

GAMMEL KØGE LANDEVEJ

Forslag til lokalplan med tilhørende forslag
til kommuneplantillæg

Københavns Borgerrepræsentation har den 22. november 2018 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den 4. december 2018 til den 29. januar 2019



Indhold

Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg 3

| | |
|--|----|
| Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål | 3 |
| Lokalplanområdet og kvarteret | 3 |
| Byggeønsker | 7 |
| Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold..... | 7 |
| Miljøforhold | 14 |
| Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen | 15 |

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 18

| | |
|--------------------------------------|----|
| Overordnet planlægning | 18 |
| Kommuneplan 2015..... | 18 |
| Lokalplaner i kvarteret | 18 |
| Miljø i byggeri og anlæg 2016 | 19 |
| Fællesskab København | 19 |
| Bynatur i København | 19 |
| Spildevandsplan | 20 |
| Lokal håndtering af regnvand | 20 |
| Skybrudssikring | 20 |
| Sikring mod stigende grundvand | 20 |
| Vandforsyningsplan | 21 |
| Varmeplanlægning | 21 |

Tilladelser efter anden lovgivning 22

| | |
|-------------------------------------|----|
| Affald | 22 |
| Jord- og grundvandsforurening | 22 |
| Museumsloven | 23 |
| Rottesikring | 23 |
| Bilag IV-arter og flagermus..... | 23 |
| Ledningsforhold..... | 23 |

Lokalplan Gammel Køge Landevej..... 24

| | |
|---|----|
| § 1. Formål | 24 |
| § 2. Område | 24 |
| § 3. Anvendelse | 24 |
| § 4. Veje og parkering | 25 |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering..... | 26 |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden | 27 |
| § 7. Ubebyggede arealer og byrum | 28 |
| § 8. Støj og anden forurening | 29 |
| § 9. Regnvand | 29 |
| § 10. Matrikulære forhold | 30 |
| § 11. Særlige fællesanlæg | 30 |
| § 12. Retsvirkninger | 30 |
| § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter | 30 |

| | |
|--|----|
| Tegning nr. 1 - Lokalplanområde og delområder..... | 31 |
| Tegning nr. 2 - Anvendelse | 32 |
| Tegning nr. 3 - Vejforhold og parkering..... | 33 |
| Tegning nr. 4 - Omfang og udformning | 34 |
| Tegning nr. 5 - Udearealer og kantzoner | 35 |

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015..... 36

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ...37

| | |
|---|----|
| Lokalplan..... | 37 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger..... | 37 |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger..... | 37 |
| Kommuneplantillæg | 37 |

Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg



Lokalplanområdet, angivet med hvid linje, ligger ved Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej. Område I udvikles med ny erhvervsbebyggelse.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Baggrund

Bygherre for ejendommen Gammel Køge Landevej nr. 59-65 (område I) GKL 59 Aps har anmodet om, at der udarbejdes en lokalplan for denne. Bygherren ønsker at opføre ny erhvervsbebyggelse på ca. 26.800 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 185, da ejendommen ligger stationsnært ved Ny Ellebjerg Station. Byggeriet har et omfang, der forudsætter ny lokalplan. Der skal også udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2015, da ejendommen ligger i et område med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, og der skal sikres mulighed for ny og fastholdelse af eksisterende detailhandel.

For at muliggøre bebyggelsesprocenten på 185 omfatter lokalplanen også ejendommene Gammel Køge Landevej nr. 39-43 og nr. 45 (område II og III) for at ophæve en servitut om, at bebyggelsesprocenten på 110 skal ses under ét for de tre ejendomme. De to sidstnævnte ejendomme ejes af Project Ottilia P/S.

Lokalplanen omfatter også ejendommen Gammel Køge Landevej nr. 55-57 (område IV), der ejes af V.M. Brockhuus Ejendomme A/S, for at skabe et sammenhængende administrativt grundlag for området.

Formål

Lokalplan og kommuneplantillæg skal sikre en sammenhængende planlægning af området i forhold til placering og udformning af bebyggelse, parkering og trafikale forhold. Der skal i udvikling af området tages særligt hensyn til sammenhængen med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, skabelse af attraktive og trygge udearealer samt fokus på bæredygtige løsninger og bevaring af træer.

Lokalplanområdet og kvarteret

Kvarteret

Overordnede træk

Valby er præget af store trafikårer og udstrakte industriområder, som udgør barrierer. Industriområderne er i dag næsten alle ved at blive omdannet til integrerede byområder, hvor der skabes mere sammenhæng og nye forbindelser.

I analysen 'Byrum og Forbindelser i Valby Syd', udarbejdet af Københavns Kommune i 2011, er kortlagt potentialer med henblik på at sikre sammenhænge mellem de store byudviklingsområder og de eksisterende kvarterer. I analysen peges der på, at den fremtidige planlægning skal sikre overgange mellem lokalplanområderne og deres omgivelser. Det skal prioriteres at skabe flere og mere indbydende stiforbindelser. Desuden skal hegn saneres og uhensigtsmæssige barrierer fjernes. Og der skal skabes mangfoldige byrum, der beriger byen og giver mulighed for, at alle kan deltage i hverdagens byliv i en sammenhængende by.

Trafik

Lokalplanområdet ligger tæt ved Ny Ellebjerg Station inden for en radius af ca. 450-600 m.

Ny Ellebjerg er et vigtigt trafikalt knudepunkt, der betjener både S-tog og regionaltog. Herudover er Ny Ellebjerg forventet endestation for den kommende Sydhavnsmetro og en central station for intercitytogene.

Gammel Køge Landevej er kvarterets hovedfærdselsåre, der binder det centrale og det sydlige Valby sammen. I 2016 var den gennemsnitlige hverdagsdøgntrafik ud for lokalplanområdet ca. 24.000 køretøjer. Trafikken forventes at stige til ca. 30.000 køretøjer i 2025. Denne stigning er både forårsaget af byudviklingen i Valby og den generelle trafikudvikling. Dette forudsætter en firesporet vej på hele strækningen. På sigt er der tilstrækkelig bredde til fire spor, fortove, cykelstier og på visse strækninger også træbeplantning. På Gammel Køge Landevej kører 8A og fra 2019 vil strækningen blive forsynet med to A-buslinjer.



Lokalplanområdet ligger stationssnært ved Ny Ellebjerg Station og ud til Gammel Køge Landevej, der er kvarterets hovedfærdselsåre. Infrastrukturen skaber god fremkommelighed, men udgør også barrierer, der adskiller kvartersområderne. En potentiel forbindelse er vist med stiplede linje.

Fakta for område I

| | |
|---|-----------------------|
| Grundareal | 14.496 m ² |
| Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (kælder - medregnes ikke) | 26.818 m ² |
| Stueetage | 5.511 m ² |
| Øvrige etager, op til 4-6 etager | 21.507 m ² |
| Samlet bruttoetageareal (inkl. kælder og parkeringshus) | 41.894 m ² |
| Bebyggelsesprocent | 185 |

Handel, kultur og fritid

Valbys handelscentrum, 'Det centrale Valby Bymidte', ligger ca. én km mod nord. Syd for banen ligger 'Gammel Køge Landevej Bymidte' med områder til pladskrævende varer. Mod vest ligger 'Valby Maskinfabrik Lokalcenter', med en kiosk og et pizzeria ud til Gammel Køge Landevej. Lokalplanområdet ligger inden for en til to km fra flere rekreative tilbud, bl.a. Valby Idrætspark, Valbyparken, Vestre Kirkegård og den kommende Valby Strand.

Egenart, byrum og beplantning

Egenarten i området er karakteriseret ved:

- Kvarteret er præget af bebyggelse i tre til syv etager, som er udformet som bolig- og erhvervskarréer, rækkehuse og enkeltstående industribygninger.
- Området vest for Gammel Køge Landevej har en tydelig bystruktur, og bygningerne er overvejende placeret i matrikelskel ud mod Gammel Køge Landevej.
- Området øst for vejen er mere privat og lukket, og bygningerne er tilbagetrukket fra vejlinjen og har grønne forarealer.
- Tegl i forskellige farver er et fremtrædende materiale. Der er dog også enkelte bygninger med metalbeklædning.
- Der er store terrænspring i området.
- Det signalregulerede kryds ved Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej er det centrale omdrejningspunkt for biler, cyklister og områdets fodgængere og har et udviklingspotentiale for mere byliv.
- Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej er beplantet med platantræer i markante rækker.

Særlige miljøforhold

Lokalplanområdet er udsat for støjpåvirkning fra Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej. Øst for lokalplanområdet ligger virksomheden H. Lundbeck A/S. Indenfor lokalplanområdet, på ejendommen Gammel Køge Landevej nr. 55-57, ligger Maskinværkstedet Ingana Aps.

Lokalplanområdet

Områdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Gammel Køge Landevej og F.L. Smidth-grunden, hvor der er boligkarréer og rækkehuse. Syd for området ligger erhverv og

boliger ('Den røde by') og endnu sydligere baneterrænet. På modsatte side af jernbanen ligger Ny Ellebjerg-området og Poppelstykket, der også er under omdannelse fra industri til blandet bykvarter. Nord for området ligger Ottiliavej og kontorer. Mod øst ligger virksomhedsbygninger for medicinalvirksomheden H. Lundbeck A/S.

Områdets størrelse

Lokalplanområdet er på 41.185 m² opdelt i fire delområder. Område I på 14.496 m², område II på 11.628 m², område III på 10.339 m² og område IV på 4.722 m².

Eksisterende bebyggelse og nuværende anvendelse

Område I (Gammel Køge Landevej nr. 59-65) er bebygget med seks bygninger i en til tre etager af blandet industrikarakter, der er opført i perioden 1915-90. Bygningerne har ingen bevaringsværdig efter SAVE-metoden bortset fra to bygninger, der er udpeget med henholdsvis middel bevaringsværdi (værdi 6) og lav bevaringsværdi (værdi 7). Alle bygninger vil kunne nedrives i forbindelse med udvikling af området, da ingen bygninger har høj bevaringsværdi. Inden for område I er der store terrænforskelte både langs Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej. Det højeste punkt på ejendommen ligger i krydset mellem de to veje. Fra hjørnet ved Gammel Køge Landevej falder terrænet mod Toftegårds Plads med 1,95 m.

Område II (Gammel Køge Landevej nr. 45) og III (Gammel Køge Landevej nr. 39-41) er bebygget med en nyere bebyggelse i fire til fem etager og er opført henholdsvis i 1990 og i 1988. Bygningerne er under ombygning til kontorformål. De to bygninger er lejet af Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, Københavns Kommune, og skal anvendes til et samlet jobcenter.

Område IV (Gammel Køge Landevej nr. 55-57) er bebygget med en erhvervsbebyggelse i syv etager og er opført i 1963. Bygningen anvendes til lettere industri, kontorformål og butikker herunder skomagerbutik med værksted, møbelbutik og maskinværksted. De to butikker har et samlet bruttoetageareal på 966 m².

Eksisterende plangrundlag i lokalplanområdet

Område I er omfattet af lokalplan nr. 73 Carl Jacobsens Vej. Område II er omfattet af lokalplan nr. 73 Carl Jacobsens Vej. Område III er omfattet af lokalplan nr. 78 Ottiliavej. Område IV er omfattet af lokalplan nr. 73 Carl Jacobsens Vej med tillæg 1.

Trafik indenfor lokalplanområdet

Der er overkørsler til ejendommene ved Gerdasvej, Ottiliavej og Gammel Køge Landevej. En eksisterende overkørsel til område I forventes nedlagt.

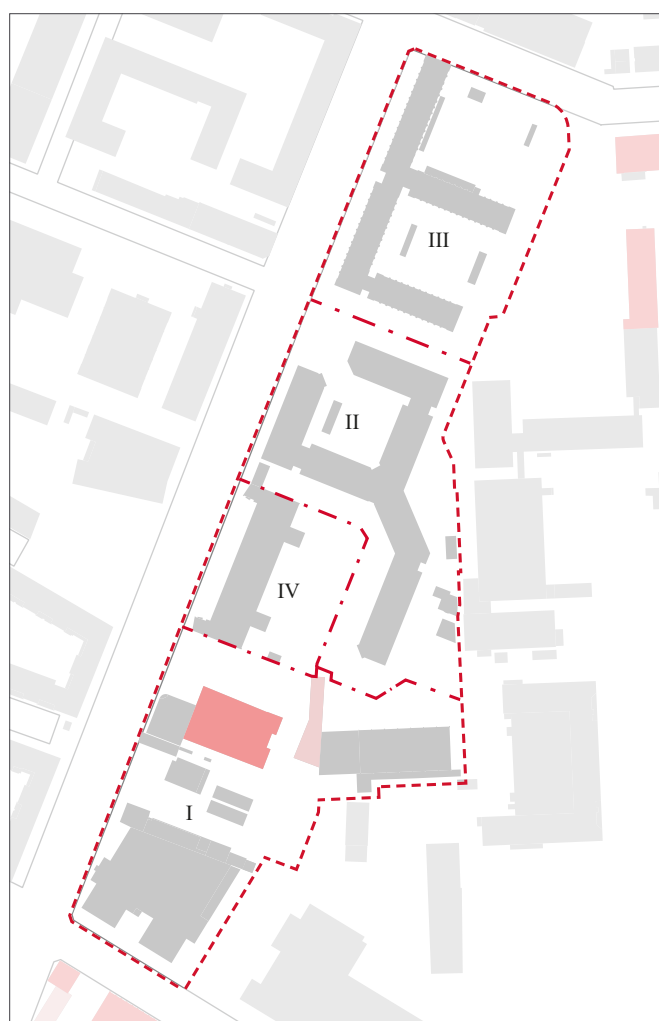
Træer

Inden for lokalplanområdet er der 29 træer, der opfylder kriterierne for at være bevaringsværdige. Af disse udpeges



— Gældende lokalplaner - - - Lokalplanforslag

Eksisterende plangrundlag indenfor lokalplanområdet.



- - - Lokalplanens afgrænsning ■ Middel bevaringsværdi
 - - - Grænse mellem underområder ■ Lav bevaringsværdi
 I-IV Underområde

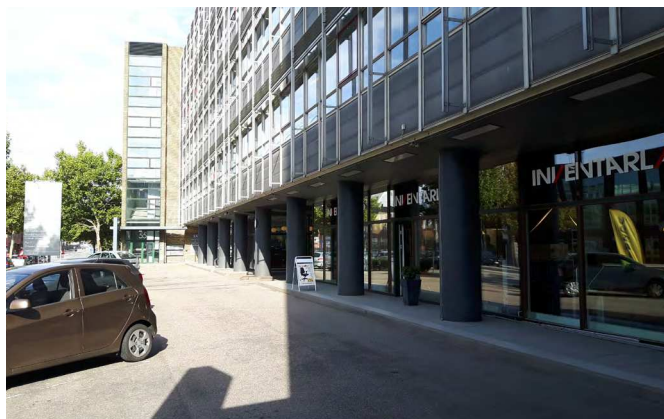
Eksisterende bebyggelse med bevaringsværdige bygninger.



Område I, hvor der skal opføres nybyggeri, ligger ud til Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej.



I område II og III ligger et 4-5 etagers bygningskompleks i røde tegl og beton, der er ved at blive ombygget til kontorformål.



I område IV ligger en 7-etagers kontorbygning i beton og gule tegl med to butikker og et maskinværksted i stueetagen.



Krydset ved Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej er mødested for forskellige trafikanter.



Bygninger inden for område I kan nedrives, herunder de barakagtige bygninger med lav bevaringsværdi (værdi 7).



Bygning med middel bevaringsværdi indenfor område I (værdi 6), der kan nedrives.



Gammel Køge Landevej har allébeplantning med plataner, der er ca. 20 år gamle. Bus & A stopper ved område I.



Carl Jacobsens Vej har en grøn karakter med allébeplantning med plataner, der er 50 år gamle.

21 træer som bevaringsværdige, jf. afsnittet Lokalplanen og kommuneplanens indhold (se Byrum og stueetager samt Område II og III). Otte af træerne i område II og III vil blive fældet for at muliggøre parkering i forbindelse med en tidligere givet byggetilladelse.

Byggeønsker

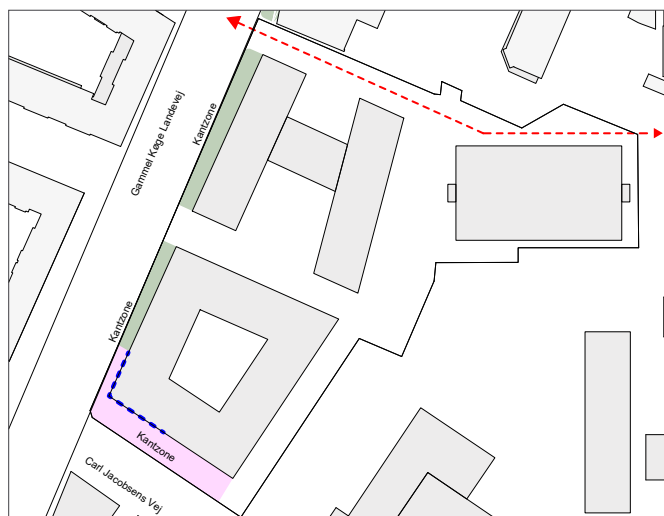
Område I

Bygherre for område I ønsker at opføre en erhvervsbebyggelse på ca. 26.800 m² i fire til seks etager med mulighed for opdeling i op til fire selvstændige bygninger, der kan opføres i etaper.

Trafik og parkering

Der ønskes parkering i selvstændigt p-hus på ca. 9.500 m² i fem til seks etager. På grundens østlige side placeres en ensrettet vej, der primært forventes benyttet til afhentning af affald, vareindlevering og som brandvej. Nord for parkeringshuset sikres plads til en seks meter bred stiforbindelse til Karensvej.

Cykelparkering ønskes placeret dels på terræn og dels i konstruktion. På terræn placeres cykelparkeringen i forhold til hovedindgange og bevægelsesmønstre langs Gammel Køge Landevej, ved parkeringshuset og på udearealer mellem bygningerne.



Der fastlægges en kantzone langs Gammel Køge Landevej (vist med grøn markering) og en bredere kantzone primært langs Carl Jacobsens Vej (vist med rosa markering) med en publikumsorienteret anvendelse ud til kantzonen (blå, stiplede linje). En potentiel forbindelse (rød, stiplede linje) skal på sigt forbinde området med Vestre Kirkegård via Karensvej. Illustration af Dissing + Weitling.



Bygherres forslag til bebyggelse langs Gammel Køge Landevej. Bebyggelsen tilpasser sig områdets højder. Illustration af Dissing + Weitling.

Bebyggelsesplan og byrum

For at løse de store udfordringer med terrænet ønskes bebyggelsen opdelt i fire overordnede niveauer for stueetagen. Niveauspring udnyttes til at skabe et terrasseret landskab, der er med til at markere pladser og opholdsarealer.

Ved hjørnet af Carl Jacobsens Vej og Gammel Køge Landevej muliggøres niveaufri adgang til stueetagen. Her etableres en kantzone, der åbner sig mod byen og kan anvendes af publikumsorienterede funktioner i bygningens stueetage. Terrænspring på udearealer optages af store belagte flader, der skaber opholdsmuligheder og danner et samlende byrum. Materialer skal være robuste og tilpasses den industrielle æstetik, som er i området. Der anvendes beton, cortenstål og træsideflader på opholdsarealerne.

Langs Gammel Køge Landevej placeres en træække, der skaber en grøn kantzone og markerer overgangen mellem det offentlige og private og samtidig spiller sammen med træækken på den modsatte side af vejen. Grupper af træer mellem bygningerne skaber gode klimaforhold og indbydende opholds- og ankomstarealer. Belægninger på udearealerne her, og på området i øvrigt, ønskes udført i grus, betonfliser, asfalt, permeable belægninger eller chaussésten.

Byggeriet tilpasser sig områdets skala og materialer. Der anvendes primært tegl i blank mur.

Område II og III

Bygherre for område II og III ønsker, at anvendelser opdateres i henhold til kommuneplanen, og at eksisterende ind- og udkørsler fastlægges i lokalplanen.

Område IV

Bygherre for område IV ønsker, at adgangs- og parkeringsforhold fastlægges, og at der fastlægges bestemmelser for butikker.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

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

Anvendelse

Anvendelser udvides og justeres i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, så der udover lettere industri mv. også bliver mulighed for at anvende ejendommene til serviceerhverv og til virksomheder af offentlig/almen karakter, jf. rammer i Kommuneplan 2015. Inden for område IV er det dog kun cykelparkeringsnormen, der justeres. Inden for område I og IV muliggøres 1.900 m² butiksareal (inkl. de eksisterende butiksarealer - skomager og Inventarland - på 966 m² i område IV) med en maksimal størrelse på 700 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer, dog med mulighed for én butik på op til 700 m². Butikker kan være placeret ud til Gammel Køge Landevej og/eller Carl Jacobsens Vej. Til butikker inden for område I etableres holdepladser til varelevering og reno-

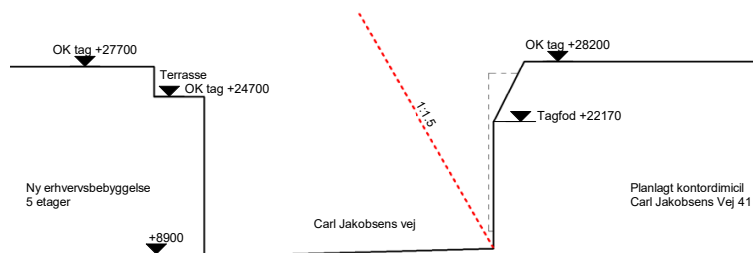
vation. Der forventes ikke parkeringsproblemer som følge af nye butikker. Der vil være parkering i et selvstændigt parkeringshus i område I, og der er parkeringsmuligheder inden for område IV umiddelbart i tilknytning til butikkerne. Der er også parkeringspladser på Gammel Køge Landevej. Der forventes ikke en væsentlig forøgelse i trafikken som følge af nye butikker. Der etableres kantzoner til cykelparkering og ophold ved butikker i område I.

Nybyggeri i område I

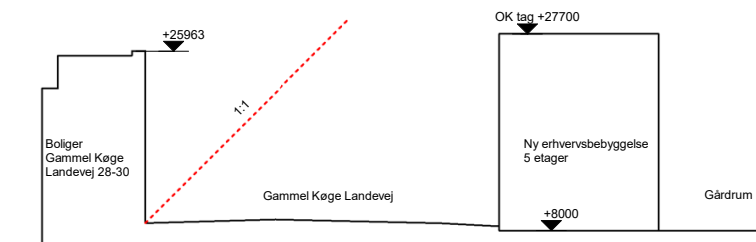
Udvikling af hjørneejendommen vil åbne Lundbeckområdet mere op og være med til integrere et hidtil lukkede industriområde. Det vurderes, at området vil kunne indrettes til et attraktivt byområde trods beliggenheden langs overordnede veje. Gældende lokalplan ophæves.



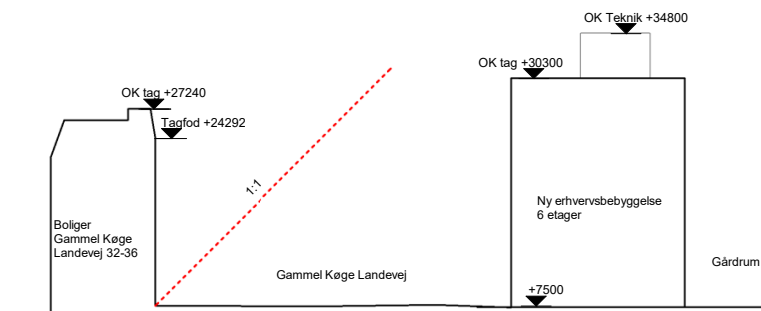
Bygherres skitseforslag til en bebyggelsesplan for ny bebyggelse inden for område I. 1:1.000. Illustration af Dissing + Weitling.



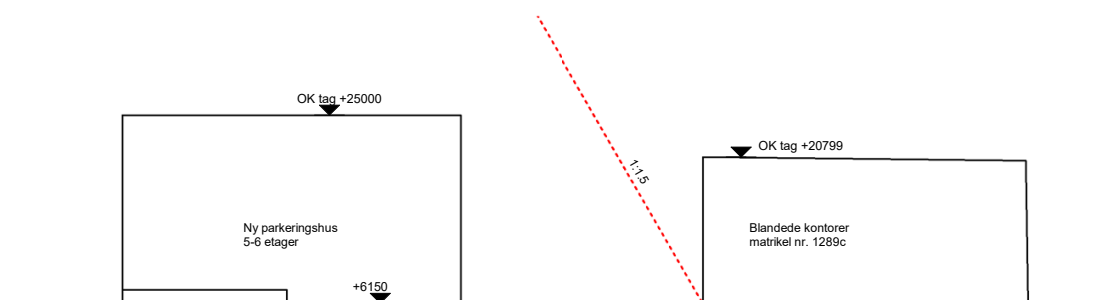
Snit A. Ny bebyggelse (t.v.) i fem etager med tilbagetrækning overfor erhvervsbebyggelse ved Carl Jakobsens Vej.



Snit B. Ny bebyggelse (t.h.) i fem etager overfor boligbebyggelse på Gammel Køge Landevej.



Snit C. Ny bebyggelse (t.h.) i seks etager overfor boligbebyggelse på Gammel Køge Landevej.



Snit D. Parkeringshus (t.v.) i seks etager overfor erhvervsbebyggelse i område II.

Snit viser højden på ny bebyggelse i forhold til omgivelserne. På tegningen er angivet, hvor snit er placeret. Med stiplede rød linje er højdegrænseplanet angivet. Højdegrænseplanet er et redskab til at sikre gode dagslysforhold. Overfor boliger er højdegrænseplanet 1:1. Ved erhverv er det 1:1,5. Snit viser, at der gode dagslysforhold for eksisterende og ny bebyggelse, da højden på ny bebyggelse ligger en del under højdegrænseplanet. Alle illustrationer Dissing + Weitling.

Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Ny bebyggelse vil ligge ud til Gammel Køge Landevej. I det signalregulerede kryds ved Carl Jacobsens Vej mødes de forskellige trafikstrømme af biler, fodgængere og cyklister. Ved at udlægge en kantzone med aktive stueetager ud til krydset styrkes bylivet på dette sted. Der udlægges et vejudlæg for på sigt at koble lokalplanområdet sammen med områderne ved Vestre Kirkegård gennem virksomheden H. Lundbeck A/S's område - enten ved at etablere en øst-vest gående vej eller en stiforbindelse.

Område I betjenes fra Gammel Køge Landevej. Der etableres en ny udkørsel til Carl Jacobsens Vej enten fra matriklen eller over Lundbecks matrikel. Der fastlægges veje, og overkørsler justeres i overensstemmelse med den nye vejstruktur. En eksisterende servitut giver kørselsret til område IV fra område I. Denne kørselsret opretholdes ved at fastlægge en overkørsel. Vejene udformes med holdepladser for varelevering. En eksisterende overkørsel til område I fra Gammel Køge Landevej kan nedlægges.

Parkering

Parkering placeres hovedsagelig i parkeringshus med op til 5% på terræn. Parkeringsnormen er 1 p-plads pr. 100 m² etageareal, også til butiksmål. Til institutioner foretages en konkret vurdering.

Ud over normen muliggøres 28 parkeringspladser til matr.nr 1888 (område IV), som er fastlagt i en servitut. Cykelparkeringen placeres i konstruktion, på udearealer ved bebyggelsen og langs kantzoner. Der etableres 4 cykelparkingspladser pr. 100 m².

Eksisterende bebyggelse

Alle bygninger inden for område I vil kunne nedrives i forbindelse med udvikling af området, da ingen bygninger har høj bevaringsværdi.

Bebyggelsens placering og udformning

Område I har et grundareal på ca. 14.495 m² og vil med ny bebyggelse på op til ca. 26.800 m² få en bebyggelsesprocent på 185. Ud over bebyggelsesprocenten kan opføres et parkeringshus på op til ca. 9.500 m².

Der fastsættes krav til bebyggelsens placering og omfang, herunder byggefeltets maksimale størrelse. Bebyggelsen skal udformes som randbebyggelse mod Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej for at understrege den bymæssige sammenhæng, idet bebyggelse dog skal være tilbagetrukket, så facadelinjen flugter med bebyggelse nord for lokalplanområdet. Bebyggelsen skal tilpasse sig områdets højder, og der fastsættes maksimale af højder. Højder skal variere - højest mod Gammel Køge Landevej og med tilpasning mod eksisterende bebyggelse ved virksomheden H. Lundbeck A/S og Carl Jacobsens Vej. Der fastsættes endvidere krav til bebyggelsens udformning, så der skabes variation. Facader skal udføres i tegl i blank

mur som det primære materiale i rødlige og gule farver. Krav om randbebyggelse vil beskytte friarealer mod vejstøj fra Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej.

Byrum og stueetager

Krydset ved hjørnet af Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej skal styrkes som omdrejningspunkt for byliv ved at etablere en kantzone med mulighed for passage og ophold. Ved udformning af kantzonen skal der tages hensyn til allébeplantningen ved Carls Jacobsens Vej.

I stueetagen skal der være publikumsorienteret anvendelse med åbne facader mod kantzonen, som muliggør byliv og øger trygheden i byrummene.

Mod gammel Køge Landevej etableres en kantzone med træer og mulighed for cykelparkering.

I parkeringshuset skal den nordlige del stueetagen anvendes til mindre værksteder for at skabe byliv langs en potentiel stiforbindelse. Herved understøttes Fællesskab København om en bedre hverdag i byrummet.

Der vil blive lagt vægt på træbeplantning såvel i kantzoner mod Gammel Køge Landevej som inden for området med henblik på at styrke byens biodiversitet gennem blandede beplantninger og med fokus på oplevelser henover året, f.eks. ved blomstring og løvfald. Der stilles endvidere krav til beplantning, således at der skabes gode vækstbetingelser og optimale forhold for udviklingen af robuste grønne uderum. Der udpeges to vortebirk (ca. 28/35 år) som bevaringsværdige, se også område II og III, hvor der udpeges yderligere 19 træer.

Bæredygtighed

Stationsnærheden udnyttes til at skabe en bæredygtig planlægning. Andre tiltag, der fremmer bæredygtighed, er bestemmelser om skybrudsikring, bevaring og nyplantning af træer samt begrønning af tage.

Område II og III

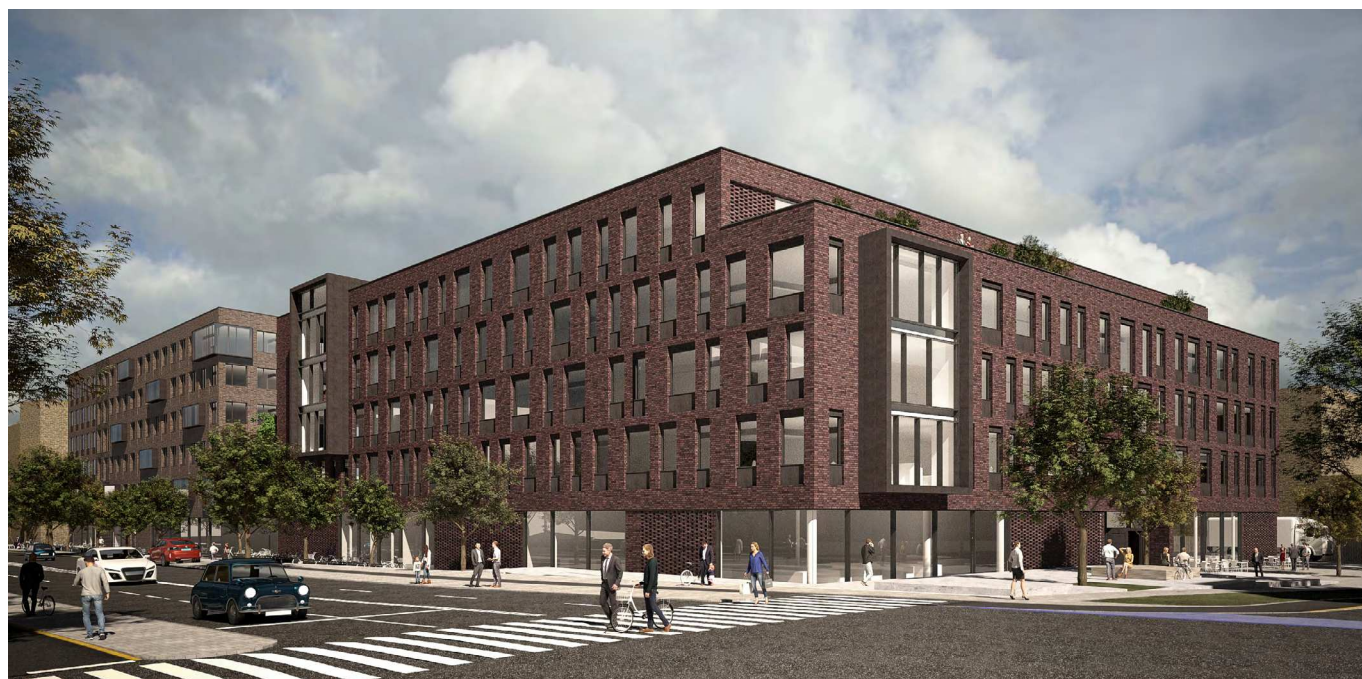
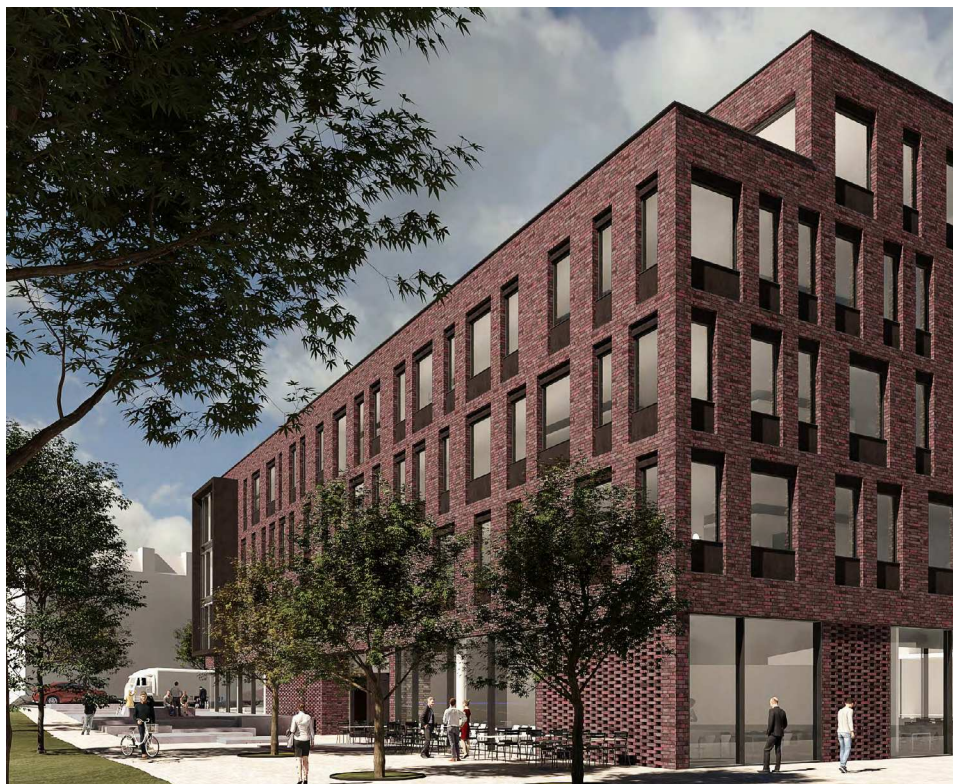
Udover justering af anvendelser, som nævnt ovenfor, udpeges 19 bevaringsværdige træer. I område II udpeges et lindetræ (alder ca. 25 år). Seks plataner (alder ca. 30 år) og en platan (alder 40-50 år). To bornholmsk røn eller tilsvarende (alder ca. 25 år). I område III udpeges ni lindetræer (alder ca. 25-30 år).

De eksisterende lokalplaner, nr. 73 Carl Jacobsens Vej og nr. 78 Ottiliavej, opretholdes, idet bestemmelser, som erstattes af nye, ophæves.

Område IV

Anvendelser justeres, som nævnt ovenfor. Der fastlægges mulighed for 28 p-pladser inden for på matrikel 1474. Den eksisterende lokalplan nr. 73 Carl Jacobsens Vej med tillæg 1 opretholdes, idet dog tillæg 1 ophæves i sin helhed.

Bygherres skitseforslag til indretning af kantzonen langs Carl Jacobsens Vej med terrasserede betonflader, plantebede og mindre træer. Der er niveaufrit langs facaden til en publikumsorienteret funktion på hjørnet, der kan medvirke til at skabe byliv i området. Illustration af Dissing + Weitling.



Bygherres skitseforslag til ny erhvervsbebyggelse, i højder på fire til seks etager, er tilpasset områdets skala. Bebyggelse skal udføres som randbebyggelse ud til Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej. Illustration af Dissing + Weitling.



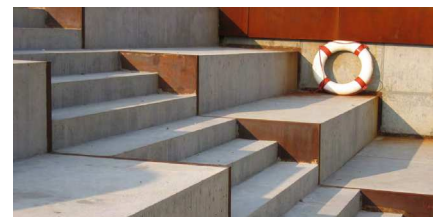
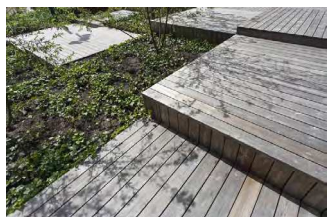
Bygherre foreslår robuste materialer, der spiller sammen med kvarterets egenart. Facader vil være i tegl i blank mur suppleret med vinduesindfatninger, brystninger og karnapper i metal. Referencefotos af Dissing + Weitling.



Bygherres skitseforslag, her set fra Gammel Køge Landevej mod krydset. Kantzonen mod Gammel Køge Landevej indrettes med cykelparkering og ti mindre træer som allébeplantning. Illustration af Dissing + Weitling.



Bygherres skitseforslag til parkeringshus i fem til seks etager. Mindre værksteder i stueetagen skal medvirke til at skabe byliv. Der fastlægges en sti og mulighed for, at der på sigt kan etableres en vej, der skal forbinde lokalplanområdet med Vestre Kirkegård via Karens Gade gennem Lundbeck-området, såfremt dette på sigt byudvikles. Facader udføres i metal og gavl begrønnes. Illustration af Dissing + Weitling.



Bygherre ønsker robuste friarealer, som tilfører stedet grønne kvaliteter og opholdsarealer. Terraserede flader i beton, bede med stålkanter og beplantning er elementer, som vil forme og karakterisere uderummene. Illustration 1:1. Referencefotos af 1:1 Landskab.

Kommuneplantillæg

Det aktuelle tillæg udgør det planmæssige grundlag for at realisere den ønskede omdannelse af den sydlige del af lokalplanområdet, så det udvikles til et tæt og attraktivt område med blandet erhverv. Udformningen skal udnytte nærheden til Ny Ellebjerg Station. Desuden skal tillægget muliggøre og sikre fortsat detailhandel i området.

For at muliggøre lokalplanen ændres følgende i kommuneplanen:

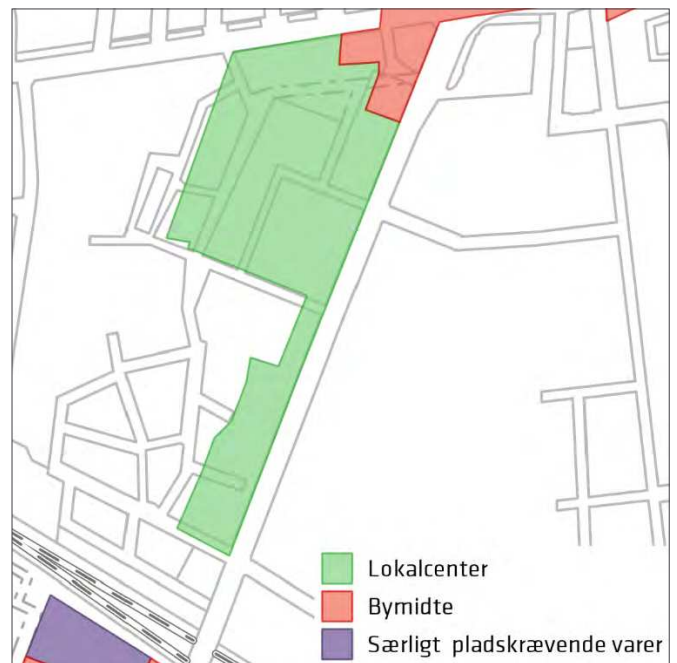
I Kommuneplan 2015 er området udlagt til blandet erhverv (E1, plannr. 831). For at muliggøre projektet foreslås den del af rammen, projektet ligger inden for, ændret til en ramme til blandet erhverv (E2*) med en maksimal

bebyggelsesprocent på 185 (E2*-område) under hensyn til områdets stationsnære beliggenhed.

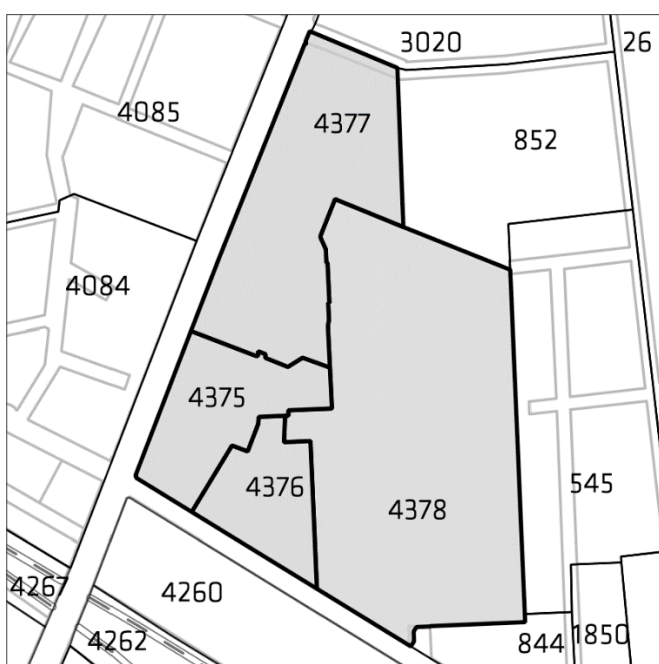
Lokalplanområdet indeholder 966 m² butik, og der skabes mulighed for en ny butik på hjørnet af Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej. Det sikres ved at udvide 'Valby Maskinfabrik Lokalcenter', der ligger øst for Gammel Køge Landevej, som vist på kort, og omforme det til et bydelscenter med mulighed for et bruttoetageareal på op til 4.900 m². De maksimale butiksstørrelser fastholdes, for ikke at give mulighed for større butikker, således at det sikres at større butikker placerer sig i de omkringliggende bymidter. Ved en særlig bemærkning gives der dog mulighed for, at en eksisterende butik på matr.nr. 1888, Valby på ca. 700 m² kan bibeholdes.



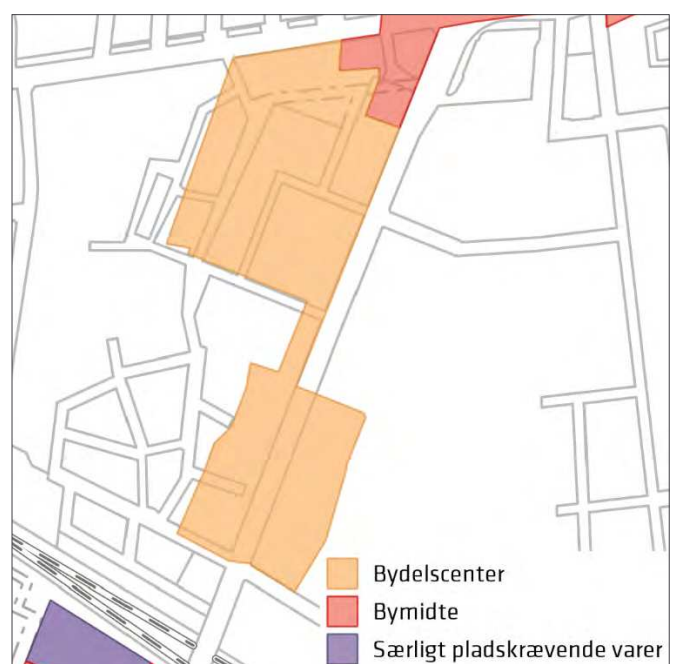
Gældende rammer i Kommuneplan 2015



Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2015



Forslag til ny kommuneplanramme



Forslag til ny detailhandelsramme

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. 448 af 10. maj 2017).

Lokalplanen og kommuneplantillægget 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. 448 af 10. maj 2017). Dette skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 og 2. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre nybyggeri i fire til seks etager på op til ca. 26.800 m² og et parkeringshus på op til ca. 9.500 m² (inden for område I). Der er lagt vægt på, at nybyggeri inden for område I ikke medfører ændringer i karakteren af kvarteret ved Ny Elbjerg Station, Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej, der i forvejen er præget af erhvervs- og boligbebyggelse i samme skala. Nybyggeriet tilpasser sig områdets højder og egenart og påvirker ikke området væsentligt, trafikalt eller miljømæssigt.

Lokalplanen justerer også enkelte bestemmelser for eksisterende bebyggelse (inden for område II, III og IV) i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. Der er lagt vægt på, at der ikke ændres på omfanget eller udtrykket af den bebyggelse, der er muliggjort med de nuværende lokalplaner.

Der muliggøres endvidere butikker på i alt 1.900 m² (inden for område I og II). Der er lagt vægt på, at lokalplanområdet i forvejen har butikker på ca. 1.000 m², hvorfor ændringerne vurderes at være ubetydelige

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er præget af, at der er trafikstøj fra Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealet og op til 73 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på 63 dB. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes. Den fremtidige bebyggelse og friarealer er placeret således, at ny bebyggelse i område I placeres som randbebyggelse mod Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej, så den fungerer som en støjskærm for de bagvedliggende friarealer. Støjpåvirkningen på facaden håndteres med støjdæmpende tiltag i facaden.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Ved planlægning af nye støjfølsomme områder i nærheden af eksisterende erhvervsarealer skal det sikres, at områderne ikke udsættes for generende støj fra virksomhederne. I denne vurdering skal indgå dels støjvilkår i miljøgodkendelser fra eksisterende virksomheder og dels miljøklassen for de virksomhedstyper, der kan placeres i erhvervsområdet. Hvis grænseværdien for støj for den pågældende støjfølsomme anvendelse ikke kan overholdes, skal der i lokalplanen for det støjfølsomme område sikres støjdæmpende foranstaltninger (støjvolde, bufferzoner eller lignende), der sikrer acceptable støjforhold.

Virksomhedsstøj fra H. Lundbeck A/S

Øst for lokalplanområdet ligger virksomheden H. Lundbeck A/S, der er underlagt en miljøgodkendelse. H. Lundbeck A/S har forud for lokalplanen opført hegn med støjskærm ind mod planområdet, således at grænseværdierne i H. Lundbeck A/S' miljøgodkendelse kan overholdes.

Miljøgodkendelsen fastlægger, at i almindelig arbejdstid må støjbidraget fra H. Lundbeck A/S i skel ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Inden for almindelig arbejdstid vil driften af H. Lundbeck A/S således ikke blive mødt af skærpede krav. Af hensyn til leveringer til kantinen er H. Lundbeck A/S' støjgrænser om morgenen lempet. Om natten og i weekender er støjgrænser også lempet. Da der ikke foregår egentlig produktion på H. Lundbecks A/S' område, er der hverken lugt eller luftgener fra virksomheden.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at området vil kunne planlægges og udbygges uden, at driften af H. Lundbeck A/S skal ændres som følge af lokalplanen, så der ikke opstår miljømæssige gener fra virksomheden. I vurderingen er indgået, at der planlægges for anvendelser (serviceerhverv og virksomheder af offentlig/almen karakter), hvor aktiviteterne foregår inden for almindelig arbejdstid, og hvor støjgrænserne overholdes. Endvidere at der i forvejen er muliggjort serviceerhverv og virksomheder af offentlig/almen karakter inden for område IV og muliggjort offentlige formål inden for område III.

Virksomhedsstøj fra Ingana Aps

På Gammel Køge Landevej nr. 55 (indenfor område IV) ligger maskinværkstedet Ingana Aps, som er et maskinværksted med indendørs aktivitet. I baggården er der spildolietank og affaldshåndtering. Ingana Aps er omfattet af branchebekendtgørelsen for maskinværksteder, hvorfor virksomheden skal overholde støjgrænserne iflg. bekendtgørelsen i overensstemmelse med den i lokalplanen fastsatte anvendelse af området. Med lokalplanen ændres anvendelserne ikke i område IV til mere følsom anvendelse, hvorfor Ingana Aps ikke vil blive mødt af skærpede krav. Der er hverken lugt- eller luftgener fra virksomheden.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at området vil kunne planlægges og udbygges, uden at driften af Ingana Aps skal ændres som følge af lokalplan, da status ikke ændres i område IV.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele 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 visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

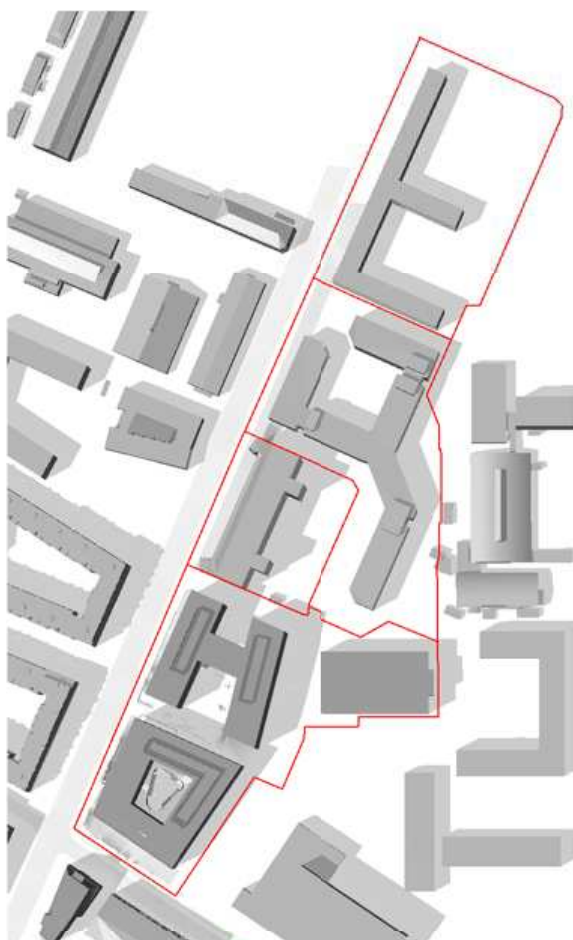
Området ligger i et erhvervs- og industriområde og med stor afstand fra de nærmeste boligbebyggelser. I forhold til omgivelserne forventes ny bebyggelse i område I ikke at give væsentlige skyggegener om sommeren og i forårs- og efterårsmånederne. Der kan forventes skyggegener i vintermånederne.



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2017

Ifølge Fingerplan 2017, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller bebyggelsesmønstre har en intensiv karakter, placeres inden for stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder. Desuden skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen.

Kommuneplan 2015

I kommuneplan 2015 er området udlagt som blandet erhverv (E1-ramme). Området kan anvendes til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.

Parkering

I E2*-området er parkeringsdækningen 1:100 m².

Detailhandel

Området er beliggende uden for kommuneplanens detailhandelscentre. Her kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m².

Nord og syd for området ligger henholdsvis 'Det centrale Valby Bymidte' og 'Gammel Køge Landevej Bymidte' med tilstødende områder til butikker med særlig pladskrævende varer, hvor Valby Bydels overordnede detailhandel findes. Vest for Gammel Køge Landevej ligger 'Valby Maskinfabrik Lokalcenter' med butikker af mere lokal karakter.

Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og køben-

havnerne. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Valby Lokaludvalg har udarbejdet en bydelsplan, som blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 12. oktober 2017 og kan hentes på: <https://www.kk.dk/artikel/bydelsplaner> I Bydelsplan 2017 er der fire overordnede temaer:

- Tryghed, herunder fokus på trafiksikkerhed og sikre skoleveje.
- Et helt Valby, herunder hvorledes Valby kommer til at hænge bedst sammen både med hensyn til trafik og mobilitet, kulturtilbud til alle og ikke mindst den sociale sammenhængskraft.
- Miljø, herunder at Valby skal være en meget grøn og åben bydel. Lokaludvalget vil arbejde på at fastholde og øge mængden og kvaliteten af det grønne i byen: Parker, grønne tage, facader og gårdhaver, villahaver og træer og blomster i gaderne.
- Kulbanekvarteret, herunder samarbejde og opbakning til områdefornyelsen.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 17 Toftegårds Plads

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.

Lokalplan nr. 21 Ottiliavej/Gerdasvej

Området fastlægges til erhverv, såsom industri-, værksteds- og lagervirksomhed med dertil hørende administration.

Lokalplan nr. 73 Carl Jacobsens Vej

Området fastlægges til erhvervsformål samt tilhørende administration.

Lokalplan nr. 73 Carl Jacobsens Vej med tillæg nr. 1

I tillæg I udvides anvendelserne med serviceerhverv og virksomheder af offentlig/almen karakter.

Lokalplan nr. 78 Ottiliavej

Området fastlægges til erhvervsformål med dertil hørende administration.

Lokalplan nr. 92 Karensbane Nord med tillæg nr. 1

Området fastlægges til erhverv, såsom lettere industri, værksteds-, transport-, engros-, lager- og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration.



 Gældende lokalplaner  Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 263 Ottiliavej Syd

Området fastlægges til erhverv, såsom lettere industri, værksteds-, transport-, engros-, lager- og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration.

Lokalplan nr. 391 F.L. Smidth med tillæg nr. 1

Lokalplanen fastlægger arealet langs Ramsingsvej til serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 110 og de øvrige arealer til boliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 120.

Lokalplan nr. 391 F.L. Smidth med tillæg nr. 2

Lokalplantillægget danner baggrund for opførelse af en tæt boligbebyggelse med serviceerhverv mellem de gamle industrihaller og Gammel Køge Landevej, samt ungdomsboliger ved Ib Schønbergs Allé.

Lokalplan nr. 448 Ny Ellebjerg med tillæg nr. 1

Lokalplanen muliggør, at de tidligere industrijendomme 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.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i

Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklime, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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

Fællesskab København

Fællesskab København 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.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først, når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikre, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO₂-neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København' http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447

Med denne strategi ønsker kommunen

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blåt. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

I lokalplanlægningen stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur, samt at der sikres mulighed for anlæg af kommunale grønne områder i byudviklingsområderne. Byudviklingsområderne fremgår af Kommuneplan 2015.

Spildevandsplan

Nybyggeri i lokalplanområdet skal omkloakeres til et separatkloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanrådets separatkloakering vil blive indarbejdet i kommende tillæg til spildevandsplanen.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagsituationer 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. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

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

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

Lokalplanområdet, matr.nr. 1289c, 1474 og 1888 Valby, er registreret som forurenede på vidensniveau 1 med enkelte områder registreret som forurenede på vidensniveau 2. Vidensniveau 1 betyder, at der er viden om, at aktiviteter på arealet kan have været kilde til jordforurening på arealet. Vidensniveau 2 betyder, at der er konstateret forurening på arealet. Der er ved tidspunktet ikke kendskab til jord- eller grundvandsforurening på matrikel 1298b.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at der i lokalplantillægget fastlægges tiltag til at imødekomme øgede regnmængder i henhold til kommunens krav omkring skybrudsløsninger ved nybyggeri inden for område I, jf. afsnittet Skybrudssikring nedenfor.

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, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Der er oversvømmelsesproblemer flere steder inden for lokalplanområdet.

I Carl Jacobsens Vej vil der blive etableret en skybrudsvej. Skybrudsvejen er planlagt udført i 2020.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsvejen.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende skybrudsvej på Carl Jacobsens Vej. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

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

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

Bygherre for ejendommen Gammel Køge Landevej nr. 59-65 oplyser, at ejendommen allerede er tilsluttet fjernvarme, og bygherre ønsker at fortsætte hermed.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdt, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskralsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet, matr.nr. 1289c, 1474 og 1888, Valby, er registreret som forurenede på vidensniveau 1 med enkelte områder registreret som forurenede på vidensniveau 2. Vidensniveau 1 betyder, at der er viden om, at aktiviteter på arealet kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Vidensniveau 2 betyder, at der er konstateret forurening på arealet.

Center for Miljøbeskyttelse har viden om, at der har været maskinfabrik, papkassefabrik, jern- og metalstøberi samt auto-, plade- og malerværksted på matrikelene 1289c og 1474. Der er i et mindre område på matrikel 1289c konstateret og efterladt forurening med oliestoffer i 2008-2010. På matr. 1888 der har tidligere været maskinsnedkeri, maskinfabrik og maskinværksted. Dvs matriklen kan være forurenede med olie, PAH, tungmetaller og opløsningsmidler.

På matrikel 1474, 1289c og 1888 Valby vil etablering af erhvervsbebyggelse ikke kræve særlig tilladelse iht. Jordforureningsloven. Hvis man ønsker at etablere offentligt tilgængeligt byrum, kultur- og uddannelsesinstitutioner, boliger eller anden form for følsom arealanvendelse, kræver dette en § 8 tilladelse iht. Jordforureningsloven. Forud for § 8 tilladelsen skal bygherre undersøge jord- og grundvandsforureningen yderligere.

Der er ved tidspunktet ikke kendskab til jord- eller grundvandsforurening på matrikel 1298b. Hvis der konstateres forurening på denne matrikel skal Center For Miljøbeskyttelse straks kontaktes.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste halve 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 halve meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end to år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM

ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed til-lige søges om afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udled-ningstilladelse.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg>.

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortids-minder). 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 leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Bilag IV-arter og flagermus

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

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af plan-loven i forbindelse med internationale naturbeskyttelses-områder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgø-relse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plan-tearter, som er optaget i habitatsdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for

bilag IV-arter.

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil ikke blive på-virket væsentligt, idet der ikke skal fældes træer inden for område I i forbindelse med det planlagte nybyggeri. Der er i øvrigt ikke habitater i området, der ville være egnede for de øvrige 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 artsfredningsbe-kendtgørelsen. 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 fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017.

Ledningsforhold

HOFOR har på matrikel 1474 en spildevandsledning. På matrikel 1888 er der et forsinkelsesbassin for regnvand. matrikel 1474 og 1289c er også tilsluttet dette.

Det bemærkes, at spildevandssystemet i Gammel Køge Landevej er fuldt udnyttet, hvorfor spildevandsafledning af regnvand fra området også i fremtiden skal ske med udløbspunkt til hovedsystemet i Carl Jakobsens Vej.

Fjernvarmestikledninger på matrikel 1474 skal omlægges.

Lokalplan Gammel Køge Landevej

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Gammel Køge Landevej, Ottiliavej, virksomheden H. Lundbeck A/S og Carl Jacobsens Vej.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udvikling med nybyggeri på en grund, der har været anvendt til blandet erhverv. Lokalplanen omfatter endvidere tre ejendomme, der allerede er bebyggede. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Stationsnærheden i forhold til Ny Ellebjerg Station ønskes udnyttet til at skabe et tæt bebygget område med mange arbejdspladser. For at sikre adgang til og gennem området fastlægges veje samt en offentlig tilgængelig sti, så der på sigt kan skabes sammenhæng med de omgivende byområder.
- Krav til placering og omfang af ny bebyggelse skal sikre, at byggeriet tilpasses omgivelsernes egenart, arkitektur og skala samt udføres som randbebyggelse mod Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej. Bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen.
- Ubebyggede arealer herunder kantzoner skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang og ophold. Eksisterende træer bevares i videst muligt omfang og bestemmelser om beplantning skal fremme et grønt præg. Bæredygtige løsninger fremmes ved håndtering af regnvand.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1289b og 1289c Valby, matr.nr. 1474 ibid, matr.nr. 1888 ibid, og alle parceller, der efter 1. juni 2018 udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområde I, II, III og IV, som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, erhvervs-, ungdoms-, videregående- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv, og hvor der ikke er mulighed for overnatning.

I område I kan indrettes et parkeringshus.

Placeringen af anvendelserne skal ske, som vist på tegning nr. 2.

Stk. 2. Forurenende virksomhed

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Stk. 3. Butiksarealer

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres, er 1.900 m² bruttoetageareal. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 700 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer. Der kan inden for område IV dog indrettes én butik til udvalgsvarer med et bruttoetageareal på op til 700 m².

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.

Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 966 m² pr. 15. august 2018.

Stk. 4. Placering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker

For de stueetager der er markeret med blå, stiplet streg på tegning nr. 2, gælder, at der må indrettes butikker, jf. stk. 3.

Stk. 5. Særligt om stueetager

På tegning nr. 2 er aktive stueetager markeret med brun, stiplet streg. For disse stueetager gælder, at de skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub- og udstillingslokaler.

For stueetager i parkeringshus, der er markeret med lys rød, stiplet streg, på tegning nr. 2, gælder, at der kun må indrettes lettere industri-, værksteds-, håndværks- samt andre lignende virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan indrettes kulturelle funktioner herunder udstillingslokaler, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Stueetagerne må ikke anvende til udadvendte funktioner af social eller fritidspræget karakter, såsom klub-, fitness- og medarbejderlokaler.

§ 4. Veje og parkering

Stk. 1. Eksisterende vejlinje

Mod Gammel Køge Landevej, Carl Jacobsens Vej, Gerdasvej og Ottiliavej opretholdes de eksisterende vejlinjer og den eksisterende vejbyggelinje, jf. tegning nr. 3.

Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af færdselsarealer og en adgangsgivende sti, jf. stk. 3, og som vist på tegning nr. 5.

Stk. 3. Fastlæggelse af vej og stiforbindelse

Der fastlægges vejudlæg som følger, og som vist på tegning nr. 3 og nr. 5:

Vej A fastlægges i en bredde af 10,5 m med kørespor og fortov.

Vej B fastlægges i en bredde af 12 m.

Vej C fastlægges i en bredde af 9,5 m med fortov, vareindlevering og ét kørespor.

Vej D fastlægges i en bredde af 13 m.

En adgangsgivende sti fastlægges i en bredde på 6 m.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier. Den adgangsgivende sti skal på sigt indgå i en stiforbindelse til Vestre Kirkegård.

Stk. 4. Overkørsler

Overkørsler placeres som vist på tegning nr. 3:

Fra vej A til område IV, fra vej B til parkeringshus og fra vej B til evt. gårdareal inden for byggefeltet samt fra vej C til Carl Jacobsens Vej.

Eksisterende overkørsler til område II, III og IV på Gerdasvej, Ottiliavej og Gammel Køge Landevej opretholdes.

Eksisterende overkørsel til område I fra Gammel Køge Landevej kan nedlægges, som vist på tegning nr. 3.

Kommentar

Såfremt udkørsel til Carl Jacobsens Vej etableres over matr. nr. 1289a, som ejes af virksomheden H. Lundbeck A/S, sikres denne med en servitut, der kun tillader udkørsel.

Stk. 5. Afvigelse

Uanset bestemmelserne i stk. 1-4 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

Kommentar

Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Den nærmere udformning af de i stk. 1 og 4 fastlagte

vejarealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

Stk. 7. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Ved byggeri til virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner fastsættes parkeringsdækningen efter en konkret vurdering.

For område I gælder:

Der må udover normen etableres 28 parkeringspladser, som indgår i parkeringsdækningen for matr.nr. 1888.

Parkering skal indrettes i konstruktion. Tilkørsel til parkeringshus skal ske fra vej C, som markeret på tegning nr. 3.

Højest 5% af parkeringsdækningen må dog indrettes på terræn. Parkering til varelevering skal placeres som angivet på tegning nr. 3.

Stk. 8. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² opført bruttoetageareal:

Erhverv: 4 pladser
(mindst 50 % skal etableres i konstruktion)

Uddannelsesinstitutioner: 0,5 plads pr. studerende/ansat
(mindst 50 % skal være overdækket)

Butikker: 4 pladser
(mindst 50 % skal være overdækket)

For erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m² ud af det samlede krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

I kantzoner markeret med grøn farve, jf. tegning nr. 5, skal der opsættes cykelparkering, dog må cykelparkering ikke optage mere end 50% af arealet. I orange kantzone, jf. tegning nr. 5, kan der opsættes op til 20 cykelparkeringspladser mod Carl Jacobsens Vej.

Stk. 9. Adgang til cykelparkeringskælder

Adgang til parkeringskælder skal ske via rampe, som er let tilgængelig for brugerne. Adgang til parkeringskælder via rampe i område I skal placeres centralt i området ved byggefelt B og C, jf. tegning nr. 4. Fra kælder skal der være direkte adgang til bygningens indre.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

For område I gælder:

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 for den enkelte ejendom.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet, jf. stk. 2 og 4, medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt eventuelle åbninger, porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tekniske opbygninger samt tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn. Bestemmelsen gælder ikke karnapper, der medregnes i bebyggelsesprocenten.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

Stk. 2. Bebyggelsesplan og byggefelter

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 4 viste byggefelter A, B, C og D. Bebyggelsen skal opføres som sluttet randbebyggelse med facader i de på tegning nr. 4 med orange streg markerede linjer mod hhv. mod Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej. Facaderne må dog trækkes tilbage eller afbrydes på i alt maksimalt 25 % af hver linjes længde i forbindelse med porte, passager og nicher mv. Herudover må den øverste etage trækkes tilbage fra facadelinjen i forbindelse med tagterrasser.

Stk. 3. Områder, der ikke må bebygges

Vejarealer og adgangsarealer til parkeringshus, herunder kantzoner vist på tegning nr. 5 samt vendearealer og adgangsgivende stier, må ikke bebygges. Der må dog etableres altaner og karnapper og overdækninger over indgangspartier mv., jf. stk 7, når de holder en afstand på minimum 3 m til de på tegning nr. 5 markerede bevaringsværdige træers drypzone (drypzonen svarer til kronens projicering på terræn).

Stk. 4. Bygningshøjde, etageantal og det skrå højdegrænseplan

Ny bebyggelse i område I skal opføres i overensstemmelse med de nedenfor angivne etageantal, maksimale højder

og maksimale koter.

Byggefelt A må ikke overstige 4 etager, 17 m og en kote på maksimalt 24,7.

Byggefelt B må ikke overstige 5 etager, 20 m og en kote på maksimalt 27,7.

Byggefelt C må ikke overstige 6 etager, 24 m og en kote på maksimalt 30,3.

Byggefelt D må ikke overstige 6 etager, 19 m og en kote på maksimalt 25,0.

Koter er angivet i DVR 90 kotesystem.

Bygningshøjden og den maksimale kote kan overskrides med op til 4,5 m, hvad angår teknik eller andet, der placeres på tag, herunder bygningsdele, der er begrundet i særlige funktionelle, arkitektoniske, miljø-/energimæssige, eller rekreative hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være (elevatortårne, kupler, skulpturelle bygningsdele i øvrigt, glasover-/inddækninger og småbygninger på tagterrasser m.v. Teknik og bygningsdele skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 2 m målt fra facaden. Endvidere kan bygningshøjden øges med 1 m ved karnapper.

Værn ved tagterrasser skal være trukket mindst 0,3 m fra facadelinjen. Værn må maks. være 1,2 m over tagterrassens overflade.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til anden boligbebyggelse/bygning og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse. Bestemmelsen gælder ikke i forhold til matr. 1888 og indenfor de på tegning nr. 4 angivne byggefelter A-C.

Stk. 5. Kote- og terrænforhold

Der fastlægges følgende kote for stueetagen:

Koten i stuegulvet i det skraverede felt, jf. tegning nr. 4, skal være 8,9 +/- 0,1 m.

Koter er angivet i DVR 90 kotesystem.

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Ved større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskel end +/- 0,3 m, skal terrænregulering ske med skråninger/støttemure.

Stk. 6. Husdybde

Husdybden må ikke overstige 18 m. Husdybden er eksklusiv altaner og karnapper. Ved parkeringshus, ved atriumbebyggelser og i forbindelse med butikker må husdybden øges. Endvidere må husdybden øges i stueetagen til 21 m i atriumgårdrum/indre lukkede gårdrum med glastilbygninger. Ved større husdybder end 18 m er husdybden inklusive altaner og karnapper.

Stk. 7. Altaner og karnapper

Byggefeltet må overskrides med altaner, karnapper og overdækninger, der må have et fremspring på højst 2 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 4,5 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.

Stk. 8. Afstand til skel

Ny bebyggelse inklusiv karnapper, altaner, altangange og overdækninger mv. må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

Stk. 9. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende, jf. dog stk. 3.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

For område I gælder:

Stk. 1. Ny bebyggelse

Facader

Facader må maksimalt have en facadelængde på 40 m uden skift i facadens arkitektoniske fremtræden. Et facadeskift skal udføres af mindst to af følgende variationer:

- Variation i materialer
- Variation i højde
- Variation i vinduestyper/størrelse og/eller skift i vinduernes placering i forhold til facadelinjen og/eller variation i udformning af altaner og/eller karnapper og/eller variation i tilsvarende dominerende facadeelementer

Uanset dette kan parkeringshus udføres uden de nævnte variationer.

Facadematerialet skal på alle facader fra terræn til taggesims være tegl i blank mur (muret i forbandt og uden overfladebehandling) eller ophængt ('skærmtegl' eller lignende) i rødlige eller gule farver. Sokler, brystninger, indgangspartier, forbindelsesgange samt mindre bygningsdele må herudover udføres i andre materialer som træ, beton, glas eller metal. I stueetagen skal andelen af partier i tegl udgøre mindst 20 % af stueetagen facadeareal på hver strækning for sig. Højden på sokkel inkl. evt. brystning må ikke overstige 0,8 m.

Facadematerialet på parkeringshus skal være metal, dog skal minimum 50 % af den på tegning nr. 4 af den med grøn streg markerede facade fremstå begrønnet.

Vinduer, døre og indgangspartier

Vinduesåbninger og beklædning inklusiv evt. brystning skal gå fra gulv til loft med en tydelig og dybdemæssig varieret profilering. Facadepartier mellem vinduesåbninger skal adskilles af tegl. Vinduer i stueetagen må sammenbindes til brede vinduespartier/-bånd, når andelen af partier i tegl udgør mindst 20 % af hver stueetages facadeareal, jf. ovenfor.

Vinduer og døre skal være hvide, grå eller sorte eller andre farver, der er tilpasset bygningernes teglfacader.

Materialerne skal være i metal, glas og/eller træ. Der må ikke anvendes plastmaterialer.

Mindst 40 % af stueetagens facade, beregnet for hver strækning for sig, langs de på tegning nr. 4, med lys, blå linje, markerede facader skal være transparente partier i klart glas.

Mindst 50 % af stueetagens facade, beregnet for hver strækning for sig, langs de på tegning nr. 4 med rød markering, skal være transparente partier i klart glas i en højde på minimum 3 m. Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.

I andre erhvervsbebyggelser end butikker må der derudover anvendes let tonet eller svagt coatet vinduesglas uden spejlvirkning.

Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Langs de på tegning nr. 2 med brun, stiplede markering aktive stueetager skal der i stueetagen være mindst én indgang.

Tage

Tage skal være flade eller have en taghældning på op til 45 grader. Tage med hældning skal være røde, og materialet skal være tegl.

Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal indgå som en integreret del af taget.

Flade tage, undtaget tag på parkeringshus, der ikke anvendes til opholdsareal eller til at udnytte solenergi, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtage eller anden konstruktion over tagfladen.

Der må indrettes tagterrasser. Terrasseværn skal være transparente.

Altaner, karnapper, altangange

Værn om altaner skal udformes som en spinkel konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

Stk. 2. Facadeudstyr, herunder skiltning

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne. Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer. Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikatio-

nen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvisning til Center for Byplanlægning.

Stk. 3. Tekniske anlæg

Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

Stk. 4. Antenneanlæg

Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

§ 7. Ubebyggede arealer og byrum

For område I gælder:

Stk. 1. Friarealers størrelse

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

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for brugerne. Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Erhverv: 10%

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

Stk. 2. Afbøvelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Stk. 3. Belægninger

Belægninger skal være robuste og langtidsholdbare materialer som belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton, jern eller grus. Anvendes grus på gangarealer skal anvendes slotsgrus.

Stk. 4. Hegning

Udearealer skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes bestemte brugere.

Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 6. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og brugere i området.

Stk. 7. Fællesanlæg

Det er en betingelse for ibrugtagning at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg indgår i fællesanlæg.

Stk. 8. Kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 5. Kantzoner, vist med blå streg, skal indrettes som anført nedenfor:

- Kantzoner skal have en grøn karakter, jf. stk. 9.
- Der skal etableres mindst to opholdsbænke vendt mod Gammel Køge Landevej.
- Der skal etableres en gangzone uden terrænspring eller med cykelrampe langs facaden på min. 1,5 m, og jf. stk. 3.
- Mod Gammel Køge Landevej må kantzonen afgrænses af kantsten, der ikke må være højere end maks. 0,4 m over det omgivende terræn.

Kantzone, vist med orange markering, skal mod Carl Jacobsens Vej skal indrettes som vist på tegning nr. 5 og som anført nedenfor:

- Terræn skal optages og bearbejdes i kantzonens indretning. Terrænregulering med trin eller støttemur skal udføres med siddemulighed. Niveauspring på over 0,5 m skal afskærmes med plantebed eller lignende i en højde på mindst 0,3 m. Der må ikke opsættes værn.
- Der skal etableres en niveaufri, fast belægning langs de på tegning nr. 2 viste aktive facader på min. 3 m målt fra facaden, så der skabes mulighed for ophold. Der skal være niveaufri adgang til de markerede aktive stueetager herfra.

Kommentar

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

Stk. 9. Beplantning

- Der skal etableres mindst 15 træer. Af disse skal mindst otte være større træer i forskellige løvfældende træsorter. Træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mellem 6 og 15 m. De øvrige kan være mindre træer, som på det konkrete sted skal kunne opnå en højde på op til 6 m. Af nævnte træer skal der langs nordligt matrikelskel, i det på tegning nr. 5 med gul markering viste område, være beplantning med mindst to træer.
- Beplantningen i orange kantzone, jf. stk. 8, skal bestå af en variation stauder i varierede højder, græsser,

buske og lignende. Der skal være mindst 9 m² beplantede bede. Endvidere kan plantes mindre træer i den østlige del af kantzonen mod Carl Jacobsens Vej.

- c) Der skal etableres allébeplantning i blå kantzoner, jf. stk. 8 og tegning nr. 5, langs Gammel Køge Landevej med mindst 10 træer af samme træsort.

Kommentar

Større træer kan være med til at understrege det arkitektoniske udtryk med interessante bladformer og smuk grenbygning. De mindre træer understreger årstidsvariation med blomstring og eller høstfarver.

Stk. 10. Cykelchikaner og lignende

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage ad den i § 4, stk. 2, nævnte adgangsgivende sti.

For område I, II, III og IV gælder:

Stk. 11. Bevaringsværdige træer og beplantning

De på tegning nr. 5 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller faldet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet krav om genplantning.

Ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer skal det undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, jf. habitatbekendtgørelsen § 11, artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 12. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og

overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

§ 8. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB).

- Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²) i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende, såfremt luftudskiftning ikke sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer: 51
- Indendørs med lukkede vinduer i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende: 38
- Indendørs med lukkede vinduer i undervisningsrum: 33
- Primære opholdsarealer tilknyttet bebyggelsens friarealer: 63

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

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

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

§ 9. Regnvand

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til skybrudsvejen på Carl Jacobsens Vej, således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Særlige fællesanlæg

For område I gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 4 fastlagte veje og overkørsler, dog undtagen Vej D, samt den i § 4 fastlagte sti og de i § 7 fastlagte ubebyggede arealer, herunder kantzoner og beplantning.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

§ 12. 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 lovlige.

§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Hvad angår matr.nr. 1474 Valby, København ophæves lokalplan nr. 73 Carl Jacobsens Vej tinglyst den 26. marts 1985 i sin helhed.

Hvad angår matr.nr. 1888 Valby, København ophæves tillæg 1 til lokalplan nr. 73 Carl Jacobsens Vej bekendtgjort den 2. december 2014 i sin helhed. Desuden ophæves for så vidt angår matr.nr. 1888, Valby, i lokalplan nr. 73 Carl Jacobsens Vej bekendtgjort den 26. marts 1985 § 3, § 7, § 9, stk. 2 og 4, og § 10.

Hvad angår matr.nr. 1289b Valby, København ophæves lokalplan nr. 78 Ottiliavej tinglyst den 21. august 1985 for så vidt angår § 3, § 7, § 9, stk. 2 og 4, og § 10.

Hvad angår matr.nr. 1289c Valby, København ophæves lokalplan nr. 73 Carl Jacobsens Vej tinglyst den 26. marts 1985 for så vidt angår § 3, § 7, § 9, stk. 2 og 4, og § 10.

Deklaration om bebyggelsesprocent og bebyggelsesvolumen tinglyst den 2. september 2016 på matr.nr. 1474, 1289b og 1289c Valby, København ophæves.

Kommentarer af generel karakter

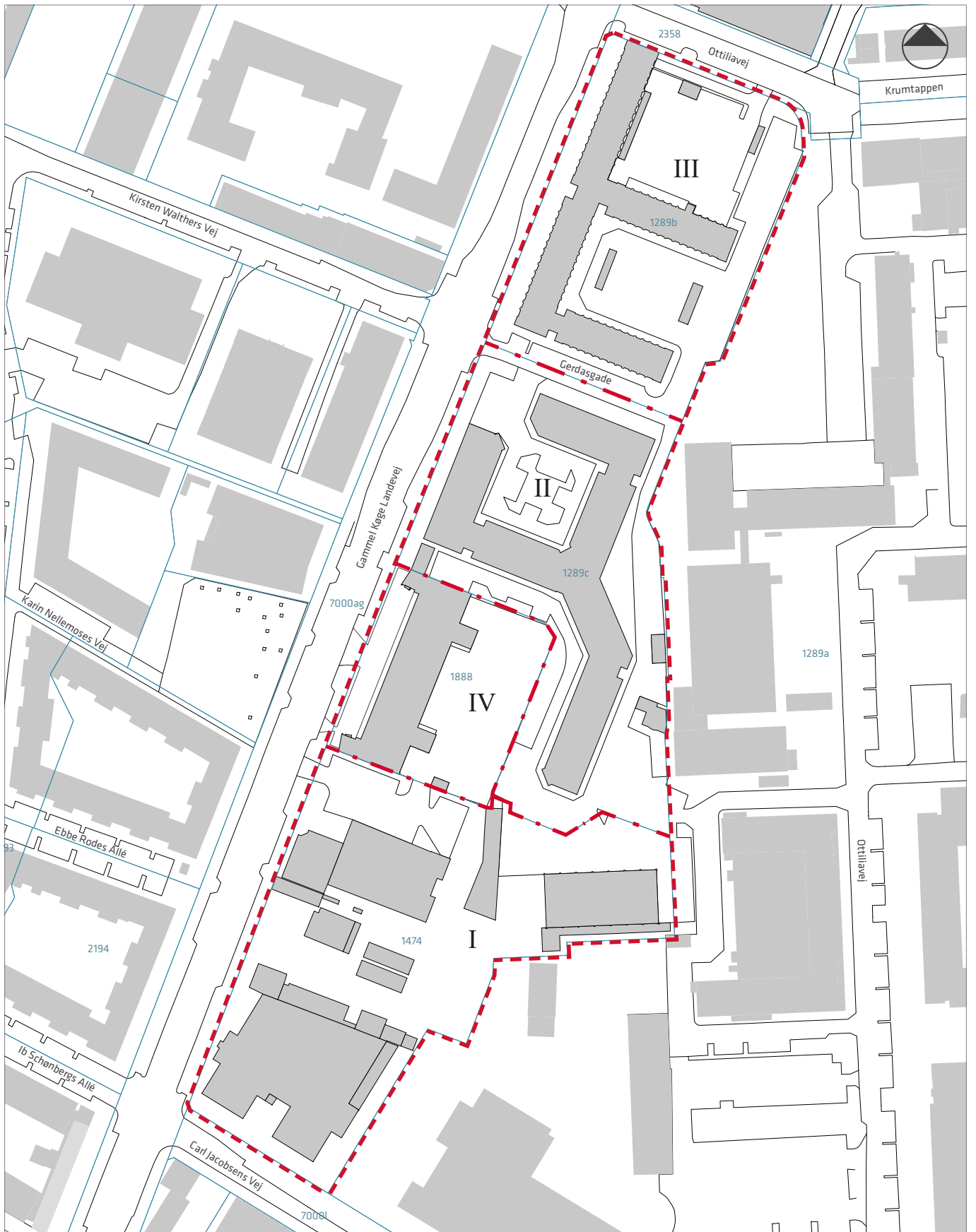
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

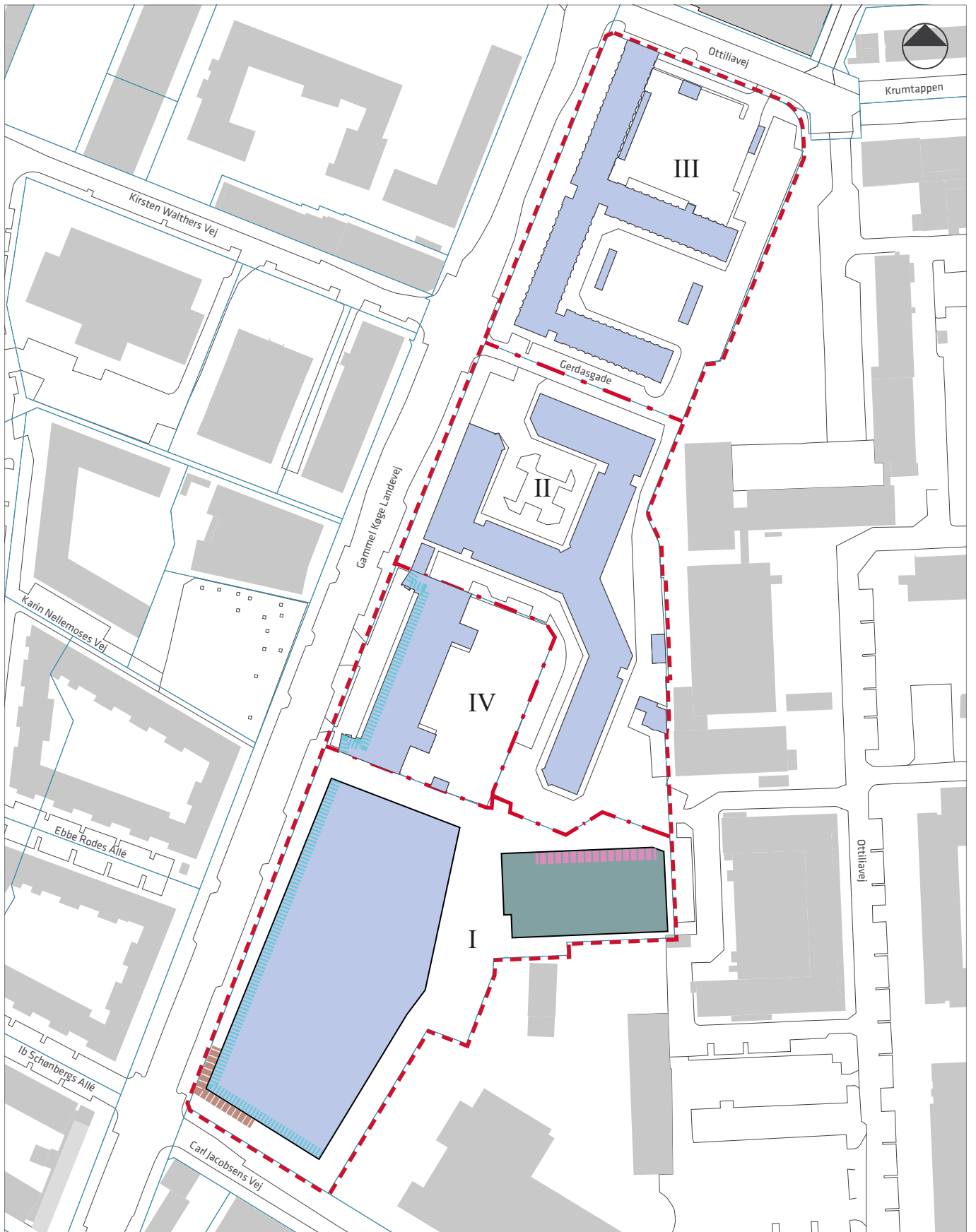
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde og delområder

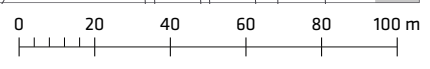


- Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I-IV Underområder
- Matrikelskel

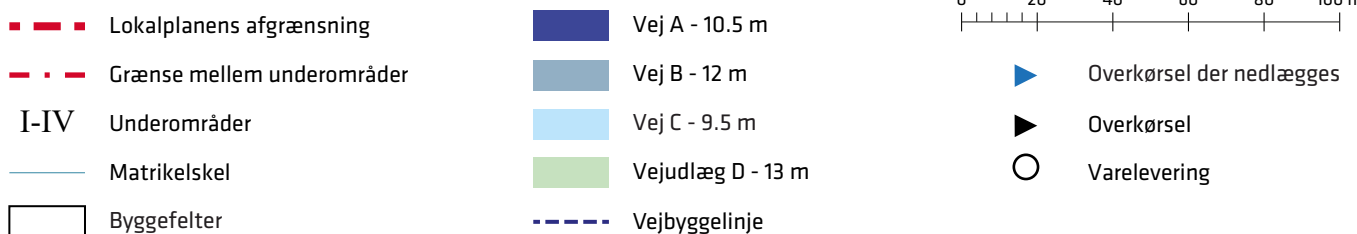
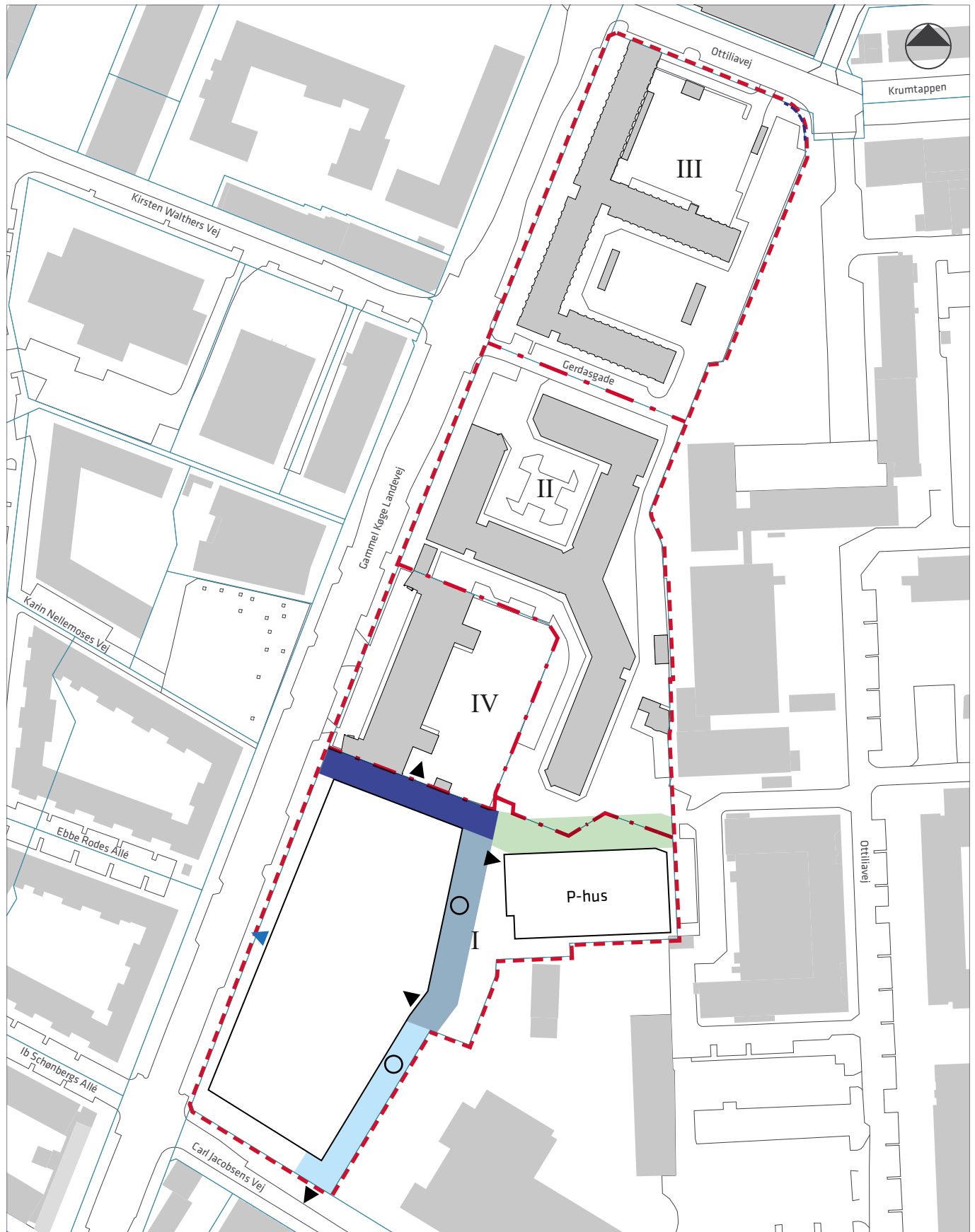
Tegning nr. 2 - Anvendelse



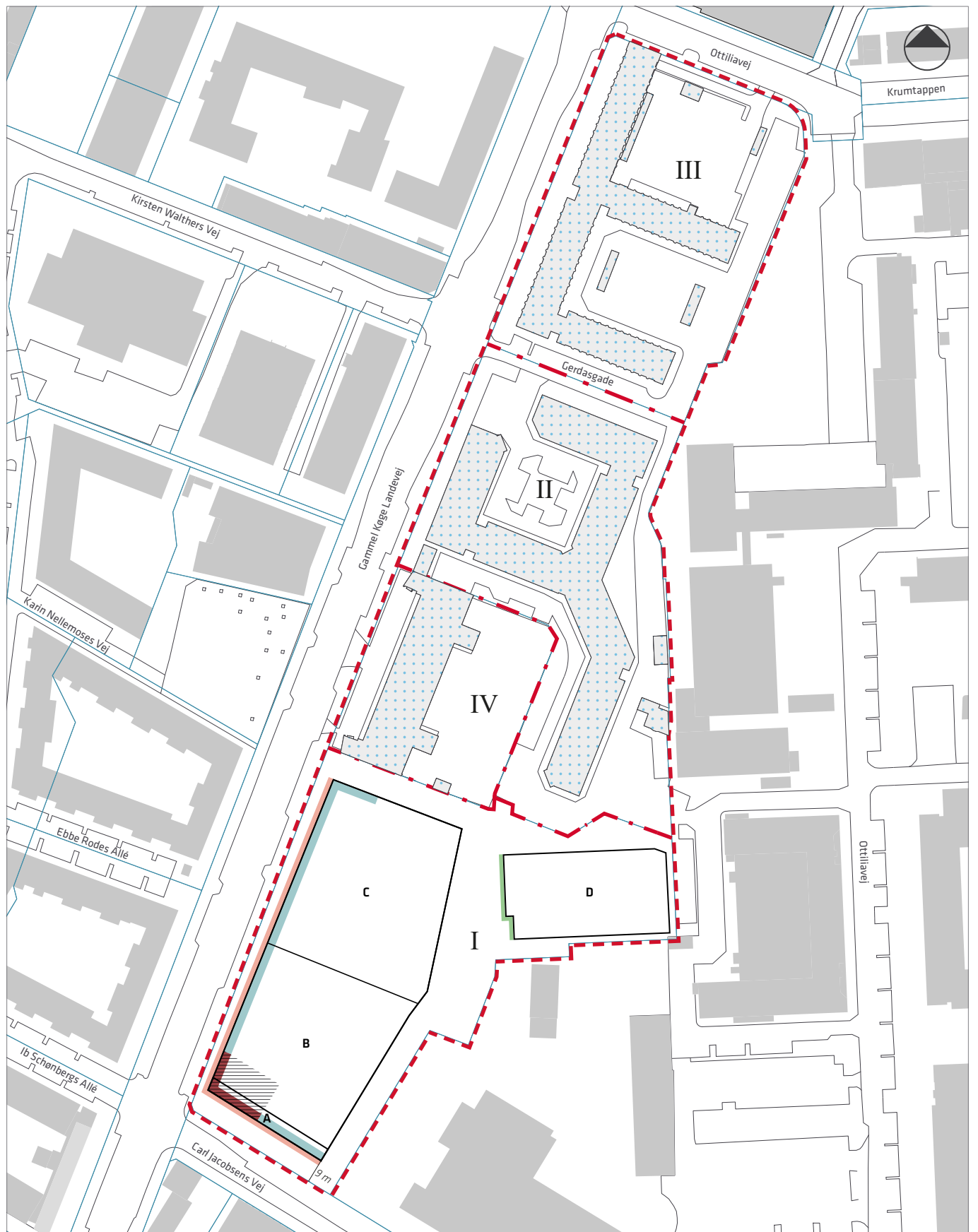
- Lokalplanens afgrænsning
- Grænse mellem underområder
- I-IV Underområder
- Matrikelskel
- Byggefelter
- Blandet erhverv
- Parkeringshus
- Aktiv stueetage
- Lettere industri m.v. i stueetagen
- Mulighed for butikker



Tegning nr. 3 - Vejforhold og parkering



Tegning nr. 4 - Omfang og udformning



— — — Lokalplanens afgrænsning

- · - · - Grænse mellem underområder

I-IV Underområder

— Matrikelskel

· · · Eksisterende bebyggelse (grundplan)

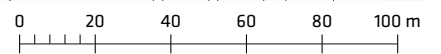
A-D Byggefelter

— Begrønnet facade

— Sluttet randbebyggelse

— Mindst 40 % transparente partier

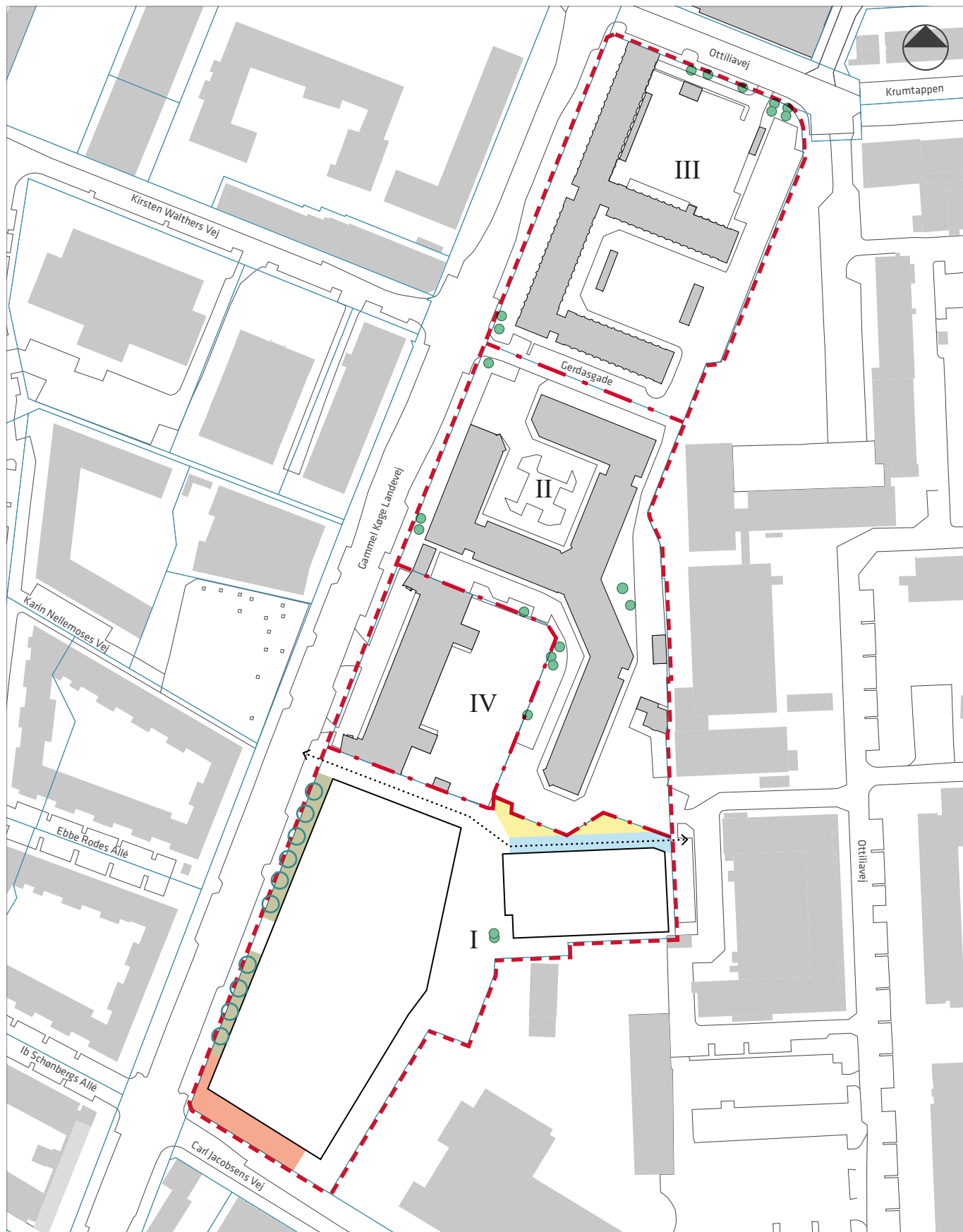
— Mindst 50 % transparente partier



— — — Kote i stuegulv 8,9

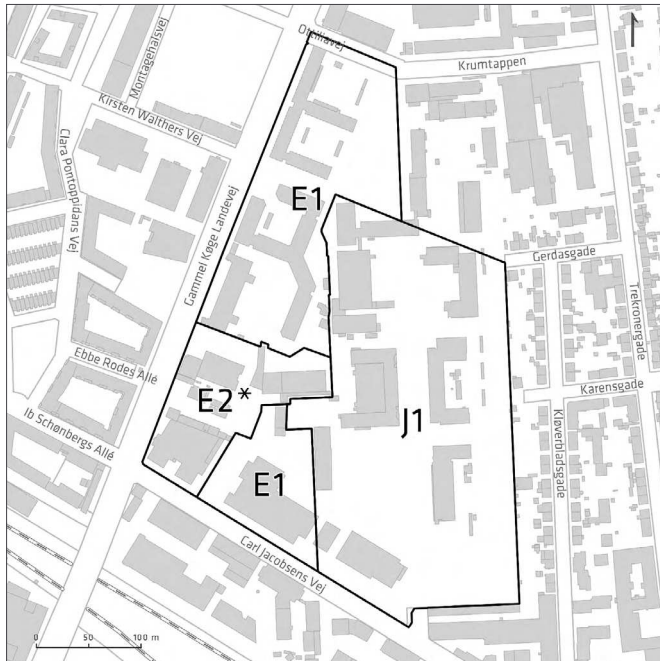
9 m Afstand fra skel

Tegning nr. 5 - Udearealer og kantzoner



- Lokalplanens afgrænsning
- Grænse mellem underområder
- I-IV** Underområder
- Matrikelskel
- Byggefelter
- Kantzone
- Byrum/udvidet kantzone
- Adgangsgivende sti 6 m
- Bevaringsværdige træer
- Fremtidig træbeplantning
- Fremtidig stiftorbindelse
- Zone til beplantning

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



Tegning A



Tegning B

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) foretages følgende ændringer:

Af E1-område (Plannr. 831) udskilles der som vist på tegning A et E2*-område (nyt Plannr. 4375) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185. Den resterende del af E1-området får nye Plannr. 4376 og 4377.

Endvidere justeres E-områdernes afgrænsning til J1-område (Plannr. 856) til ejendomsskel som vist på tegning A. J1-området får nyt Plannr. 4378.

Endeligt ændres Valby Maskinfabrik Lokalcenter (Plan. Nr. 5547) til Valby Maskinfabrik Bydelscenter som vist på tegning B med et maksimalt butiksareal på 4.900 bruttoetagemetre og uændrede maksimale butiksstørrelser, idet der er følgende særlige bemærkning: ”Der kan på matr. nr. 1888, Valby indrettes én butik til udvalgsvarer med et bruttoetageareal på op til 700 m².” Bydelscentret får nyt Plannr. 5131.

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 rækkefølgebemmelser.

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 22. november 2018 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Gammel Køge Landevej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 4. december 2018 til den 29. januar 2019.

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

Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 29. januar 2019



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen