

# NY ELLEBJERG-OMRÅDET

Lokalplan nr. 448 med tillæg nr. 1

Borgerrepræsentationen har den 23. september 2010 vedtaget lokalplan nr. 448 Ny Ellebjerg-området. Lokalplanen er bekendtgjort den 27. oktober 2010.

Borgerrepræsentationen har den 19. juni 2013 vedtaget tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 448 Ny Ellebjerg-området. Lokalplanen er bekendtgjort den 10. juli 2013.



# Indhold

## Redegørelse for lokalplan nr. 448

Lokalplanens formål .....	3
Baggrund .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3
Planlægning .....	4
Fingerplan 2007 .....	4
Kommuneplan 2009 .....	4
Valby Bydelsplan 2009 .....	5
Byrumsanalyse for det sydlige Valby .....	6
Gældende lokalplaner .....	9
Aktuelle planinitiativer .....	9
Bevaringsværdier .....	11
Forslag til helhedsplan .....	11
Planmæssig og arkitektonisk vurdering .....	12
Intentioner i lokalplanen .....	13
Byrum .....	14
Bæredygtighed .....	14
Trafik .....	15
Miljøvurdering .....	15
Skyggediagrammer .....	18

## Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplanen

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	19
Lokalplantillægsområdet og kvarteret .....	19
Byggeønsker .....	20
Lokalplantillæggets indhold .....	21
Trafik .....	22
Miljøforhold .....	22
VVM .....	22
MPP Lov om miljøvurdering af planer og programmer ..	22
Trafikstøj .....	22
Skyggediagrammer .....	24

## Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007 .....	26
Kommuneplan 2011 .....	26
Varmeplanlægning .....	26
Valby Bydelsplan 2009 .....	27
Byrumsanalyse for det sydlige Valby .....	27
Lokalplaner i kvarteret .....	27
Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen .....	28
Boligpolitik .....	28
Miljø i byggeri og anlæg .....	28
Regnvand .....	28

## Tilladelser efter anden lovgivning

Affald .....	29
Jordforurening .....	29
Museumsloven .....	29

## Lokalplan nr. 448 med tillæg nr. 1

§ 1. Formål .....	30
§ 2. Område .....	30
§ 3. Anvendelse .....	30
§ 4. Vejforhold .....	32
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	33
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	35
§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering .....	38
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	46
§ 9. Bæredygtighed .....	47
§ 10. Særlige fællesanlæg .....	47
§ 11. Retsvirkninger .....	47
§ 12. Bortfald af lokalplaner .....	48
Kommentarer af generel karakter .....	48

Tegning nr. 1 .....	49
Tegning nr. 2a .....	50
Tegning nr. 3a .....	51
Tegning nr. 4a .....	52
Tegning nr. 5a .....	53
Tegning nr. 6a .....	54
Tegning nr. 7a .....	55

## Redegørelse for lokalplan nr. 448



Lodfoto med indramning af lokalplanområdet og gadenavne.

### Lokalplanens formål

Lokalplanen skal 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 skal tages særligt hensyn til sammenhæng med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, bevaringsværdier, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed.

### Baggrund

Den nordlige del af Ny Ellebjerg-området er i dag fastlagt til industri i lokalplaner. I Kommuneplan 2005 var hele området fastlagt til blandet erhverv, herunder 2 enkeltområder med fokus på kreative erhverv, samt, for så vidt angår banearealerne, til offentlige tekniske anlæg (trafikanlæg mv.). Størstedelen af grundejerne har ønsket om, at området ændrer status, og flere arbejder med planer om nybyggeri. Området er centralt placeret i forhold til den igangværende og kommende byomdannelse af Valbys tidligere industriområder og i forhold til Ny Ellebjerg Station. For at få belyst mulighederne for den fremtidige udformning af området har Københavns Kommune, Valby Lokaludvalg og grundejerne gennemført et paralleloppdrag om idéforslag til en helhedsplan for området. I programmet tages der udgangspunkt i, at størstedelen af området ændrer status til blandet bolig

og serviceerhverv med en boligandel på mindst 25 pct., og at de vigtigste dele af den kreative zone fastholdes. Grundejerne har haft Hasløv og Kjærsgaard tilknyttet som byplankonsulent i hele forløbet. På baggrund af paralleloppdraget besluttede grundejerne, at idéforslaget fra Tegnestuen Vandkunsten skulle danne grundlag for det videre planarbejde. Tegnestuen har efterfølgende sammen med de enkelte grundejere og kommunen viderebejdet forslaget parallelt med udarbejdelse af forslaget til Kommuneplan 2009. Grundejerne har herefter anmodet om, at det reviderede forslag danner grundlag for udarbejdelse af en lokalplan, der er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2009.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet, der ligger ved Ny Ellebjerg Station ud til Gammel Køge Landevej, Carl Jacobsens Vej og Følager, har et samlet areal på ca. 18 ha. De byggeretsgivende grundarealer udgør ca. 2,6 ha syd for banen og ca. 9,2 ha nord for banen, mens resten er bane- og vejarealer. Området er en del af det gamle Valby Industri kvarter, og den del, der ligger nord for banen, er domineret af nogle af Københavns ældste bevarede industrianlæg. Disse anlæg udgør et markant bygningsmiljø med høj arkitektonisk og kulturhistorisk kvalitet. Sukkertoppen, der er ombygget og indrettet til en afdeling af Københavns Tek-



Området udpeges som lavenergiområde efter lavenergi-klasse 1.

Forslaget til lokalplan er i overensstemmelse hermed.

### Valby Bydelsplan 2009

Valby Bydelsplan er udarbejdet i et samarbejde mellem Valby Lokaludvalg og Økonomiforvaltningen. Desuden har fagforvaltningerne løbende deltaget i processen. Lokaludvalget har været ansvarlig for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen. Udvalget har i denne proces afholdt ca. 30 forskellige arrangementer, og det skønnes, at omtrent 1.000 borgere har deltaget i processen på den ene eller anden måde. Efter den lokale proces har lokaludvalget overdraget det udarbejdede input på baggrund af borgerinddragelsen til Økonomiforvaltningen, der har forestået den endelige gennemskrivning og redigering af materialet. Bydelsplanen er vedtaget af Borgerrepræsentationen i juni 2009, og den vil indgå som bilag til Kommuneplan 2009 med status som handlings- og temaplan. Bydelsplanen angiver lokaludvalgets og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen af Valby, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer.

Bydelsplanen indeholder en vision om, at Valby skal være en mangfoldig og grøn bydel, der hænger sammen på kryds og tværs - både fysisk og socialt, og hvor der findes et aktivt lokalsamfund. I forhold til udvikling af bydelen beskrives det bl.a. som vigtigt, at der tages hensyn til Valbys særlige karaktertræk, mangfoldighed og historiske baggrund. Endvidere peges på, at karakter-

fulde industribygninger, hvor det er muligt, bør bevares og bidrage til bydelens karakter, og at der i udviklingen af Valby desuden bør lægges vægt på attraktive friarealer, der indbyder til kreativ udfoldelse og fungerer som mødesteder for alle Valbys borgere.

Udviklingsarbejdet med Grønttorvsområdet og Ny Ellebjerg-området er foregået sideløbende med bydelsplanarbejdet og i dialog med lokaludvalget, der har fulgt arbejdet med programskrivning og afholdelse af parallelopdrag for både Grønttorvet og Ny Ellebjerg.

*De bevaringsværdige industribygninger mellem jernbanen og Carl Jacobsens Vej med Sukkertoppen som et vigtigt fikspunkt. Et andet markant byggeri er Skandinavisk Henkel med tårnet i baggrunden.*



*Bebyggelsen Carl Jacobsens Vej 16 er bevaringsværdig og anvendes bl.a. til kreative erhverv.*

## Byrumsanalyse for det sydlige Valby

På baggrund af de mange aktuelle omdannelsesprojekter er det sydlige Valby analyseret for at sikre sammenhæng mellem de aktuelle planområder og til de omgivende områder. Byrumsanalysen er et internt arbejdsdokument, som bearbejdes løbende af Teknik- og Miljøforvaltningen. Valby er et trafikknudepunkt, hvor det er nemt at komme til og fra med offentlig transport eller bil. Men trafikken er også den største udfordring. Valby gennemskæres af stærkt trafikerede veje og jernbaner. Hertil kommer Ringstedbanen, der er under planlægning med et forløb gennem det sydlige Valby.

Analysens fokus er udpegning af mulige forbindelser på tværs af baner, store veje og andre barrierer og trafiksikre forbindelser til bl.a. Valby Idrætspark og Valbyparken. Det er ønsket, at Valby bindes sammen af gode stier, overgange i lyskryds, broer og tunneler. Det skal være nemt at komme rundt på cykel og til fods uden at skulle tage store omveje. Byudviklingen forstærker ønsket om etablering af flere broer og tunneler, der forbinder på tværs af jernbanestrækningerne, især for at sikre forbindelser mellem de ny boligområder og bydelens skoler. Ved etablering af en ny bro på Gammel Køge Landevej over jernbanen bør der sikres plads til stier på begge sider af banen under broen. Bydelen skal formes med fokus på grønt indhold og rekreativ værdi. Eksempelvis kan en række stier gøres grønnere og fremstå som sammenhængende forløb. Stierne skal kunne bruges mangfoldigt, f.eks. ved mulighed for idræt undervejs. Aktivitetsfelter og små grønne åndehuller giver mulighed for udfoldelse og ophold, som gør stierne oplevelsesrige og tillukkende. Små byrum kan indrettes for uorganiseret udeliv og skabe rammer for "mødet i byrummet".

Centrale i analysen er også de eksisterende og kommende byrum i kvarteret og deres betydning for Valbys sammenhæng. Eksempelvis kan nævnes den nye "strøggade" Torveporten og Følager, hvor en høj grad af bymæssighed skabes, der hvor Ny Ellebjerg Station og Grønttorvsgrunden forbindes.

En styrkelse af Valbys grønne forløb og grønne områder med rekreativ værdi vil også styrke bydelens grønne profil og bidrage til byliv med bæredygtighed og miljøhensyn. Alle borgere i Valby skal have nem adgang til grønne områder. Længs banestrækningerne kan grønne korridorer opretholdes. Der skal arbejdes for, at der i forbindelse med anlæg af Ringstedbanen langs Kulbanevej etableres en parkkile, der kobler op til Vigerslevparken.

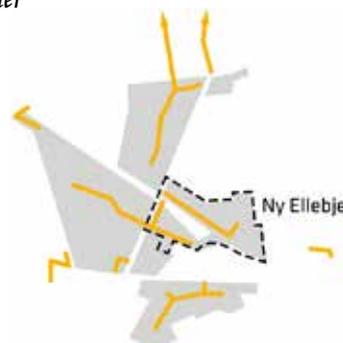
Der skal arbejdes for, at de større veje kommer til at fremstå som grønne gaderum, hvor biltrafikken kan flyde, samtidig med at alléplantninger samler de forskelligartede facadeforløb til en helhed. Gammel Køge Landevej fremhæves som kvarterets centrale og grønne akse. Krydset mellem denne akse og indfaldsvejen Folehaven - Ellebjergvej bør ved byudvikling indrammes som et grønt knudepunkt, gerne med brug af et vandelement, der kan fremhæve nærheden til Valbyparken og Kalveboderne og danne et markant byrum i overgang mellem forstad og by.



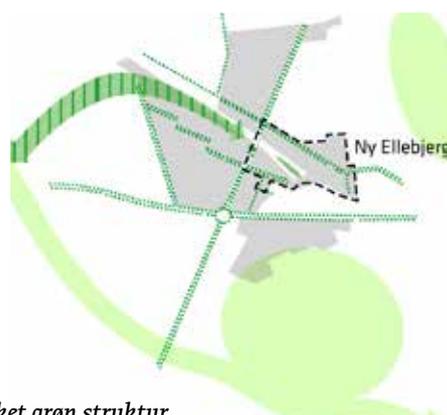
Eksisterende barrierer: Jernbaner og store veje samt nye passager på tværs



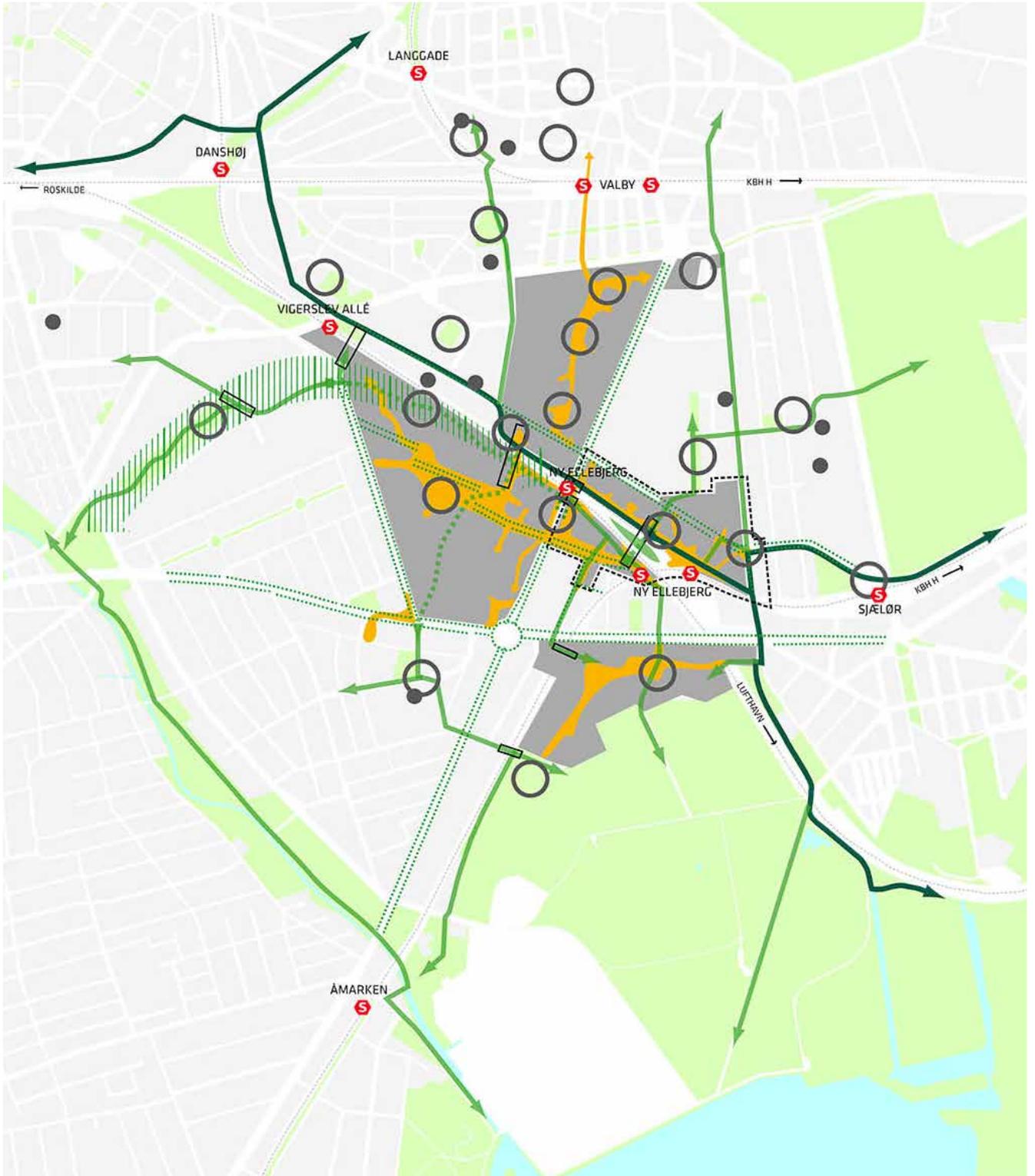
Forbindelser med skoler, attraktioner og grønne områder



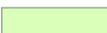
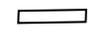
Nye strøg i udbygningsområderne



Styrket grøn struktur  
Parkkile og alléer



**Byrumsanalyse for det sydlige Valby - vision for byrum og forbindelser**

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Planer for omdannelse i sydlige Valby   |  | Aktivitet / mødested                                      |
|  | Fodgængerstrøg med sekvenser af pladser, opholds- og aktivitetsområder samt evt. handel og kultur |  | Grønne gaderum giver karakter langs trafikårer og strøg   |
|  | Grønne cykelruter   |  | Ny principiel grøn kile der forbinder til Vigerslevparken |
|  | Hovedforbindelser for fodgængere og cyklister   |  | Eksisterende parker og grønne områder                     |
|  | Ønskelige nye broer /tunneler på tværs af jernbaner   |  | Andre forbindelser  |
|  | Skoler  |  | Grænse for lokalplan "Ny Ellebjerg- området"              |



## Gældende lokalplaner

Den del af Ny Ellebjerg-området, der ligger nord for banen, er omfattet af lokalplan nr. 154 og nr. 169. Lokalplanerne fastlægger anvendelsen til henholdsvis lettere industri og industri med maksimale bebyggelsesprocenter på 110 og med fastlæggelse af en række bygninger som bevaringsværdige. Disse lokalplaner giver grundejerne problemer, idet de begrænser anvendelsesmulighederne i forhold til kommuneplanens rammer.

## Aktuelle planinitiativer

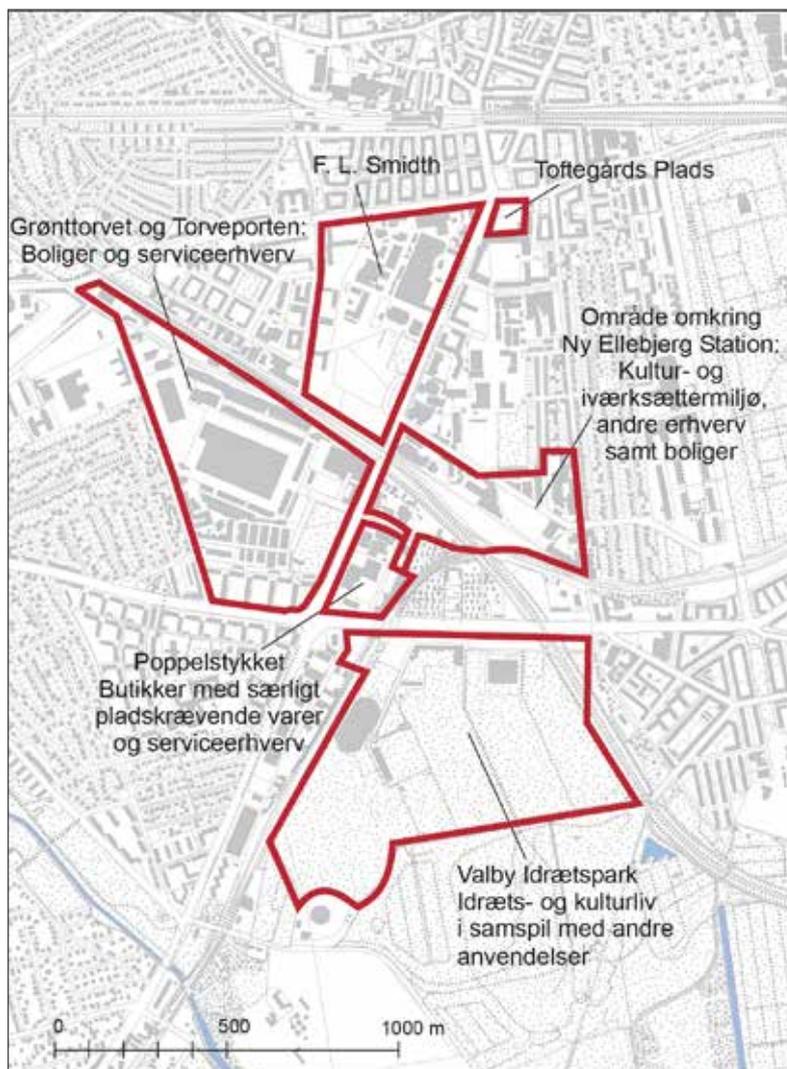
For *F.L. Smidth-området* er omdannelse fra industri til boliger og serviceerhverv godt i gang i den sydlige del af området, hvor opførelse af over 500 boliger, heraf ca. 120 rækkehuse, snart er afsluttet. På den nordlige del af området er en række bevaringsværdige industribygninger ombygget til nye formål. De eksisterende bygninger har et etageareal på ca. 55.000 m<sup>2</sup>, hvoraf en betydelig del bibeholdes. Den samlede rummelighed i de 2 delområder er ca. 210.000 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 125.000 m<sup>2</sup> bliver boliger. På F.L. Smidth's ejendom ved Ramsingsvej er der en restrummelighed til serviceerhverv på ca. 17.000 m<sup>2</sup>.

For *Toftegårds Plads Syd*, der har en meget vigtig placering som bindeled mellem det centrale Valby og det sydlige Valby med de nye udviklingsområder i det gamle indu-

strikkvarter og Valby Idrætspark, er der afsluttet en international idékonkurrence med 4 vindere. Det er endnu ikke besluttet, hvordan der skal arbejdes videre med forslag til nyindretning af pladsen.

*Medicinalvirksomheden Lundbeck* er den helt dominerende virksomhed på østsiden af Gammel Køge Landevej. På det over 17 ha store område, hvor virksomheden har administration og forskningslaboratorier, sker der løbende fornyelser. Desværre er virksomheden af sikkerhedshensyn nødt til at have området indhegnet, hvilket begrænser forbindelsesmulighederne på langs og tværs.

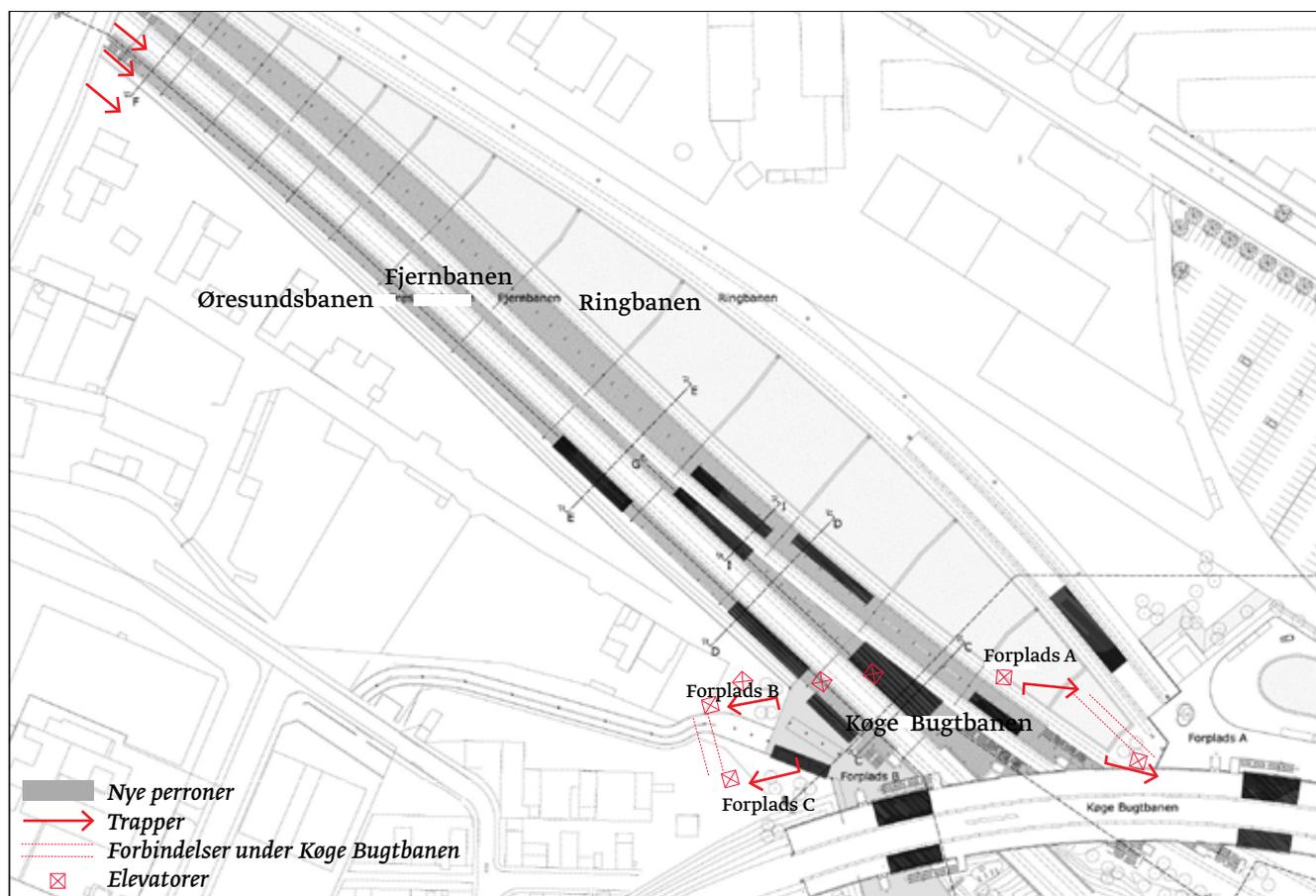
*Grønttorvet* har besluttet sig for at flytte til Taastrup og har indgået en aftale om salg af arealet til CVM Development bestående af Hoffmann Ejendomme og Carlyle Group. For at få belyst udviklingsmulighederne er der gennemført et paralleloplæg. Der ønskes idéoplæg til et helt nyt bykvarter med boliger, erhverv og offentlig service i det ca. 30 ha. store område, der foruden Grønttorvet bl.a. omfatter Værkstedsbyen og det kommunale boldbaneareal syd for Torveporten. Desuden indgår ejendommene nord for Torveporten, hvor der ønskes opført nybyggeri med et hotel i 24 etager, butikker, liberale erhverv og boliger. Samlet forventes der i hele Grønttorvsområdet over en årrække mulighed for nybyggerier med ca. 385.000 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf knap halvdelen skal være boliger. CMV Development har i juli 2009 trukket sig ud



*Kort, der viser områderne i det sydlige Valby, hvor der er eller er ved at blive taget initiativ til planer for omdannelse.*



Foto, der viser forbindelsen under Køge Bugt-banen mellem Ny Ellebjerg Stations vestlige og sydlige forplads.



Det seneste forslag til udvidelse af Ny Ellebjerg Station, udarbejdet af Claus Bjarrum Arkitekter for Trafikstyrelsen. Med rødt er fremhævet eksisterende og nye elevatorer og trapper samt de 2 eksisterende forbindelser under Køge Bugtbanen.





*Den røde bydel med dens mange bevaringsværdige industribygninger i røde mursten. I forgrunden det brede baneterræn, hvor der ønskes en landskabsmæssig bearbejdning i forbindelse med stationens udvidelse.*



placeres, hvor der ikke er problemer i forhold til støj fra vej og jernbane, og hvor der er de bedste lysforhold. Bebyggelsen mod Gammel Køge Landevej er i den grønne bydel trukket tilbage for at give plads til et nyt byrum i samspil med hotelprojektet på den modsatte side af vejen. Plintløsningen sikrer, at friarealerne kan beskyttes mod støj fra banen, og portmotivet i længehusene på tværs af byrummet langs Følager frem til stationsforpladsen vil give området sin egen identitet. Der er sket en bearbejdning af de landskabelige og grønne tiltag bl.a. for at skabe sammenhæng på tværs af Gammel Køge Landevej til Torveporten og Grønttorvsområdet. Med den røde bydel kan der skabes et unikt område, hvor de bevaringsværdige bygninger indgår i et tæt samspil med nybyggerier. Mellem og langs bygningerne skabes der spændende offentligt tilgængelige byrum, der varierer i størrelse og karakter. SOHO rummer også varierede

byrum, hvor de meget forskellige nye bygninger opføres i samspil med eksisterende bygninger, der bevares.

### Intentioner i lokalplanen

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at omdanne industriejendommene omkring Ny Ellebjerg Station til et tæt og funktionelt blandet bykvarter i samspil med de tilgrænsende områder i det sydlige Valby. Tætheden og funktionsblandingen er begrundet i beliggenheden op til Ny Ellebjerg Station, der som nævnt forventes udvidet til et højklasset trafikalt knudepunkt. Der ønskes mange arbejdspladser, boliger og besøgsmaal for at styrke den kollektive trafik og dermed den bæredygtige by. Tre underområder (IA, IB og IC) fastlægges derfor til boliger og serviceerhverv. Samtidig fastholdes 2 underområder (IIA og IIB) til blandet erhverv med mulighed for bl.a. kreative erhverv og boligfunktioner i tilknytning



*3D-illustration fra Vandkunsten, der viser Følager set fra Gammel Køge Landevej ved Torveporten. Der opstår et portmotiv ved at bygge over vejen og eksisterende bebyggelse.*









## Skyggediagrammer



*21. marts kl. 9*



*21. juni kl. 9*



*21. marts kl. 12*



*21. juni kl. 12*



*21. marts kl. 16*



*21. juni kl. 16*



*21. juni kl. 19*







Illustration, der viser et portmotiv fra lokalplan nr. 448 et andet sted i lokalplanområdet ved Følager/Gammel Køge Landevej. Illustration af Vandkunsten.

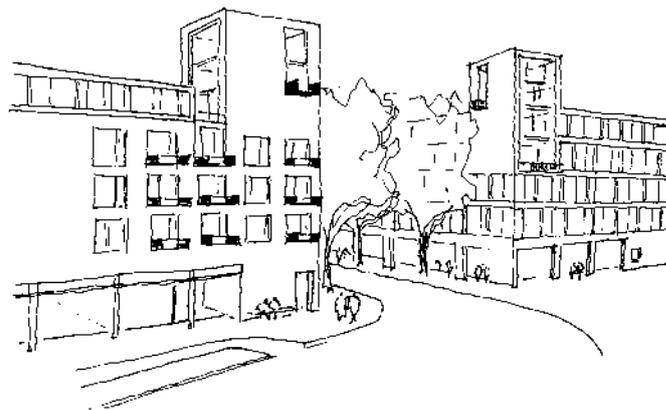


Illustration fra Entasis, der illustrerer lokalplantillæggets tårnmotiv, som erstatter portmotivet i lokalplan nr. 448

med en lidt ændret bebyggelsesplan for den nordlige del af grunden, bedre lys- og friarealforhold i bebyggelsen. I den oprindelige plan er der fastlagt en bygning henover vejen, som skal danne et portmotiv. Tårnmotivet erstatter dette.

I alt opføres 15.000 m<sup>2</sup> samt en parkeringskælder med 124 pladser. Ca. 12.300 m<sup>2</sup> etageareal anvendes til boliger, svarende til 114 boliger med en gennemsnitlig størrelse på ca. 108 m<sup>2</sup>.

I stueetagen mod forpladsen og adgangsvejen hertil indrettes der butikker med et areal på i alt ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Det resterende areal på ca. 700 m<sup>2</sup> anvendes til andre udadvendte aktiviteter som fælleslokaler, café mv. Parkeringskælderens skal også betjene naboejendommen, og derfor skal den have en størrelse, der gør det nødvendigt med en mindre fremrykning af bebyggelsen mod pladsen. Ejendommen på østsiden af vejen har en samlet rummelighed på ca. 7.260 m<sup>2</sup>, men ejerforholdene for denne grund er i øjeblikket uafklarede. Entasis har skitseret et

byggeri for begge grunde, og byggefeltet er ændret også for grunden på østsiden, således at der senere bliver mulighed for at indpasse et byggeri, der arkitektonisk passer til byggeriet på vestsiden.

Freja ejendomme har på baggrund af forhandlinger med forskellige interessenter, herunder et alment boligselskab, anmodet om lidt større fleksibilitet i anvendelsen af længehusene i område IA.

Det forventes, at ønskerne om fleksibilitet vil medføre, at der vil blive opført mindst 130 flere boliger.

### Lokalplantillæggets indhold

Med lokalplantillægget bringes bestemmelserne om detailhandel i overensstemmelse med Kommuneplan 2011, hvor der er fastlagt et lokalcenter - Ny Ellebjerg Station - ved den nordlige stationsforplads. Her må det samlede bruttoetageareal til butikksformål ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>. I lokal



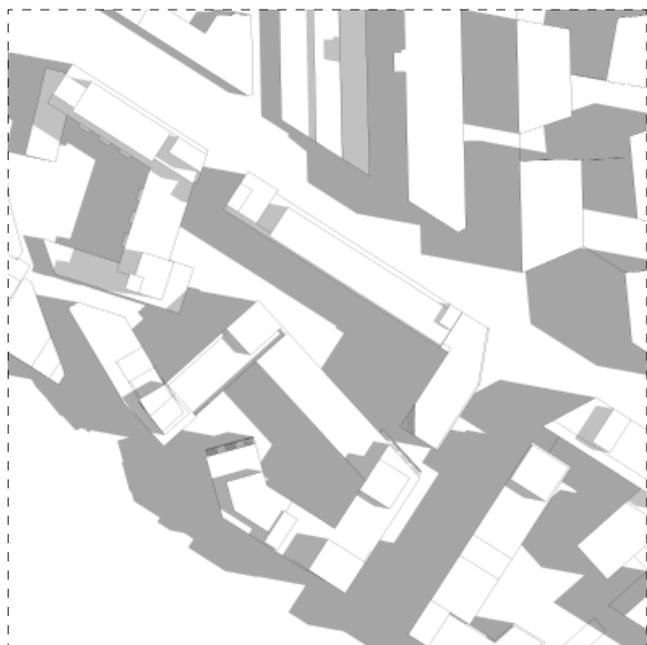
Illustration fra Entasis, der viser luftperspektiv af det skitserede nybyggeri set fra syd.



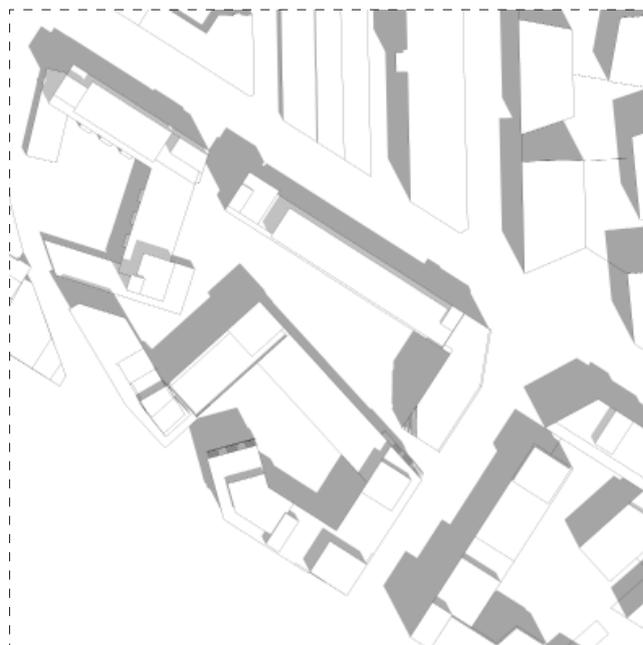
4/2007 "Støj fra veje", hvor der er indført en støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg. I lokalplantillægget er der taget højde herfor, jf. desuden miljørapporten til lokalplan nr. 448.

## Skyggediagrammer

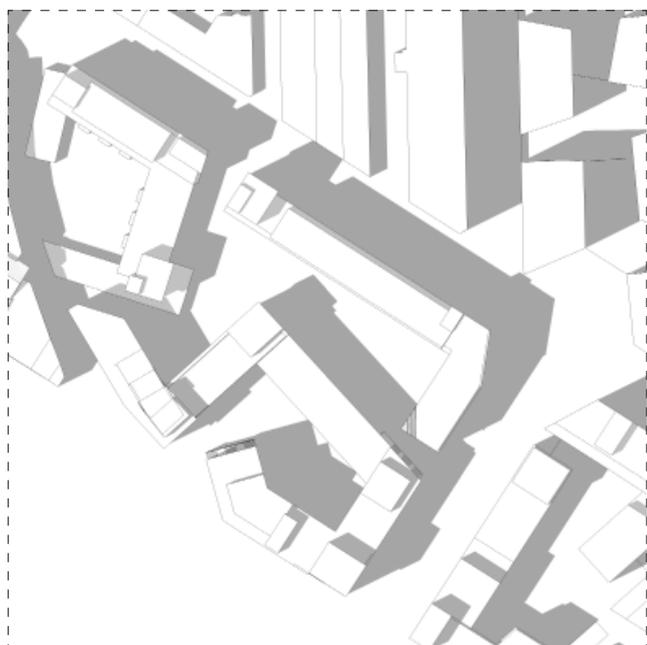
Med de mindre justeringer af bebyggelsesplanen vil der kun ske begrænsede ændringer af lysforholdene. Fremrykningen mod forpladsen og hævnning af gårdniveauet i bebyggelsen vest for adgangsvejen, vil give lidt bedre lysforhold i gården.



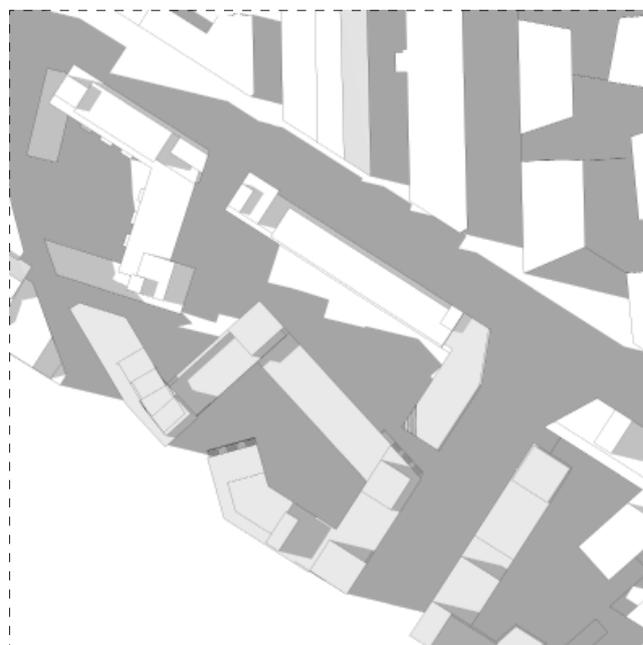
21. JUNI KL. 09.00



21. JUNI KL. 12.00



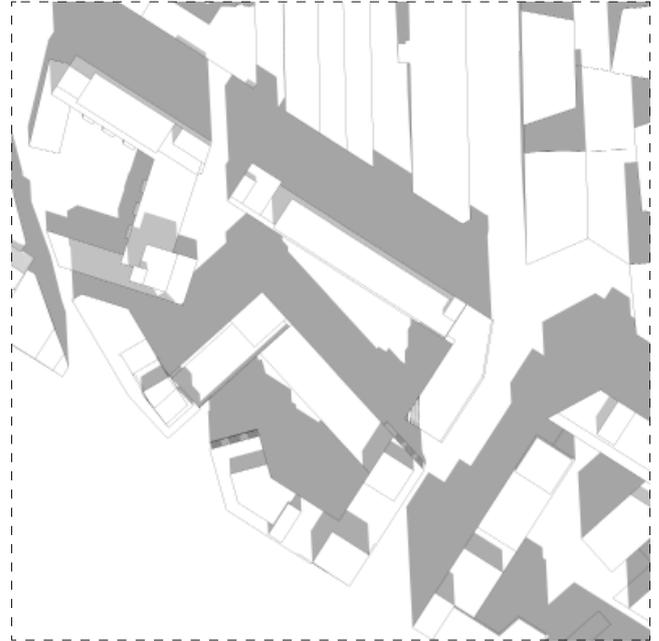
21. JUNI KL. 16.00



21. JUNI KL. 19.00



21. MARTS KL. 09.00



21. MARTS KL. 12.00



21. MARTS KL. 16.00





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

Lokalplan nr. 448 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 herlighedsværdier 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 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 miljørigtig projektering, 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.

## 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, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning 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 Center for Miljø's 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 anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra til Center for Miljø.

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. Jordforureningslovens § 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 Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse

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

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på Center for Miljø's 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)

### Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 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.





























Snit gennem gennem byrum E

desuden etableres cykelparkering til stationen. På fællesarealet øst for forpladsen kan der også etableres cykelparkering til stationen. Belægninger udføres i store sammenhængende felter i samme materiale, f.eks. asfalt, der brydes med indlagte linjer af andre materialer, f.eks. granit, støbejern og træ som markering af opholdsflader, afvandingslinjer og plantebede. Bepantning skal etableres i overensstemmelse med principperne vist på tegning nr. 7a, jf. i øvrigt stk. 11.

### Kommentar

Tegning D1 viser sammenhængen med stiens videre forløb i område IIB hen til Trekronegade og anlæg af Trekronegade som opholds- og legeområde mellem stiens udmunding og Carl Jacobsens Vej.

- b) Byrum E, der er vist på tegning E1, er de mange gårde og passager i området mellem Carl Jacobsens Vej og byrum D samt den vigtige stiforbindelse fra Carl Jacobsens Vej til forpladsen og inkluderer arealer, der er fastlagt som offentlig vej, jf. § 4, stk. 5. Arealerne skal fungere som opholds- og adgangsarealer for beboere og brugere i kombination med tagterasserne.





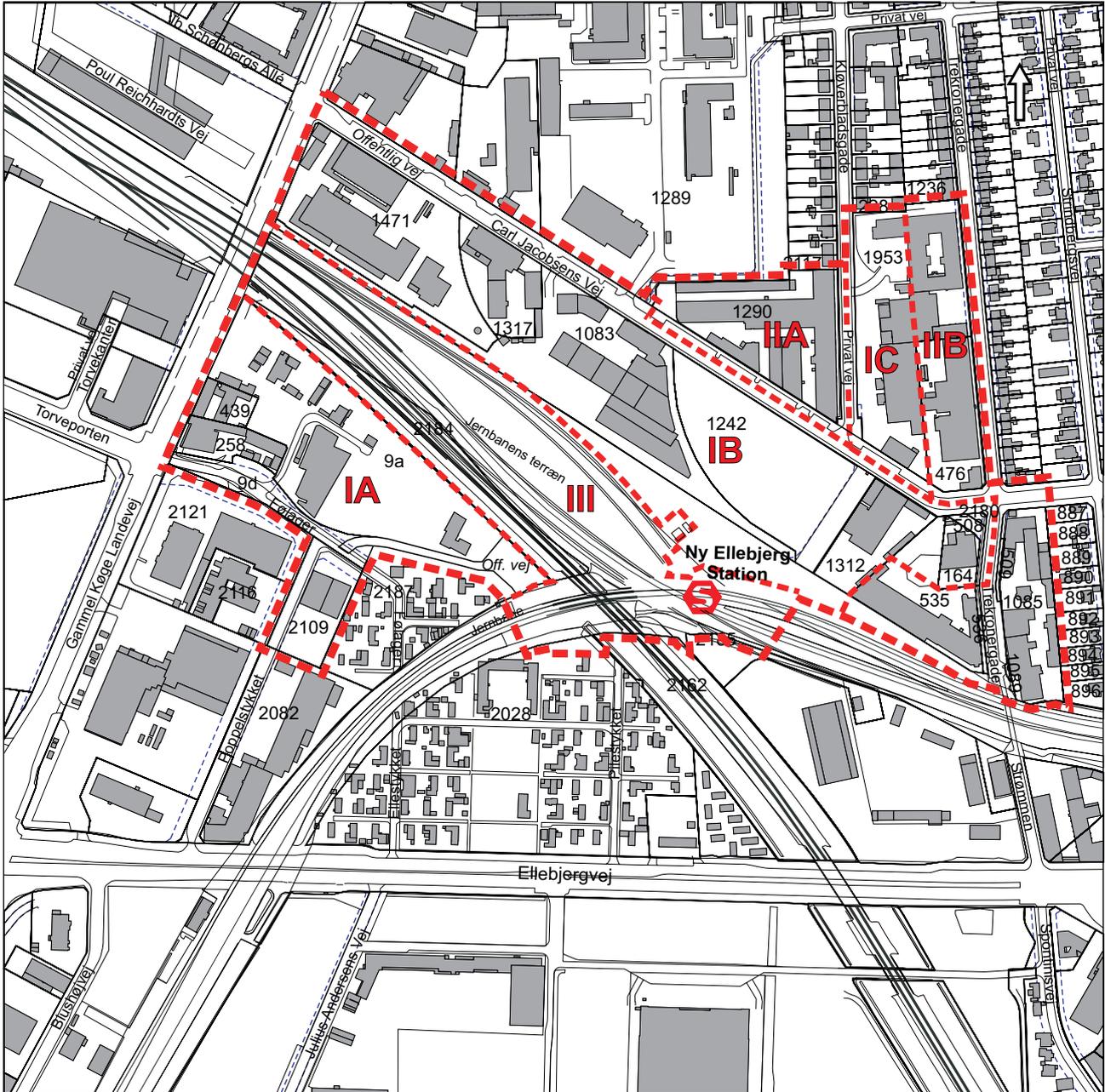






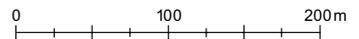


# Tegning nr. 1

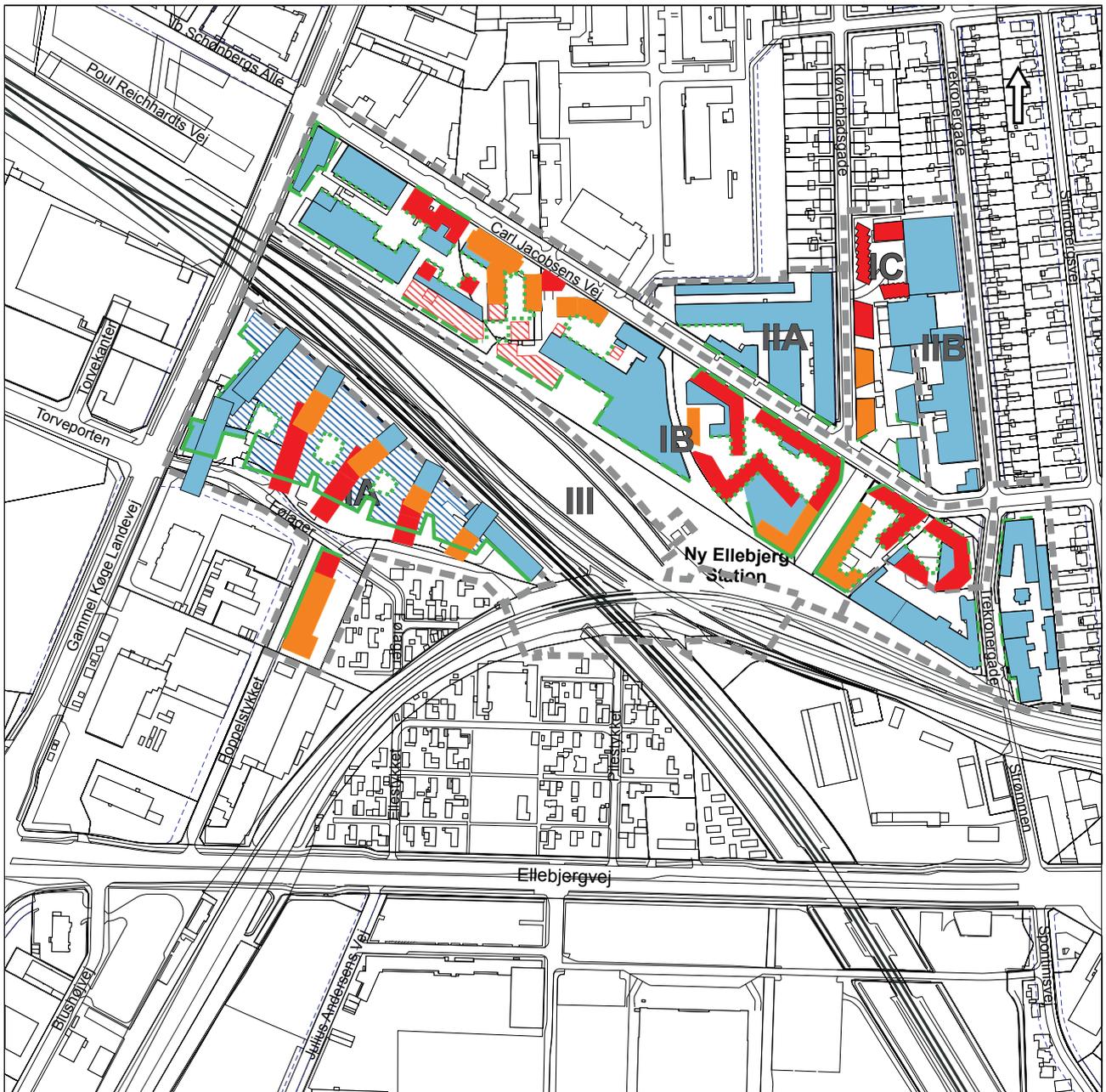


Lokalplanområde

- - - - - Lokalplanområde
- . . . . . Grænse mellem underområder



# Tegning nr. 2a

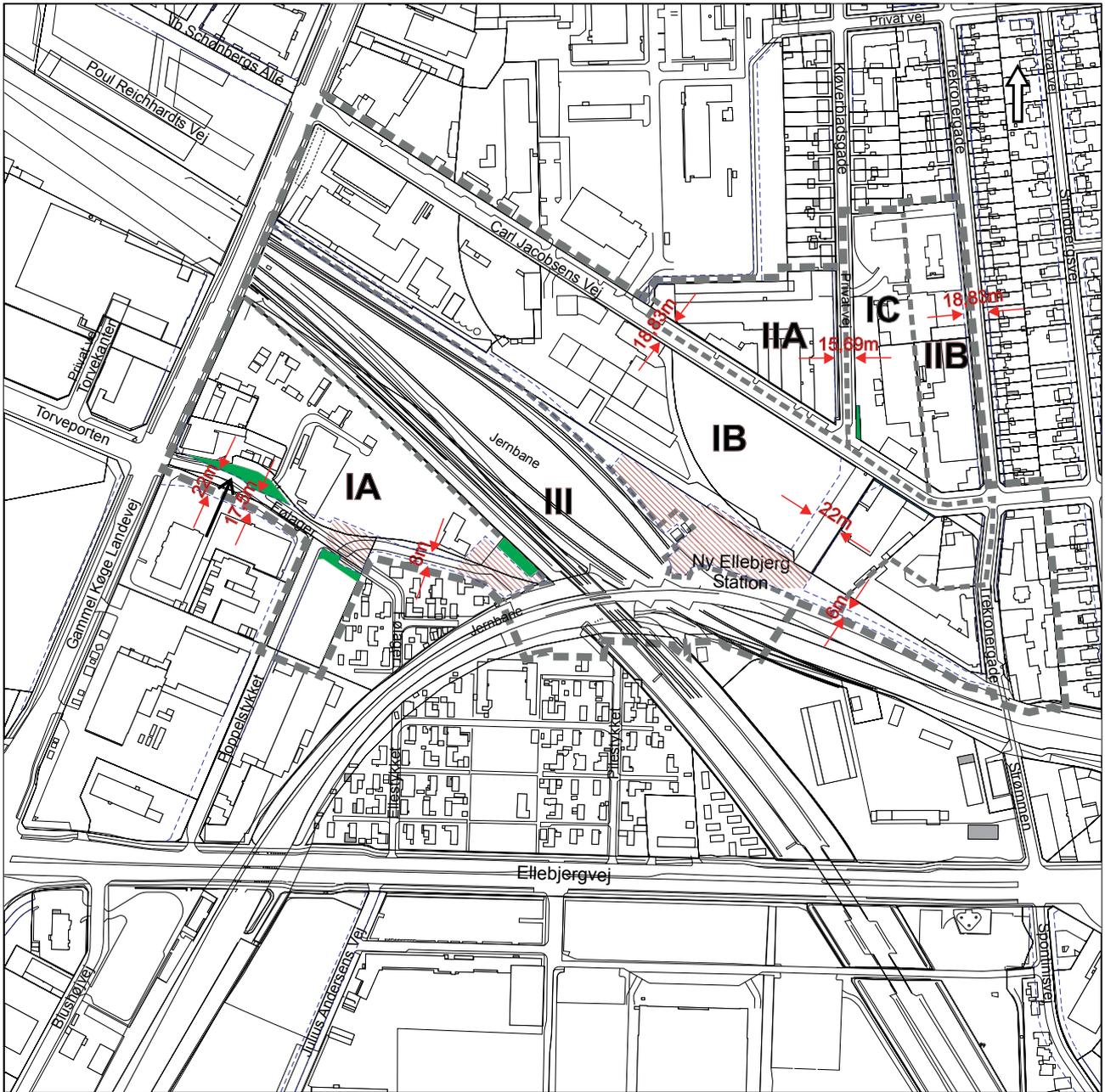


## Anvendelse

- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Boliger. I markerede stueetager skal der være erhverv i overensstemmelse med §3, stk. 1, pkt.
- 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)

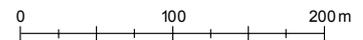
0 100 200m

# Tegning nr. 3a

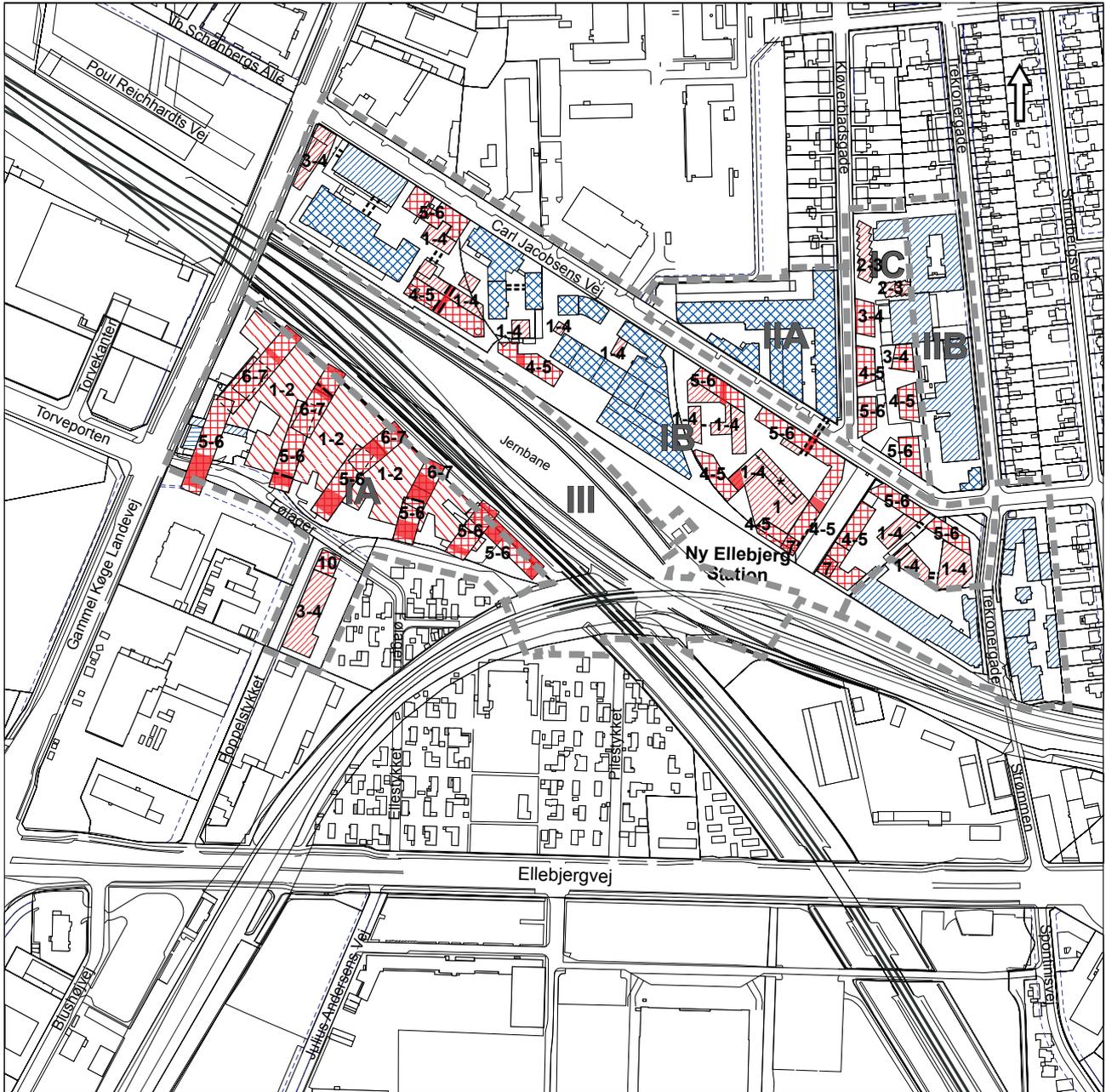


## Vejforhold

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



# Tegning nr. 4a



## Principiel bebyggelsesplan

- ■ ■ Lokalplanområde
- - - - - Grænse mellem underområder
- ■ ■ Arkitektonisk og kulturhistorisk bevaringsværdig bebyggelse
- ■ ■ Kulturhistorisk bevaringsværdig bebyggelse
- ■ ■ Ny bebyggelse med etageantal 1-4
- ■ ■ Ny bebyggelse med etageantal 4-7 og 10
- ■ ■ Ny bebyggelse i 1-2 etager
- ■ ■ Porte og tilbagetrukne underetager mv.
- · · · · Eventuelle gangbroer mellem bygninger
- ■ ■ Anden eksisterende bebyggelse, der indgår i bebyggelsesplanen

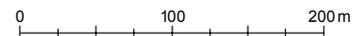
\* Krav om tilbagerykning af evt. 4. etage og ikke mulighed for taghuse

# Tegning nr. 5a



## 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







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

**tlf.: 33 66 33 66  
e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)**

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen