetagen skal bestå af transparente partier. Transparente partier skal være i klart glas og må hverken helt eller delvist afblændes.

Kommentar

Ved at skelne mellem udadvendte og åbne stueetager tilstræbes en variation i oplevelsen af byen, når man færdes i den. Der skal være forskel på de steder, hvor livet leves udadvendt det meste af døgnets timer, og de steder, hvor man vægter mere ro og privatliv. Det er et ønske, at byrummets æstetiske og funktionelle identitet reflekteres i og styrkes af bygningernes design. Det er især bygningernes underste etager (basen), som formidler samspillet mellem byrum og bygning og medvirker til at skabe gode rammer for bylivet langs byrummets kanter. Derfor skal bygningernes arkitektur tage udgangspunkt i byrummenes identitet og være tilpasset gåendes og cyklendes tempo. Bygningerne skal tilsammen skabe funktionel og arkitektonisk sammenhæng med variation og individualitet.

§ 7. Ubebyggede arealer

Kommentar

Bestemmelserne om ubebyggede arealer gælder ikke for del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.

Stk. 1. Friarealers størrelse

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

Dæk i gårdrum og fælles tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere samt den del af interne veje der er forbeholdt fodgængere og cyklister samt private og fælles kantzoner. Det gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevne af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealerne som offentlig vej.

Friarealerne kan beregnes for område IE under ét og for område IF under ét.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

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

Friarealer skal placeres som vist på tegning nr. 5.

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

Friarealet skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Stk. 2. Indretning af friarealer

Friarealerne skal indrettes med henblik på i samspil med de tilgrænsende bebyggelser at skabe attraktive byrum, hvor der inviteres til færdsel, ophold, fysisk aktivitet og leg. Tilbuddene skal varieres, så de henvender sig til alle aldersgrupper.

Friarealer til eventuelle institutioner for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning hertil og skal kunne anvendes af områdets beboere uden for åbningstiden. En del af institutionernes friarealer kan placeres over terræn.

Kommentar

Udformningen af friarealerne skal ske efter overordnede ideer med henblik på at sikre variation, at tilbyde både gode bolignære friarealer og bymæssige faciliteter samt at medvirke til at skabe attraktive og oplevelsesrige byrum.

Stk. 3. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Bestemmelsen gælder ikke for område VIC.

Stk. 4. Terrasser og taghaver

Terrasser og taghaver skal ved beplantning gives en markant grøn karakter og skal indrettes, så de indbyder til ophold og aktivitet samt leg for så vidt angår arealer i tilknytning til boliger. Udformningen af værn skal tilpasses den enkelte bygning og skal tage højde for forebyggelse af eventuelle gener fra trafikstøj. Beplantningen skal være varieret i højde og plantevalg og skal være tilpasset de konkrete vækstvilkår.

Kommentar

Opholdsarealer på terrasser og taghaver skal indrettes med fleksible rammer, der også giver beboere og brugere mulighed for selv at sætte deres præg på indretningen. Vedligeholdelse af beplantning på terrasser og dæk forudsætter gode vandingsmuligheder, og her kan anlæg til regnvandshåndtering med fordel indgå.

Stk. 5. Hegning

Ubebyggede arealer skal henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende. Bestemmelsen gælder ikke for eventuel nødvendig hegning i forbindelse med drift af baneanlæg. Friarealer til daginstitutioner må hegnes på en sådan måde, at de kan anvendes af beboerne uden for åbningstiden. Desuden må eventuelle private terrasser hegnes med stakit, beplantning eller beplantede hegn med en højde på indtil 0,8 m.

Stk. 6. Stier

På de offentligt tilgængelige friarealer skal der etableres stier, som angivet på tegning nr. 3. Stierne skal udformes således, at de i særlig grad indbyder til benyttelse som tryg adgang til og gennem området.

Kommentar

Det er vigtigt at skabe en fysisk afgrænsning mellem stien og beplantede områder for at skåne beplantning for vejsalt.

Stk. 7. Beplantning

Der skal være et tydeligt hierarki i beplantningen, så der plantes større træer langs indgangsvejene og mindre træer langs stræderne.
Beplantningen langs indgangsvejene skal være robuste vejtræer som eg, ask og lind. Områdets indgangsveje, se tegning nr. 3 og 5, skal beplantes med træer med højst 15 m mellem træerne. Torveporten skal beplantes med en dobbelt række træer i vejens nordlige side.
Beplantningen i stræderne skal være en blanding af mindre blomstrende eller frugtbærende træer, se tegning nr. 3. Træerne skal plantes mellem parkeringspladser. Det centrale areal i hver enkelt stræde skal friholdes for træer, så det kan bruges fleksibelt som opholds- og legeareal.
Beplantningen i den nordlige del af Grønttorvsparken skal være store træer som kastanje, valnød og kirsebær, og i den sydlige del af parken skal det være frugttræer, som æble, pære og blomme, der plantes på række for at opnå en karakter af frugtplantage, se tegning nr. 5 x.

For underområde VIC gælder

Området skal, der hvor det er muligt af hensyn til sikker banedrift, og arealernes brug i øvrigt, beplantes, så der skabes en grøn overgang mellem boligområdet og baneanlæg.

Stk. 8. Nyplantning af træer

Træbeplantning skal medvirke til at give området en kvalitativ og bymæssig identitet. Beplantningen på veje og i byrum skal være robust og stemme overens med stedets brug og karakter. Beplantningen skal blandt andet danne læ i forbindelse med opholdssteder og områder, hvor der kan forekomme turbulens.
For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.
For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer.
Træer på dæk i den sydlige del af Grønttorvsparken bør have minimum 0,9 m dybt muldlag. Træer på dæk i gårdrum bør have minimum 0,5 m dybt muldlag. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m dybt muldlag.
I Grønttorvsparkens nordlige del bør træer, som forventes at blive over 15 m have minimum 20 m³ muldlag. Træer i Grønttorvsparkens nordlige del, som forventes at blive mellem 8 og 15 m, bør have minimum 15 m³ muldlag.
Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning. For træer og øvrig beplantning gælder, at "Normer og vejledning for anlægsgartnerarbejde" bør følges.

Stk. 9. Belægning

Der skal så vidt muligt i de øvrige ubebyggede områder genbruges belægning eller bruges permeable belægninger.

Stk. 10. Belysning

Belysning skal udformes på en måde, der medvirker til at give området en kvalitativ og arkitektonisk bymæssig karakter. Københavns Kommunes krav til mastebelysning skal anvendes i området, og der skal være hierarki i mastebelysningen i forhold til vejhierarkiet, hvor masterne bliver lavere på smalle veje eller forskelligt armatur. I byrummene skal belysningen udføres med en grundbelysning og en effektbelysning. Grundbelysning skal sikre, at byrummene opleves gode at færdes i også i de sene aftentimer. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter inkl. lokomotivfører, eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimlens mørke ved at begrænse opadsendt lys.

Stk. 11. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser tilgængelighed for alle.

§ 8. Byrum

Kommentar

Bestemmelserne om byrum gælder ikke for del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.

Stk. 1. Byrumsstruktur

I lokalplanområdet fastlægges en byrumsstruktur med byrummene X, A-F samt gårdrum, kantzoner og stræder, som angivet tegning nr. 5.

Byrumsstruktur:

- Byrum X: Grønttorvsparkens areal: ca. 23.000 m². Områdets centrale byrum
- Byrum A: Torvet: ca. 750 m². Et urbant byrum for enden af strøggaden Torveporten.
- Byrum B: Kanten: ca. 1.000 m². Et urbant byrum nord for Byrum X.
- Byrum C: Ved Rækkehusene: ca. 450 m². Et lokalt byrum i forbindelse med rækkehusene ved Retortvej og de nærliggende etagebebyggelser.
- Byrum D: Lille skov: ca. 700 m², et lokalt byrum i kvarteret nord for Håndværkerbyen.
- Byrum E: Ved Banen: ca. 900 m², et lokalt byrum syd for bebyggelsen mod banen.
- Byrum F: Den grønne korridor: ca. 13.000 m², et skovbyrum, som både er en visuel og støjmæssig afskærm-

ning mod banen.
- Stræder mellem karréerne.
- Karréernes gårdrum.
- Bebyggelsens kantzoner.

Stk. 2. Byrum X: Grønttorvsparken

a) Grønttorvsparken er bydelens centrale byrum, med store græsarealer, fælleshus, orangeri, plantage og en bymæssig promenade. Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 5 x).
b) Eksisterende søjler og bjælker fra Grønttorvshallen som vist på tegning nr. 5 x) skal bevares. Områdets grundareal må højst bebygges med 15 procent, jf. § 5, stk. 2, pkt. b
c) I Grønttorvsparkens hjørner skal konstruktionen bevares, så parkens afgrænsning fremstår tydeligt.
d) Højst 35 procent af det ubebyggede areal må være befæstet og bestå af enten asfalt, faldunderlag eller permeabel belægning. De resterende mindst 65 procent skal bestå af græs, plantebede, plantehuller og anden beplantning.
e) Byrummet skal have mindst ét sammenhængende græsareal på min 3.000 m² hovedsagligt uden konstruktion.
f) Byrummet skal indeholde både opholds- og aktivitetsområder, som henvender sig til alle aldersgrupper. Byrummenes funktioner skal være sanseligt og motorisk udfordrende for små børn, tilbyde opholds- og lege muligheder for større børn samt tilbyde opholds- og aktivitetsmuligheder for voksne, herunder ældre.
g) Beplantning i parken skal være spiselig. Beplantningen er delt i en sydlig del med frugttræer, fx æble, pære og blomme samt en nordlig del med solitærtræer, fx kastanje, valnød og kirsebær.
h) Langs områdets nordlige kant skal etableres en promenade i fast belægning i min. 10 m bredde.
i) Friarealer til institutioner i byrummet skal være offentlig tilgængelige udenfor institutionens åbningstid. Dagsinstitutionens friarealer på må højst udgøre et areal svarende til 100% af institutionens bruttoetageareal.
j) Der skal etableres en nord-syd gående cykel- og gangsti i mindst 6 m bredde igennem området som vist på tegning nr. 3.
k) Der skal reserveres mulighed for et letbanetracé i niveau igennem området som vist på tegning nr. 3, og traceet skal friholdes for byggeri.
l) I byrummet skal der plantes mindst 70 blomstrende frugttræer. Hovedparten af træerne skal beplantes i rækker, som forholder sig til områdets konstruktion.
m) De på tegning nr. 5 x) markerede fodgængeradgange angiver adgange til græsarealet. Adgangene skal forbindes på tværs af parken med et system af stier af grus eller lign.
n) Der skal etableres en belægningsmæssig overgang mellem promenaden i byrummets nordlige del og byrum A og B.

Kommentar

Hallens struktur og søjler bidrager til at skabe byrumsopdelinger i området, og videreführer en del af områdets historie. Grønttorvsparken skal fremover fungere som friarealer for hele bykvarteret.

Stk. 3. For byrum A-F gælder:

a) Byrummene skal have status som gågade med kørsel tilladt.
b) Der skal sikres plads til cykelparkering.
c) Primære bevægelseslinier for fodgængere og cyklister samt kørespor er principielt angivet på tegning nr. 5 a) - f). Den endelige placering skal fastlægges ved detaljeringen i samspil med de omkringliggende bygninger og facader.
d) Byrummenes kantzoner skal indrettes så det er muligt at trække aktiviteterne i stuetagen ud i byrummet.

Kommentar

Se stk. 13 for beskrivelse af kantzoner

Stk. 4. Byrum A: 'Torvet'

a) Torvet er bydelens aktive torv. Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 5 a). Byrummet skal være et offentligt rekreativt område med mulighed for ophold, udeservering og events mv., samtidig med, at adgange, herunder brandveje til de omkringliggende ejendomme sikres.
b) Byrummet anlægges med en sammenhængende befæstet flade, som muliggør en fleksibel brug af pladsen. Byrummets befæstede areal skal have en sammenhæng med den i stk. 2, f) fastlagte promenade.
c) Beplantning skal bestå af min. 3-5 træer, enkeltståendeeller i grupper. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.

Stk. 5. Byrum B: 'Kanten'

a) Kanten skal indrettes som opholdsplads i kvarteret. Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 5 b). Byrummet skal være et offentligt rekreativt område med mulighed for ophold, udeservering og events mv., samtidig med, at den gode udsigt til aktiviteterne i Grønttorvsparken samt adgange, herunder brandveje til de omkringliggende ejendomme sikres.
b) Byrummet anlægges med en sammenhængende befæstet flade. Byrummets befæstede areal skal have en sammenhæng med den i stk. 2 f) fastlagte promenade.
c) Der skal etableres offentlige opholdsmuligheder, som henvender sig til brugere i alle aldersgrupper.
d) Beplantning skal bestå af min. 3-5 træer, enkeltstående eller i grupper. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.

Stk. 6. Byrum C: 'Ved Rækkehusene'

a) Byrummet skal fungere som fælles friarealer for den nærliggende etage- og rækkehusbebyggelse, og skal indrettes som en lokal plads, som understøtter ophold og leg for områdets beboere. Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 5 c). Pladsen kan med fordel etableres i forbindelse med fællesanlæg for omkringliggende bebyggelser, jf. § 3, stk. 6.
b) Byrummet anlægges som en hovedsageligt befæstet flade med felter af græs og anden beplantning.
c) Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.
d) Områdets beboere skal kunne sætte deres eget præg på byrummet.

Stk. 7. Byrum D: 'Lille skov'

a) Byrummet skal fungere som friarealer for den omgivende etagebebyggelse, og skal indrettes som en lokal plads, som understøtter ophold og leg for områdets beboere, med fokus på leg for børn. Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 5 d).
b) Skovlegepladsen anlægges som en sammenhængende befæstet flade fra facade til facade, med et samlet større grønt område i midten af byrummet. Det grønne område skal beplantes med træer og anden beplantning, og skal forsynes med integrerede legeredskaber og opholdsmuligheder.
c) Beplantning skal bestå af plantekasser og bede samt minimum 10 træer. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.

Stk. 8. Byrum E: 'Ved Banen'

a) Byrummet skal fungere både som private forhaver for beboerne i den nærliggende etagebebyggelse og som mindre lommer med ophold og funktioner der er fælles friareal for bebyggelsens beboere samt for områdets besøgende. Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr.5 e).
b) Byrummet anlægges som en blanding mellem befæstede arealer og ubefæstede arealer.
c) Byrummet skal indrettes med små grupperinger af aktiviteter og ophold som henvender sig til alle aldersgrupper. Byrummenes funktioner skal være sanseligt og motorisk udfordrende for små børn, tilbyde ophold og leg for større børn, samt tilbyde ophold for voksne, herunder ældre.
d) Langs de på tegning nr. 5 e) blå markerede kantzoner må der etableres beplantede hegn med en højde på indtil 1,4 m for at skabe ruminddelinger ved lommerne i forløbet.
e) Beplantning skal bestå af enkeltstående træer, plantekasser og bede. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.

Stk. 9. Byrum F: 'Den grønne korridor'

Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 5 e). Byrummet skal udformes som en kuperet skråning med en skovmæssig bevoksning med et naturpræget udtryk og bestående af hjemmehørende danske skovtræer. Bevoksningen skal have et varieret udtryk i kraft af artsvariation, samt variation i skovbundsvegetationen. Træerne skal ved plantning variere i størrelse fra mindre træer og buske til større træer over 3 m i højden.
Der skal etableres begrønnede støjskærme langs banen, jf. § 10, stk. 1 og § 13, stk. 3.
Der skal etableres LAR løsninger i byrummet

Stk. 10. Strækderne

a) Strækderne skal indrettes så trafikkens hastighed sænkes.
b) Se tegning nr. 6, udsnit E for en principiel disponering.
c) Strækderne indrettes som opholds- og legegade.
d) Langs den ene side af strækderne skal der plantes et træ hver 15 m.
e) Der skal indrettes opholdsmuligheder, samt et område på mindst 40 m² som kan bruges til leg og ophold i midten af gadens forløb. Dette areal skal friholdes fra parkeringspladser.
f) Parkering skal indrettes som parallelparkering. Parkering må kun etableres på den ene side af strædet.
g) Langs de på tegning nr. 3 markerede stræder, skal kantzonerne have en grøn karakter og indrettes med plantehuller, som giver mulighed for begrønning i form af blomsterbede, regnvandsbede eller træer.

Stk. 11. Gårdrum

a) Gårdrummene skal indrettes, så beboerne kan præge deres fælles friarealer. I gårdrummene skal mindst 50 procent af arealet beplantes og i mindst 50 procent af det beplantede areal skal jorden være forberedt, så det kan etableres som plantebed. Desuden skal der i hvert gårdrum sikres plads til fælles faciliteter såsom haveskur, cykelskur, vasketøjsstativ, mindre børns legeplads, picnicbord m.v.
b) En del af beplantningen skal være spiselige planter, grøntsager, krydderier og frugtbærende træer m.v.
c) Der kan etableres fælles væksthuse i gårdrummet i karréerne. Væksthusene kan være op til 100 m². Væksthuse skal udgøre ca. 1 procent af etagearealet, jf. § 5, stk. 8.

Stk. 12. Kantzoner

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

Stk. 13. Placering og indretning af kantzoner

a) Kantzoner skal udformes i samspil med stueetagens udtryk, så den understøtter oplevelsen af byrummet

og brugen af udearealet i tilknytning til stueetagens funktion.

b) Der fastlægges kantzoner langs facader som angivet på tegning nr. 5 og efter principperne i tegning nr. 6.
Smalle kantzoner på 0,5 m-1,5 m mod større veje og langs erhvervsbebyggelsens bagside.
Kantzoner på 1-3 m i bebyggelsens gårdrum.
Brede kantzoner på 2-4 m langs boligbebyggelse, dog maks. 3 m i gårdrum.

c) Ved brede kantzoner må der hegnes i op til 0,8 m højde, og der må foretages terrænændringer ved at hæve kantzonens niveau med op til 0,8 m. Brede kantzoner skal indrettes med mulighed for ophold og have et grønt præg. Hæves kantzonen med mere end 0,4 m skal der etableres en siddekant i overgangen til fortov og afgrænsningen af kantzonen mod gade må ikke bestå af hæk eller hegn. Se principper for indretning af kantzoner på tegning nr. 6 g).

d) Kantzoner ved boliger skal fremtræde med en privat eller halvprivat karakter. Ved indgangspartier til boliger skal kantzoner udformes med en høj detaljeringsgrad og indeholde hverdagsfunktioner som cykelparkering, postkasser og siddepladser. Brede kantzoner ved boliger skal have en grøn karakter og indrettes med mindst 40 pct. af arealet som plantebede, som giver mulighed for begrønning i form af blomsterbede, regnvandsbede eller træer. Se principper for indretning af kantzoner på tegning nr. 6 g).

e) Smalle kantzoner må indrettes med løst inventar, flytbare bænke og plantekasser samt evt. skiltning. Herudover kan der, hvor indretningen af vejarealer tillader det, indrettes med fast inventar, som understøtter sammenhængen mellem ude og inde. Se principper for indretning af kantzoner på tegning nr. 6 g).

f) Der må ikke indrettes bilparkering i kantzonerne.

g) Eventuel cykelparkering i kantzoner skal deles i sektioner af maksimalt 4 meters bredde og integreres i stueetagens arkitektur eller indrammes med begrønning. Cykelparkering må ikke optage mere end 25 procent af kantzonen.

h) Ved de i § 3, stk. 9 fastlagte aktive hjørner skal det være muligt at indrette kantzonen med flytbare elementer, som fx plantekummer, der kan bidrage til at hindre indbliksgener.

Kommentar

I forbindelse med publikumsorienterede funktioner vil der kunne være en åben kontakt mellem bygning og byrum ved fx at byrummets belægning er trukket helt frem til facaden. Her benyttes kantzonen typisk til udeservering, vareudstilling eller tilsvarende funktioner, der understøtter bylivet. Kantzonens bredde fastlægges endeligt ved detaljeringen af byrum og bebyggelse i samspil med de øvrige hensyn. Kantzoner, som ligger i vejareal, må kun indrettes med løst inventar, som for eksempel bænke og beplantning. Kantzoner, som ikke ligger i vejareal, må indrettes med faste elementer og bygningsdele som fx trappetrin, udbygninger, sokler og plinte.

§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Stk. 1. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg kan placeres på terræn. Placering og udtryk skal godkendes af Københavns Kommune.
Bestemmelsen gælder ikke for område VIC.

Kommentar

Med hensyn til kloakering henvises til tillæg nr. 3 til spildevandsplanen, hvori kloakeringen på Grønttorvet ændres fra fælleskloak til delvis separatkloak, med mindre der er mulighed for lokal rensning af vejvandet. Det er endvidere et problem at komme af med det separerede spildevand, da ledningerne omkring Grønttorvet ikke er separerede. I forbindelse med skybrudssikring af området forventes det, at der skabes mulighed for afledning af separat regnvand via skybrudsafledningen.

Stk. 2. Skybrudsledning

Der skal som led i Københavns Kommunes skybrudsplan så vidt muligt etableres anlæg i området bestående af vandhåndterende elementer på terræn samt evt. ledninger under terræn.

Stk. 3. Ledninger

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring mv. af ledninger.

§ 10. Støj og anden forurening

Kommentar

Bestemmelserne om foranstaltninger mod forureningsgener gælder ikke for del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.

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. Der henvises endvidere til § 5, stk. 1.
Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58 fra vejtrafik og 64 fra jernbanetrafik
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 fra vejtrafik og 52 fra jernbanetrafik
- Indendørs støjniveau i boligers 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. Støj fra virksomheder
Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Der henvises endvidere til § 5, stk. 1.
Kommentar
Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007."

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Stk. 4. Betingelse for ibrugtagning
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjskærme i en højde på 2 m, og placeret som vist på tegning nr. 5.

Stk. 5. Jordforhold
Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter af de nyanlagte ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

§ 11. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring
Området skal skydbrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til skybrudstunnelen. Bliver skybruddet særlig heftigt kan det ikke nå, at løbe i tunnelen, og vil stuve op i regnbede og det store bassin i Grønttorvsparken. Under et 100-års skybrud vil der maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Stk. 2. Opsamling af regnvand

Kommentar

Bestemmelserne om bæredygtighed og regnvand gælder ikke for del af område IIA, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 462 opretholdes.

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.
Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

§ 12. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

§ 13. Særlige fællesanlæg

Stk. 1.
For området IE gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret følgende fælles anlæg:

1. Parkeringskældre, jf. § 4, stk. 14.
2. Det centrale Byrum X 'Grønttorvsparken', jf. § 5. stk. 2, pkt. b. Den del af parken, hvor der bygges, herunder det tilhørende friareal, er ikke omfattet af bestemmelsen om særlige fællesanlæg.
3. Den del af Byrum F, der ligger i område IE, jf. § 8, stk.1.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om, at der foreligger et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt forslag til fællesanlæggenes nærmere udformning og en tidsplan for etableringen.

Stk.2.
For område IF gælder, at bebyggelse i området ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret den del af byrum F, der ligger i område IF, VIC og uden for lokalplantillægsområdet, jf. § 8, stk. 1.

Stk.3.
For område IE og IF gælder, at ny bebyggelse i den nordlige del af område IE og i hele område IF ikke må tages i brug, før der er etableret mindst 2 m høje begrønnede støjskærme langs den nye Øresundsbane og Ringstedbanen i og uden for lokalplantillægsområdet som vist på tegning nr. 5.1.

Stk.4.
Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 14, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 14. Grundejerforening

Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening
Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området. Bestemmelsen gælder ikke for område VIC.

Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at grundejerne indgår i fælles grundejerforening med tilgrænsende områder, hvis bestemmelserne for denne forening opfylder de i de efterfølgende stykker stillede krav.

Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening
Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse.

Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder
Uanset stk. 1 og 2 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der oprettes grundejerforeninger, som alene omfatter delområder.

Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver
Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 7, stk. 3, fastlagte fælles arealer og anlæg. Grundejerforeningen skal tage skøde på fællesarealer, jf. § 7, stk. 3.

Kommentar

Såfremt anlæg overtages som offentlig vej, eller der ved aftale overdrages anlæg eller drift og vedligeholdelse af anlæg til Københavns Kommune, udgår disse af grundejerforeningens forpligtelser.

Stk. 5. Andre grundejerforeningsopgaver
Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.
Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for at udføre og administrere foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 6. Godkendelse af vedtægter
Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 15. 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.

§ 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Stk. 1.
Tillæg 1 til lokalplan nr. 462 bekendtgjort den 15. oktober 2015 ophæves i sin helhed.

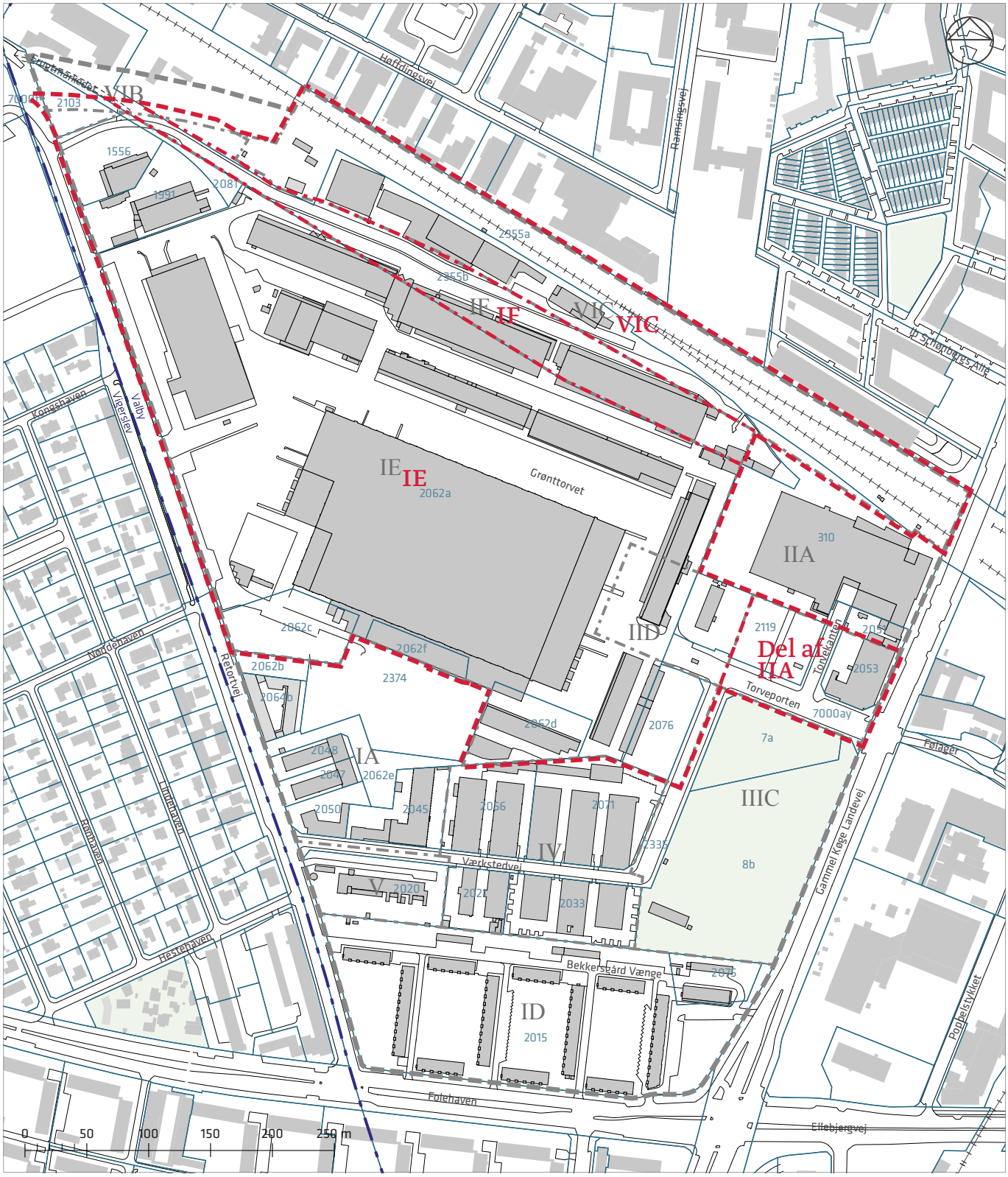
Stk. 2.
Lokalplantillægget ophæver - for så vidt angår lokalplantillæggets område IE, IF, og VIC - følgende bestemmelser i lokalplan nr. 462, bekendtgjort den 4. januar 2012: § 1, 1. og 5. bullet samt ordet 'lavenergibebyggelse' i 12. bullet, § 3, § 4, stk. 9, 1. punktum, og §§ 5-9.

Stk. 3.
Lokalplantillægget ophæver - for så vidt angår del af område IIA - følgende bestemmelser i lokalplan nr. 462, bekendtgjort den 4. januar 2012: § 3, stk. 3, pkt. e. "

Kommentarer af generel karakter

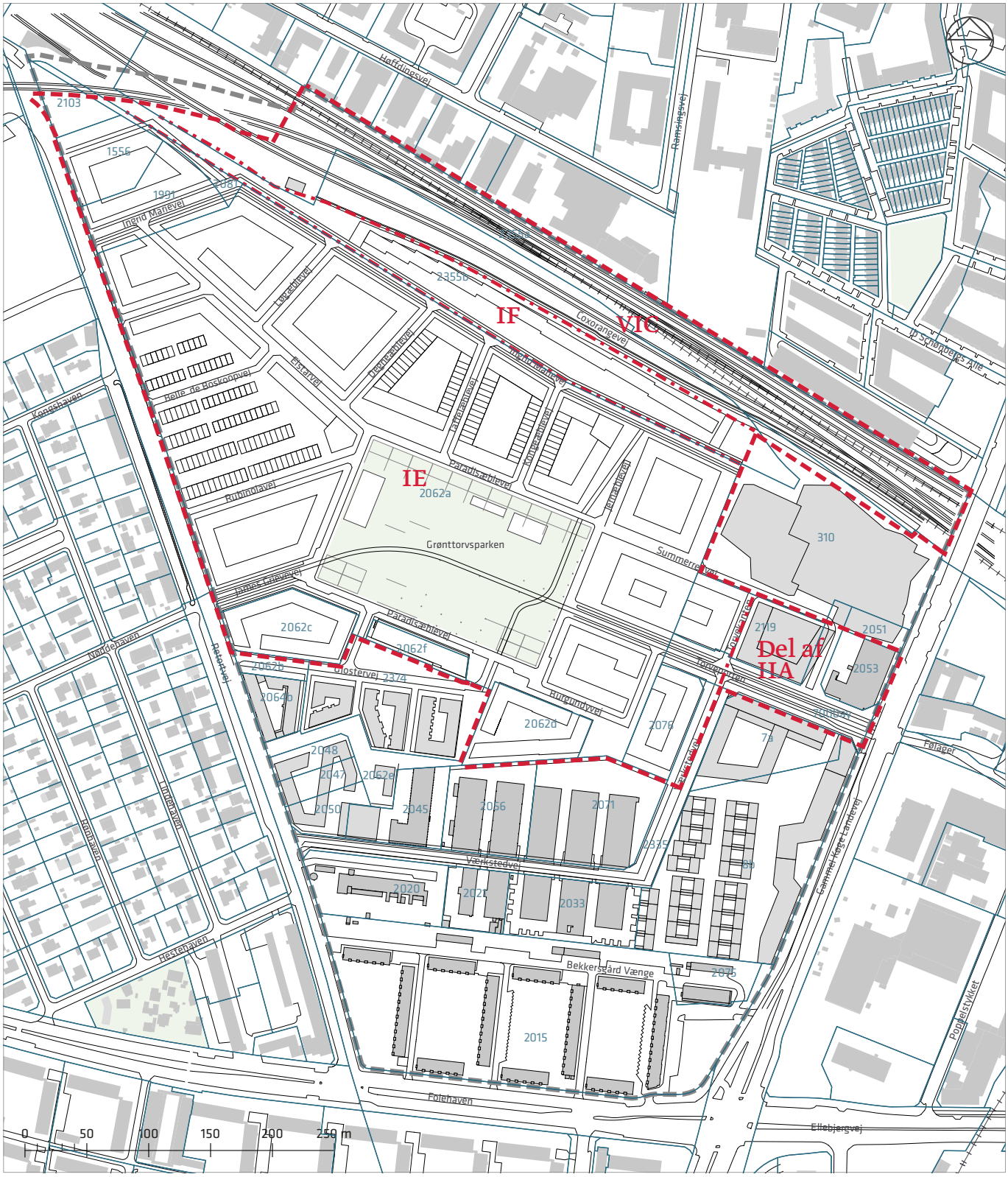
a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
   Ændringer på en ejendom 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. 1a – Lokalplanområdets afgrænsning



- Lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet
- Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 462 med tillæg 1 og 2
- I II Underområder i lokalplan nr. 462 med tillæg 1 og 2
- Lokalplantillæggets afgrænsning
- Grænse mellem underområder i tillæg 3
- Matrikelskel
- Ejerlavsgrænse

Tegning nr. 1b – Lokalplantillægsområdets afgrænsning



Grænse for lokalplan nr. 462

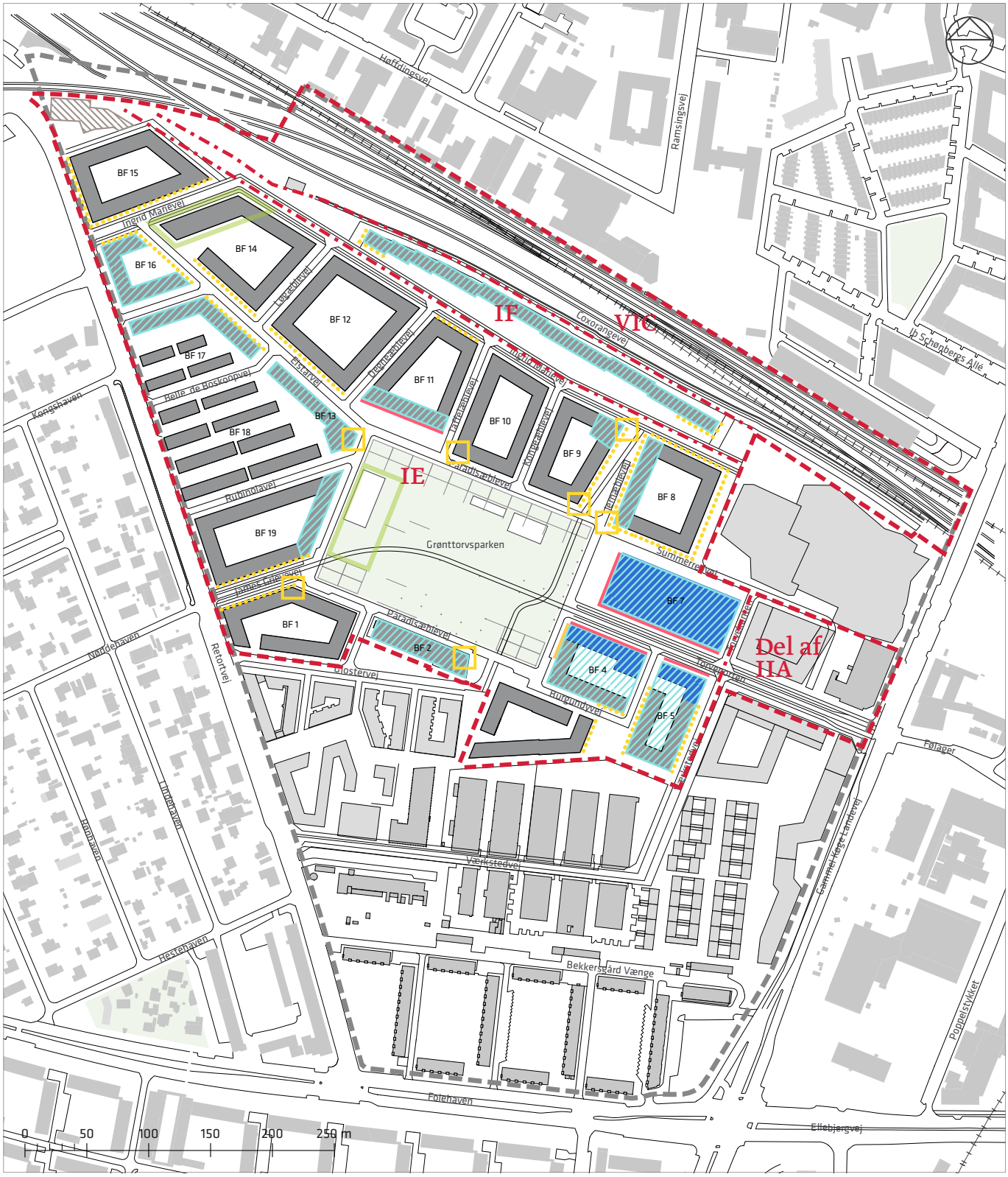
Grænse for lokalplantillæg nr. 3

Grænse mellem underområder i tillæg 3

Matrikelskel

Byggefelter

Tegning nr. 2 – Anvendelse

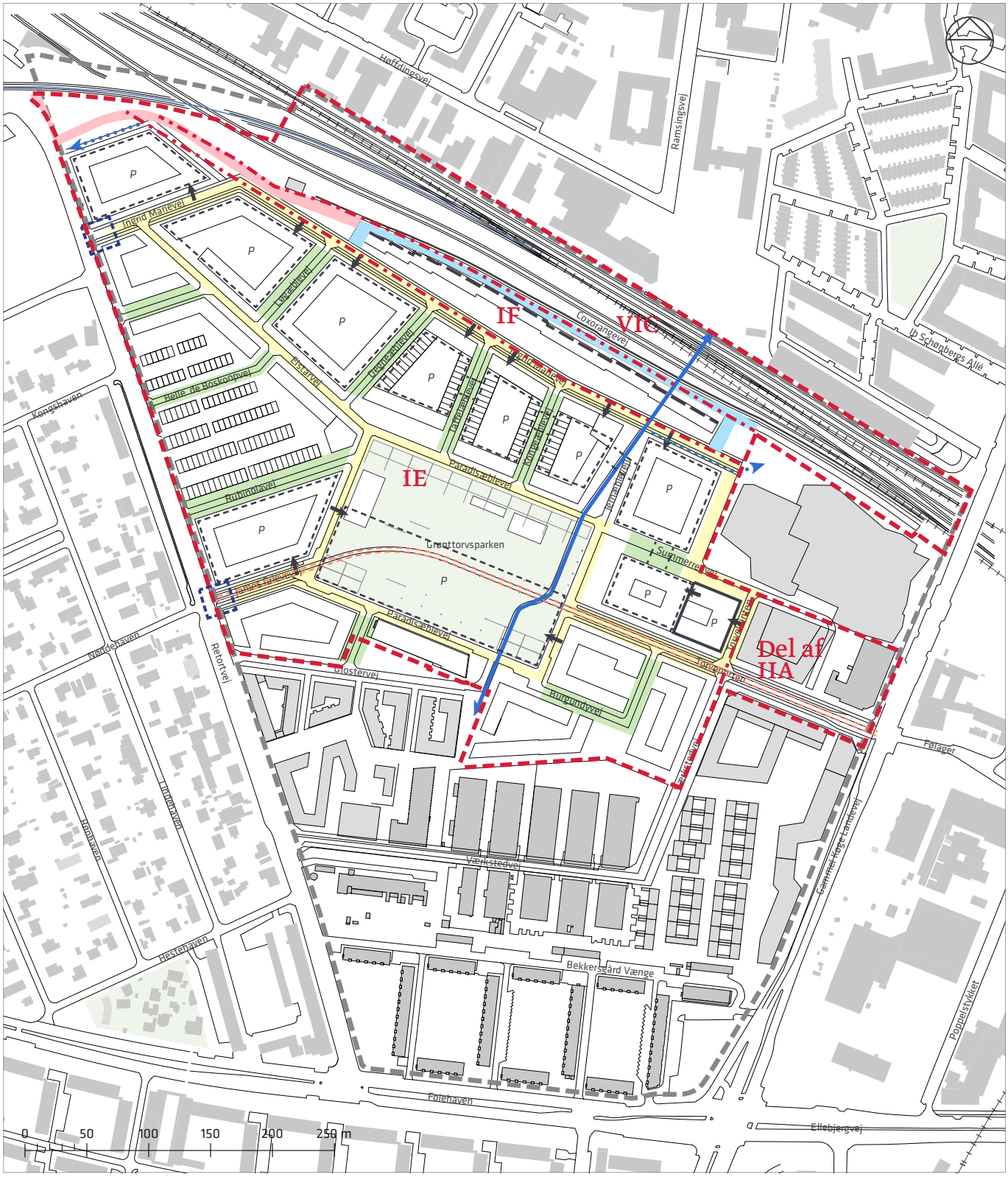


- Grænse for lokalplan nr. 462
- Grænse for lokalplantillæg nr. 3
- Boliger
- Boliger og/eller serviceerhverv
- Placering af daginstitutioner
- Mulig placering af detailhandel i stueetagen
- Genbrugsstation

BF XX Nr. på byggefelt

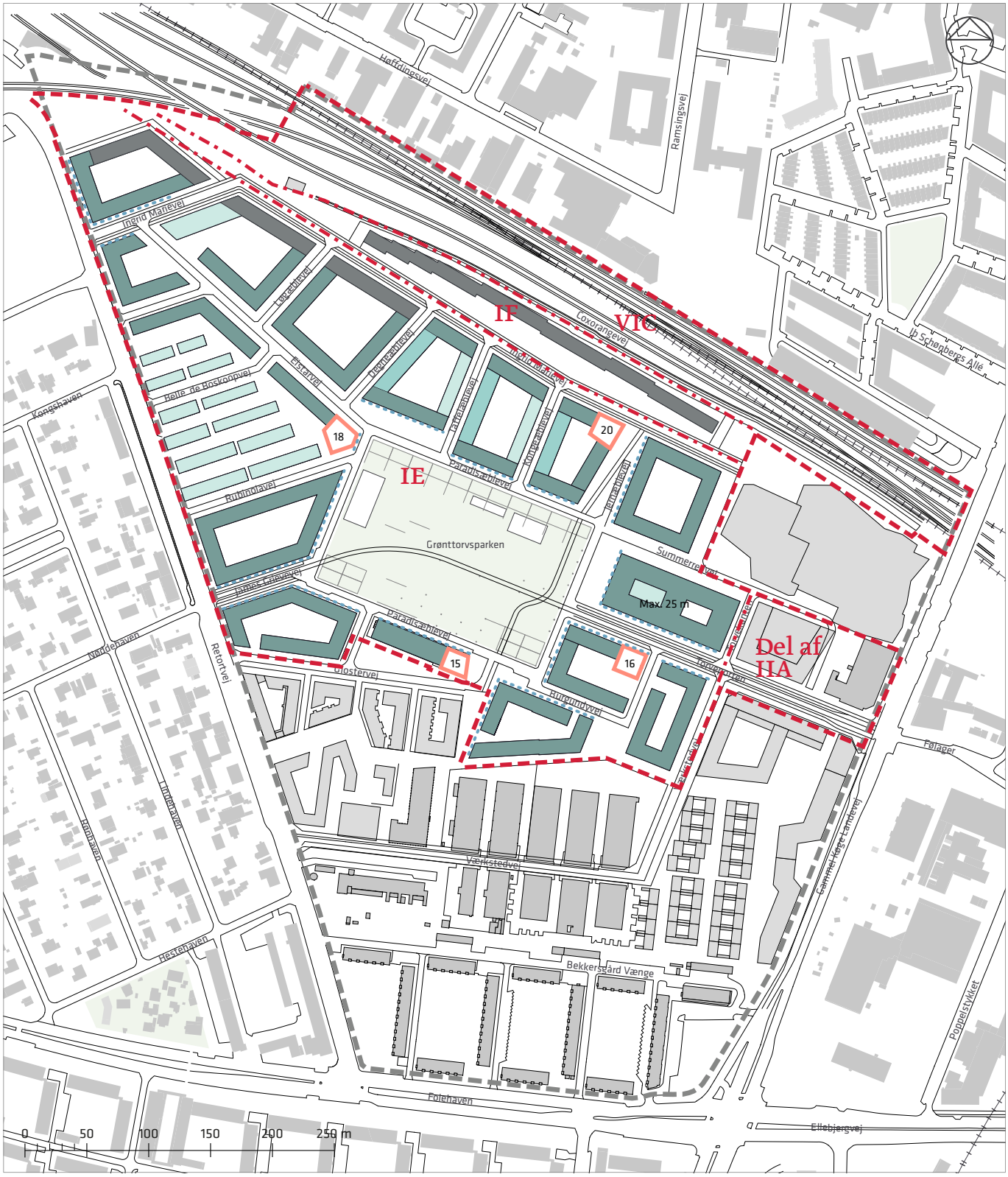
- Åbne facader; Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner i stueetagen (50 pct. af facadelængden)
- Udadvendte facader: Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75 pct. af facadelængden)
- Aktive hjørner
- Udadvendte facader: Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75pct. af facadelængden)

Tegning nr. 3 – Vejforhold, friarealer og stier

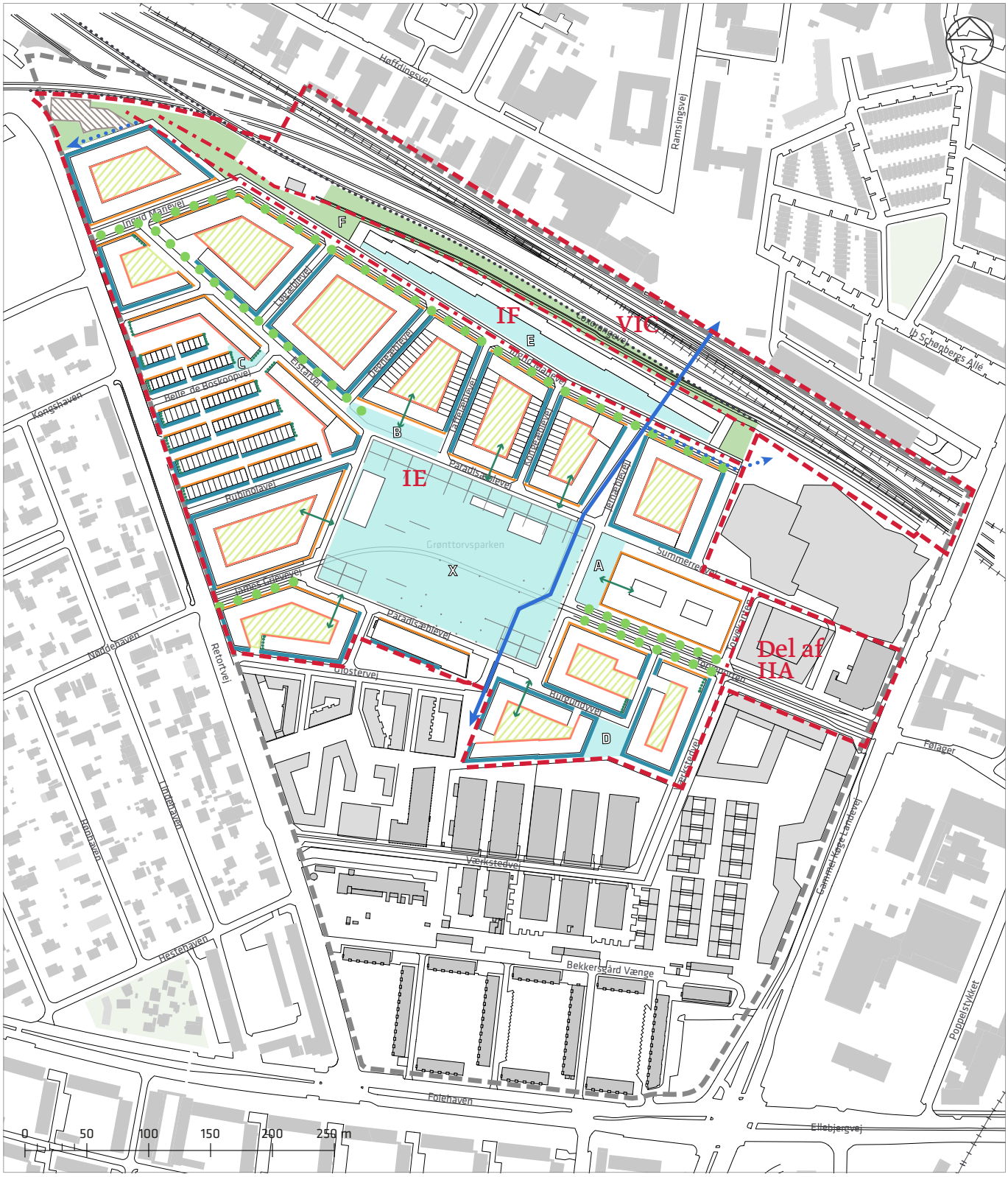


- Grænse for lokalplan nr. 462
- Grænse for lokalplantillæg nr. 3
- Letbanetracé
- Omtrentlig placering af cykel- og fodgængersti
- Mulig placering af fodgængersti
- Indgangsveje
- Stræder inkl. kantzoner
- Servicevej
- Vejareal, som kan nedlægges
- Muligt lysreguleret kryds
- Fremtidig bane København-Ringsted
- Parkering i kælder
- Parkering i konstruktion
- Parkering i konstruktion/kælder
- Indkørsel/nedkørsel til parkering

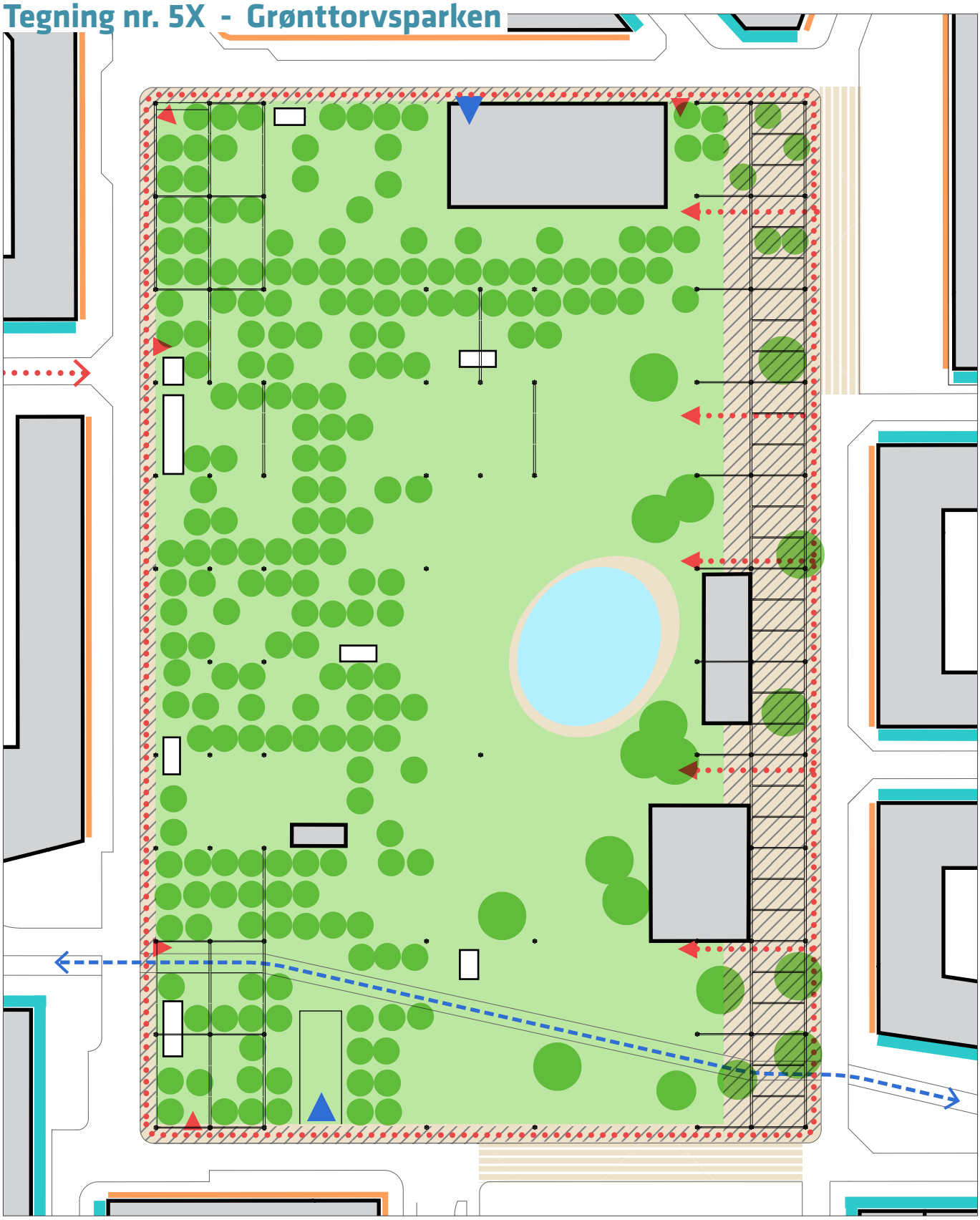
Tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan


Hørfrøgsvej
Ramsingsvej
Ingrid Marievej
Lergravsvej
Ingrid Marievej
Helle de Boskoopvej
Ribstavej
Kongshaven
Rubinolavej
Paradisæblevej
Paradisæblevej
Paradisæblevej
Coxorangevej
Coxorangevej
Ib Schønberg Allé
IF
VIC
IE
Grønttorvsparken
Max. 25 m
Summerrenevej
Del af HA
Præstekragevej
Præstekragevej
Præstekragevej

Tegning nr. 5 – Byrum


IF
VIC
IE
Del af IIA
X
A
B
C
D
E
F
Grønttorvsparken
Hørfrøgsvej
Ramsingsvej
Ib Schønbergs Alle
Kongshaven
Nøddehaven
Retortvej
Lindehaven
Hesthaven
Hønsehaven
Æblestien
Paradisæblevej
Rubinolavej
Sommerrevej
Æblestien
Æblegade
Æblegade
Æblegade

Tegning nr. 5X - Grønttorvsparken



Byrummets udstrækning

Byrumsmæssig overgang

Zone for fast belægning

Byggefelt

Mindre bygværk: Elevator/ventilation

Græs

Nedkørsel til parkeringskælder

Fodgængeradgang til sti jf. § 8, stk. 2m)

Omtrentlig placering af træ

Bassin

Bred kantzone, min 2 meter

Smal kantzone, min 0,6 meter

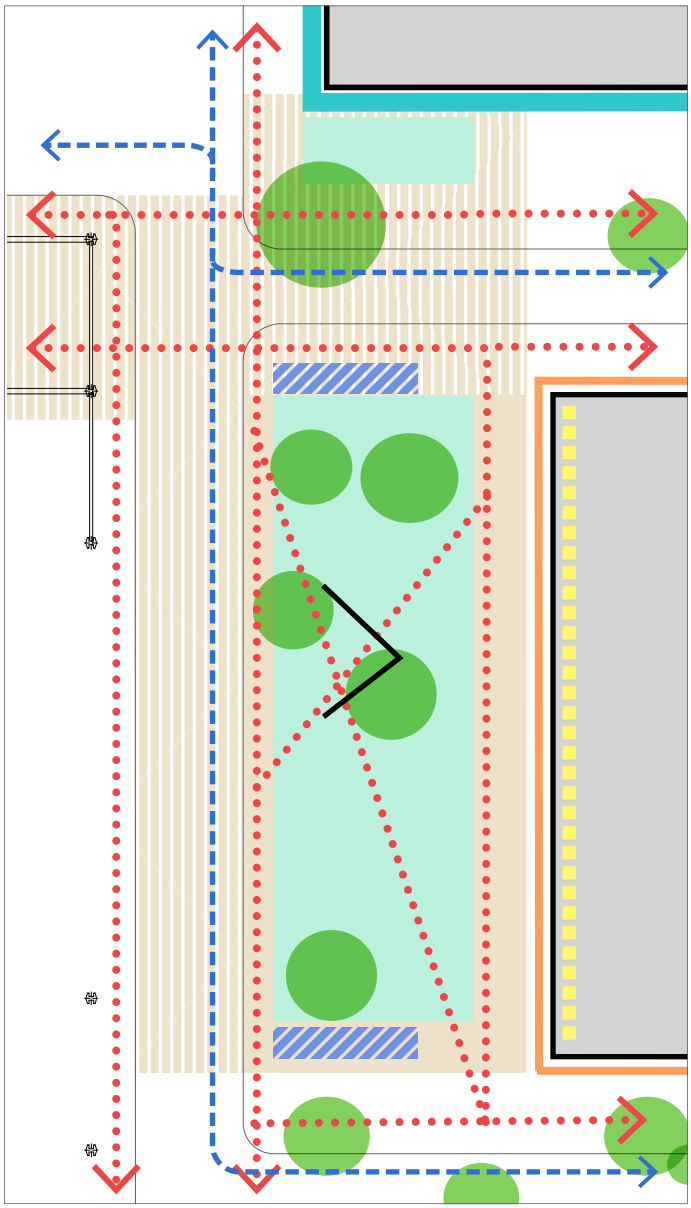
Primære bevægelseslinier for fodgængere

Primære bevægelseslinier for cyklister

Bevaret konstruktion jf. § 8, stk. 2b)

0 10 20 30 40 50 m

Tegning nr. 5A - 'Torvet'



Byrummets udstrækning

Byrumsmæssig overgang

Zone velegnet til ophold

Byggefelt

Markering af kørevej

Omtrentlig placering af træer

Omtrentlig placering af cykelparkering

Bred kantzone, min 2 meter

Smal kantzone, min 0,6 meter

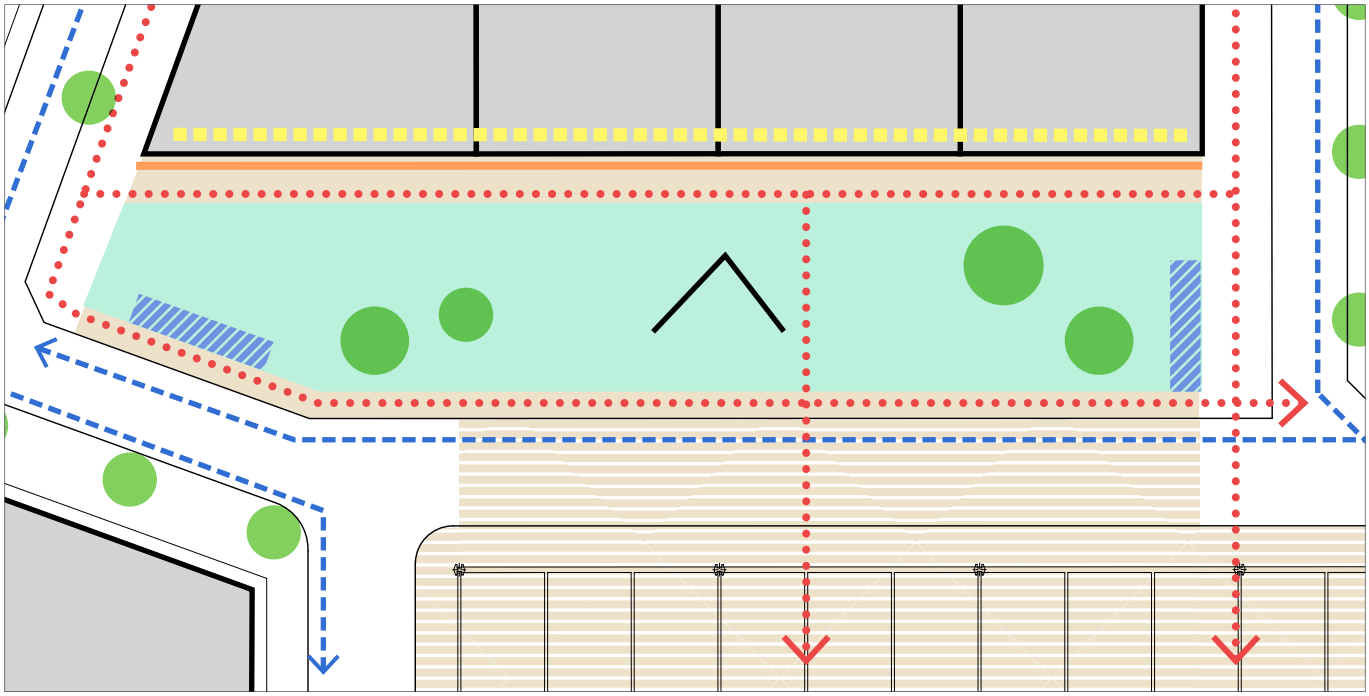
Primære bevægelseslinier for fodgængere

Primære bevægelseslinier for cyklister

Udadvendte stueetager

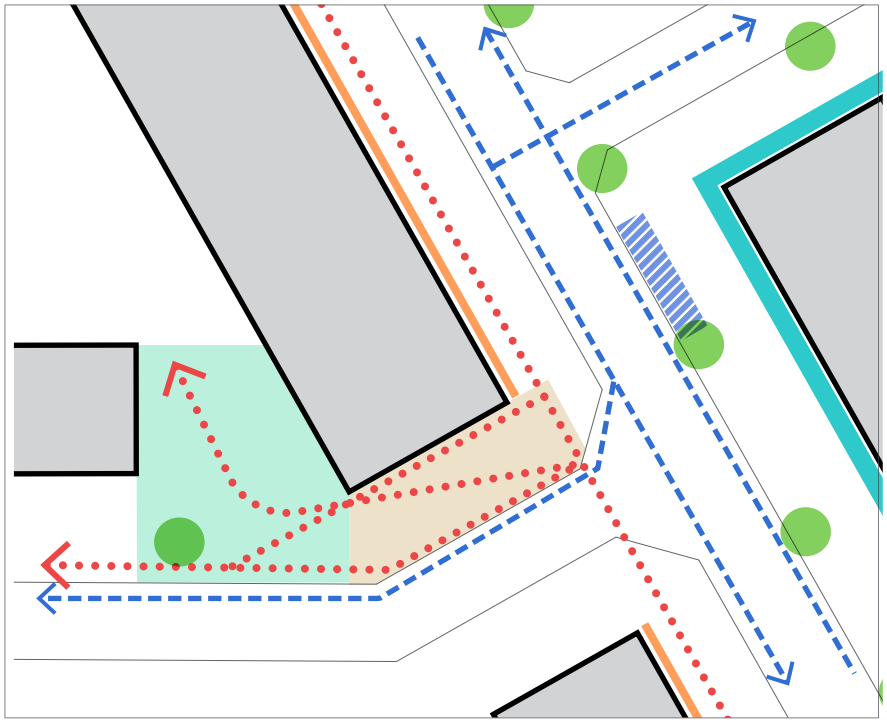
Vigtige kig

Tegning nr. 5B - 'Kanten'



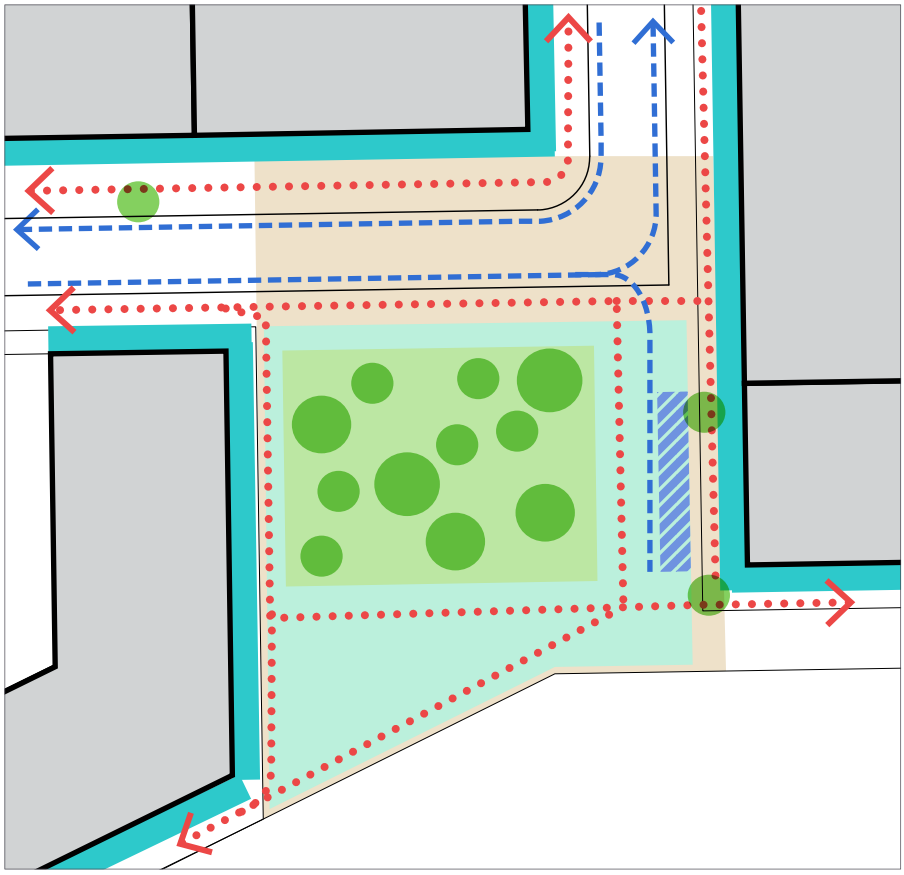
Byrummets udstrækning
Byrumsmæssig overgang
Zone velegnet til ophold
Byggefelt
Markering af kørevej
Omtrentlig placering af træer
Omtrentlig placering af cykelparkering
Smal kantzone, min 0,6 meter
Primære bevægelseslinier for fodgængere
Primære bevægelseslinier for cyklister
Udadvendte stueetager
Vigtige kig

Tegning nr. 5C - 'Ved Rækkehusene'



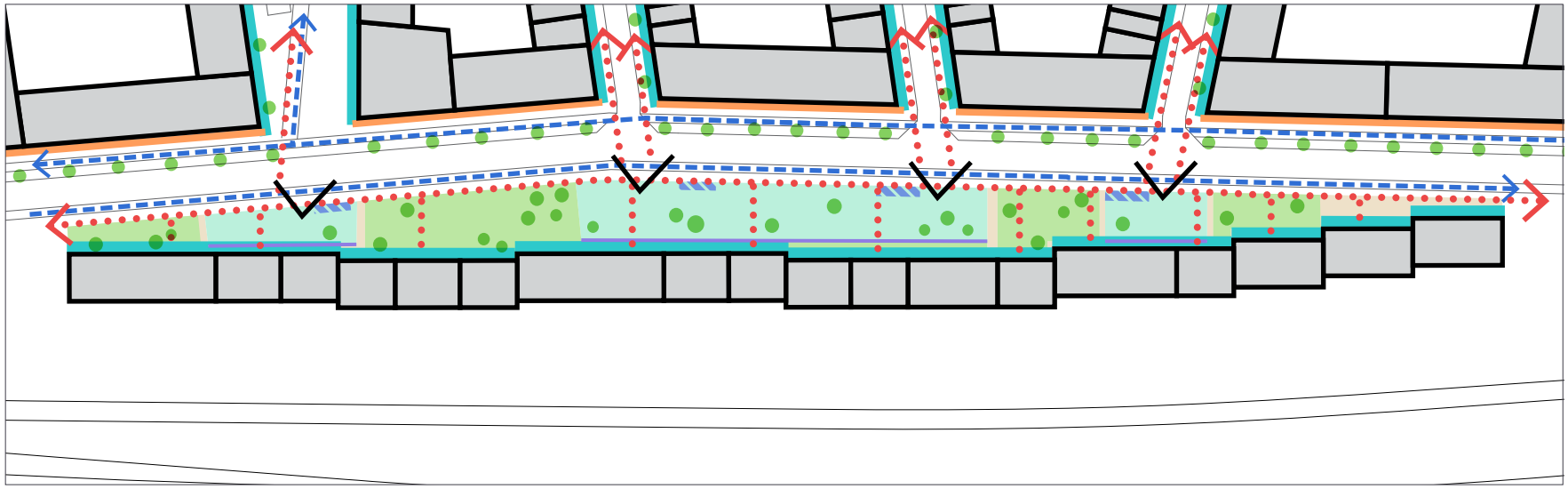
Byrummets udstrækning
Zone velegnet til ophold
Byggefelt
Markering af kørevej
Omtrentlig placering af træer
Omtrentlig placering af cykelparkering
Bred kantzone, min 2 meter
Smal kantzone, min 0,6 meter
Primære bevægelseslinier for fodgængere
Primære bevægelseslinier for cyklister

Tegning nr. 5D - 'Lille skov'



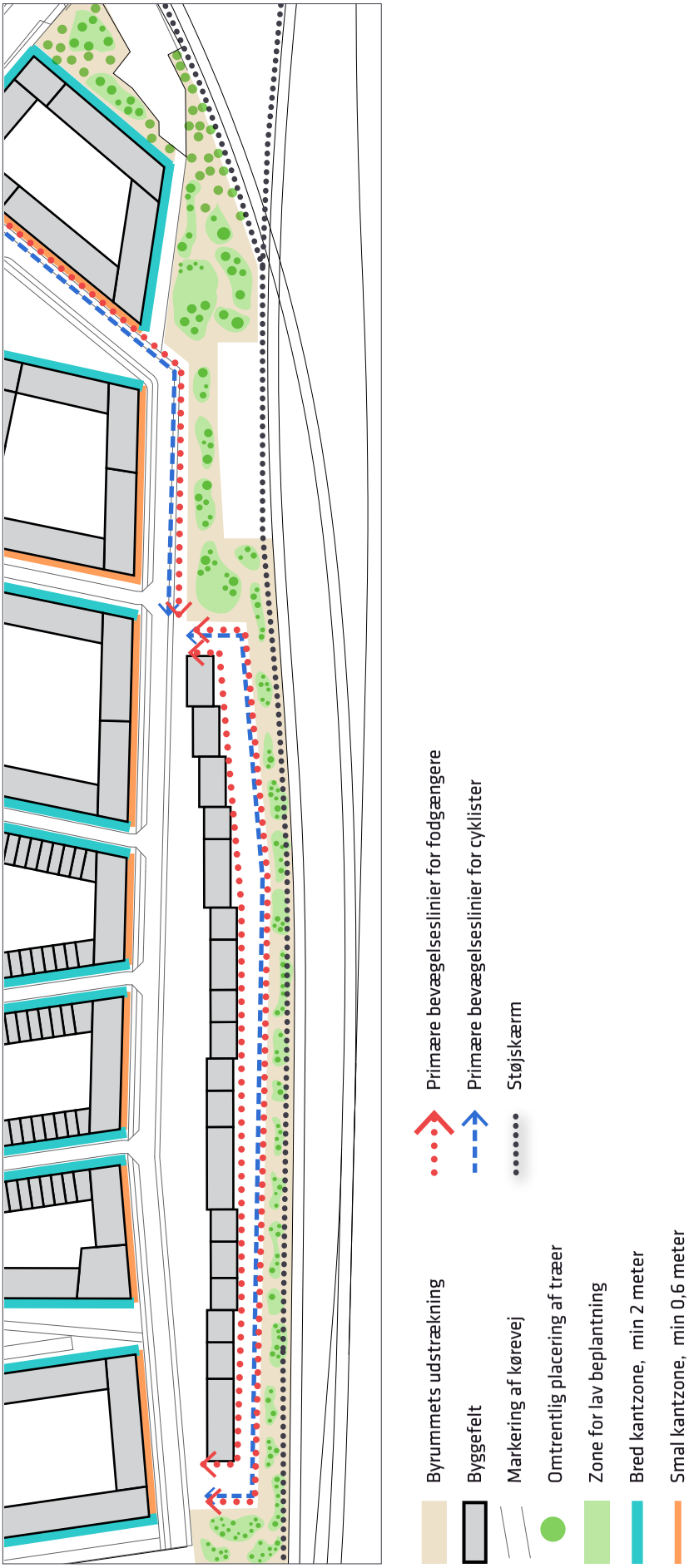
- Byrummets udstrækning
- Zone velegnet til ophold
- Byggefelt
- Markering af kørevej
- Omtrentlig placering af træer
- Zone for lav beplantning
- Omtrentlig placering af cykelparkering
- Bred kantzone, min 2 meter
- Primære bevægelseslinier for fodgængere
- Primære bevægelseslinier for cyklister

Tegning nr. 5E - 'Ved Banen'

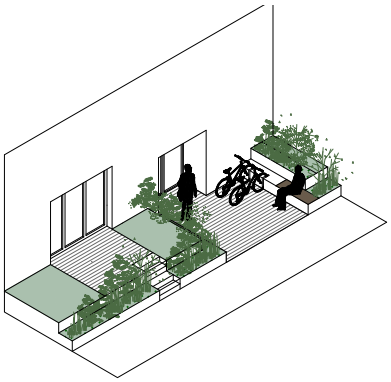


- Byrummets udstrækning
- Zone velegnet til ophold
- Byggefelt
- Markering af kørevej
- Omtrentlig placering af træer
- Zone for lav beplantning
- Omtrentlig placering af cykelparkering
- Bred kantzone, min 2 meter
- Smal kantzone, min 0,6 meter
- Mulighed for hegn på op til 1,4 m
- Primære bevægelseslinier for fodgængere
- Primære bevægelseslinier for cyklister
- Vigtige kig

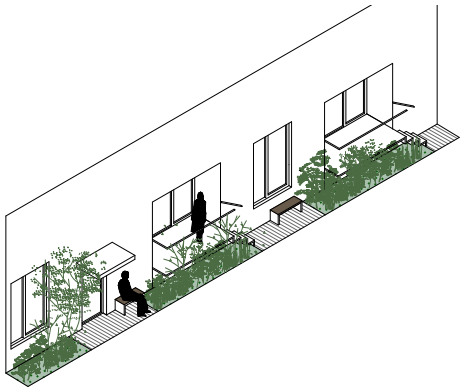
Tegning nr. 5F - 'Den grønne korridor'



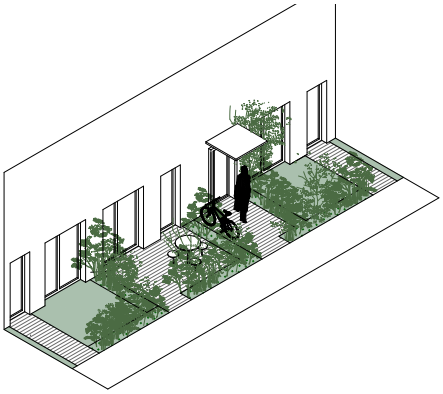
Tegning nr. 5G – Kantzoner



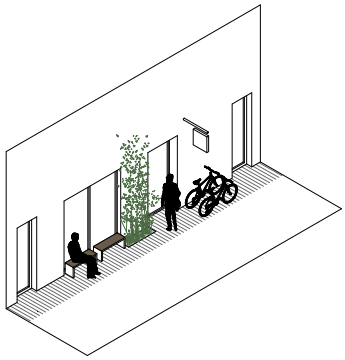
Bred kantzone - hævet



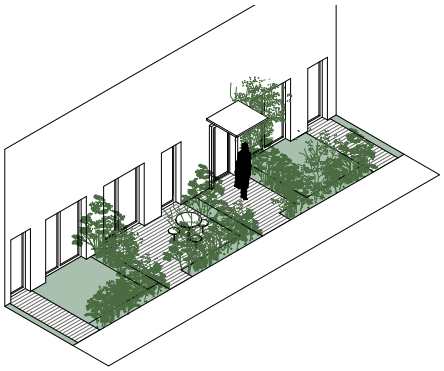
Smal kantzone - hævet



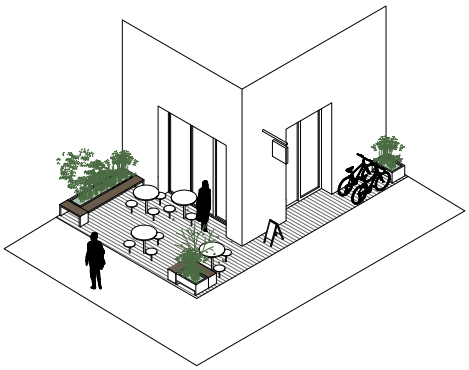
Bred kantzone - niveau



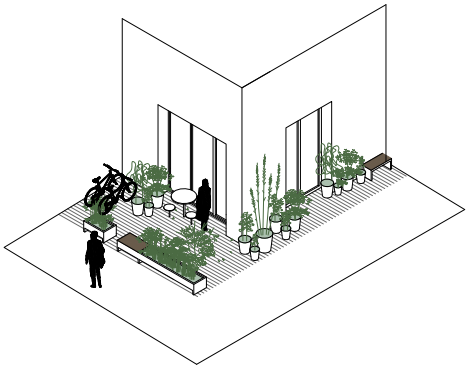
Smal kantzone - niveau



Bred kantzone - gårdrum



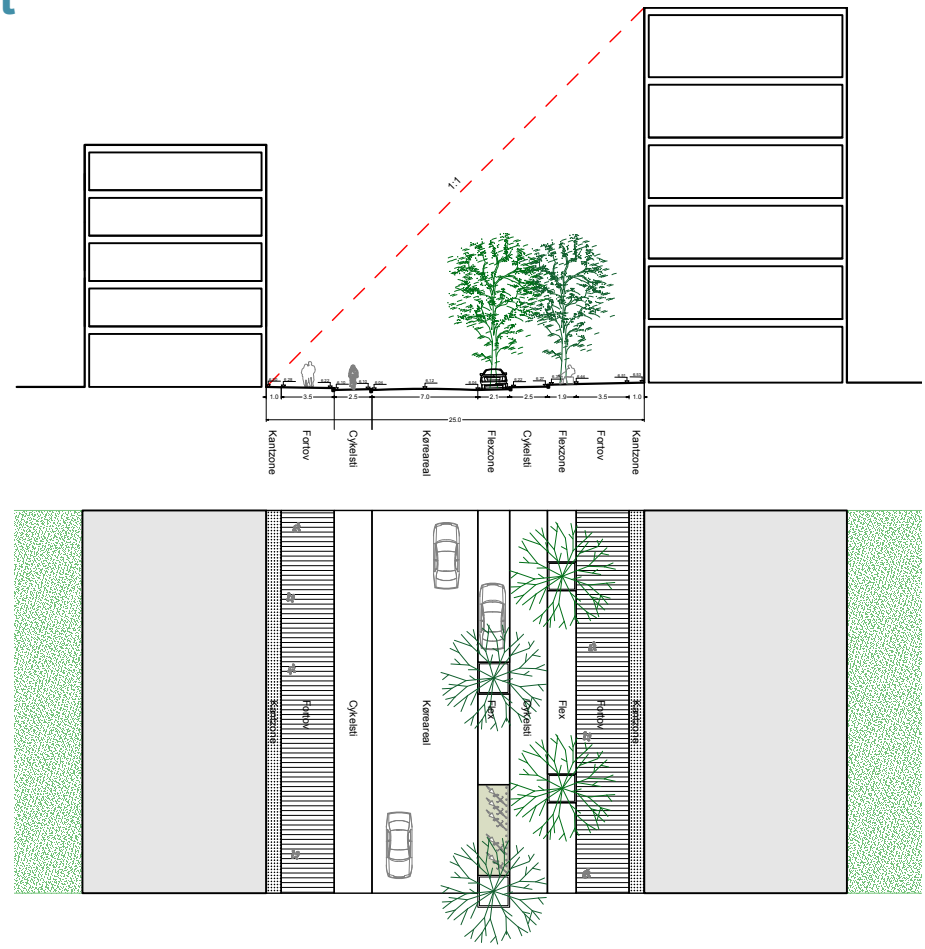
Kantzone ved aktive hjørner (vist som erhverv)



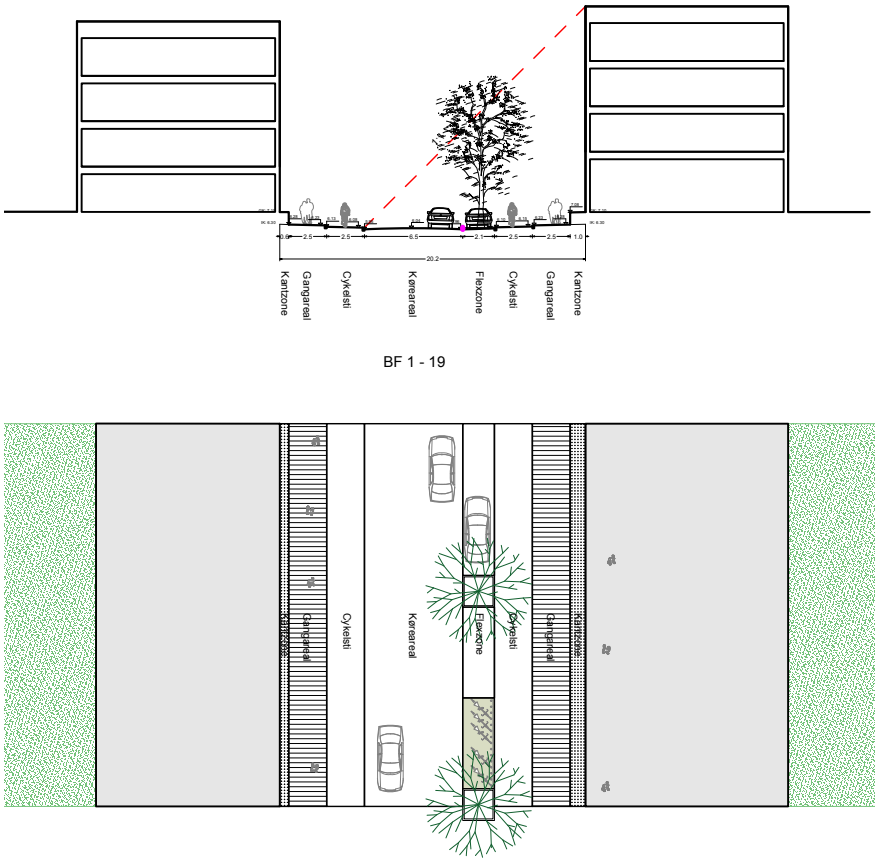
Kantzone ved aktive hjørner (vist som bolig)

Tegning nr. 6 – Vejsnit

Udsnit A - Indgangsvej Torveporten

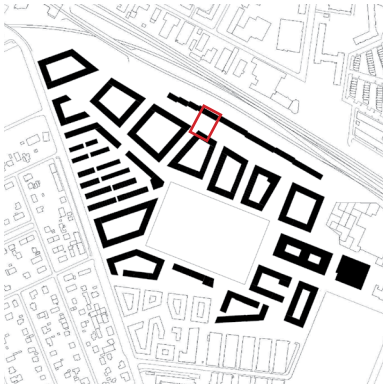


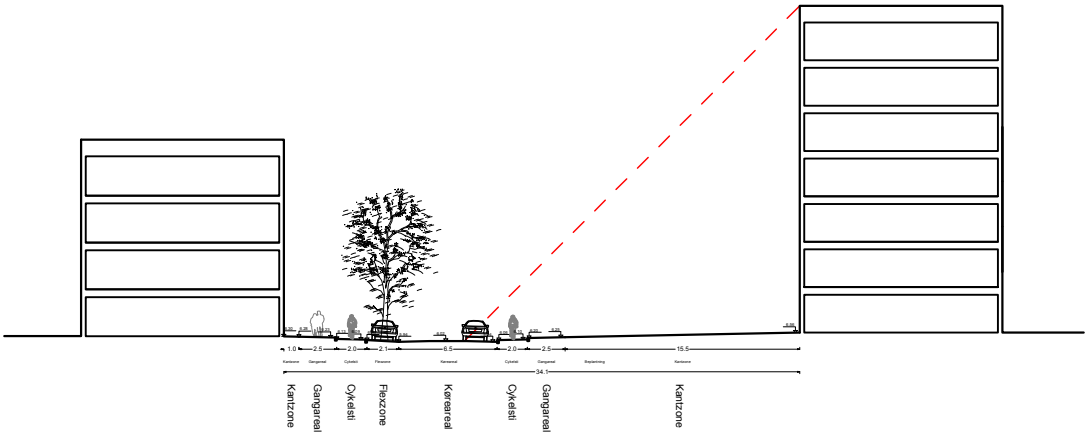
Udsnit B - Indgangsveje fra Retortvej

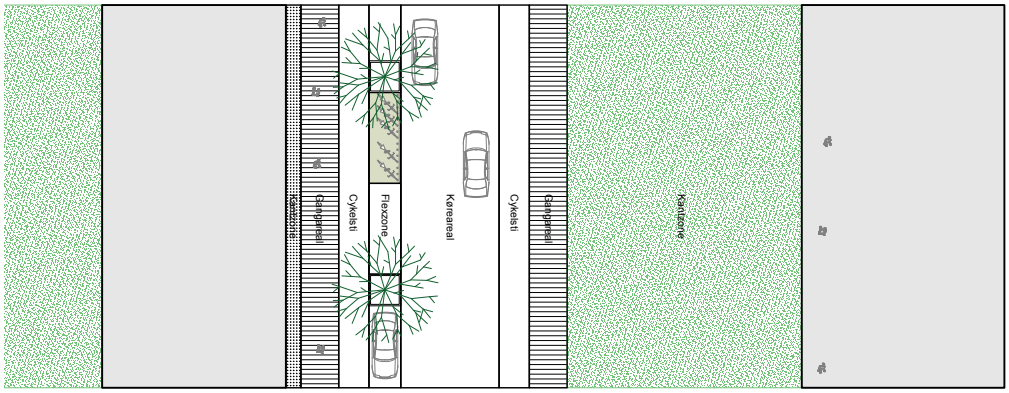


BF 1 - 19

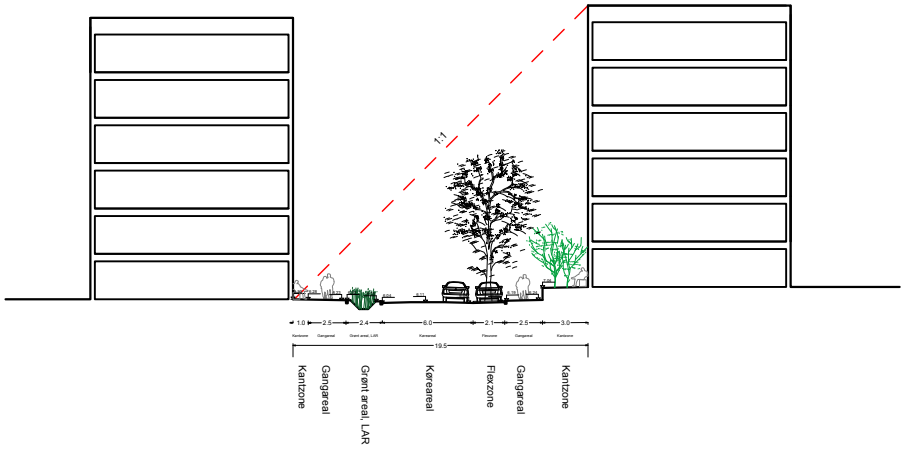
Udsnit C - Indgangsvej DSB området



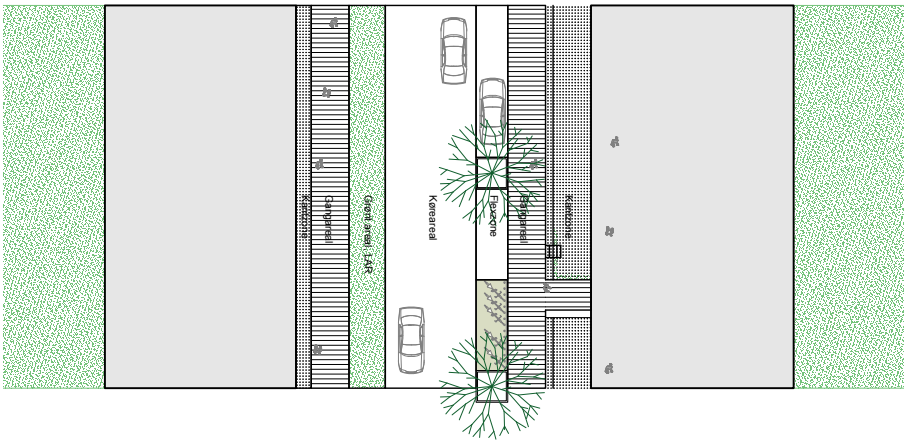




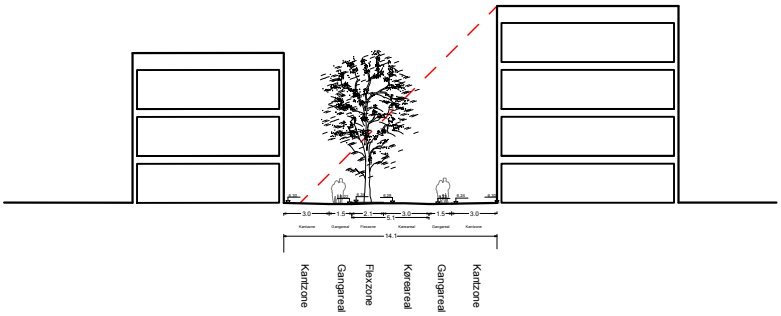
Udsnit D - Nordvest vej



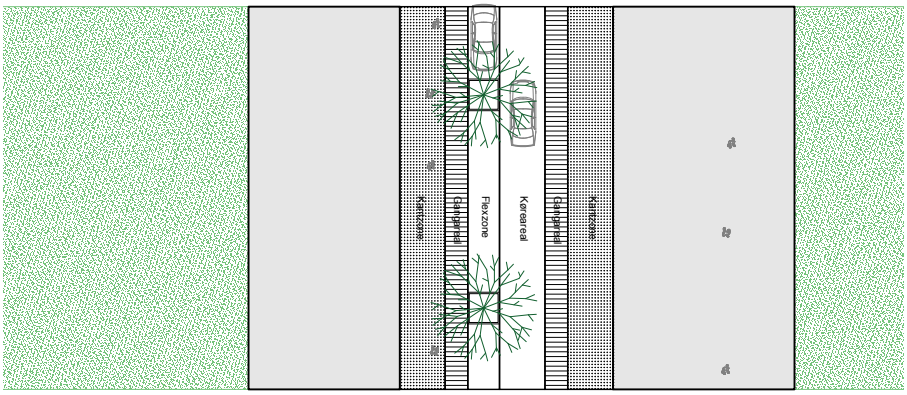
BF 18-12



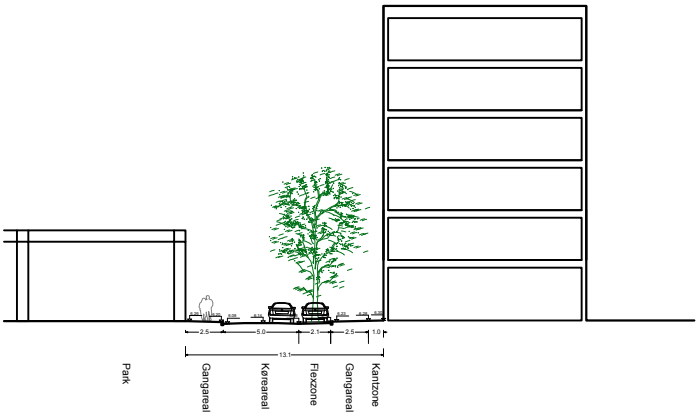
Udsnit E - Stræde



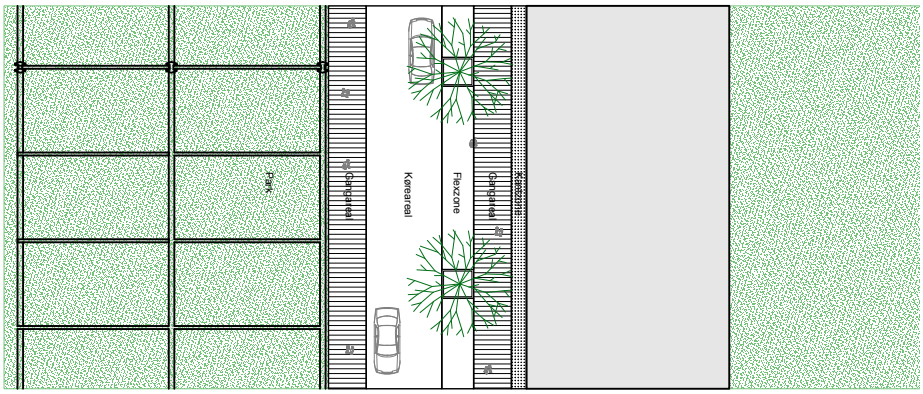
BF 10-11



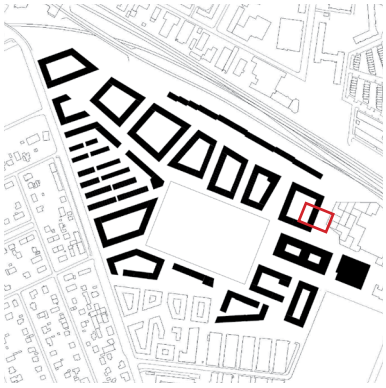
Udsnit F - Vejen langs Grønttorvshallens areal



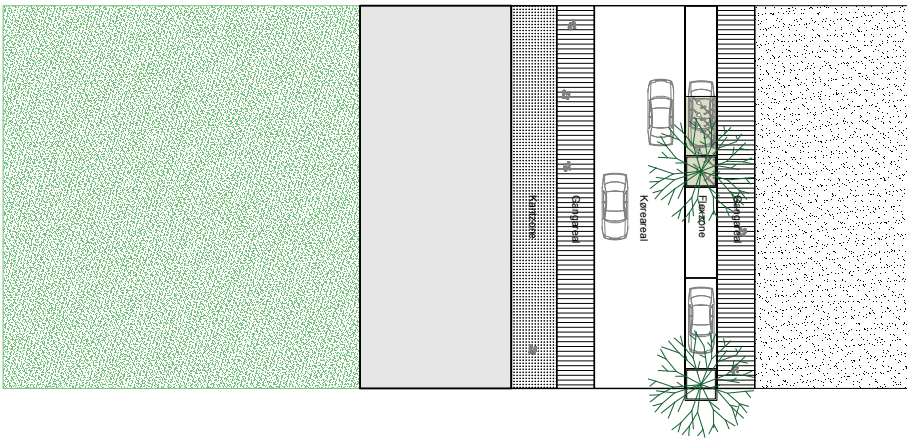
BF park - 10
Snit D-J, Fordelingsgade - Type B ved park



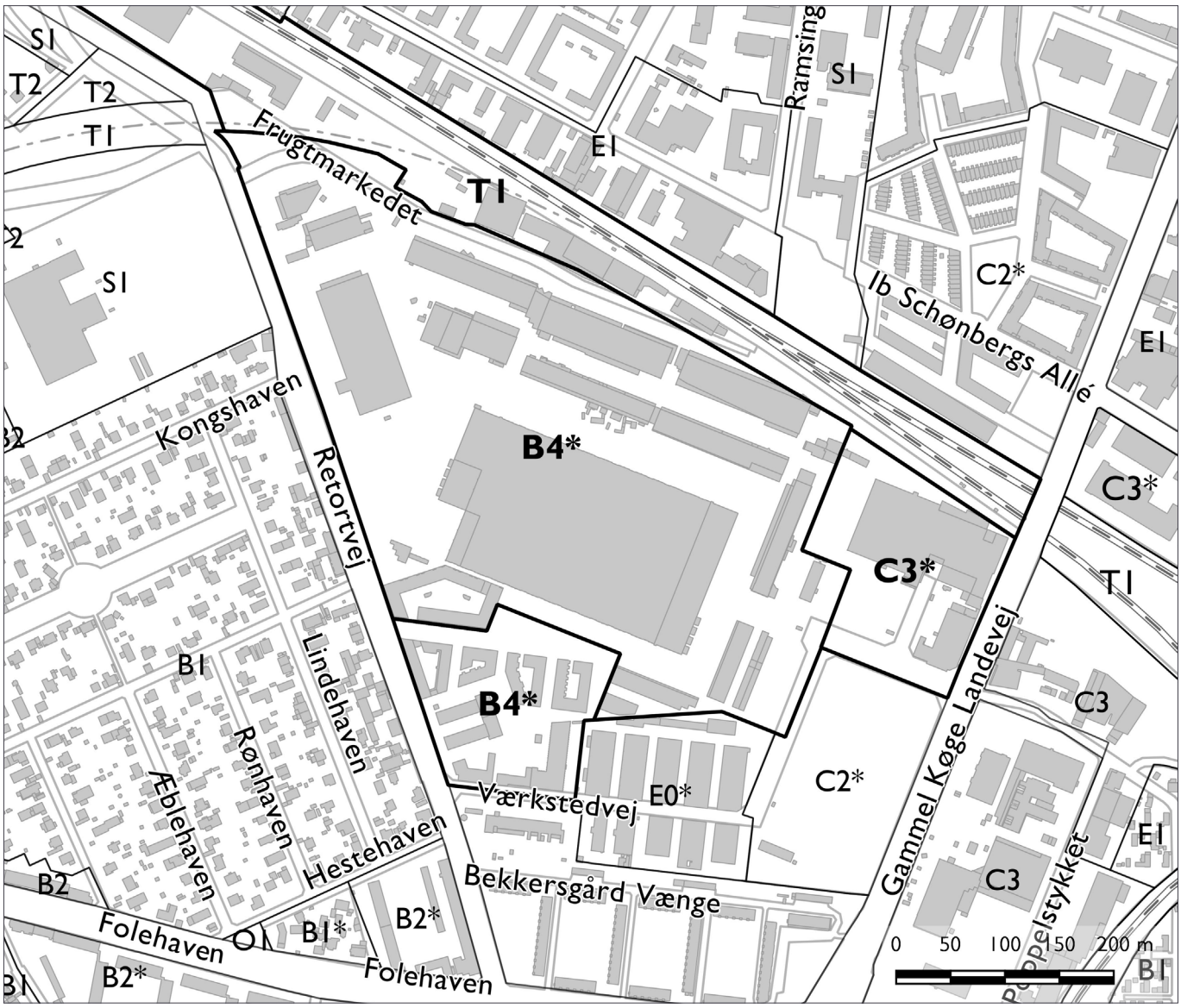
Udsnit G - Nordøstlig indgangsvej



BF 8 øst



Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



Forslag til ændrede kommuneplanrammer

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) ændres følgende rammer: B4*-området (ramme-id 1854) udvides som vist på kort (tildeles ramme-id 4265) ved at inddrage en del af T1-området (ramme-id 1965) nordvest for Grønttorvet samt en del af C3*-området (ramme-id 1854).

T1-området og C3*-området indskrænkes tilsvarende (tildeles ramme-id 4267 hhv. 4266).

Grænsen mellem B4*-området (ramme-id 1854) og B4*-området (ramme-id 1083) justeres i overensstemmelse med de matrikulære forhold som vist på kort. Det sydlige B4*-område tildeles ramme-id 4268.

Bebyggelsesprocenten for B4*-området fastsættes til 155%.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2016
Center for Byudvikling den XX. XXXX 2016

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation/Teknik- og Miljøudvalg har den xx. xxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygnings-aftale om ... (meget kort beskrivelse), en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM) og miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

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

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

Borgermøde

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

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at se forslagene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

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

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen