

# NY ELLEBJERG- OMRÅDET TILLÆG 2

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 448-1 Ny Ellebjerg-området med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 11. december 2014 vedtaget tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 448-1 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den 19. januar 2015 til den 17. marts 2015



# Indhold

## Redegørelse for tillæg til lokalplanen og kommuneplantillægget ..... 3

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplantillægsområdet og kvarteret .....	4
Byggeønsker .....	6
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold	8
Trafik .....	8
Miljøforhold .....	8
Skyggediagrammer .....	10

## Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 12

Regional udviklingsplan 2012.....	12
Fingerplan 2013 .....	12
Kommuneplan 2011 .....	12
Varmeplanlægning.....	13
Bydelsplan .....	13
Lokalplaner i kvarteret.....	13
Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen .....	14
Boligpolitik.....	14
Miljø i byggeri og anlæg .....	14
Regnvand .....	14

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 16

Affald .....	16
Jordforurening .....	16
Museumsloven .....	16
Rottesikring .....	16

## Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 448-1 Ny Ellebjerg-området ..... 18

§ 1. Formål.....	18
§ 2. Område .....	18
§ 3. Anvendelse.....	18
§ 4. Vej-, sti- og baneforhold .....	19
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	19
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	19
§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering .....	19
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	20
§ 9. Bæredygtighed .....	20
§ 11. Retsvirkninger .....	20
Tegning nr. F1 .....	22
Tegning nr. 1 - Lokalplantillægsområdets afgrænsning ..	23
Tegning nr. 1b - Lokalplanområdets afgrænsning .....	24
Tegning nr. 2b - Anvendelse .....	25
Tegning nr. 3b - Vejforhold .....	26
Tegning nr. 4b - Principiel bebyggelsesplan .....	27
Tegning nr. 5b - Friarealer og stier .....	28
Tegning nr. 6b - Stiforløb .....	29
Tegning nr. 7b - Beplantning .....	30

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 ..... 31

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ..32

Lokalplan.....	32
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	32
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	32
Kommuneplantillæg .....	32

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillæg til lokalplanen og kommuneplantillægget



Lodfoto af lokalplantillægsområdet (2014). Grænsen for lokalplan nr. 448 Ny Ellebjerg-området er vist med fuldt optrukket hvid linje og grænsen for tillægget med stiplede hvid linje.

## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Rådgiverfirmaet Orbicon har fremsendt to skitseprojekter udarbejdet af henholdsvis tegnestuen Arkitema og KPF Arkitekter. Det første projekt vedrører opførelse/indretning af et byggeri på ca. 10.400 m<sup>2</sup> med boliger og en mindre del erhverv. Det andet vedrører indretning af et privat plejehjem på ca. 5.000 m<sup>2</sup> for Danske Diakonhjem i eksisterende bygninger. Byggerierne ønskes opført på ejendommen matr.nr. 1953 Valby, København, i henholdsvis underområde IC og del af underområde IIB i lokalplan 448-1 Ny Ellebjerg-området. Byggeønskerne er ikke i overensstemmelse med lokalplanen og kommuneplanen, hvor områderne er fastlagt til henholdsvis boliger og serviceerhverv og blandet erhverv. Kommuneplanmæssigt er der dog sket en ændring af rammerne for denne del af område IIB med vedtagelse af kommuneplantillægget for de kreative zoner, hvor E0-området (blandet erhverv) er ændret til et S1-område (serviceerhverv). Indretning af et plejehjem vil være i overensstemmelse med anvendelsen til serviceerhverv.

Lokalplan nr. 448 er udarbejdet med henblik på at muliggøre, at de tidligere industriejendomme omkring Ny Ellebjerg Station kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af boliger og erhverv, herunder kreative erhverv og butikker. Med tillæg 1 er anvendelsesbestemmelserne og bebyggelsesplanen justeret for 2 delarealer.

Formålet med tillæg 2 til lokalplanen og kommuneplantillægget er at muliggøre en imødekommelse af ønsket om en boliganvendelse efter en ny bebyggelsesplan i område IC (nyt område IV) og ændringen af del af område IIB (nyt område V) fra blandet erhverv til serviceerhverv. Ændringerne skal ses i lyset af det store behov for nye boliger. Der ændres ikke ved hovedformålet med lokalplan nr. 448-1 om omdannelse af området til et tæt og funktionelt blandet bykvarter.

Med ændringerne tages der højde for, at der den xx november 2014 er givet byggetilladelse til 31 almen+ boliger på den nordvestlige del af ejendommen og samtidig meddelt forskellige dispensationer fra lokalplanen.

## Lokalplantillægsområdet og kvarteret

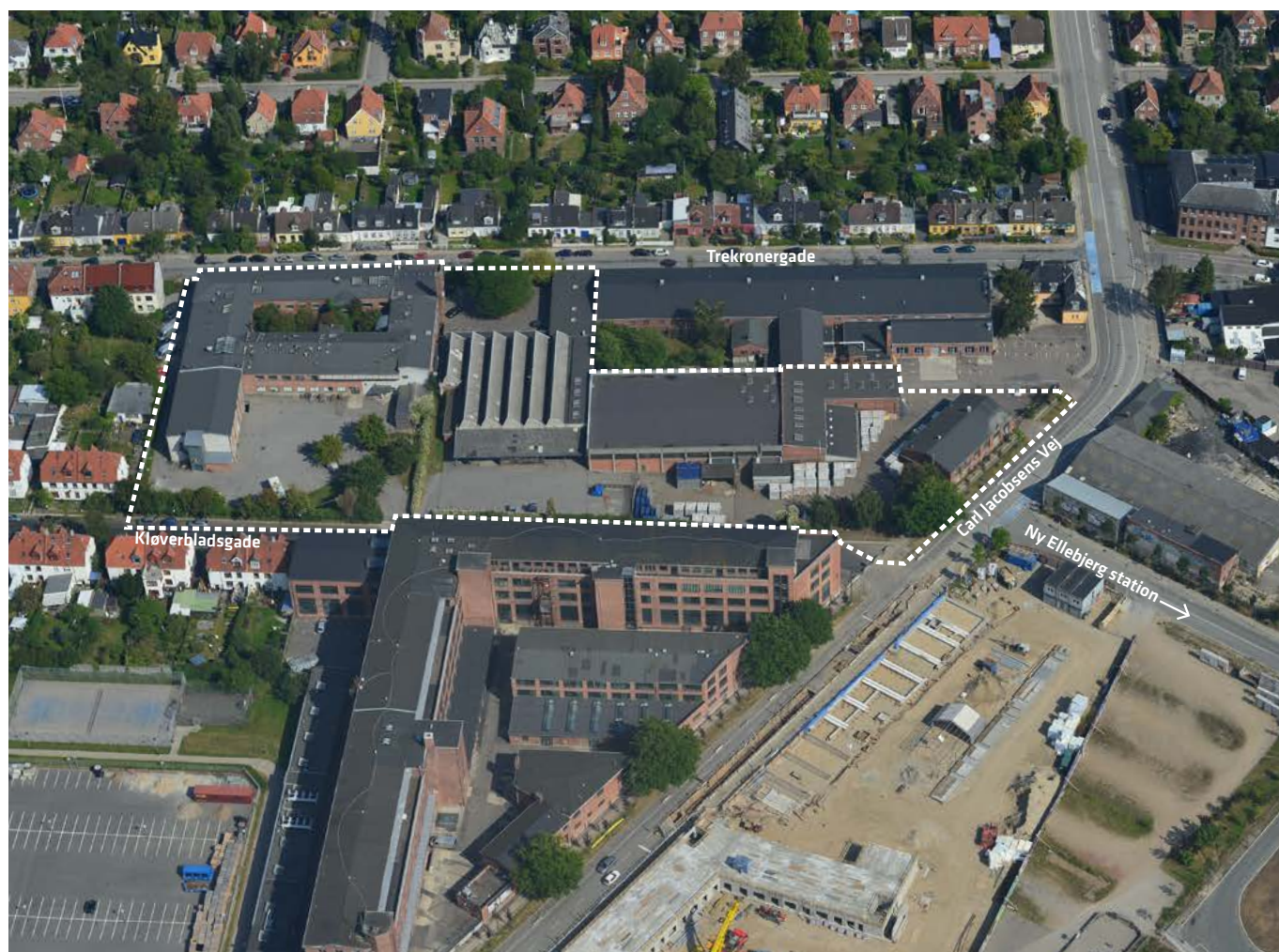
Området omfattet af lokalplan nr. 448-1, der ligger omkring Ny Ellebjerg Station og grænser til bl.a. Gammel Køge Landevej, Carl Jacobsens Vej og Følager, har et samlet areal på ca. 18 ha., hvoraf ca. 1/3 er vej- og banearaler. Området er en del af det gamle Valby Industriekvarter, og den del, der ligger nord for banen, er domineret af nogle af Københavns ældste bevarede industrianlæg, der nu er ombygget og indrettet med nye funktioner som Københavns Tekniske Skole (KTS) og statslig administration. I området mellem Carl Jacobsens Vej og banen er der opført tre almene boligbebyggelser, og to boligbebyggelser for pensionskasser er påbegyndt. Ved Følager syd for banen er en almen boligbebyggelse under opførelse. Tilsammen rummer disse byggerier 375 boliger, en børneinstitution samt lokaler til butikker og andet erhverv.

Lokalplanen fastlægger en samlet rummelighed på ca. 200.000 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf ca. 85.000 m<sup>2</sup> er eksisterende erhvervsbygninger, der bevares. Af de ca. 115.000 m<sup>2</sup> nybyggeri forventes ca. 60.000 m<sup>2</sup> at blive boliger.

Lokalplantillægget omfatter område IC ved Kløverbladsgade med rummelighed på ca. 13.400 m<sup>2</sup> etageareal og den

nordligste del af område IIB ved Trekronegade med en rummelighed på ca. 5.000 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf størstedelen udgøres af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse.

Nord for lokalplanområdet ligger medicinalvirksomheden Lundbeck, mod øst boligområdet ved Kløverbladsgade og Trekronegade med bevaringsværdige huse i 1½ og 2½ etage, mod syd andelsboligforeningen Lejren med de karakteristiske røde træhuse samt et byggemarked og andet erhverv og yderligere mod syd Valby Idrætspark, hvor der er vedtaget et forslag til lokalplan. Vest for Gammel Køge Landevej ligger Grønttorvsområdet som et kommende byudviklingsområde og F.L. Smidth-området, hvor der er opført nye boligbyggerier, og hvor flere er på vej.



Tillægsområdet markeret med hvid stiplet linje set fra vest.

## Fakta

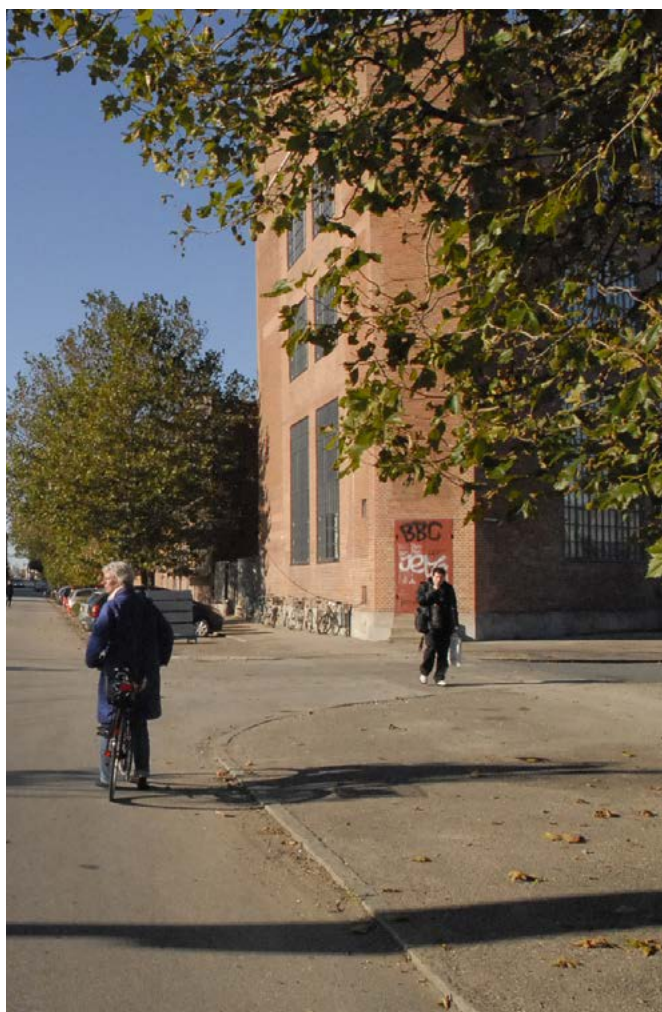
Bruttoarealer jf. bygningsreglementet  
(Kælder - medregnes ikke)

### Område IV:

Stueetage	3.500 m <sup>2</sup>
Øvrige etager	9.900 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	13.400 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	150

### Område V:

Stueetage	3.000 m <sup>2</sup>
Øvrige etager	2.100 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	5.100 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	110



Hjørnet af Kløverbladsgade og Carl Jacobsens Vej.



Carl Jacobsens Vej set mod vest.



Kig ned af Kløverbladsgade med den nordlige del af tillægsområdet til højre.



Plan af den sydvestlige del af den nye bebyggelse.  
Illustration af Arkitema.

## Byggeønsker

Orbicon har fremsendt et skitseprojekt for en boligbebyggelse udarbejdet af tegnestuen Arkitema på den sydvestlige del af ejendommen matr.nr. 1953 Valby, København ved Kløverbladsgade nord for Carl Jacobsens Vej. Der ønskes opført en bebyggelse med et etageareal på ca. 10.400 m<sup>2</sup> samt en parkeringskælder med 100 pladser. Ca. 10.000 m<sup>2</sup> anvendes til boliger, svarende til 105 boliger med en gennemsnitlig størrelse på 95 m<sup>2</sup>. Mindst 20 pct. af boligerne vil være små boliger med en størrelse på mellem 50 og 70 m<sup>2</sup>. Det resterende areal på ca. 400 m<sup>2</sup> anvendes til udadvendte erhvervsaktiviteter som café, galleri mv. placeret på hjørnet af Kløverbladsgade og Carl Jacobsens Vej.

Bebyggelsen består af 'foldede' rækker af sammenhængende huse, der udformes, så der dannes tre gårdrum. Gårdrummene henvender sig primært til beboerne i området, men der er mulighed for at passere for offentligheden ad stier i gårdrummene. To af gårdrummene hænger sammen via en åbning i bebyggelsen, og gårdrummene er primært orienteret mod øst eller vest. Det mod vest åbner sig mod Kløverbladsgade. Alle boliger har private haver eller altaner og enkelte boliger har adgang til fælles tagterrasser.

Den eksisterende bebyggelse uden for projektområdet langs Carl Jacobsens Vej består primært af nye og ældre bygninger i 5-6 etager i rødt murværk og med flade tage. Dette udtryk fortsættes i projektområdet med en bebyggelse i 5 etager, der beklædes med tegl og fladt tag. På en del af taget mod Carl Jacobsens Vej kan der indrettes penthouselejligheder som en 6. etage.

Det store træ mod Carl Jacobsens Vej bevares som en del af en eksisterende ældre træerække langs nordsiden af vejen. Træerækken er suppleret med nye træer syd for projektområdet.

Den øvrige del af bebyggelsen, der ligger overfor en markant erhvervsjendom i rødt tegl, udgøres af bygninger



Visualisering af den sydvestlige del af den nye bebyggelse.  
Illustration af Arkitema.

i 3-5 etager, der som udgangspunkt trapper ned mod de kommende boliger mod nord og de eksisterende hvidpudse dobbelthuse længere mod nord ad Kløverbladsgade. Denne bebyggelse vil også blive opført med murværk i varierede nuancer og flade tage. Mod Carl Jacobsens Vej opføres bebyggelsen i en mørk tegl, der viderefører det bygningsudtryk, der allerede findes langs vejen. Bebyggelsen langs Kløverbladsgade opføres ligeledes i tegl og vil være helt mørk mod Carl Jacobsens Vej og lysere mod de hvide dobbelthuse.

Bebyggelsen indrettes med gennemgående opgange, så der er adgang til trapperum og de enkelte boliger fra både gade og gårdrum. Der gives mulighed for, at der kan indrettes fælles tagterrasser på de bygninger, hvor det er muligt. Bebyggelsen er indrettet, så der opstår mange gavle. Gavlene gøres aktive og ligestilles med de øvrige facader og vil alle indeholde vinduer og øvrig facadedetaljering.

Gårdrummene vil have en grøn karakter og indeholde områder til leg, ophold og rekreation. De to sydligste gårdrum er placeret ovenpå parkeringskælderens og er derfor hævet en smule over det eksisterende terræn. Det hævede terræn giver rummene en privat karakter, hvilket er en fordel i forhold til beliggenheden ud mod henholdsvis Kløverbladsgade og den offentligt tilgængelige sti, der foreslås etableret langs det østlige skel. Den nordligste gårdhave ligger på terrænet og har derfor et mere frodigt udtryk med større træer end de to andre.

Inden for området er der integreret arealer til opsamling af regnvand, der bl.a. består af frodigt beplantede grøfter, åbne vandrender og regnvandsbassiner. Oven på parkeringskælderens er der ikke mulighed for at indrette nedslagsbassiner, så her vil det være bede til fordampning og åbne render som leder vandet væk fra dækket. Tagterrasser og grønne tage er en anden mulighed for at håndtere en del af regnvandet.



Plan af tilladte AlmenBolig+ bebyggelse på nordvestlige del af ejendommen.  
Illustration af ONV Arkitekter.

Der er adgang til parkeringskælder fra Kløverbladsgade. Parkering af biler foregår udelukkende i parkeringskælderens, der ligger under bebyggelsen og gårdrummene. Dette gælder også for størstedelen af cykelparkeringen. Fra parkeringskælderens vil der være direkte adgang til de enkelte opgange, og der vil være adgang til terræn nordligst muligt i området for beboerne nord for projektområdet.

Der ønskes indrettet ca. 100 parkeringspladser, hvoraf de 15 skal opfylde kravet stillet til den nord for projektområdet tilladte almene boligbebyggelse, jf. nedenfor. Derudover skal der indrettes cykelparkering til 220 cykler i parkeringskælderens.

Den på ejendommen eksisterende erhvervsbebyggelse mod Trekronergade, der i lokalplan nr. 448-1 er fastlagt som kulturhistorisk bevaringsværdig, ønskes indrettet til et privat plejehjem for Danske Diakonhjem. Det påregnes, at der kan indrettes knap 50 boliger i den nordlige del af bebyggelsen, der er i 2 etager placeret omkring et indre gårdrum. Den øvrige bebyggelse er i én etage, og her placeres aktivitetscenter og personalefaciliteter mv.

På den nordvestlige del af ejendommen mod Kløverbladsgade er der givet tilladelse til Boligforeningen 3B til opførelse af 31 boliger med et etageareal på 3.070 m<sup>2</sup>. Boligerne opføres efter konceptet AlmenBolig+, der er et forsøgs-koncept. Konceptet går ud på at bygge almene familieboliger til en rimelig husleje. Boligerne er beregnet til familier, der kan og vil yde en indsats selv. Det betyder, at beboerne selv er ansvarlige for den daglige renholdelse af området og mindre vedligeholdelsesarbejder.

Bebyggelsen er i 3 og 4 etager med den øverste etage udformet med tagterrasser. I forbindelse med byggetilladelsen er der givet forskellige dispensationer, herunder nedrivning af en kulturhistorisk bevaringsværdig bygning og afvigelser fra den fastlagte bebyggelsesplan.



AlmenBolig+ bebyggelse set fra sydvest.  
Illustration af ONV Arkitekter.

## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

### Lokalplantillægget

Lokalplantillægget tager anvendelsesmæssigt udgangspunkt i rammerne i kommuneplantillægget. Lokalplantillæggets område IV fastlægges således til boliger med de særlige krav, der følger af beliggenheden i et byudviklingsområde med bestemmelser om en andel af små boliger og laveste energiklasse. For område V fastsættes bestemmelser for områder til serviceerhverv med mulighed for institutioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Hermed muliggøres indretning af et plejehjem. Omfanget af krav til udadvendte funktioner begrænses væsentligt som følge af konverteringen af bebyggelsen til boligformål. Der er herefter kun krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen i bebyggelsen på hjørnet af Kløverbladsgade og Carl Jacobsens Vej.

Bebyggelsesplanen ændres for område IV i overensstemmelse med det godkendte almene boligprojekt på den nordlige del og det fremsendte skitseforslag på den sydlige del. Etageantallet fastsættes til 2-3 etager i den nordlige stigende til 5-6 etager mod Carl Jacobsens Vej. Bebyggelsesplanen indebærer, at den vestlige del af en shedtagshal, der i lokalplanen var fastlagt som kulturhistorisk bevaringsværdig, skifter status og kan nedrives, for at give plads til nybyggeri og friarealer, hvortil der stilles større krav, når næsten hele bebyggelsen er boliger. Den østlige del af hallen bevares og indgår i plejeboligprojektet som aktivitetscenter mv. I område V sker der ikke ændringer i omfanget af fastlagte bevaringsværdige bygninger.

Bestemmelserne om byrum F, der er de ubebyggede arealer i område IC i lokalplan nr. 448-1, ændres i det nye område IV, da det nu er et boligområde. Der bliver således tale om et byrum betegnet F1 af en mere privat karakter med vægt på det grønne, håndtering af regnvand samt opholds- og aktivitetsmuligheder for beboerne og med stier, hvor der er offentlig adgang, herunder langs områdets østgrænse.

I område IV, der som nævnt nu er et boligområde, fastsættes parkeringsdækningen til af størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal under hensyn til stationsnærheden. Det er færre pladser, end der er vist i projektet, hvor der ønskes 1 plads pr. 125 m<sup>2</sup> etageareal. Der vil dog være mulighed for det ønskede antal pladser, hvis parkeringsdækningen for bebyggelsen i område V tilgodeses her.

For nybyggeri i område IV gælder, at det skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse.

Lokalplantillægget er udarbejdet på en sådan måde, at de tekstmæssige ændringer indsættes i lokalplan nr. 448, når

tillægget er endeligt vedtaget. Disse ændringer og tilføjelser er markeret med rød tekst i forslaget til lokalplantillæg. Samtidig udskiftes byrumstegning F med tegning F1 og lokalplantegninger nr. 1a-7a med tegninger nr. 1b-7b. Som følge heraf ændres også alle tegningshenvisninger i den endelige lokalplan nr. 448-1 med tillæg nr. 2. Ændringer på tegningerne vedrører kun de arealer, der er omfattet af lokalplantillægget.

### Kommuneplantillægget

For at muliggøre det ønskede byggeri, er der udarbejdet kommuneplantillæg, der ændrer den vestlige del af ejendommen matr. nr. 1953 Valby, København, fra et C2\*-område til et B5\*-område (boligformål) med en maksimal bebyggelsesprocent 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Parkeringsdækningen skal være mindst 1 pr. 200 m<sup>2</sup> og højst 1 pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser, der udlægger området til byudvikling i første del af planperioden (2011-2016).

Området kan anvendes til boligformål. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

### Trafik

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre mærkbare ændringer i det trafikbillede, der er beskrevet i lokalplan nr. 448.

### Miljøforhold

#### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplantillægsområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM bestemmelserne (bekendtgørelse nr. 436 af 15. december 2010).

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

Lokalplan nr. 448 vurderedes at medføre, at der skulle foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (nu lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2011). Baggrunden herfor var, at planen muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, og at det ikke er en plan, der kun omfatter et mindre område på lokalt plan. Miljørapporten, der blev offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget og den endelige lokalplan nr. 448, kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).

Lokalplantillægget, der kun justerer anvendelsesbestemmelserne og bebyggelsesplanen for delarealer, vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en ny miljøvurdering i henhold til loven.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.



## Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2011 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik og 69 dB fra jernbanetrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik og 52 dB fra jernbanetrafik i sove- og opholdsrum. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er henholdsvis 51 og 57 dB. Ved kontorer mv. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer.

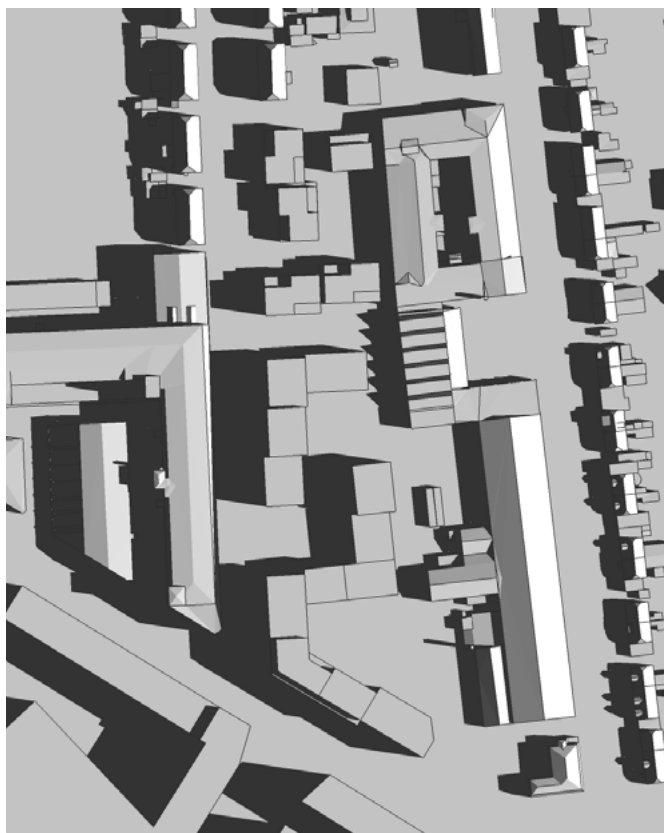
For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der er indført en støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg.

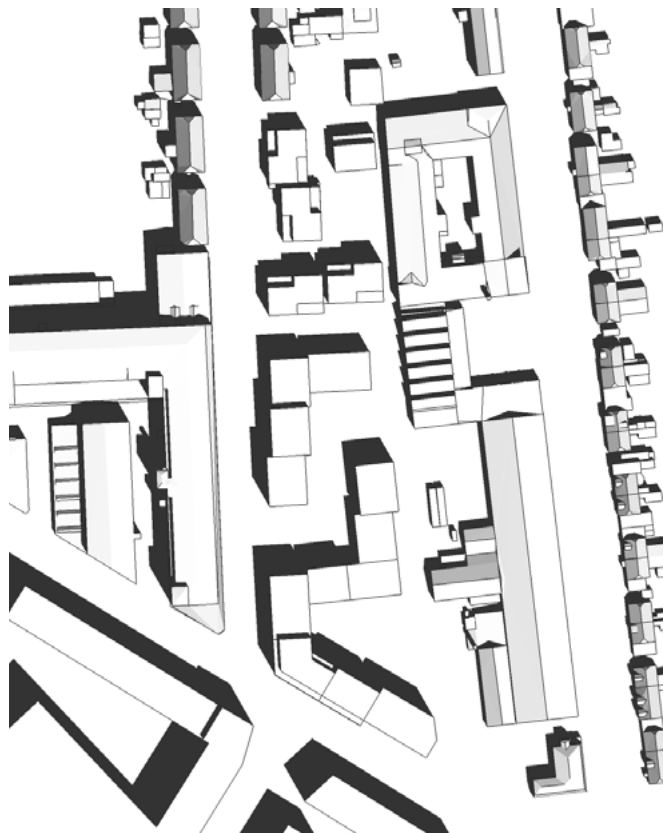
I lokalplantillægget er der taget højde herfor.

## Skyggediagrammer

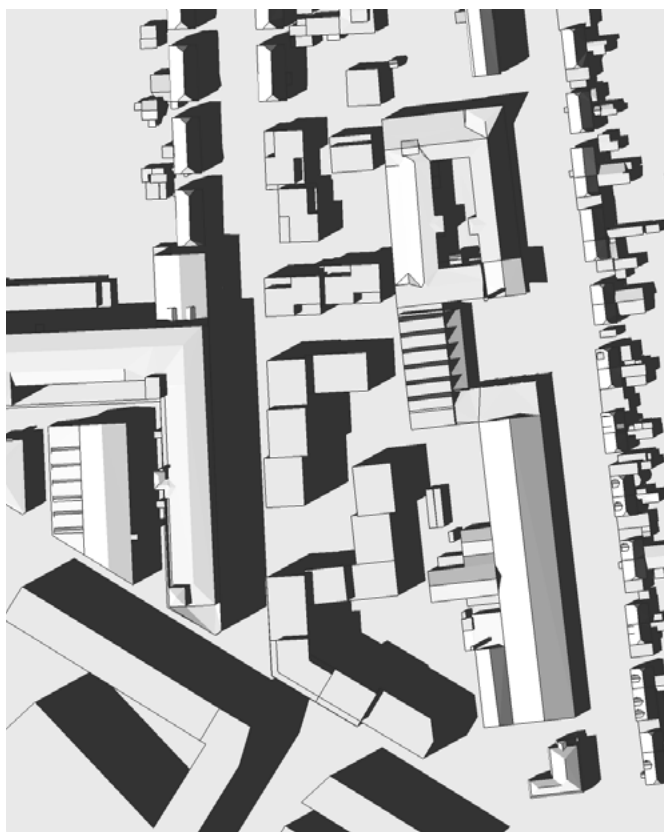
Med bebyggelsesplanen vil der som hovedregel være fri-arealer, hvor der er sol.



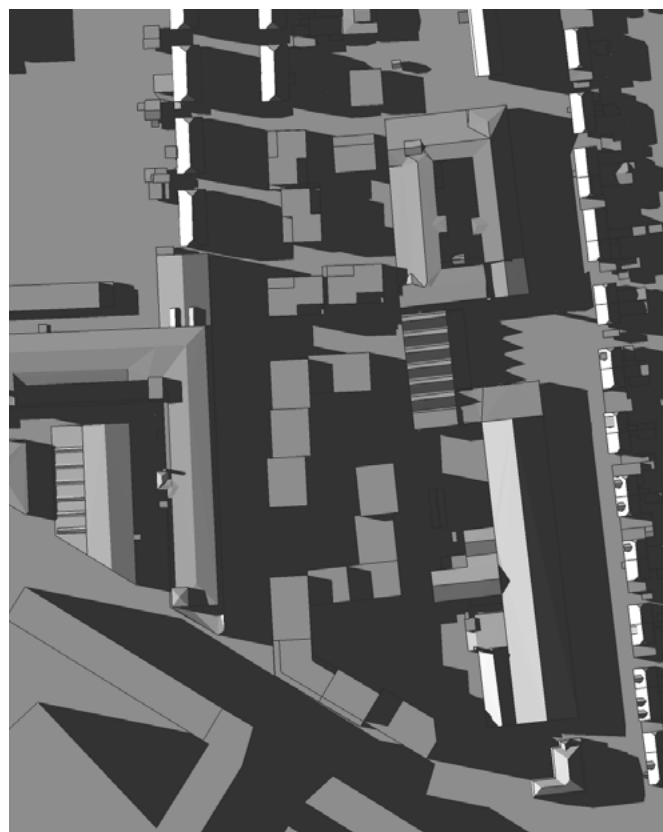
21. juni kl. 09.00



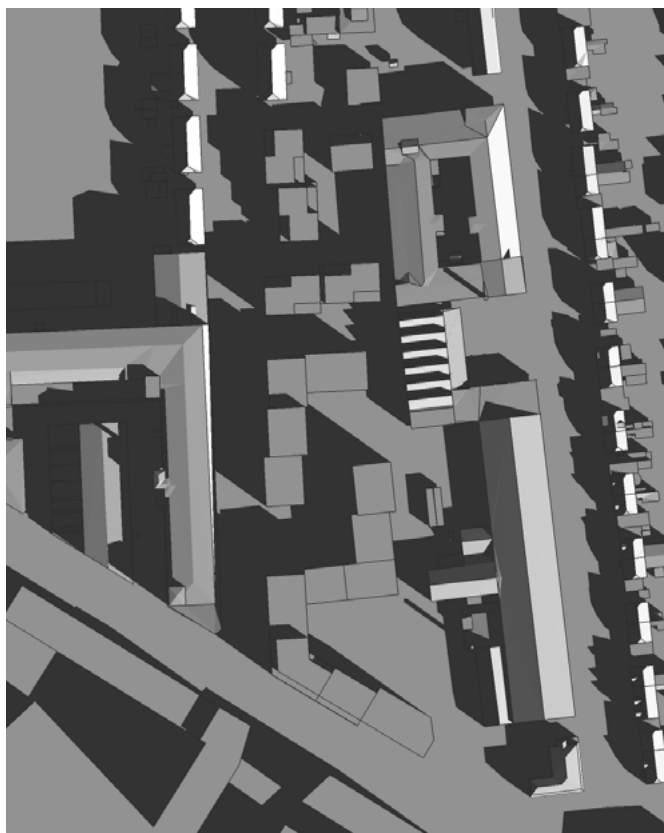
21. juni kl. 12.00



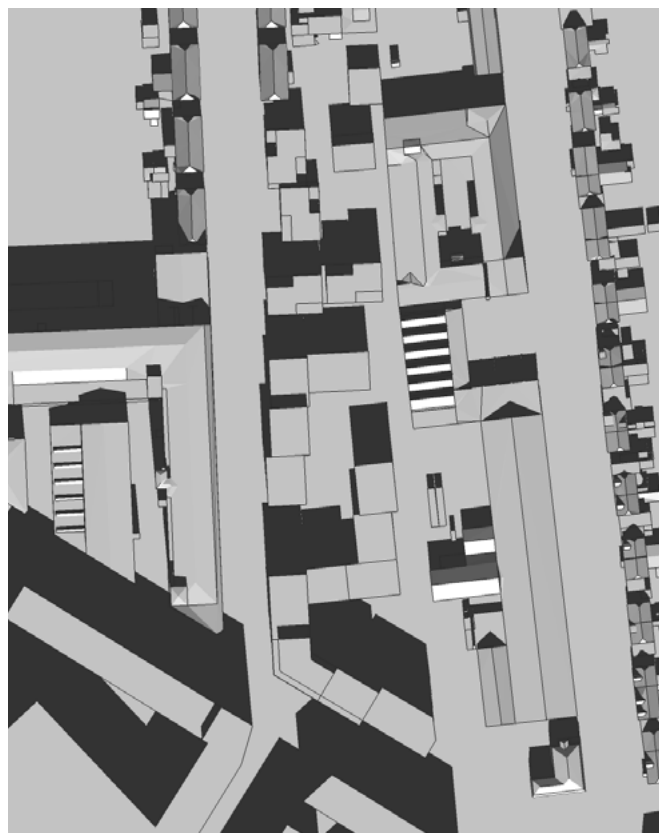
21. juni kl. 16.00



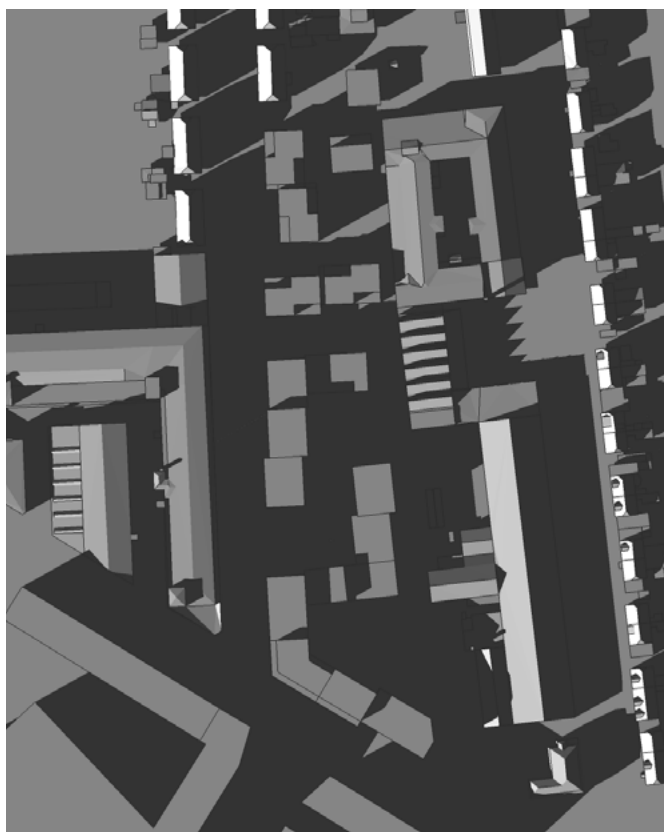
21. juni kl. 19.00



21. marts kl. 09.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

# Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## 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 erhverv, uddannelse, klima og trafik.

Tillægget til lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

## Fingerplan 2013

Ifølge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport. Ny Ellebjerg Station er udpeget som knudepunktstation.

Tillægget til lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen.

Fingerplanen 2013 bestemmer, 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

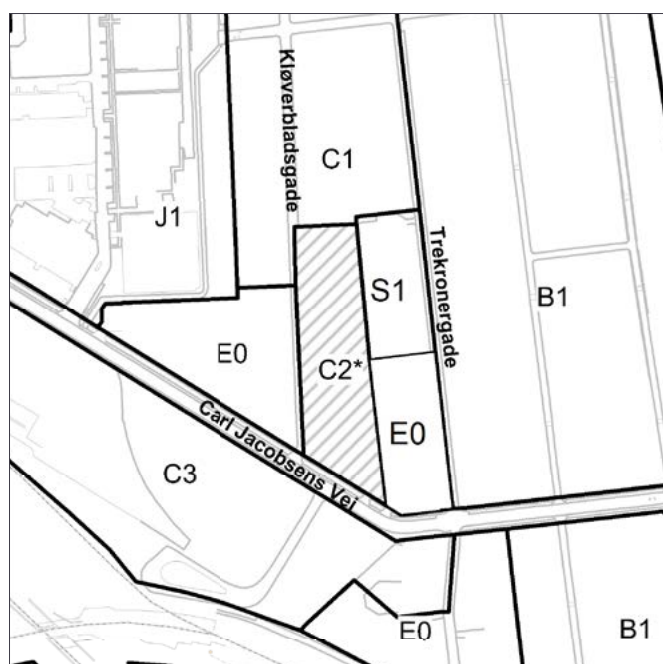
overstiger forventet nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden, og at der sker en balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet. Københavns Kommunes rækkefølgeplan respekterer dette. Rækkefølgeplanen ændres ikke med nedennævnte kommuneplantillæg.

## Kommuneplan 2011

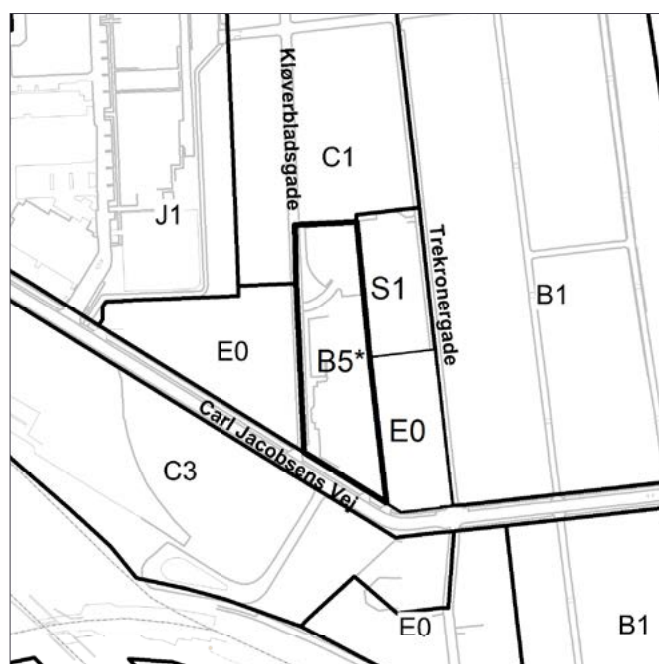
Den vestlige del af ejendommen matr. nr. 1953 Valby, København, er udlagt som C2\*-område (boliger og serviceerhverv) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og højst 1 pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser, der udlægger området til byudvikling i første del af planperioden (2011-2016).

Området kan anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der kan endvidere indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

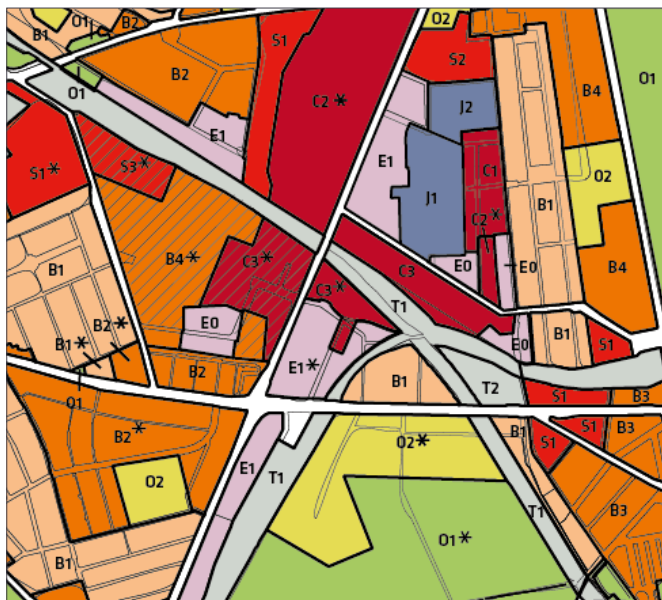
I tillæg til Kommuneplan 2011 vedtaget af Borgerrepræ-



Forslag til at ændre eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2011. Området der udarbejdes kommuneplantillæg for (vist med skravering).



Kommuneplantillægget vil ændre området til et B5\*-område



Gældende kommuneplanrammer 2011

 Boliger (1-2 etager)	 Industri
 Boliger (3-6 etager)	 Tekniske anlæg
 Boliger og serviceerhverv	 Institutioner
 Serviceerhverv	 Fritidsformål
 Blandet erhverv	 Særlige bestemmelser

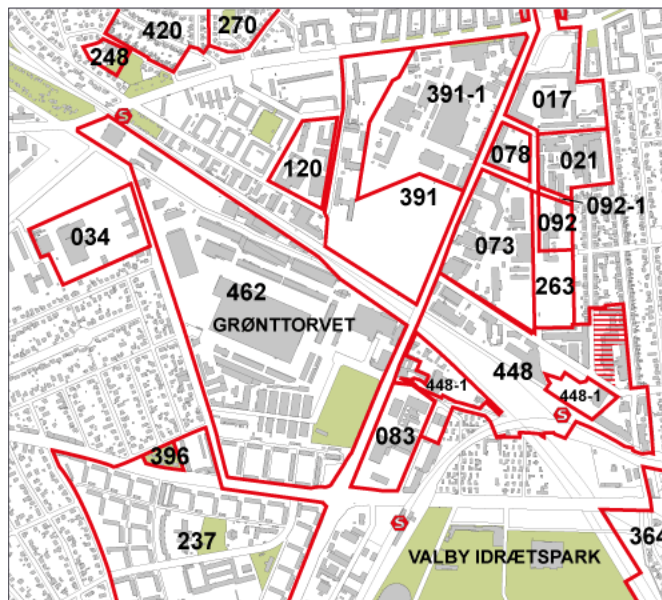
sentationen den 9. oktober 2014 er den østlige del af ejendommen fastlagt som S1-område (serviceerhverv) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m. Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og højst 1 pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Området kan anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der kan endvidere indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Indtil 25 pct. af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager.

### Kommuneplantillæg

For at muliggøre det ønskede byggeri, er der udarbejdet kommuneplantillæg, der ændrer den vestlige del af ejendommen matr. nr. 1953 Valby, København, fra et C2\*-område til et B5\*-område (boligformål) med en maksimal bebyggelsesprocent 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Parkeringsdækningen skal være mindst 1 pr. 200 m<sup>2</sup> og højst 1 pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser, der udlægger området til byudvikling i første del af planperioden (2011-2016).

Området kan anvendes til boligformål. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre



Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplantillæg er angivet med skravering.

socialle, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

### Varmeplanlægning

Nybyggeri i underområde IV skal i henhold til lokalplantillægget opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

### Bydelsplan

Bydelsplanen for Valby er udarbejdet af Valby Lokaludvalg og er godkendt af Borgerrepræsentationen de 23. maj 2013 som udtryk for lokaludvalgets visioner og som supplement til de tidligere bydelsplaner. Desuden godkendes det, at planens projektforslag, visioner og udviklingsstrategier inddrages i forvaltningernes videre arbejde, herunder i forslag til budgetforhandlinger. Der er ikke projektforslag i bydelsplanen, der er direkte relevante i relation til lokalplantillægget,

### Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 448-1 for Ny Ellebjerg-området har til formål at muliggøre, at de tidligere industriejendomme omkring Ny Ellebjerg Station kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af boliger og erhverv, herunder kreative erhverv og butikker. Der tages særligt hensyn til sammenhæng med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, bevaringsværdier, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed. For underområderne fastlagt

til boliger og serviceerhverv er den maksimale bebyggelsesprocent 185 og for underområderne fastlagt til blandet erhverv er den maksimale bebyggelsesprocent 60.

Lundbeck er omfattet af lokalplaner nr. 21, 73, 78, 92-1 og 263, der fastlægger anvendelsen til industri eller lettere industri med maksimale bebyggelsesprocenter på 110, og for så vidt angår nr. 21 en maksimal bebyggelsesprocent på 150. For Toftegårds Plads og de tilgrænsende ejendomme gælder lokalplan nr. 17, der fastlægger anvendelsen til offentlig trafikterminal og til kontorer i det væsentlige for offentlig administration med maksimal bebyggelsesprocent 150. Der er udarbejdet et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 73 med henblik på at give ejendommen Gammel Køge Landevej 55-57 bredere anvendelsesmuligheder.

F.L. Smidth-området er omfattet af lokalplan nr. 391-1, der fastlægger arealet langs Ramsingsvej til serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 110 og de øvrige arealer til boliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 120.

For området mellem Følager, Poppelstykket, Ellebjergvej og Gammel Køge Landevej gælder lokalplan nr. 83, der fastlægger anvendelsen til lettere industri med en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Her er der et nyt lokalplanforslag, der også omfatter Poppelstykket 2-8, udsendt i offentlig høring fra d. 27. oktober til d. 22. december 2014. Området fastlægges til bolig og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 185. For området vest for Poppelstykket forudsætter væsentligt nybyggeri supplerende lokalplan og bebyggelsesprocent 110 fastholdes indtil da.

For Grønttorvsområdet gælder lokalplan nr. 462, der fastlægger anvendelsen til boliger og serviceerhverv med maksimale bebyggelsesprocenter på 60, 130 og 185. Der er lagt vægt på, at byrum og forbindelser kan tiltrække brugere fra hele bydelen, men også være friarealer for bebyggelsen. Her er to lokalplantillæg på vej, der skal muliggøre omdannelsen til blandet byområde med vægt på boliganvendelsen.

## Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

Lokalplan nr. 448-1 bidrager positivt til opfyldelse af målene i Kommuneplan 2009 og dermed også målene i Kommuneplan 2011, hvor der i høj grad er tale om en videreførelse. Det drejer sig om visionerne om et godt hverdagsliv, viden og erhverv og grøn vækst. Da lokalplantillægget kun justerer anvendelsesbestemmelser og bebyggelsesplan, ændres der ikke på planens positive bidrag til opfyldelse af målene.

## Boligpolitik

Det er et overordnet politisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herligheds-værdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning. I lokalplan nr. 448-1 er der optaget bestemmelser om boligstørrelser og om muligheden for støttet byggeri. Med lokalplantillægget muliggøres lidt flere boliger.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtigprojektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og links til hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på: [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010)

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

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

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.







Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

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

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine. Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.



*Regnvandshåndtering i den sydlige del af den nye bebyggelse.  
Illustration Arkitema*

-  Græsarealer hvor nedsivning kan ske
-  Græsarealer hvor fordampning kan ske.
-  Grøft - beplantet
-  Regnvandsbed - nedsivning
-  Regnvandsbed - fordampning
-  åben vandrende i belægning

# 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. Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, der desuden kan rådgive om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mm.

## Jordforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Teknik- og Miljøforvaltningens hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til at anmelde bortskaffelse af jord til Teknik- og Miljøforvaltningen.

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

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen tillige søges om udledningstilladelse.

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

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

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på Teknik- og Miljøforvaltningens hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk)

kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## 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

Grundejerne 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. Tagfladeafvandning, som udledes til recipient, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.





# Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 448-1 Ny Ellebjerg-området

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for underområde IC og del af underområde IIB i lokalplan nr. 448-1 Ny Ellebjerg-området.

Rød tekst er ny lokalplantekst, der bliver sat ind i den endelige lokalplan. Desuden erstatter tegningerne de tilsvarende tegninger i den oprindelige lokalplan.

## § 1. Formål

Lokalplanens § 1 suppleres med følgende nye bullet:

- Ved tillæg nr. 2 ændres bestemmelserne for en ejendom mellem Kløverbladsgade og Trekronergade ved fastlæggelse af et underområde til boliger og et underområde til serviceerhverv for at tilgodese behovet for flere boliger med attraktive grønne opholdsarealer i samspil med serviceerhverv i bevaringsværdige bygninger.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1953, del af 2351 samt umatrikuleret areal (offentlig vej) Valby, København, og alle parceller, der efter den 1. september 2014 udstykkes i området.

### Stk. 2.

Tegning nr. 1 erstattes af **tegning nr. 1b**.

### Stk. 3. stk. 2 erstattes af:

#### Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområde IA, IB, IIA, IIB, III, IV og V som vist på tegning nr. 1b.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Tegning nr. 2a erstattes af **tegning nr. 2b**.

### Stk. 2. Stk. 1, pkt. a, b og c erstattes af:

#### Stk. 1.

For område IA, IB og IV gælder:

a) Område IA og IB fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, hoteller, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværks-, værksteds-, mindre produktions- og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Område IV fastlægges til helårsboliger med serviceerhverv i stueetagen som fastlagt i pkt. h.

Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, sport-sanlæg, museer, teatre, kulturhuse og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til henholdsvis boliger og serviceerhverv og boliger.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

b) Mindst 25 pct. af den samlede rummelighed i område IA og IB skal anvendes til boliger beregnet for hvert område under ét. På tegning nr. 2b er angivet den principielle fordeling af anvendelserne til henholdsvis boliger, boliger eller serviceerhverv og serviceerhverv.

c) Boliger i område IA og IB skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>, eksklusive pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Indtil 10 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hvert underområde under ét. Uanset disse bestemmelser kan hele boligrummeligheden på ejendommene mellem banen og Følager i området IA udnyttes til indretning af ungdoms- og/ eller kollegieboliger. Boligernes bruttoetageareal skal være mellem 25 og 40 m<sup>2</sup>.

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

d) Boliger i område IV skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og mindst 20 pct. af boligerne skal være mellem 50 og 70 m<sup>2</sup>. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Andelen af små boliger beregnes i forhold til antallet af boliger. Bestemmelserne gælder for den enkelte ejendom og er eksklusive pulterrum i boligen

Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Kollegie- og ungdomsboliger er, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, ligeledes undtaget

fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Pkt. d - h bliver herefter til pkt. e - i.

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. 3. Som nyt stk. 4 indsættes:**

### Stk. 4.

For område V gælder:

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, hoteller, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværks-, værksteds-, mindre produktions- og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til serviceerhverv.

Indtil 25 pct. af etagearealet kan anvendes til boliger fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. For boliger gælder de samme bestemmelser som for område IA og IB i stk. 1, pkt. c, e og f. For kollegie- og ungdomsboliger gælder dog de samme bestemmelser som for område IV i stk. 1, pkt. d.

## § 4. Vej-, sti- og baneforhold

Tegning nr. 3a erstattes af **tegning nr. 3b**.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Tegning nr. 4a erstattes af **tegning nr. 4b**.

**Stk. 2. Første del af stk. 1, pkt. a, erstattes af:**

### Stk. 1.

For område IA, IB, IV og V gælder:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 i område IA og område IB. Bebyggelsesprocenten beregnes for hvert område under ét.

For område IV må bebyggelsesprocenten ikke overstige 150.

For område V må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110.

**Stk. 3. I stk. 1, pkt. a, udgår 4. punktum i næstsidste afsnit og erstattes af:**

I område IV må gesimshøjden ikke overstige 19 m mod Carl Jacobsens Vej og Kløverbladsgade. For bebyggelse i 3-4 etager må gesimshøjden ikke overstige 15 m.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Illustration efter stk. 5 udgår.

**Stk. 2. Stk. 9 erstattes af:**

### Stk. 9.

For område IV gælder særligt:

Bebyggelsen skal udformes således, at den fremtræder med en selvstændig identitet. Byggelsen skal udføres med tegl som det gennemgående facademateriale i type og farve, der efter harmonerer med facaderne på de tilgrænsende bygninger.

Nærmest Carl Jacobsensvej skal teglen være mørk, og der skal i øvrigt ske en variation i farve og type således, at bebyggelsen fremtræder som individuelle sammenhængende huse. Også variation i øvrige facadeelementer skal være med til at understrege dette motiv.

## § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering

### Stk. 1.

Tegning F vedrørende byrum erstattes af **tegning F1**. Tegning nr. 5a, 6a og 7a erstattes af **tegning nr. 5b**, tegning nr. 6b og tegning nr. 7b.

**Stk. 2. Første afsnit i stk.1 erstattes af:**

### Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område IA og IB være af størrelsesordenen 30 pct. af boligetagearealet samt 10 pct. af erhvervsetagearealet, i område IV være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet samt 10 pct. af erhvervsetagearealet, i område IIA og IIB være af størrelsesordenen 20 pct. af etagearealet og i område V være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet samt 15 pct. af erhvervsetagearealet. For kollegie- og ungdomsboliger i område IV og V skal friarealet være af størrelsesordenen 30 pct. af etagearealet.

**Stk. 3. I sidste linje i stk. 3:**

Område IC erstattes af **område IV**.

**Stk. 4. Stk. 6 erstattes af:**

### Stk. 6.

For byrum F i område IV gælder særligt:

Byrum F, der er vist på tegning F1, omfatter friarealer ved etageboligbebyggelserne. Arealerne skal indrettes med opholdsarealer for beboere og brugere i kombination med fælles tagterrasser, der skal etableres i beboelsesbygninger, der ikke har direkte adgang til de fælles opholdsarealer.

Rampe til eventuel parkeringskælder må ikke etableres på terræn, men skal integreres i en bygning med adgang direkte fra Kløverbladsgade. Ved træer placeret på dæk over parkeringskælder, der skal opfylde kravene i stk. 11, skal bedet afgrænses med siddekanter.

I den nordlige del skal friarealerne anlægges som grønne

fællesarealer egnet til ophold og leg. Der skal være arealer med græs og en varieret beplantning samt enkelte store træer, jf. stk. 11. Desuden kan der anvendes andre belægninger, der inviterer til leg og uorganiseret idræt. Ved boliger i stueplan i den nordlige del skal etableres forhaver hegnet med beplantning, levende eller begrønnet hegn med en højde på indtil 1 m.

**Stk. 5. Stk. 7 erstattes af:**

#### **Stk. 7.**

Parkeringsdækningen skal i område IA og IB være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel, skal i område IV være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etagerareal, og skal i område IIA, IIB og V være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. For kollegie- og ungdomsboliger i område IV og V skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal.

Inden for område IA, IB og IV må højst 5 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. I område IA, IB og IV skal parkering i konstruktion indrettes i parkeringskældre samt i den på tegning nr. 4b viste bebyggelse i 1-2 etager mellem jernbanen og Følager med tilkørsel fra Følager som vist på tegning nr. 3b. Tilkørsel til parkeringskældre skal ske på en trafikalt sikker måde og skal så vidt muligt ske via ramper placeret i bygninger, jf. dog stk. 6. Eventuelle ramper på terræn skal placeres og udformes så diskret som muligt. Fodgængeradgang til parkeringskældre skal ske via lyse og attraktive indgange, der primært er centralt placeret i de offentligt tilgængelige byrum.

**Stk. 6. I anden linje i stk. 14:**

Område IC erstattes af område IV.

## **Kommentar**

Alle tegninger F samt tegninger 1 og 2a-7a udskiftes med tegninger F1 samt 1b-7b og som følge heraf også alle tegningshenvisninger. Ændringer på tegningerne vedrører kun de arealer, der er omfattet af lokalplantillægget.

## **§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener**

Der indsættes et nyt stk. 3:

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

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i område IV og V, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## **§ 9. Bæredygtighed**

I stk. 1 tilføjes:

For område IV gælder særligt, at nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste lavenergi-klasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

## **§ 11. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## **Kommentarer af generel karakter**

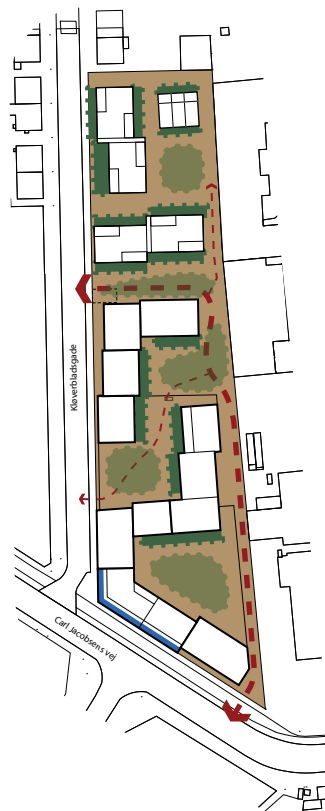
- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver ikke 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.
- 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. F1

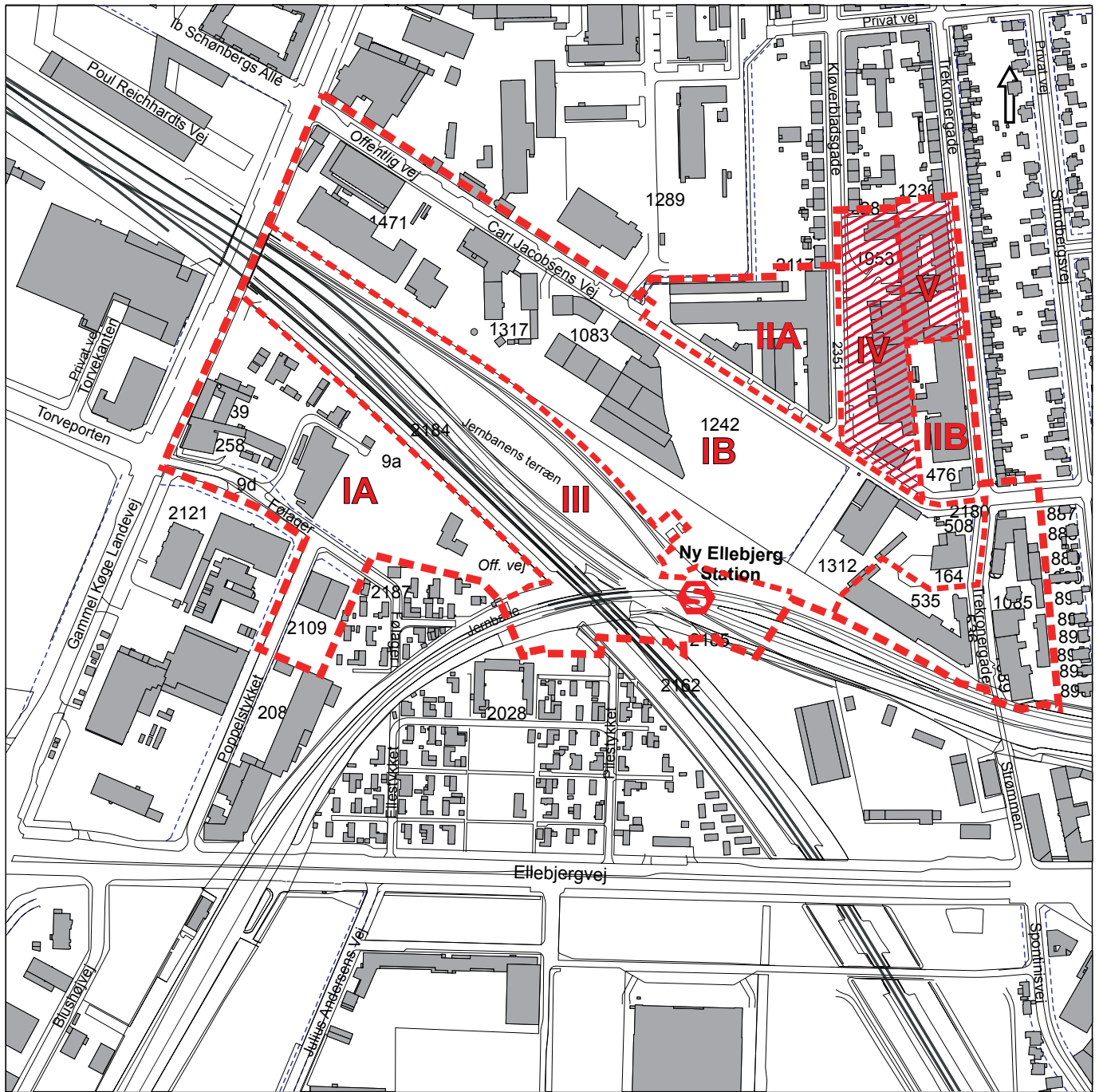





Den sydlige del af den nye bebyggelse set fra sydøst.  
Illustration af Arkitema.



-  Byrum F
-  Forhaver til bolig
-  Zone for træbeplantning
-  Primære bevægelseslinjer
-  Andre bevægelseslinjer
-  Åbne facader / 75 pct af facadelængde

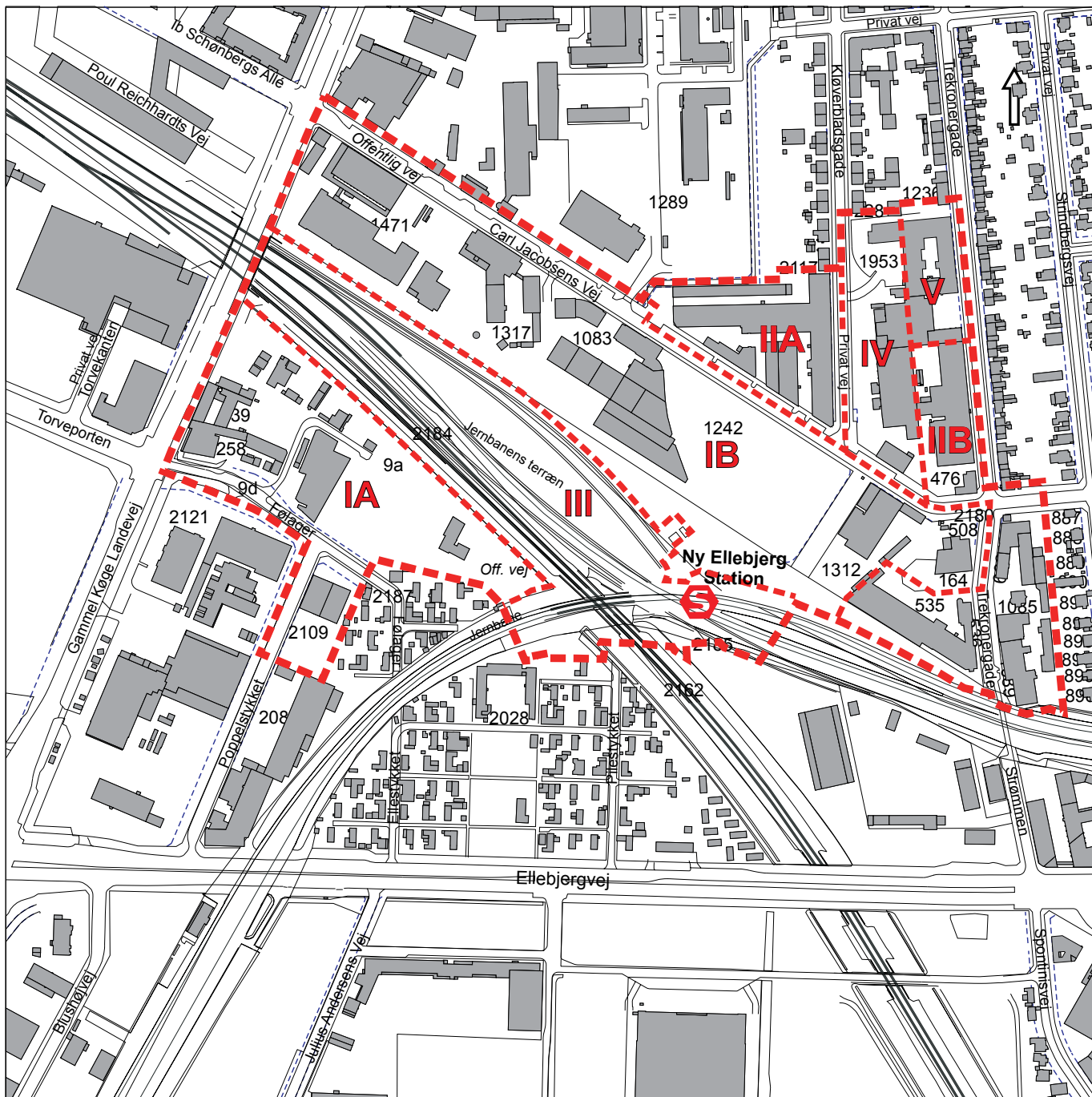
# Tegning nr. 1 - Lokalplantillægsområdets afgrænsning



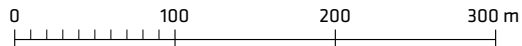
-  Lokalplantillægsområdet
-  Lokalplanområde
-  Grænse mellem underområder



# Tegning nr. 1b - Lokalplanområdets afgrænsning

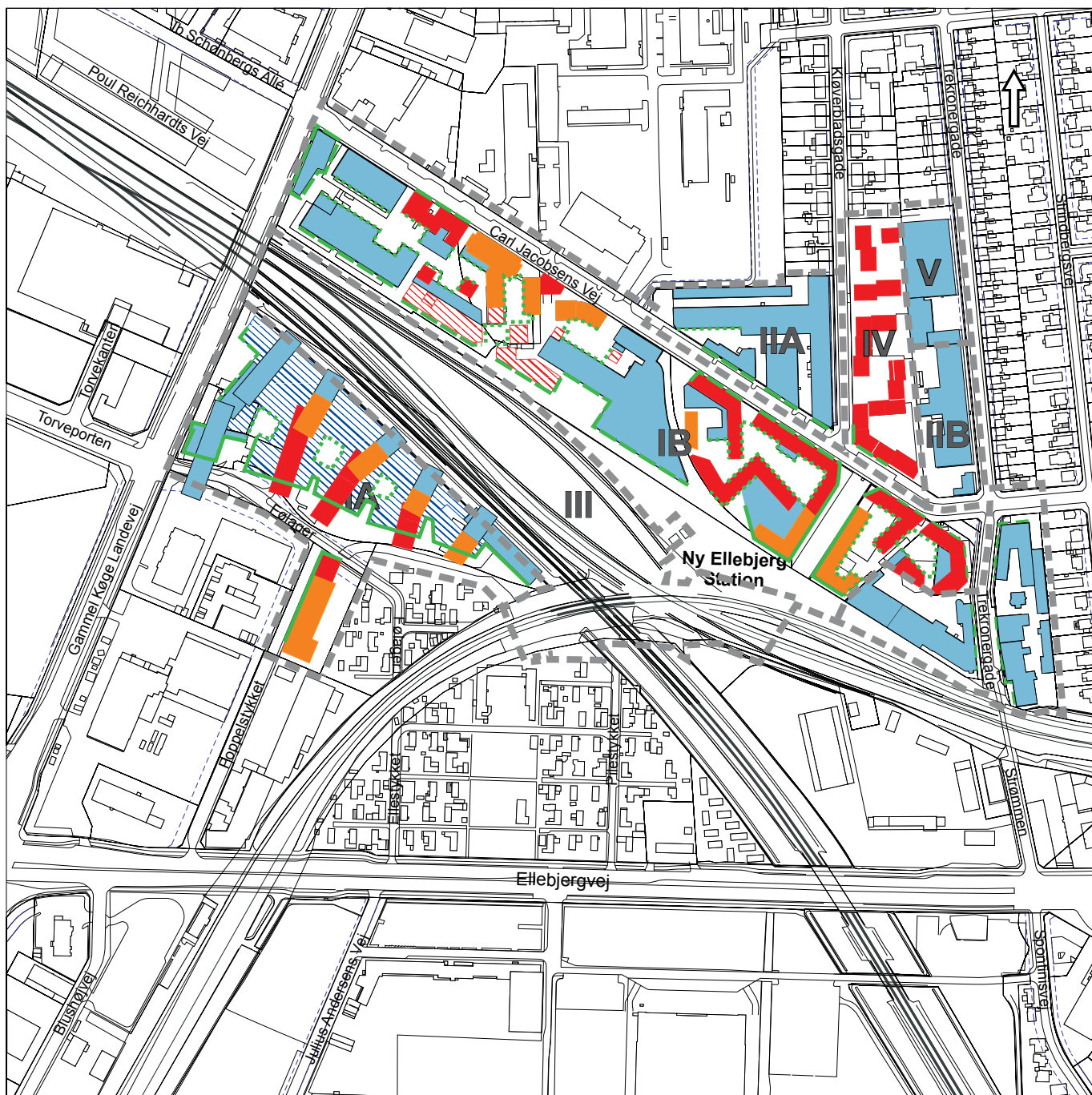


- - - - - Lokalplanområde
- · - · - Grænse mellem underområder





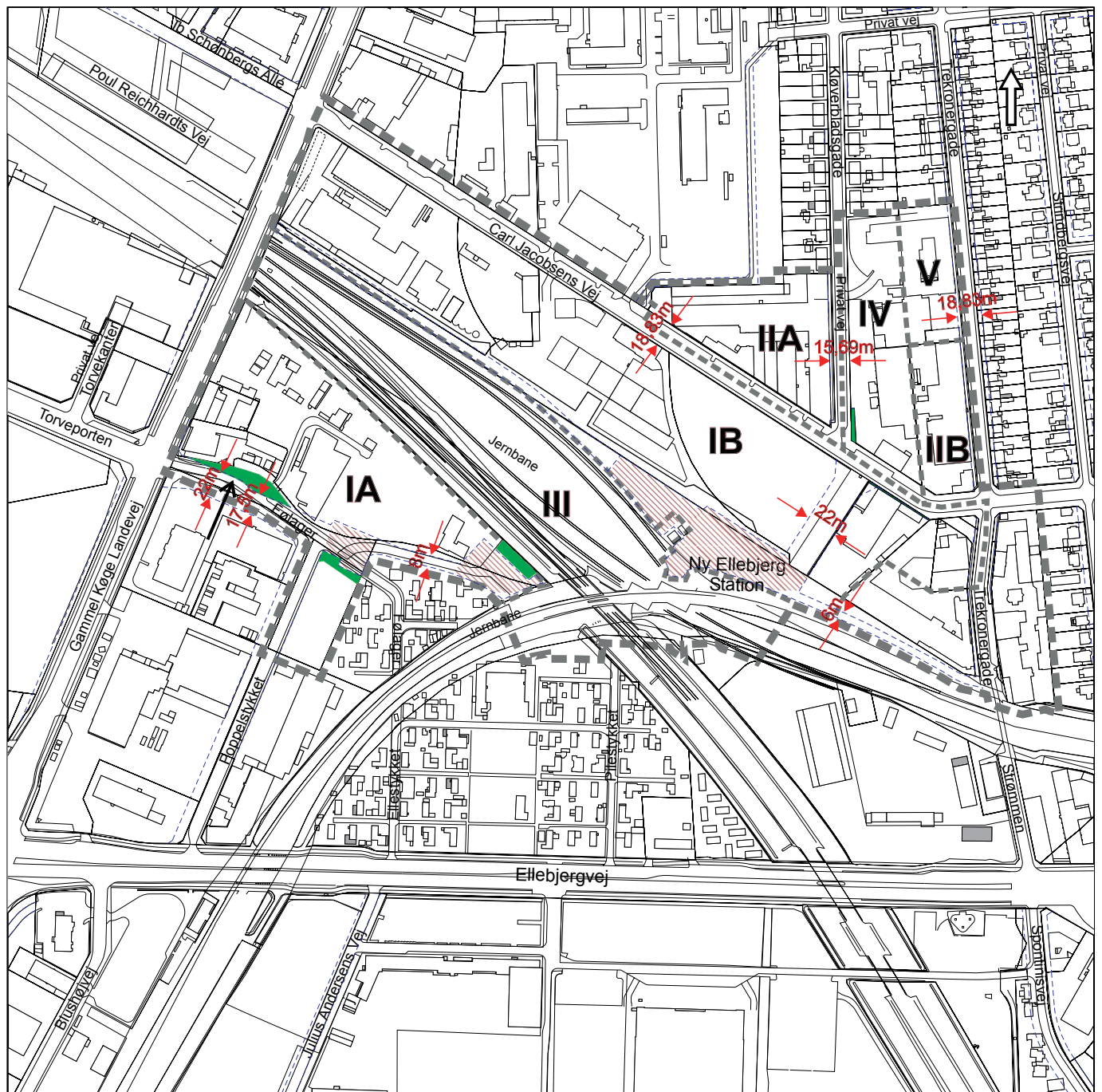
## Tegning nr. 2b - Anvendelse



- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Boliger. I markerede stueetager skal der være erhverv i overensstemmelse med §3, stk. 1, pkt. g
- Boliger i øverste etager
- Boliger eller erhverv. I markerede stueetager skal der være erhverv i overensstemmelse med §3, stk. 1, pkt. g
- Erhverv. Der er mulighed for påbygning af enkelte boliger. I område IIA og IIB er der mulighed for erhvervsboliger
- Erhverv / parkering i 1-2 etager i område IA
- Aktive facader - Krav om publikumsorienterede serviceerhverv (75 pct. af facadelængden)
- Åbne facader - Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75 pct. af facadelængden)
- Åbne facader - Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (50 pct. af facadelængden)

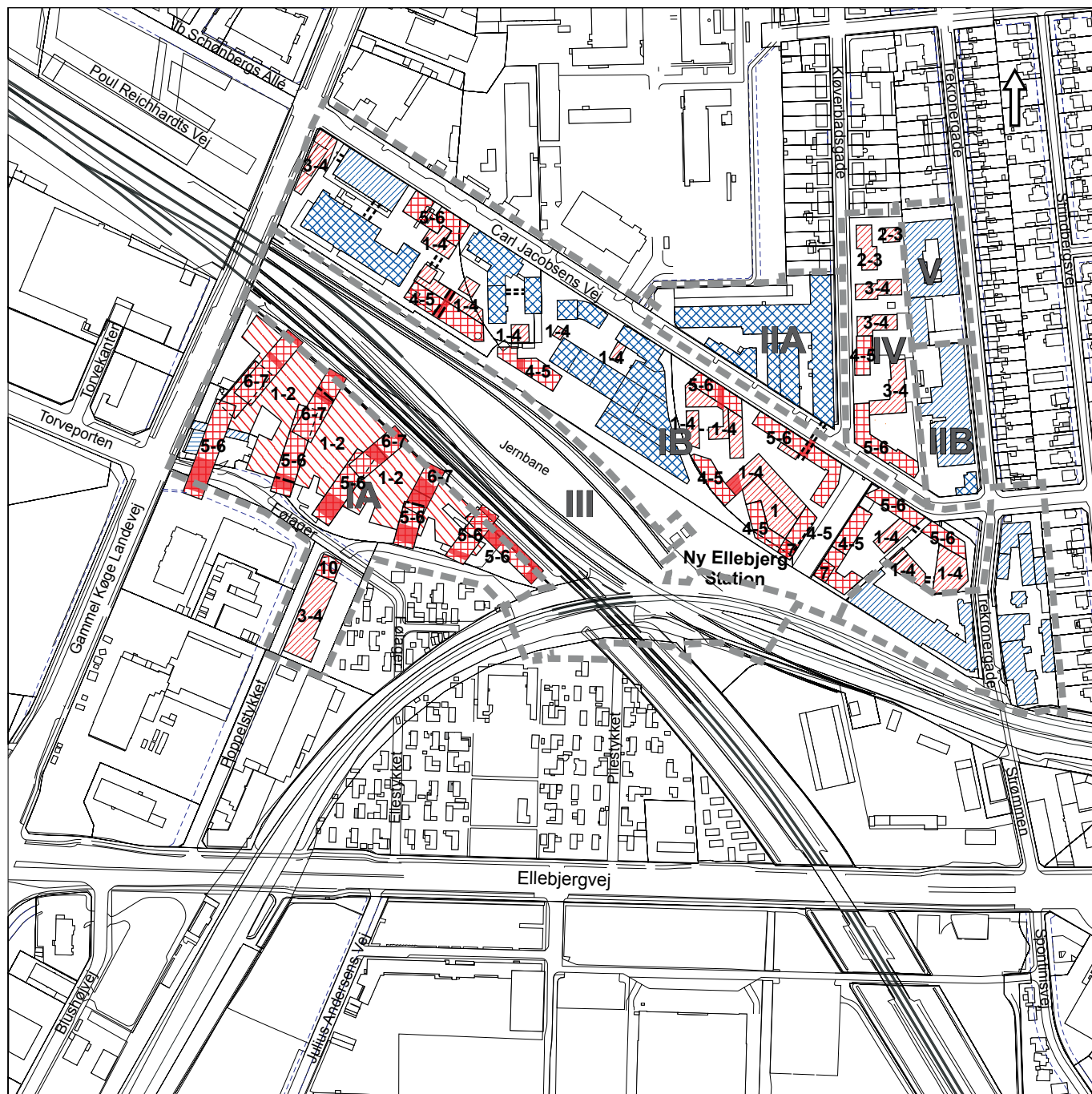
0 100 200 300 m

# Tegning nr. 3b - Vejforhold



- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Eksisterende vejudlægslinjer, uden for området
- Nye vejlinjer / eksisterende vejudlægslinjer, der fastholdes inden for området
- ▨ Forpladser / pladسدannelser
- Areal, der kan nedlægges som vej / vejudlæg, der kan ophæves
- Tilkørsel til p-anlæg
- Vejbredder

# Tegning nr. 4b - Principiel bebyggelsesplan



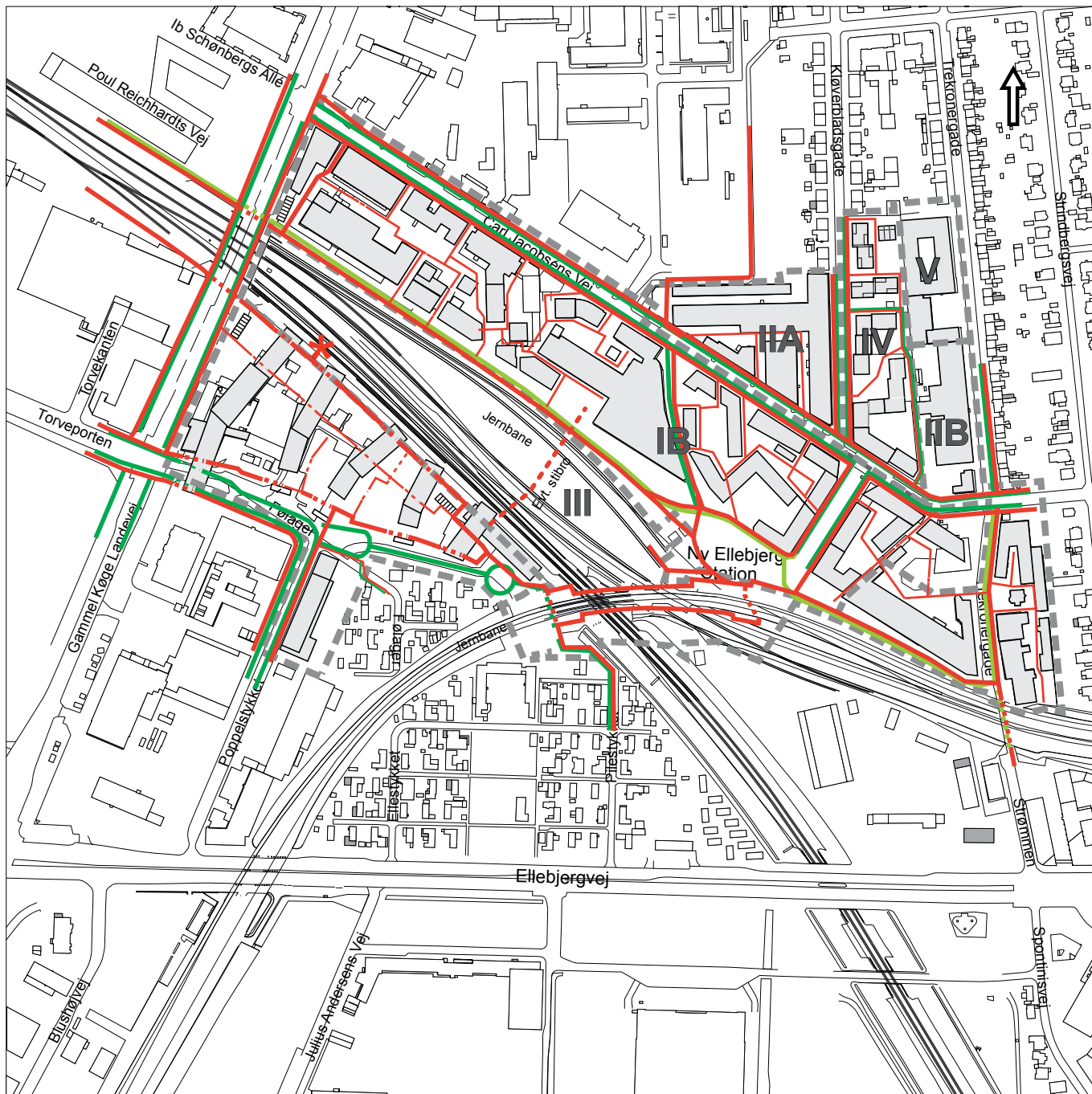
# Tegning nr. 5b - Friarealer og stier



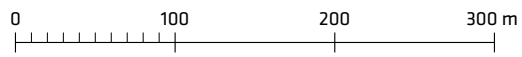
- Lokalplanområde
- - - - Grænse mellem underområder
- Offentligt tilgængelige friarealer på terræn
- ▨ Øvrige friarealer på terræn
- Fælles terrasser / taghaver
- ▭ Fællesanlæg, jf. § 7, stk. 1 og § 10
- ▨ Trapper



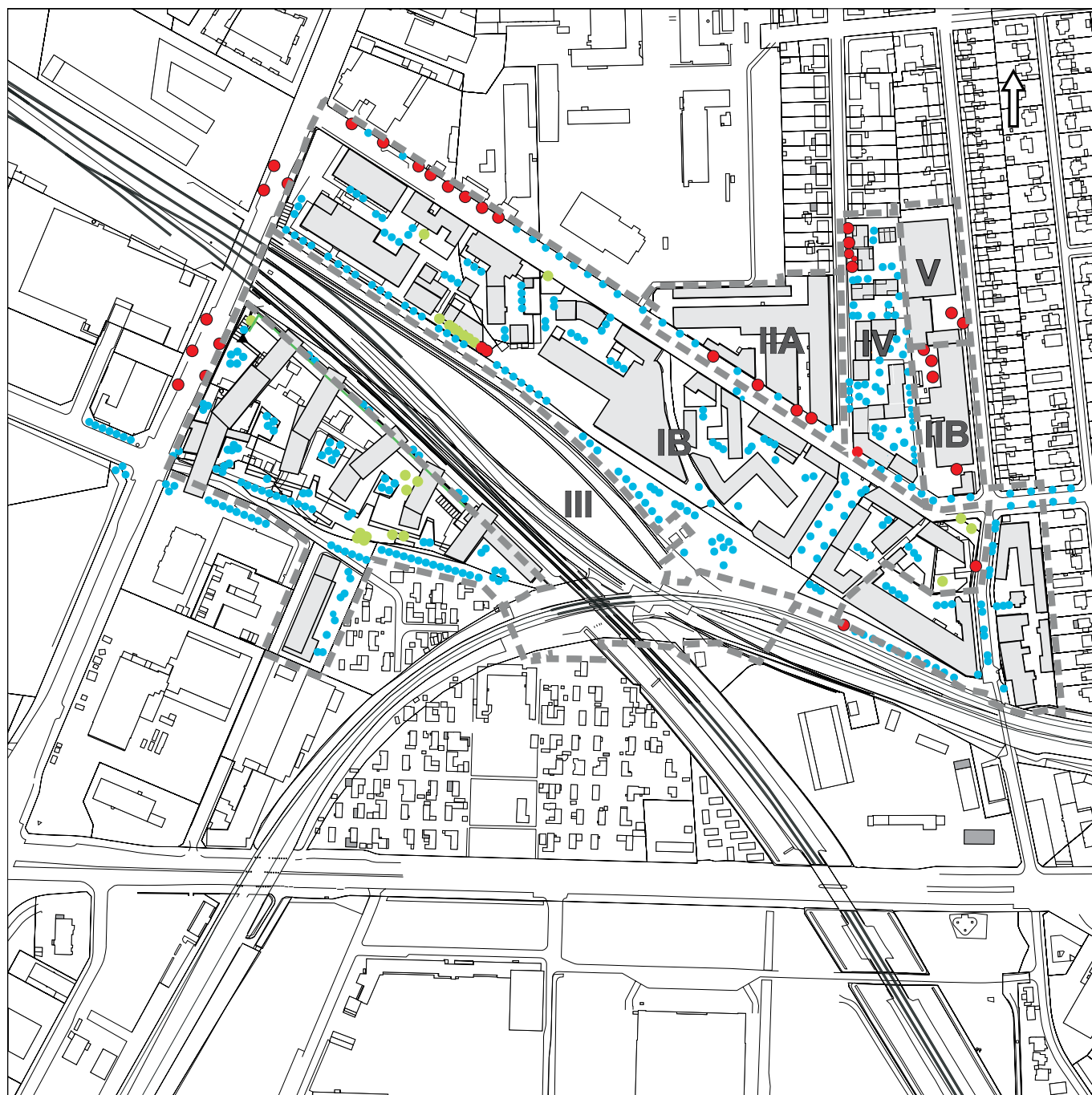
# Tegning nr. 6b - Stiforløb



- Lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder
- Cykelrute
- Cykelsti / cykelmulighed
- Andre stier / fortorve
- \* Stien langs sydsiden af banen er afhængig af, at den kan videreføres under broen
- Øvrige passagemuligheder
- ▣ Trapper



## Tegning nr. 7b - Beplantning



- — — Lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder
- • • Bevaringsværdige træer - der skal bevares
- • • Bevaringsværdige træer - der må fjernes ved byggeri på særlige vilkår
- • • Principiel placering af nye træer
- Facadebeplantning

0 100 200 300 m

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011



### Tillæg nr. XX til Københavns Kommuneplan 2011

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) ændres C2\*-området (Ramme-id 675), som vist på kortet, til et B5\*-område (Ramme-id XX) med særlig bestemmelse om at området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2014

Center for Byudvikling den XX. XXXX 2014

# 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.









# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 11 december 2014 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 448-1 Ny Ellebjerg-området med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 19. januar til den 17. marts.

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

## Høringsvar

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

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 17. marts 2015**

