

TOFTEGÅRDS PLADS TILLÆG 1

FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 17 TOFTEGÅRDS PLADS

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan Toftegårds Plads

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den[dato] til den [dato] 2019

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 3
Lokalplantillæggets indhold 6
Miljøforhold 6
Den kystnære del af byzonen 6

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 7

Overordnet planlægning 7
Kommuneplan 2015 7
Lokalplaner i kvarteret 7
Københavns Kommunes overordnede strategier 7
Miljø i byggeri og anlæg 2016 7
Spildevandsplan 8
Lokal håndtering af regnvand 8
Skybrudssikring 8
Sikring mod stigende grundvand 8
Vandforsyningsplan 9
Varmeplanlægning 9

Tilladelser efter anden lovgivning 10

Affald 10
Jord- og grundvandsforurening 10
Museumsloven 10
Rottesikring 11
Bilag IV-arter og flagermus 11

Bestemmelser 12

§ 1. Formål 12
§ 2. Område 12
§ 3. Anvendelse 12
§ 4. Retsvirkninger 12
Kommentarer af generel karakter 12

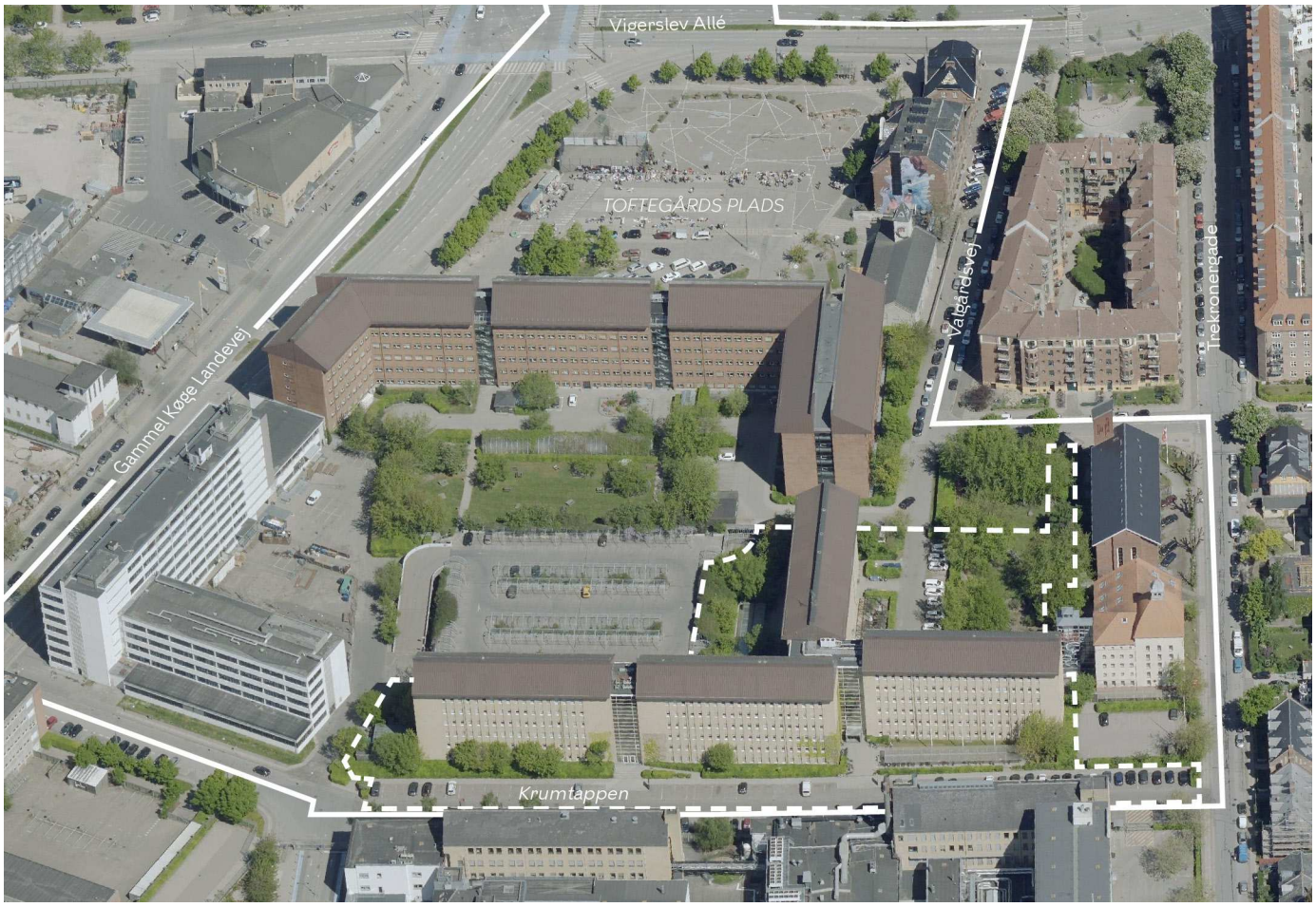
Tegning 1 · Områdeafgrænsning 13

Hvad er en lokalplan 13

Lokalplan 13
Lokalplanforslagets retsvirkninger 13
Lokalplanens endelige retsvirkninger 13

Praktiske oplysninger 14

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplan 17 er indtegnet med hvid linje og området for tillæg nr. 1 er indtegnet med hvid, stiplet linje. De vigtigste gader og pladser er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2017.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Lokalplantillægget skal muliggøre etablering af lægepraksis på adressen Krumtappen 4, gennem en anvendelsesændring af området, som er udpeget i tillægget.

Anvendelsesændringen har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet er beliggende lige bag ved Toftegårds Plads i Valby og er omfattet af lokalplan 17 'Toftegårds Plads'. Selve Toftegårds Plads er kendetegnet ved at indeholde både et kulturhus og busterminal. Et lægehus i dette område vil være let tilgængeligt med offentlig transport. I de bygninger, der er omfattet i lokalplantillæggets område, er der offentlige og private erhverv.

Egenart

Området ligger i midten af Valby, hvor er der mod øst ligger blandet private boliger, med både villalejligheder i to til tre plan, og små huse. På vestsiden er der erhvervsbygninger i fem til seks etager, samt et parkeringshus og mod syd ligger

medicinalfirmaet Lundbeck. Bebyggelsen i lokalplanområdet består af fire gule murstensbygninger i seks etagers højde. Hele området er kendetegnet ved at være et erhvervsområde med større etagebyggerier.

Mobilitet

I lokalplanområdets umiddelbare nærhed er der adgang til kollektiv trafik. Området ligger 850 meter fra Valby st. og 300 meter fra nærmeste busstoppested på Gl. Køge Landevej, derudover ligger der også busstoppesteder ved Toftegårds Plads, som er 500 meter væk. På adressen Krumtappen 2-4 er der derudover afmærkede parkeringspladser, med tre-timers restriktion. Af større fordelings- og bydelsgader findes både Gl. Køge Landevej og Vigerslev allé.



Øst for lokalplanområdet ligger Trekronergade med rækkehuse og villaer i 1-3 plan



Lokalplanområdet set fra Ottiliavej



Syd for lokalplanområdet ligger Lundbeck



Billede af facaden på Krumtappen 2-4 set fra Otilliavej mod Trekronergade.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning
Lokalplantillægget skal muliggøre etablering af lægepraksis på adressen Krumtappen 4, hvilket ikke er muligt inden for den gældende lokalplan. Derfor udarbejdes nærværende tillæg.

Anvendelse
Området fastlægges til liberale erhverv, såsom lægepraksis, tandlæge og ejendomsmægler.

Infrastruktur
Lokalplantillægget medfører ingen ændringer for infrastrukturen i området.

Miljøforhold

Miljøvurderinger
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) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport
Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre en anvendelsesændring for området, og der skal ikke opføres nyt byggeri.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj er under vejledende grænseværdier
Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

Kommuneplan 2015

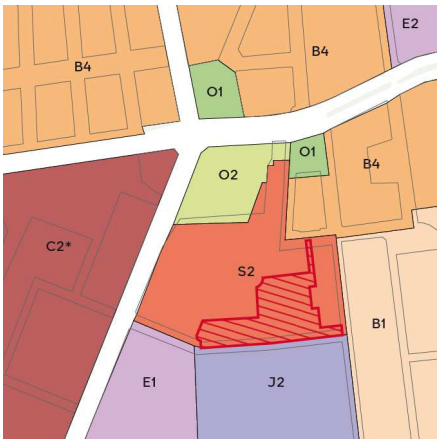
Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2015 er området fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Bydelsplan

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

Valby Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at Toftegårds Plads syd skal blive til 'Kulturens Plads', og at dette skal realiseres gennem både placering af bibliotek og forandringer på selve pladsen. Derudover vil lokaludvalget arbejde for et højere niveau af trafiksikkerhed i krydset ved Toftegårds Plads (Toftegårds Allé og Vigerslev Allé).



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
J, J0-2	Områder til industri
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i kommuneplan 2015

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 21 Otilliavej/Gerdasgade

Formålet med lokalplanen er at sikre en ordning af fremtidige bebyggelse forhold i området, og at opretholde den industri der er i området.

Lokalplan nr. 78 Otilliavej

Formålet med lokalplanen er at opretholde området, som tidligere har været industri, til erhverv og administration dertil.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner



	Gældende lokalplaner
	Lokalplanforslag
	Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv

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

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er

muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden:
www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Spildevandsplan

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 udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, skal områderne hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 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. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:
kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874

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 effekt-betaling.

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Boliger

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

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: www.kk.dk/affald. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: www.kk.dk/erhvervsaffald

Jord- og grundvandsforurening

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

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

Bortledning af mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

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 er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Bilag IV-arter og flagermus

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

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

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

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Flagermus

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil ikke blive påvirket væsentligt, idet der ikke skal fældes træer i forbindelse med det planlagte.

Øvrige bilag IV-arter

Der er ikke habitater (levesteder) i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området omfattet af matr.nr. 11x, Valby.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 17 Toftegårds Plads er at fastlægge området til offentlige formål, som offentlig administration beboerhus og kirke.

Formålet med tillæg 1 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til liberale erhverv.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 11x Valby, København, og alle parceller, der efter den 14. januar 2019 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Anvendelse

Udover de anvendelser, der er fastsat i lokalplan 17 Toftegårds Plads, fastlægges området til liberale erhverv såsom lægepraksis, tandlæge og ejendomsmægler.

§ 4. Retsvirkninger

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

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

Kommentarer af generel karakter

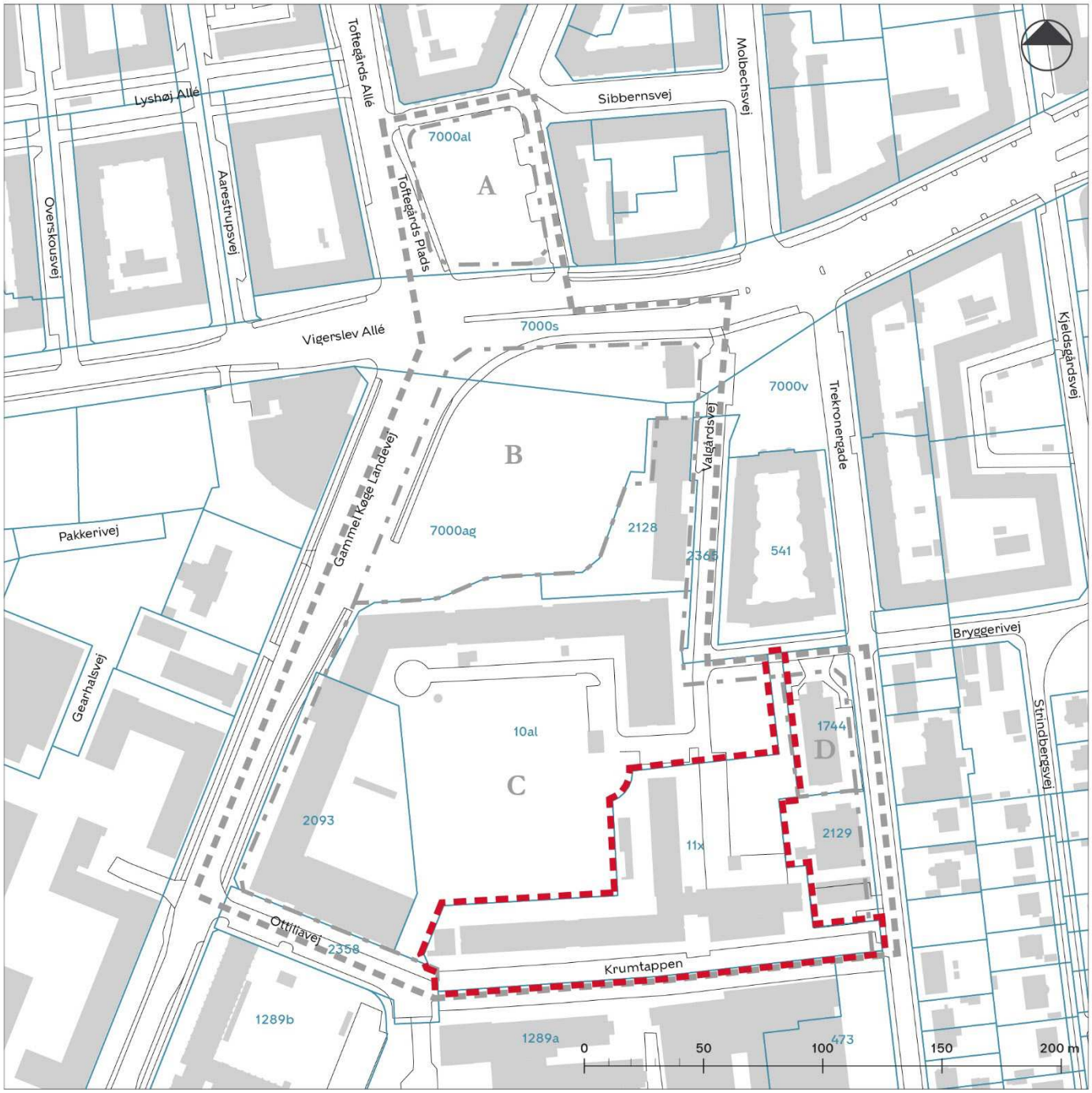
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



Områdeafgrænsning

Lokalplan 17 Toftegårds Plads

Grænse mellem delområder

A-D Delområder i lokalplan 17

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den [dato] 2019 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 17 Toftegårds Plads.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato] 2019.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato] 2019

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE