

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for baneterrænet mellem Vasbygade, Enghavevej, jernbanen og Dybbølsbro.

§ 1. Formål

Lokalplanen, der omfatter ca. 56 ha af baneterrænet vest for Dybbølsbro, skal udgøre det planmæssige grundlag for at etablere et kontrol- og vedligeholdelsescenter for Metroens cityring (CMC), og forberedelse for omdannelse af de arealer, der på kortere eller længere sigt ikke skal anvendes til baneformål.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- CMC skal udformes i en høj arkitektonisk standard, der signalerer bymæssighed.
- Områdets potentialer som byudviklingsområde på længere sigt skal forbedres.
- For at mindske barriereeffekten fastlægges veje og stier igennem området, herunder krydsning af CMC samt en strækning af en grøn cykelrute ("Valbyruten").
- Området har stor kulturhistorisk betydning, og den eksisterende bebyggelses kvaliteter skal sikres, bl.a. ved at fastlægge bevaringsværdige bygninger.
- Den eksisterende værdifulde beplantning skal sikres ved at fastlægge bevaringsværdig karaktergivende beplantning og bevaringsværdige træer.
- Området skal udvikles ud fra miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

§ 2. Område

Stk 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegning nr. 1 og omfatter umatrikuleret baneareal Udenbys Vester Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. september 2008 udstykkes i området.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne I A, I B og II.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, såsom kollektive trafik anlæg, herunder sporanlæg, tog og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende samt til oplagspladser. På stationer og busterminaler må der indrettes publikumsorienterede servicefunktioner, som har en naturlig tilknytning til de enkelte typer stationer og terminaler.

I randzoner med afstande på henholdsvis 20-50 m, 50-100 m og 100-150 m fra modstående vejlinjer på Vasbygade - bortset fra strækningen langs H. C. Ørstedværket - og Enghavevej må der ikke udøves virksomhed, som i henholdsvis

§ 3. Anvendelse

mere end ubetydelig, uvæsentlig og mindre væsentlig grad kan medføre forurening (svarende til forureningsklasse 2, 3 og 4 med vejledende afstandskrav på 20, 50 og 100 m til boliger og lignende). I området i øvrigt må der ikke udøves virksomhed, som i mere end væsentlig grad kan medføre forurening (svarende til forureningsklasse 5 med vejledende afstandskrav på 150 m til boliger og lignende).

Kommentar

CMC er rubriceret som klasse 2- virksomhed.

Stk. 2.

For område IA gælder særligt:

Området fastlægges til teknisk anlæg af offentlig / almen karakter – driftsanlæg med kontrol- og vedligeholdelsesfunktioner for Metrocityringen (CMC), herunder vaskehal, værksted, lagerfunktioner og administration samt sporanlæg til rangering og opbevaring af vognsæt og andet banemateriel.

På terræn placeres de funktioner, der relaterer sig direkte til togene, dvs. værksteder, vaskehal og depoter. I et niveau over dette, i 8 m's højde, placeres administrative og servicefunktioner som hovedindgang, administration, omklædning, kontrolrum og kantine.

Stk. 3.

For område I B gælder særligt:

Området må anvendes til en Metro, herunder spor anlagt i åben grav og på terræn.

Stk. 4.

For område II gælder særligt:

a) Udvikling af området til andre anvendelser kræver, at der udarbejdes supplerende lokalplan.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1.

Mod Vasbygade, Gamle Vasbygade og Enghavevej opretholdes de eksisterende vejlinjer.

Stk. 2.

Der udlægges følgende nye vejforbindelser, i princippet som vist på lokalplantegning nr. 2:

a) Otto Busses Vej fastlægges som privat fællesvej.

b) En ny stikvej, der forbinder Otto Busses Vej med området syd for CMC (Vasbygade 10).

Stk. 3.

Der kan etableres vejadgang fra Vasbygade med adgang til tilkørselsareal for CMC.

Stk. 4.

Der udlægges en grøn cykelrute nord for CMC fra Vasbygade til Enghavevej som vist på tegning nr. 2. Cykelruten skal have en bredde på minimum 5 m

Stk. 5.

Der udlægges offentligt tilgængelige stiforbindelser langs CMC's sydlige afgrænsning, i princippet som vist på tegning nr. 2. Stierne skal have en bredde på minimum 5 m.

§ 4. Vejforhold

- Stk. 6.** Der forberedes mulighed for at etablere cykel- / gangbroer over CMCs arealer i traceer i princippet som vist på lokalplantegning nr. 2.
Stiforbindelser over CMC-anlægget skal udføres således, at den del af siderne, der måtte udgøre over 1,2 m i højden skal udføres i glas eller andet transparent materiale.

Kommentar

Intentionerne med i rammelokalplanen at fastlægge principielle placeringer af veje og stier i et område, der først kan byudvikles efter 2017, er at sikre forbindelser i og over det store baneterræn.

De øst-vestgående vej- og stiforbindelser kan anlægges samtidig med CMC, mens de nord-sydgående i område II afventer supplerende lokalplanlægning, der fastlægger den nærmere linjeføring.

I forbindelse med anlæg af CMC sikres plads til fundamenter for broerne.

Intentionen med at fastlægge placeringen af cykel- og gangbroer over CMC er, at der i forbindelse med anlægget skal sikres plads til fundamenter for broerne.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1.** For område IA gælder:
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
 - Ny bebyggelse skal opføres inden for de byggefelter, der er vist på tegning nr. 3. Bygningsanlægget samles omkring en gangbro i 8 m's højde, som danner ryggrad igennem hele anlægget. Bebyggelsen må opføres i højst 3 etager, og højden må ikke overstige 19 m, idet der dog må opføres enkelte "tårnopbygninger" i op til 23 m's højde.
 - Ud over bebyggelsen fastlagt i pkt. b kan der opføres enkelte bygninger i én etage, eventuelt med udnyttet tagetage, til fælles formål, herunder byøkologiske anlæg.
 - Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra byggefelter, etageantal og bygningshøjder mv. fastsat i pkt. b).
- Stk. 2.** For område II gælder:
- Den bevaringsværdige bebyggelse, der er vist på tegning nr. 3, må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige godkendelse.
 - Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra bygninger og anlæg af begrænset omfang, der er fornødne for områdets drift, forudsætter, at der tilvejebringes supplerende lokalplan.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1.** For område IA gælder:
- Bebyggelsen skal fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk, der indgår i en arkitektonisk acceptabel helhed med omgivelserne.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- b) Bygningens facader underordner sig konstruktionernes 11 m modul for at opnå et rytmisk forløb, der sammenskriver de forskellige funktioner på arealet.
Facaderne opbygges således, at de kan optage den hegning, der skal etableres rundt om CMC, og på en sådan måde, at hegn og bygning integreres.
- c) Vindues- og dørpartier mv. skal udføres med en spinkel detaljering i malet træ eller metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.
- d) Balkoner mv. skal indgå som en integreret del af facadens udtryk, og skal udformes med en spinkel detaljering.
- e) Tagrender / nedløb og inddækninger skal udføres i metal.
- f) Glaspartier skal være klart planglas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning.
- g) Skiltning, reklamer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning skal med hensyn til placering, omfang, materialer farver o. lign. udføres sådan, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

Stk. 2.

For område II gælder:

Den på lokalplantegning nr. 3 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse, medmindre ændringerne udføres svarende til og i overensstemmelse med bygningens oprindelige udformning, materialer mv.

Stk. 3.

Ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 2 b) skal udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til området.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

Bevaringsværdig beplantning, der skal indgå i områdets fremtidige grønne struktur, fremgår af tegning nr. 4.

Bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse.

b) Et område med værdifulde træer og karaktergivende beplantning - på tegning 4 markeret med stiptet sort kontur - kan midlertidigt anvendes som arbejdspladsområde i forbindelse med anlæg af Cityringen under forudsætning af, at randbeplantningen nærmest Vasbygade bevares, og at beplantningen i øvrigt reetableres.

c) Der fastlægges 3 kulturområder i princippet som vist på tegning nr. 4:

I. Byrummet i "Den gule by" med den centrale plads og haveanlæggene mellem bygningsstokkene - vist med lodret skravering.

II. Området med skydebroen vest for Vognværkstedet - vist med skrå skravering

III. Otto Busses Vejs forløb mellem kontor- og magasinbygningen og godsbane-

gårdens remise - vist med ternet skravering.

De tre områder må med hensyn til indretning og beplantning ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Kommentar

Teknik- og Miljøforvaltningen stiller ikke særlige krav om vedligeholdelse af bevaringsværdige træer. Forvaltningen kan give dispensation med tilladelse til at beskære store træer, der giver skyggegener, og til at fælde, hvis træerne giver anledning til bygningskader.

For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m², herunder 2,5 m² åbent muld- eller grusbed omkring stammen. For træer i lukkede befæstelser, herunder parkerings- og fodgængerarealer samt cykelstier, skal der som minimum være 15 m² rodvenligt bærelag pr. træ, herunder 2,5 m² muld- eller grusbed omkring stammen. For samtlige træer gælder, at jorden i bedet bør være løsnet i minimum 1,5 m's dybde. Der må principielt ikke foretages byggeri, anlæg, terænregulering eller udgravning inden for træers drypzoner.

Ved plantning af træer oven på underjordiske anlæg eller på dæk skal der etableres et plantehul med minimum 15 m³ vækzone i mindst 1 m og maksimalt 1,5 m dybde, opbygget med 0,6 m muldlag og 0,4 - 0,9 m råjord. Øvrig beplantning på dæk kræver 0,5 m muldlag. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Fremtidig udnyttelse af grunden må ikke forudsætte fjernelse eller beskadigelse af de træer og den beplantning, der er registreret, og der skal tages udstrakt hensyn til væksterne i den videre projektering.

Stk. 2.

For område IA gælder særligt:

- a) Ubebyggede arealer skal henligge uindhegnede. Dog må risikobetonede anlæg hegnes.
- b) Friarealer skal indrettes således, at der tilføres landskabsarkitektoniske kvaliteter, og således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan rumme varierede funktioner. Arealerne skal desuden indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge inden for området og mellem området og omgivelserne.
- c) Parkeringsdækning skal være i størrelsesordenen 80 parkeringspladser. Parkering må indrettes på terræn.
- d) Parkeringsarealer skal indrettes med beplantede zoner som f. eks. træbeplantning.
- e) Cykelparkering skal indrettes svarende til 2 pladser pr. 100 m² kontoretageareal og 1 plads pr 200 m² værkstedsareal. Mindst halvdel af pladserne skal være overdækkede.
- f) Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.
- g) Belysning, beplantning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse medvirker

§ 7. Ubebyggede arealer

- til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.
- h) Radiomaster til metroens drift, i op til 30 meters højde, må placeres inden for CMC-området efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
 - i) Billboards på stativ kan opsættes i området efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

§ 8. Ledningsforhold

Der forudsættes indgået fornødne aftaler mellem de pågældende arealejere og ledningsejere om sikring af ledninger.

Kommentar

Det skal nærmere aftales med ejere af ledninger og arealer, hvordan ledningsføringer skal indpasses i relation til veje, stier, grønne områder, bebyggelse og jernbane.

§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med myndighedernes krav placeres, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

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

Stk. 2.

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med myndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, stk. 1, pkt. b), udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang beskyttes mod støj og anden forurening fra vej og jernbane. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

Kommentar

I henhold til bygningslovgivningen må det indendørs støjniveau i beboelsesrum mod vej og jernbane ikke overstige 30dB(A), der er det gennemsnitlige støjniveau over hele døgnet.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Miljøstyrelsen har udgivet en ny vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der anvendes en ny beregningsmodel. Kommunen overvejer at implementere denne nye vejledning, og der vil i givet fald ske konsekvensrettelser af bestemmelserne i forbindelse med den endelige vedtagelse.

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

Lokalplanen hindrer ikke, at eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod forbehold taget i givne byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

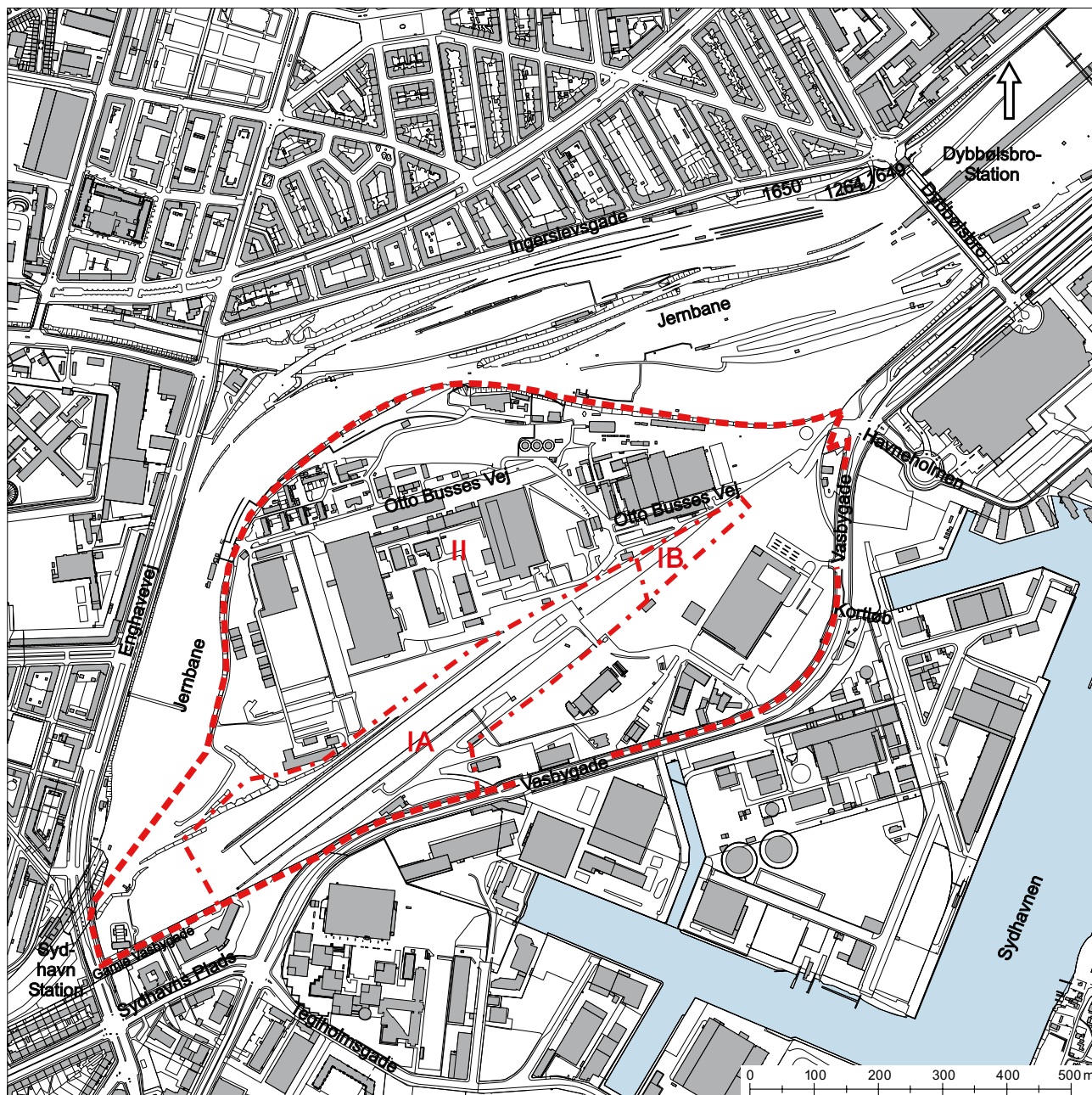
- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensation ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Ifølge lov om skove (bekendtgørelse nr.793 af 21. juni 2007) er alle offentlige skove fredskov. På området nord for Vasbygade findes to mindre skovbevoksninger, der er omfattet af bestemmelserne for fredskov. Ved etablering af CMC skal der søges om ophævelse af fredskovpligten hos Skov- og Naturstyrelsen.
- e) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- f) Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen ved Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelse. Disse kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Permanent dræning af grundvand tillades ikke i Københavns Kommune.
- g) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Lokalplan nr. 433 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 12. marts 2009 og bekendtgjort den 22. april 2009

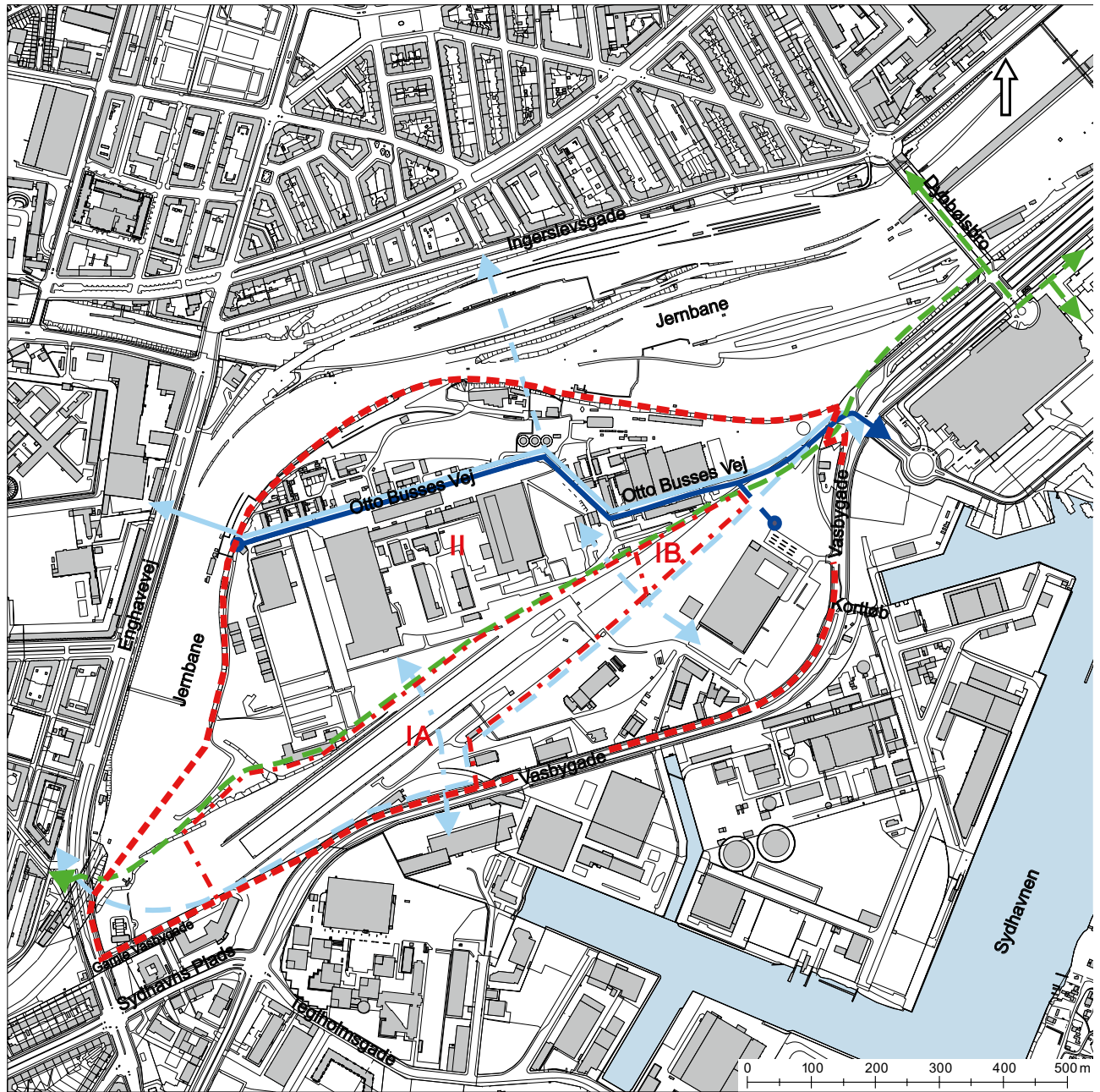
Teknik- og Miljøforvaltningen, den 22. april 2009

Bertha Lysgaard
områdechef

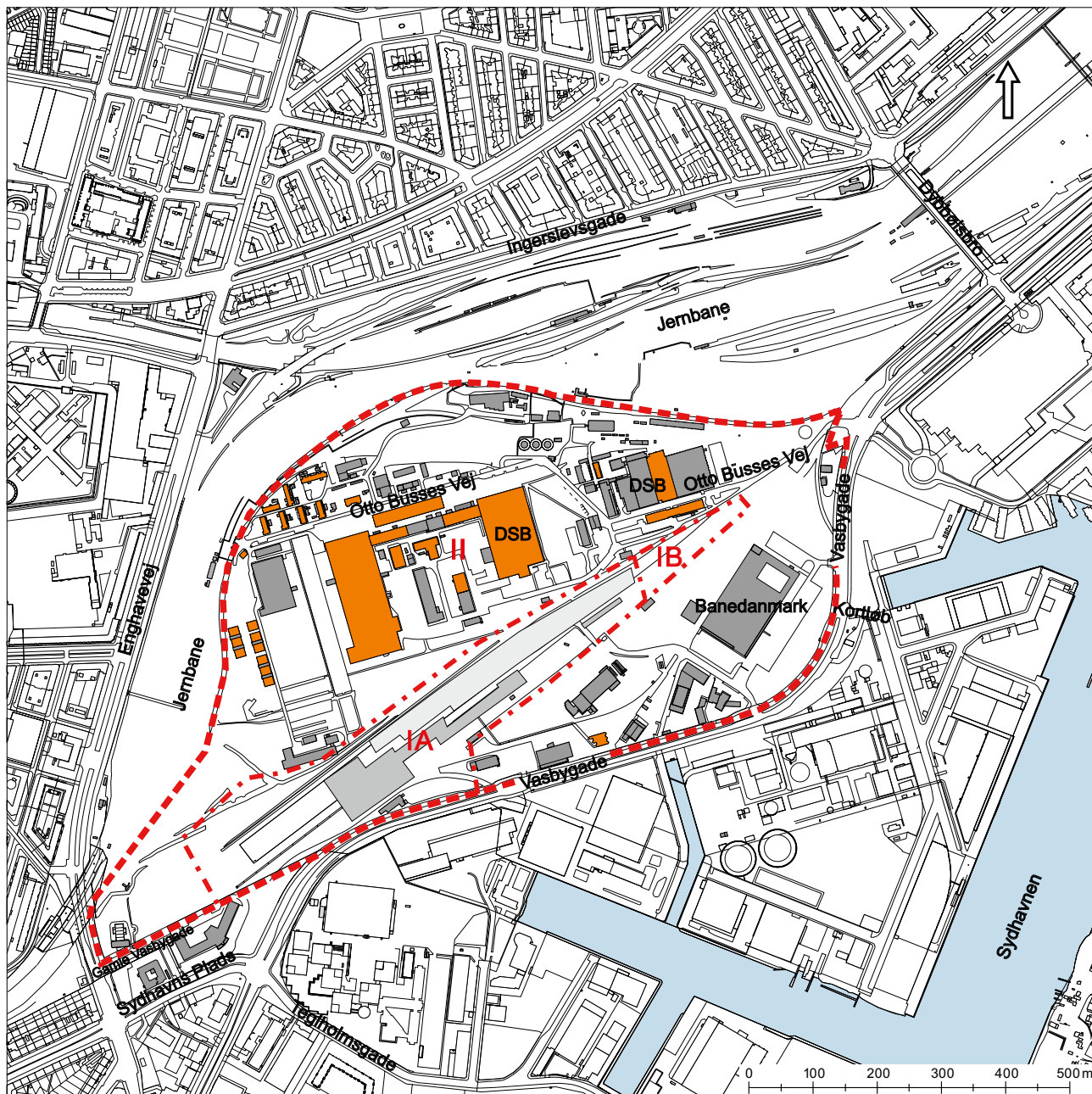
/Michaela Brüel
arkitekt



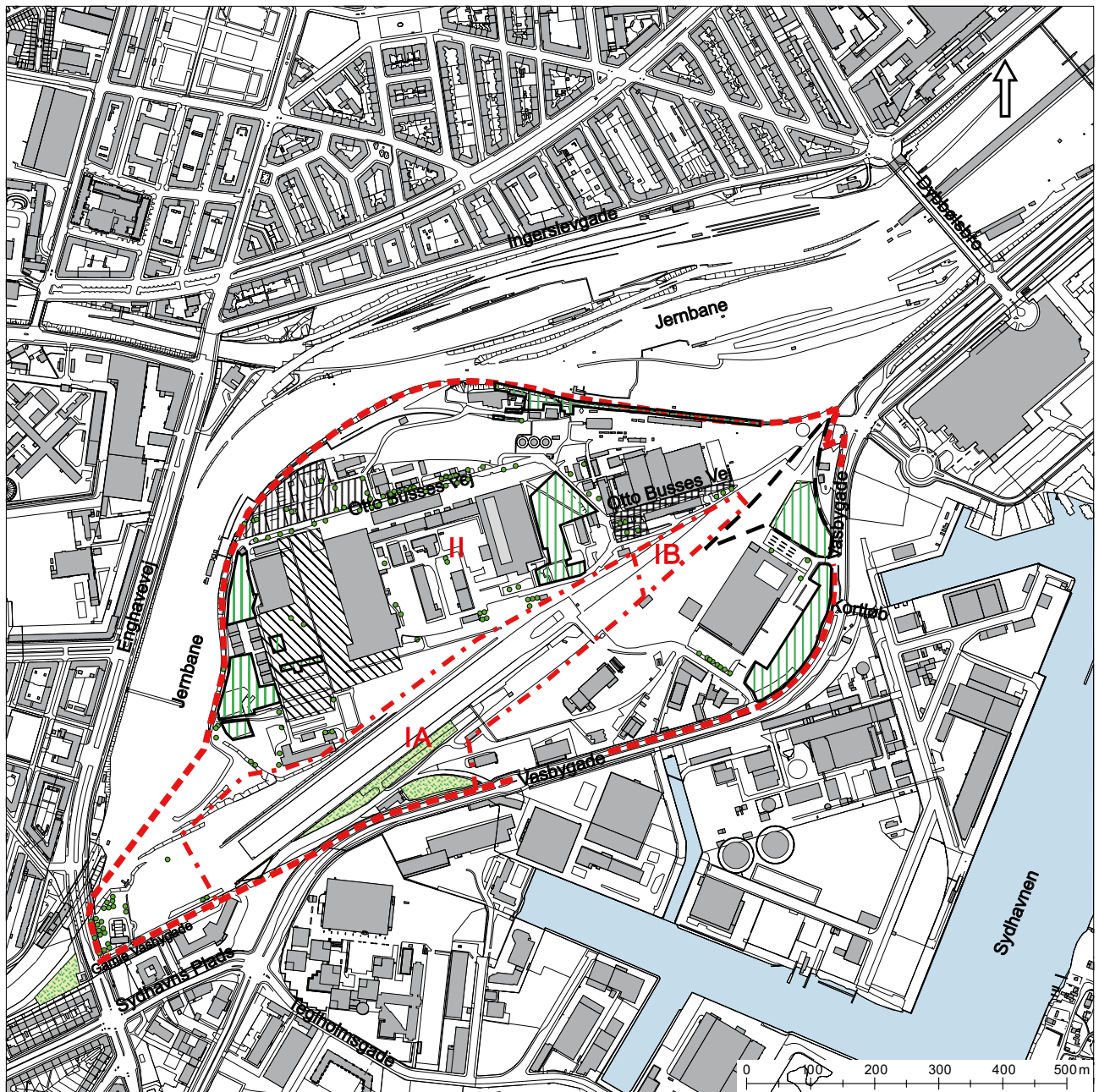
- Lokalplangrænse
- . - . - . Grænse mellem underområder



- - - - - Lokalplanområde
- · - · - Grænse mellem underområder
- — — — — Otto Busses Vej
- - - - - Principiel placering af nye veje
- — — — — Eksisterende rute for fodgængere og cyklister
- - - - - Principiel placering af fremtidige gang- og cykelstiforbindelser
- · - · - Offentlige stibroer over CMC-området
- - - - - Grøn cykelrute



- Lokalplangrænse
- Grænse mellem underområder
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Øvrige eksisterende bebyggelse
- Byggefelt for CMC bygning
- Mulig overdækning af areal til depotspor



- Lokalplangrænse
- Grænse mellem underområder
- Værdifulde træer og karaktergivende beplantning
- Bevaringsværdige træer
- Fredskov
- Midlertidig arbejdsareal for Metro

Byrum

- "Den Gule By"
- "Skydebroen"
- "Otto Busses Vej"

Hvad er en lokalplan?

Lokalplan

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

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. 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.

Lokalplanens 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. Forbudet 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 endelig 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.

Praktiske oplysninger



Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 3. november 2011 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr.1 til lokalplan nr. 433 "Otto Busses Vej".

Høringsperioden løber fra den 16. november 2011 til den 23. januar 2012.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.



www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget til tillæg nr.1 til lokalplan nr. 433 og sende dit høringssvar.



Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 35 00
www.tmf.kk.dk

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 23. januar 2012.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen