

# GRØNTTORVSOMRÅDET

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr.462

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 201X vedtaget forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet. Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X



# Indhold

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

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplantillæggets område og kvarteret.....	4
Byggeønsker .....	4
Byrum og forbindelser i Valby Syd .....	5
Lokalplantillæggets indhold .....	5
Trafik .....	8
Miljøforhold .....	9
Skyggediagrammer .....	10

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 11

Fingerplan 2013 .....	11
Regional Udviklingsplan 2012 .....	11
Overordnede strategier.....	11
Kommuneplan 2015 .....	11
Trafikstøj .....	12
Bydelsplan .....	12
Lokalplaner i kvarteret.....	13
Miljø i byggeri og anlæg .....	13
Regnvand .....	14

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 15

Affald .....	15
Jord- og grundvandsforurening .....	15
Museumsloven .....	15
Rottesikring .....	15

## Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet ..... 17

§ 1. Formål.....	17
§ 2. Område .....	17
§ 3. Anvendelse.....	17
§ 4. Vejforhold .....	18
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	19
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	20
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering.....	22
§ 8. Byrum.....	23
§ 9. Forureningsgener .....	25
§ 10. Bæredygtighed og regnvand .....	26
§ 11. Grundejerforening.....	26
§ 12. Matrikulære forhold.....	27
§ 13. Retsvirkninger .....	27
§ 15. Ophævelse af lokalplanbestemmelser.....	27

Tegning nr. 1.2 - Lokalplanområdets eksisterende forhold.....	29
Tegning nr. 2.2 - Anvendelse .....	30
Tegning nr. 3.2 - Vej- og stiforhold .....	31
Tegning nr. 4.2 - Bebyggelsesplan .....	32
Tegning nr. 5.2 - Friarealer .....	33

## Hvad er en lokalplan ..... 34

Lokalplan.....	34
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	34
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	34

## Mindretalsudtalelser ..... 35

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillæg til lokalplanen



Luftfoto af lokalplanområdet med afgrænsning af lokalplan nr. 462 vist med fuld optrukket linje og tillæg nr. 2 med stiplede linje.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

På baggrund af Grønttorvets ønske om at flytte engros-markedet til Taastrup vedtog Borgerrepræsentationen i 2011 lokalplan nr. 462 for Grønttorvsområdet, inklusive den kommunale ejendom syd for Torveporten, der er anlagt med boldbaner og et klubhus for Valby Boldklub. Den 8. oktober 2015 vedtog Borgerrepræsentationen tillæg nr. 1 til lokalplanen, som omfatter hovedparten af området og danner rammer for omdannelse af engros-området og de centrale haller til et integreret byområde.

I forbindelse med udbud til prækvalifikation af almene boligprojekter har Københavns Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af en boligbebyggelse med 90 gårdhavehuse på den sydvestlige del af grunden. På mødet den 12. december 2013 gav Borgerrepræsentationen bemyndigelse til at indgå en partnerskabsaftale med SAB ved KAB om projektet. Efterfølgende er projektet videreudviklet og indeholder nu 84 boliger.

Lokalplan nr. 462 er en rammelokalplan bl.a. for den kommunale ejendom, og realisering af byggeønsket udløser derfor krav om tillæg til lokalplanen. Det indstilles, at

tillægget omfatter hele ejendommen med byggeretsgivende bestemmelser, selvom der ikke er aktuelle byggeønsker på den øvrige del. Hermed sikres der sammenhæng med hensyn til placering og udformning af bebyggelse, adgangsforhold, friarealer og forebyggelse af forureninggener.

Området bruges i dag som boldbaner og klubhus for Valby Boldklub. Der er i lokalplan nr. 515 for Valby Idrætspark vist mulighed for relokalisering af Valby Boldklubs klubhus i idrætsparken og relokalisering er finansieret i budgetaftalen for 2016.

Lokalplantillægget skal muliggøre, at byomdannelsesområdet mellem Gammel Køge Landevej, Torveporten og Værkstedsvej kan omdannes til et tæt byområde med en blanding af boliger og erhverv.

Området vil fremover kunne tilbyde:

- Boliger i forskellige typer og størrelser, som understøtter en blandet beboersammensætning.
- Nye kontorer og erhverv som bidrager til aktivering af Gammel Køge Landevej.

- Varierede byrum og kantzoner samt gode forbindelser til omgivelserne - også til det kommende byområde på Grønttorvet.

Der skal i udviklingen af området tages særligt hensyn til sammenhæng med de tilstødende områder, udnyttelse af stationsnærheden, attraktive og trygge byrum samt fokus på bæredygtige løsninger.

### Lokalplantillæggets område og kvarteret

Det samlede område omfattet af lokalplan nr. 462 har inkl. Torveporten Syd et areal på ca. 320.000 m<sup>2</sup>.

Området for lokalplantillægget er på ca. 24.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplantillæggets område afgrænses mod øst af Gammel Køge Landevej. På den anden side af vejen ligger Ny Ellebjerg-området og Poppelstykket, der, ligesom Grønttorvsområdet, er under omdannelse fra industri til blandede bykvarter.

Nord for lokalplantillæggets område ligger Torveporten, som sammen med Følager danner et centralt element i byudviklingen i Valby Syd, og skal ombygges til butiksstrøg, der forbinder Grønttorvsområdet og Ny Ellebjerg-området på tværs af Gammel Køge Landevej. Lokalplantillæggets område afgrænses mod syd af bebyggelsen Elleparken, der, udover et butiksstrøg, hovedsageligt indeholder almene boliger. Mod vest afgrænses lokalplantillæggets område af Værkstedsvej og Håndværkerbyen, en karakteristisk bebyggelse fra 50'erne og 60'erne. Den lille indu-

#### Fakta

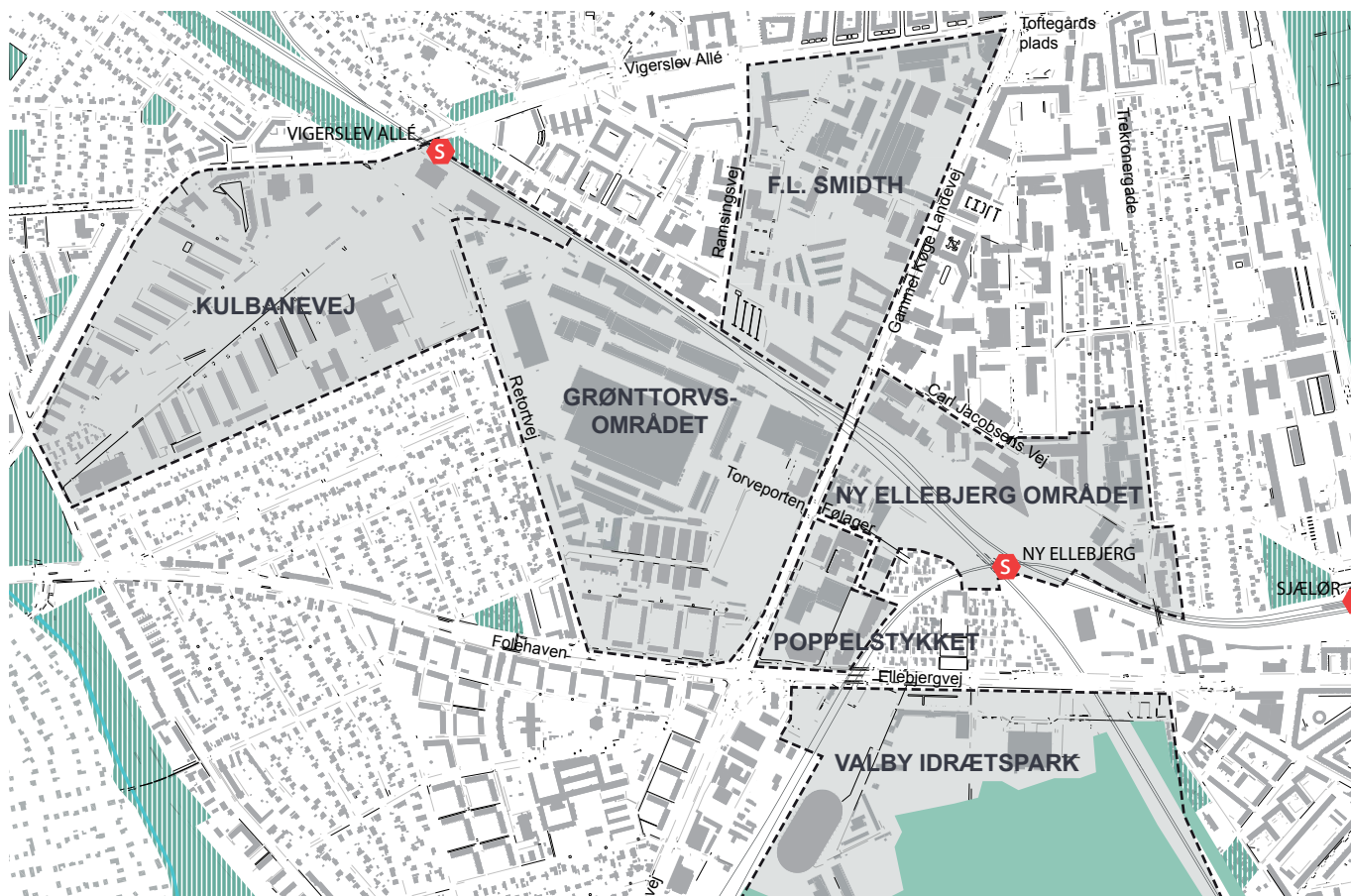
Grundareal (inkl. intern vej)	24.000 m <sup>2</sup>
Fodaftryk	11.600 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal (eks. kælder)	36.100 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent	150

strienklave har arkitektoniske kvaliteter og huser i dag mindre virksomheder som et af de 13 områder, der er i Kommuneplan 2015 er udpeget til kreative erhverv.

### Byggeønsker

KAB har i samarbejde med Domus arkitekter udviklet et projekt som omhandler 84 gårdhavehuse ved Værkstedsvej, overfor Håndværkerbyen. Husene tager udgangspunkt i Håndværkerbyens bygninger med shedtag og mørke farver i facaden, og byggefeltene er placeret ud fra Håndværkerbyens bebyggelsesstruktur, som skaber smalle og intime rum mellem husene. I gaderummene er der kantzoner til ophold og cykelparkering, og mindre pladsdannelser med ophold og funktioner for områdets beboere. I byggefeltene er husene placeret som rækkehus i 2-3 etager med gårdrum, som deles mellem 4 enheder.

Planen for det øvrige område er udarbejdet med udgangspunkt i forslaget til den almene bebyggelse samt bebyggelsesstrukturen som er angivet i lokalplan nr. 462. På



Kort der viser Det Sydlige Valby og de aktuelle udviklingsområder

hjørnet af Torveporten og Værkstedvej placeres en etagebebyggelse og langs Gammel Køge Landevej en randbebyggelse som beskytter resten af området mod trafikstøj. Der etableres herudover en fælles vej, som betjener hele lokalplantillæggets område.

Den oprindelige plan er justeret for at give mere plads til friarealer, for at skabe en mere rationel bebyggelse, samt for at skabe en skalamæssig overgang til den tæt-lave almene bebyggelse.

## Byrum og forbindelser i Valby Syd

Valby er præget af store trafikårer og udstrakte industriområder. De store industriområder har haft væsentlig betydning for Valbys erhvervsliv og beboere og har influeret på byudviklingen ikke kun lokalt, men for hele København.

Disse industriområder er i dag næsten alle under omdannelse til integrerede byområder, og her ligger en mulighed for at sikre bedre sammenhænge. Trafikårerne er under udbygning bl.a. med København-Ringstedbanen. Risikoen for, at den allerede gældende barriereeffekt forstærkes, er stor. Derfor gælder det om at indtænke stiforbindelser i anlæggene.

I 2011 blev der igangsat en analyse – 'Byrum og Forbindelser i Valby Syd', der havde som formål at kortlægge potentialer for at sikre sammenhænge mellem de store byudviklingsområder og de eksisterende kvarterer. Den fremtidige planlægning skal sikre overgange mellem lokalplanområderne og deres omgivelser. Det skal prioriteres at skabe flere og mere indbydende bro- og tunnelforbindelser, og der er desuden foreslået stitunneler under Køge Bugt-banen. Desuden skal hegn saneres, og uhenigtsmæssige barrierer fjernes, blandt andet for at sikre bedre forbindelser igennem Valby, samt skabe mangfoldige byrum, der beriger byen og giver mulighed for, at alle kan deltage i hverdagens byliv.

## Lokalplantillæggets indhold

Valby forventes at vokse med næsten 12.000 indbyggere frem til år 2029. I fremtiden bliver Valbys tidligere industriområder nye attraktive bykvarterer til den voksende københavnske befolkning. Industrien og engroshandelen forsvinder, og Grønttorvet rykker til Høje Taastrup, og i stedet flytter københavnernes ind i et blandet udbud af boliger.

Siden Grønttorvet i Valby blev taget i brug i 1958, er storbyen rykket længere ud og omkranser nu torvegrunden. Samtidig har Grønttorvet brug for udvidelsesmuligheder, der vanskeligt kan tilgodeses. Torvet har derfor besluttet at etablere sig i et nyt og moderne torv i Høje Taastrup og ønsker at afhænde grunden i Valby til investorer.



Håndværkerbyen



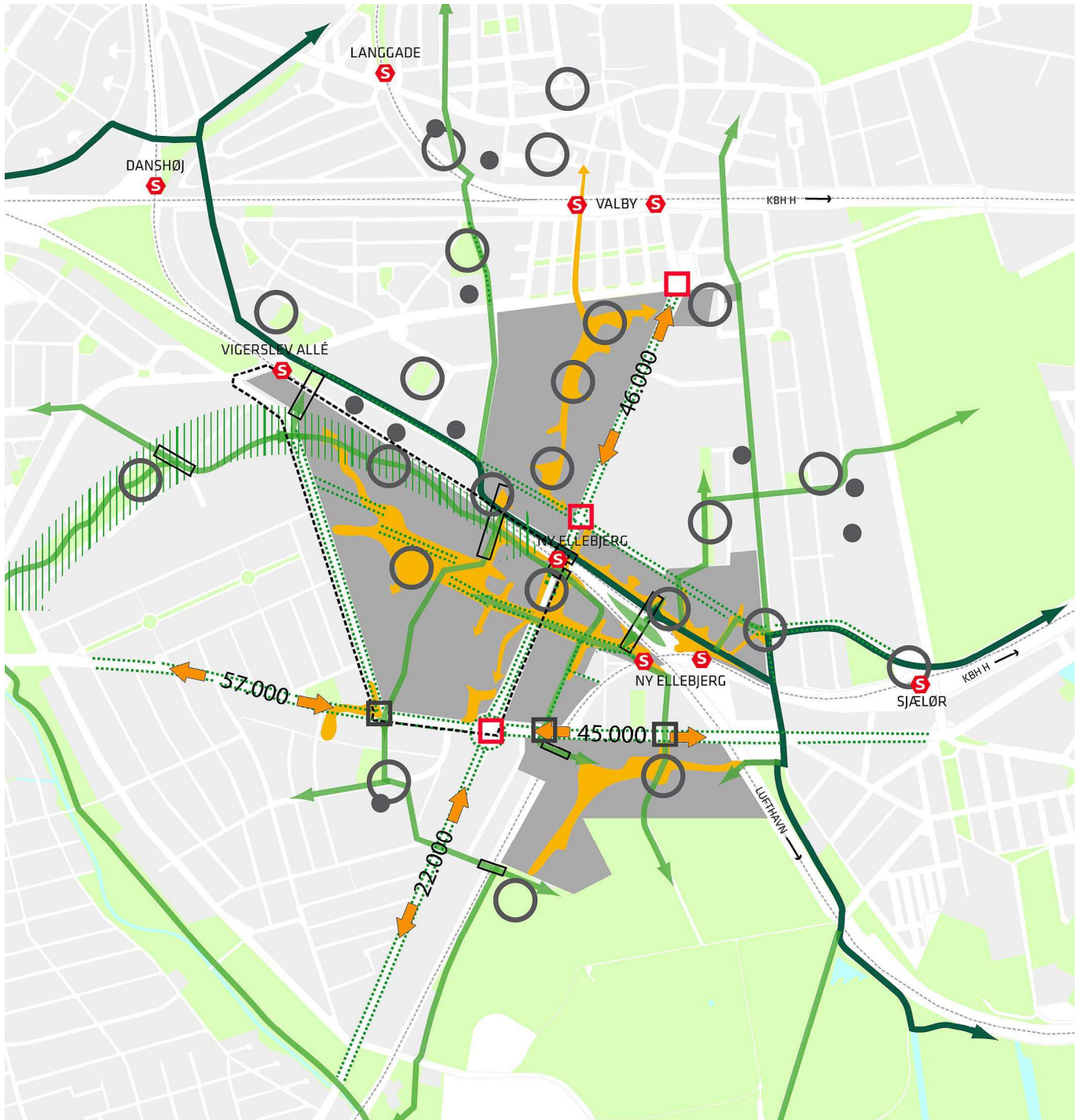
Bekkersgård Vænges butikscenter


















Krydset ved Torveporten og Gammel Køge Landevej



Boldbanen syd for Torveporten



*Illustration fra Byrum og forbindelser i Valby Syd. Illustrationen viser et muligt scenarie for udviklingen af byudviklingsområderne i bydelen med fokus på stærke byrumsmæssige forbindelser.*

- |   |   |   |   |   |                                  |
|---|---|---|---|---|----------------------------------|
|  | Planer for omdannelse i sydlige Valby   |  | Grønne gaderum giver karakter langs trafikårer og strøg   |  | 45.000 Fremtidig trafik (ÅDT)    |
|  | Fodgængerstrøg med sekvenser af pladser, opholds- og aktivitetsområder samt evt. handel og kultur |  | Ny principiel grøn kile der forbinder til Vigerslevparken |  | Signalreguleret kryds            |
|  | Grønne cykelruter   |  | Eksisterende parker og grønne områder                     |  | Stationsadgang                   |
|  | Hovedforbindelser for fodgængere og cyklister   |  | Grænse for lokalplan "Grønttorvsområdet"                  |  | Fremtidigt signalreguleret kryds |
|  | Vigtige nye broer /tunneler på tværs af jernbaner   |   |   |   |                                  |
|  | Skoler  |   |   |   |                                  |
|  | Aktivitet / mødested  |   |   |   |                                  |

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

Udviklingen af Torveporten Syd vil være et af de første skridt i udviklingen af det nye bykvarter, og Torveporten vil i fremtiden være en af adgangsvejene ind i det nye område.

### Anvendelse

Formålet med planerne er at udvikle området til et attraktivt område med boliger og serviceerhverv, herunder mulighed for butikker i bebyggelsen langs Torveporten samt mulighed for at integrere en op til 1.700 m<sup>2</sup> stor børneinstitution i bebyggelsen.

Området har et grundareal på ca. 24.000 m<sup>2</sup>, eksklusive tilstødende vejarealer. Langs Gammel Køge Landevej fastlægges området til en erhvervsbebyggelse med ca. 17.000 m<sup>2</sup> etageareal med krav om publikumsorienterede serviceerhverv, herunder butikker langs en del af Gammel Køge Landevej og Torveporten. Den nordvestlige del af området ved Torveporten og Værkstedsvej fastlægges til en etageboligbebyggelse med ca. 10.000 m<sup>2</sup> etageareal. Her kan der være publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen mod Torveporten, og der kan indrettes en børneinstitution i den indre del af bebyggelsen. I den sydvestlige del af området langs Værkstedsvej fastlægges der en gårdhavehusbebyggelse med et etageareal på ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Ved fuld udbygning har bebyggelsen for det samlede område et etageareal på 36.000 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 150 inkl. intern vej i området. Bebyggelsesprocenten gælder for lokalplantillægsområdet under ét.



Illustrationsplan af lokalplantillæggets område

Lokalplantillægget fastlægger placering og udformning af bebyggelsen samt friarealer således, at boliger og friarealer beskyttes mod trafikstøj fra Gammel Køge Landevej. En intern vej i området vil betjene hele bebyggelsen, og sikre adgang til både erhvervsbebyggelsen, etageboliger, en eventuel børneinstitution og det tæt lave boligbyggeri uden at krydse interne stier i området.



Visualisering af tæt-lav bebyggelsen. Illustration: Domus Arkitekter

Parkering foregår dels på terræn dels i konstruktion. Parkeringen ved den tæt lave bebyggelse anlægges på terræn. Ved etageboligerne samt erhvervsbebyggelsen langs Gammel Køge Landevej etableres parkeringen i konstruktion. Parkeringsnormen er i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, bortset for detailhandel, hvor den er 1 pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Cykelparkering fastsættes til 3 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. For butikker fastsættes cykelparkering til 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

### Bebyggelse, byrum og byliv

Byrummene i lokalplantillægget er placeret, så de er nemme at komme til for områdets brugere, og er beskyttede mod vind og støj. Bebyggelsen er disponeret, så der er gode solforhold i de fælles friarealer.

Bebyggelsen i Torveporten Syd skal leve op til tre overordnede principper:

- At understøtte adgangsvejen til Grøntorvsområdet med en levende facade mod Torveporten.
- At skabe en skalamæssig overgang til Håndværkerbyen, som ligger vest for lokalplantillæggets område.
- At danne en attraktiv og åben facade mod Gammel Køge Landevej, og samtidigt skærme resten af bebyggelsen mod støj.

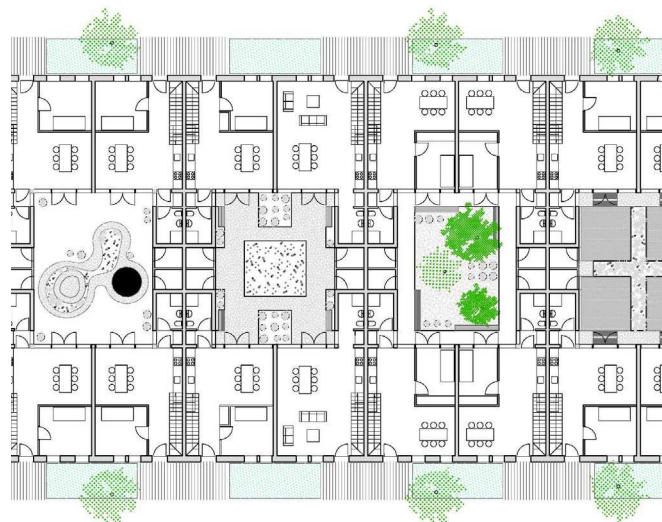
### Bæredygtighedsvurdering

Udnyttelse af stationsnærheden samt bestemmelser om lavenergi og om opsamling og genbrug af regnvand er de vigtigste elementer i krav, der skal tilgodese ønsket om bæredygtighed. Andre elementer er prioritering af fodgængere og cyklister ved krav til vej- og stinettet samt krav om bevaring og nyplantning af træer og anden beplantning, om begrønning af tage og om udformning af facader og tage med henblik på mulighed for at udnytte solenergi.

### Forslag til Kommuneplan 2015

Den ønskede disponering af området er i overensstemmelse med rammerne i forslag til Kommuneplan 2015.

Nærværende plan, Tillæg 2 til Lokalplan 462 for Grøntorvsområdet, justerer og præciserer den gældende rammelokalplan for Grøntorvsområdet til en byggeretsgivende plan. Ifølge rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2015 kan området udvikles i planperioden 2015-2020.



Typisk stueplan. Tæt-lav bebyggelsen.  
Illustration: Domus Arkitekter

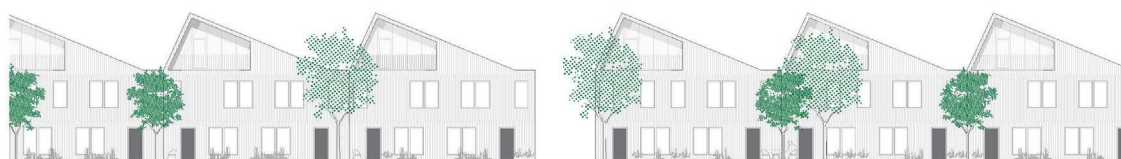
### Trafik

Beliggenheden ved Gammel Køge Landevej som hovedfærdselsåren, der binder det centrale og det sydlige Valby sammen, og sammenhængen på tværs til de nye byudviklingsområder F.L. Smidth, Poppelstykket og Ny Ellebjerg-området er særligt vigtige. Dette understreges ved krav til bebyggelse, vejanlæg og friarealer langs vejen.

Gammel Køge Landevejs status som fordelingsgade vil ikke blive ændret. I 2007 var den gennemsnitlige hverdagsdøgntrafik ud for lokalplanområdet ca. 25.000 køretøjer. I et byudviklingsperspektiv på 10-15 år forventes trafikken at stige til ca. 42.000. Denne stigning er både forårsaget af byudviklingen i Valby og den generelle trafikudvikling. Dette forudsætter en 4-sporet vej på hele strækningen. Der er tilstrækkelig bredde til 4 spor, fortove, cykelstier og på visse strækninger også træbeplantning.

Folketinget besluttede den 18. maj 2010 at anlægge en jernbane mellem København og Ringsted med stop på bl.a. Ny Ellebjerg Station. Banen følger fra Ny Ellebjerg Station mod vest den nuværende Ringbane og drejer herfra mod syd kort før Vigerslev Allé Station. Efter krydsning af Retortvej forløber Ringstedbanen gennem det grønne område ved Kulbanevej i et højt liggende tunnel.

Folketinget besluttede i marts 2014 en lov om projektering af nyanlæg og hastighedsopgraderinger af en række



Opstalt. Tæt-lav bebyggelsen. Illustration: Domus Arkitekter



jernbanestrækninger på hovedbanen og regionalbanerne, herunder en niveaufri skæring mellem Øresundsbanen og den nye jernbane København-Ringsted vest for Ny Ellebjerg Station.

Endvidere blev med metroaftalen i 2014 besluttet, at anlægge en ny metrolinje mellem hovedbanen over Sydhavnen til Ny Ellebjerg Station. Metrolinjen forventes at åbne i 2023.

Med den kommende metrolinje vil Ny Ellebjerg Station blive et nyt, stærkt knudepunkt med omstigning mellem metro, S-tog og fjern- og regionaltogetstrafikken, og dette vil øge kapaciteten, attraktiviteten og tilgængeligheden i hovedstadens kollektive transportsystem.

Perroner ved de netop ibrugtagne nye hovedspor for regional- og fjerntog giver omstigningsmulighed på Ny Ellebjerg til regionaltoget på Vestbanen, til/fra København H ad de nye hovedspor. Herudover vil fra 2018, når den nye København-Ringsted-bane ibrugtages, samtlige regional- og fjerntog på den nye strækning komme til at passere Ny Ellebjerg. Det er endvidere besluttet fremtidigt at anlægge perroner til Øresundsforbindelsen, der også i dag passerer Ny Ellebjerg Station.

## Miljøforhold

### VVM

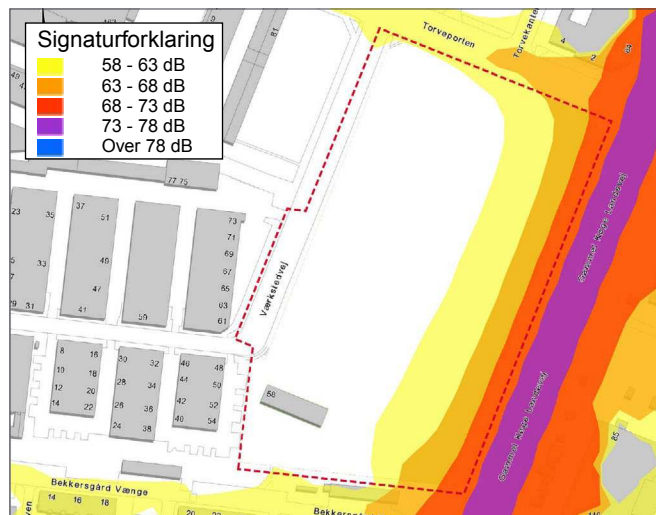
Der ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1184 af 6. november 2014)

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

Forvaltningen udarbejdede en miljøvurdering til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet. Da plantillæggene kun indeholder mindre ændringer i forhold til lokalplanen, vurderes yderligere indvirkning på miljøet at være minimal. Der foretages derfor ikke en miljøvurdering. Afgørelsen herom er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### Regnvand

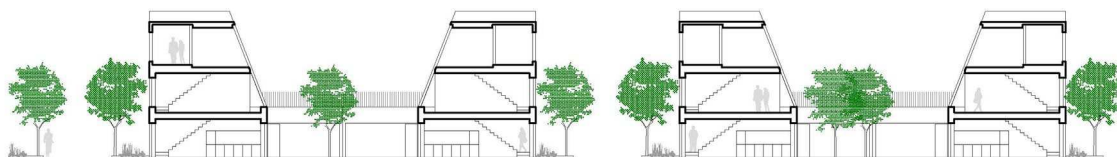
I forbindelse med byudviklingen af Grønttorvsområdet skal udviklingsområderne, herunder tillægsområdet separatkloakeres i henhold til Tillæg 3 til Spildevandsplan 2008. Fremtidigt forventes det, at der bliver etableres en fælles kloakledning, som Torveporten Syd vil kunne koble sig på. I størst mulige omfang skal regnvand forsinkes på grunden.



Trafikstøj målt i 1,5m højde i lokalplantillæggets område

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Gammel Køge Landevej ligger over Lden 68 dB i 1½ og 4 meters højde. Det planlagte erhvervsbyggeri langs Gammel Køge Landevej vil udgøre en væsentlig afskærmning af de bagved liggende friarealer og bebyggelse. Hvis ikke erhvervsbebyggelsen opføres før boligbebyggelsen, vil både etageboligbebyggelsen og gårdhavehusbebyggelsen stadig kunne opføres uden særlig støjdempende foranstaltninger. Der vil dog skulle foretages afskærmning af de tilhørende friarealer for at overholde de gældende støjkrav (under 58 dB på opholdsarealer)



Tværsnit. Tæt-lav bebyggelsen. Illustration: Domus Arkitekter



21. marts kl. 9



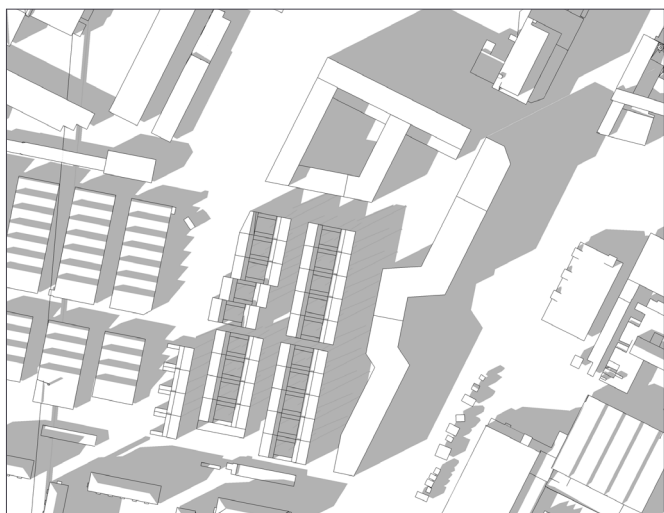
21. juni kl. 9



21. marts kl. 12



21. juni kl. 12



21. marts kl. 16



21. juni kl. 16

## Skyggediagrammer

Bebyggelsen på Torveporten Syd er placeret, så der skabes solrige byrum og gode dagslysforhold i bebyggelsen. Det centralt placerede friareal og gårdrummet i etagebebyggelsen, samt de mindre pladser i gårdhavehusbebyggelsen har gode solforhold året rundt.

Som det fremgår af skyggediagrammerne vil dele af pladserne ligge i skygge i de tidligste morgentimer og sidst på dagen.

Den sydlige del af etagebebyggelsen er sænket mod syd, så der er flere soltimer i gården.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Fingerplan 2013

Ifølge Fingerplan 2013, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære område udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvare den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Byfunktioner, der på grund af arealudnyttelse, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter skal placeres inden for de stationsnære områder. Størstedelen af Torveports-området ligger inden for denne afstand fra Ny Ellebjerg Station, der er udpeget som knudepunktstation, og fra Vigerslev station. Ved knudepunktstationer skal det tilstræbes, at bygemulighederne forbeholdes regionale funktioner, herunder kontor erhverv og detailhandel. Forslag til tillægget til lokalplan er i overensstemmelse med Fingerplan 2013. Med beslutning om anlæg af metro til Ny Ellebjerg Station bliver bydelen endvidere koblet til metrosystemet og derved resten af byen via de allerede opførte metrolinjer og Citymetroringen. Metroen forventes åbnet i 2023.

## Regional Udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Tillægget til lokalplan er i overensstemmelse med Den Regionale Udviklingsplan 2012.

## Overordnede strategier

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

Borgerrepræsentationen har i 2009 vedtaget: 'Metropol for mennesker' og 'Arkitekturby København', der beskriver kommunens målsætninger for udviklingen af et velfungerende byliv og byens arkitektur. I det efterfølgende vurderes det, hvorledes lokalplanen kan bidrage til disse værdier og målsætninger. Den samlede vurdering er, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommunens mål og værdier.

### Byen for alle / Metropol for mennesker

Områdets nye byrum indgår i et varieret udbud af offentlige byrum, hvor der er plads til såvel støjende som mere stille aktiviteter. I udformningen af byrummene og i anvendelsen af specielt stueetagerne lægges vægt på at fremme tryghed og tilgodese de forskellige behov, som beboere, brugere og øvrige besøgende har.

### Arkitekturby København

Københavns Kommunes arkitekturpolitik sigter mod at fremme byens egenart, byrum og urbane landskaber,

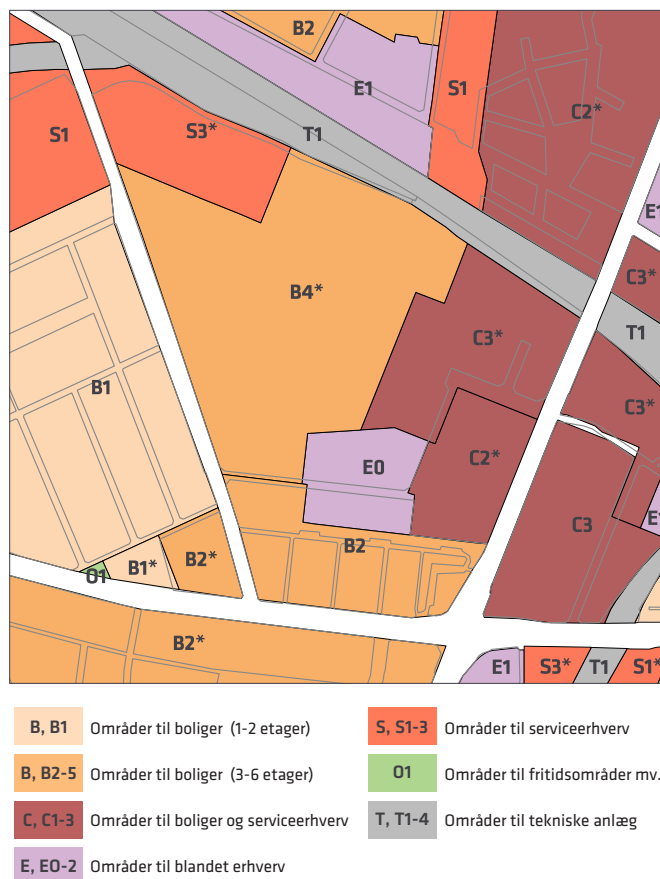
bæredygtigt byggeri samt arkitektonisk kvalitet. Der er arbejdet med bebyggelsens arkitektoniske kvalitet og egenart herunder skala, proportionering og sammenhæng mellem bebyggelsen (det lodrette niveau) og byrummene (det vandrette niveau).

## Kommuneplan 2015

I forslag til Kommuneplan 2015 er lokalplanområdet udlagt til boliger og serviceerhverv i en C2\*-ramme. Gældende for rammen er en samlet bebyggelsesprocent på 150 og en boligandel på mellem 40 og 75 %. Bebyggelsesprocent, parkering, friarealer og fordeling af boligstørrelser kan regnes for området under ét. Bebyggelsen kan efter bestemmelser i lokalplan opføres i op til 8 etager, dog én bebyggelse i op til 11 etager syd for Torveporten.

### Parkering

I C2\*-området skal parkeringsdækningen være 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal i forbindelse med byggeri til butiksmål. Parkeringsnormerne følger kommuneplanens normer for parkering i byudviklingsområder.



Rammer i forslag til Kommuneplan 2015

### Detailhandel i forslag til Kommuneplan 2015

Området omkring Gammel Køge Landevej, Torveporten og Følager er i Kommuneplan 2015 udlagt som bymidte i henhold til bestemmelserne om detailhandel. Lokalplanområdet er delvist placeret i Bymidte Gammel Køge Landevej. Det skal bemærkes, at detailhandelsrammen også omfatter et område nord for Torveporten.

Bymidte Gammel Køge Landevej kan have et maksimalt areal på 19.000m<sup>2</sup> dagligvare- og udvalgswarebutikker. I området vest for Gammel Køge Landevej kan der maksimalt udvides med 10.000m<sup>2</sup> dagligvare- og udvalgswarebutikker. Arealet for de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan desuden tillades op til tre udvalgswarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 5.000 m<sup>2</sup>. I bymidterne skal stueetagen i bebyggelse langs primære butiksstrøg i videst muligt omfang anvendes til butikker og andre publikumsorienterede funktioner.

### Rækkefølgeplan i forslag til Kommuneplan 2015

Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Lokalplanområdet kan i henhold til Kommuneplanens rækkefølgeplan udvikles i 1. del af planperioden 2015 – 2020.

### Boligpolitik

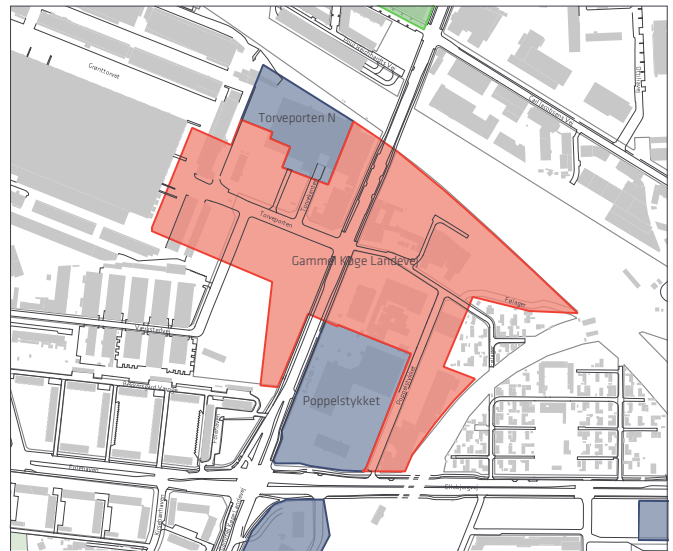
København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod 2027 ifølge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende. Grønne områder skal tænkes ind allerede i planlægningen. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt, i alle områder og på alle tidspunkter af døgnet i byrum med høj kvalitet, og hvor der er plads til aktiv udfoldelse.

### Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik.

For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser Lden 63 dB fra vejtrafik og Lden 69 dB fra jernbanetrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 for vejtrafik. Der skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning



Bymidten Gl. Køge Landevej, Detailhandel i Kommuneplan 2015

m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB i møblerede sove- og opholdsrum. De tilsvarende krav for støj fra jernbaner er Lden 52 dB. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med åbne vinduer er henholdsvis Lden 51 og Lden 57 dB. Ved kontorer m.v. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer.

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

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

### Bydelsplan

Valby Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet.

Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2014 og kan hentes på:  
<http://www.kk.dk/artikel/bydelsplaner>

## Lokalplaner i kvarteret

### Gældende lokalplaner

Ny Ellebjerg-området øst for Gammel Køge Landevej er omfattet af lokalplan nr. 448-2, der blev vedtaget i 2010. Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 185 og med fastlæggelse af en række bygninger som bevaringsværdige.

Området ved Poppelstykket syd for Følager er omfattet af lokalplan nr. 518, der blev bekendtgjort den 20. april 2015. Området er domineret af butikker med særlig pladskrævende varer, herunder Silvan. Lokalplanen fastlægger anvendelsen til helårsboliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 185.

For Valby Idrætspark har der været arbejdet med forslag til en helhedsplan og efterfølgende lokalplan i forlængelse af en arkitektkonkurrence og forslag til at skabe et nyt bykvarter med idræt, boliger og erhverv. Lokalplanen nr. 515 for Valby Idrætspark blev bekendtgjort den 16. marts 2015.

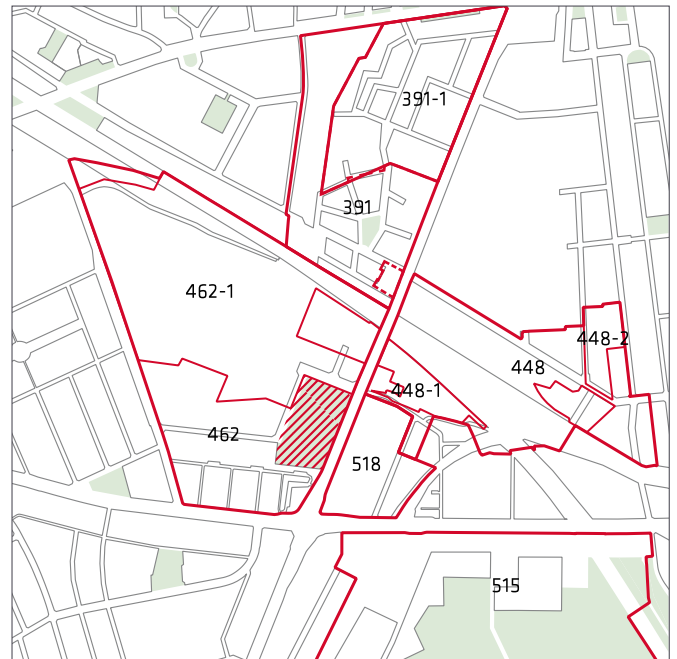
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 462 'Grønttorvsområdet' blev bekendtgjort den 15. oktober 2015. Planen skal muliggøre udvikling af Grønttorvsområdet til en grøn boligby. Visionen for området fokuserer på to bærende indsatser. Dels at skabe en levende grøn bydel med en stor grøn park i centrum, varierede boligtyper, blandede boligformer og attraktive bylivsfunktioner særligt målrettet børnefamilier og studerende. Dels at skabe en unik destination fra starten af med afsæt i midlertidig anvendelse af området med fokus på den store Grønttorvshal.

Tillæg 1 til lokalplanen bygger videre på Grønttorvets historiske lag og indtænker områdets fysiske potentialer - fra bykvaliteterne i Valby mod nord til de rekreative udfoldelsesmuligheder i Valby Idrætspark, Valbyparken og den kommende Valby Strand mod syd. Projektet skal indeholde gode forbindelser, både internt i området og eksternt, så området kobles til den omkringliggende by for gående og cyklister. Dette vil være med til at sikre sammenhængskraft i Valby Syd.

### Aktuel udvikling i de omgivende områder

For F.L. Smidth-området, som er omfattet af lokalplan nr. 391, er omdannelse fra industri til boliger og serviceerhverv godt i gang i den sydlige del af området, hvor opførelse af over 500 boliger, heraf ca. 120 rækkehuse, er afsluttet. På den nordlige del af området er en række bevaringsværdige industribygninger ombygget til nye formål.

For Toftegårds Plads Syd, der har en meget vigtig placering som bindeled mellem det centrale Valby og det sydlige Valby med de nye udviklingsområder i det gamle industrikvarter og Valby Idrætspark, er der afsluttet en international idékonkurrence med 4 vindere. Det er endnu ikke besluttet, hvordan der skal arbejdes videre med forslag til nyindretning af pladsen.



Lokalplaner i kvarteret. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.

For de nævnte udviklingsområder i det sydlige Valby under ét, inklusive Grønttorvsområdet og de igangværende byggerier på F. L. Smidth-området, er rummeligheden for nybyggeri af størrelsesordenen 700.000 m<sup>2</sup>, hvoraf omkring halvdelen er boliger svarende til ca. 3.500 nye boliger.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan

være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

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

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

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

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til biogasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, næringsbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Grunden er .....

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

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. 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 Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

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

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende 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.





# Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for underområde IC og dele af underområde IIB i lokalplan nr. 462.

## § 1. Formål

Formålet med tillæg nr. 2 er, i overensstemmelse med de relevante hensyn i lokalplan 462, at fastsætte mere detaljerede bestemmelser for nybyggeri inden for området omkranset af Gammel Køge Landevej, Værkstedsvej, Torveporten og det nordlige skel for matr. 2075 og 2015 Valby, samt at opdatere bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden, ubebyggede arealer, byrum og parkering samt foranstaltninger mod forureningsgener.

Som led heri skal yderligere følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Placering af randbebyggelse langs Torveporten og bestemmelser om udadvendte funktioner i stueetagen skal medvirke til at understøtte gadens fremtræden som hovedadgang til Grønttorvsområdet og som forbindelsesled til Ny Ellebjerg station.
- Placering af randbebyggelse langs Gammel Køge Landevej og bestemmelser om udadvendte funktioner i stueetagen samt en tilbagerykning omkring en mindre pladسدannelse skal medvirke til at markere gaden som en af hovedindfaldsvejene til København på en strækning, hvor den bymæssige karakter ønskes fremhævet.
- Fastlæggelse af tæt-lav bebyggelse i den sydvestlige del af området skal sikre sammenhæng med den tilgrænsende bevaringsværdige bebyggelse i Håndværkerbyen.
- I stueetagen skal der, langs Torveporten og Gammel Køge Landevej, indrettes publikumsorienterede funktioner for at tilgodese ønsket om at skabe rammerne for byliv og oplevelser.
- Regnvand skal så vidt muligt afledes lokalt, fx ved en landskabelig bearbejdning.
- Ved fastlæggelse af vejprofiler, stiforbindelser, samt pladسدannelser skal der lægges vægt på at tage hensyn til fodgængere og cyklister, på optimale adgange til stationerne, på forbindelser på langs og på tværs af banen, på gode forbindelser til naboområderne og på ønsket om velfungerende, grønne byrum.

## § 2. Område

### Områdets afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1.2 og omfatter ejendommene matr. nr. 7a og 8b samt dele af 2335 og 7000ay Valby, København, og alle parceller, der efter den 27. oktober udstykkes i området.

Lokalplanområdet består i dag af område IIC som vist på tegning nr. 1.2.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Generelt

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig. Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning 2.2.

### Kommentar

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

Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen. Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

### Stk. 2. Boligstørrelser

Nye boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fordelingerne beregnes for hver ejendom for sig. Beregninger foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med

større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Kollegie- og ungdomsboliger, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, er ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

### Stk. 3. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Dog gælder for bebyggelse med særlige boformer, at fællesanlæg for disse boliger ikke kan være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende beboerstyrede funktioner.

### Stk. 4. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

## Kommentar

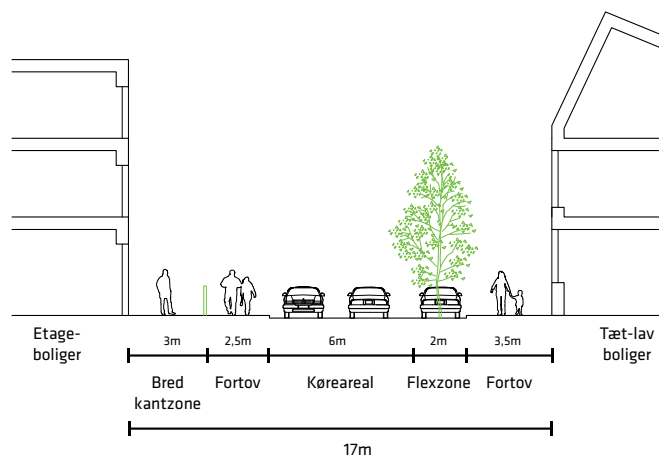
Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

### Stk. 5. Forurenende virksomhed

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### Stk. 6. Butiksarealer

Det maksimale butiksareal der kan etableres inden for lokalplanområdet er 1.500 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvare-



Figur 4.2. Principsnit af den interne vej i lokalplantillæggets område, jf. tegning 3.2

butik må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. For de stueetager, der er markeret med mørkeblå eller skraveret blå farve på tegning 2.2 gælder, at der må indrettes butikker.

### Stk. 7. Særligt om stueetager

Stueetager skal være åbne, og for de stueetager, der er markeret med gul streg på tegning nr. 2.2, gælder, at mindst 75% af facadelængden skal anvendes til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Langs de på tegning 2.2 med rød prikket linje markerede byggefeltet kan mindst 75 procent af stueetagen anvendes til de samme funktioner - samt til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroomværksteder, kantine og lignende. Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod den enkelte gadestrækning under ét. Ved etablering af andre funktioner end bolig skal der sikres en høj grad af interaktion mellem inde og ude. Bestemmelsen gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod den enkelte gadestrækning under ét.

Vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden henvises der til § 6, stk. 2.

## Kommentar

Langs byggeriet ved Gammel Køge Landevej tænkes stueetagen, der vender ind mod bebyggelsen og friarealerne at have en transparent karakter. Ønskes der andre udadvendte funktioner, kan der søges tilladelse herom. Teknik og Miljøforvaltningen vil ved afgørelsen lægge vægt på at funktionen bidrager til at skabe et varieret byliv.

Se § 6, stk. 2. ift. stueetagerens facademæssige udtryk og samspil med de omgivende byrum.

## § 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering

### Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

De eksisterende vejlinjer opretholdes. Vejlinjerne fremgår af tegning 3.2.

### Kommentar

Vejlinjer er det areal, der er udlagt til vej, men ikke nødvendigvis det areal, der anvendes til vej.

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

Den interne trafikbetjening skal ske ved, at der udlægges og anlægges et system af private fællesveje, fællesstier og adgangsforhold, som vist på tegning 3.2.

Fra Værkstedsvej fastlægges en vej, som betjener området. Vejen anlægges som privat fællesvej i overensstemmelse med tegning 3.2 og figur 4.2.

Den nærmere udformning af vejarealet, herunder træbeplantning langs Værkstedsvej som vist på tegning nr. 5.2, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

### Stk. 3. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Ved eventuel udstykning af den i § 5, stk. 2 fastlagte tæt-lav bebyggelse i enkelt-egendomme skal stierne anlægges som private fællesveje.

Ud over de i stk. 4 fastlagte vej-, sti og adgangs anlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

### Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje-, sti- og adgangs anlæg kan overtages som offentlige.

### Stk. 4. Udformning af veje, stier, broer og adgangsveje

Veje, stier og adgangsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på - og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Cykelstier skal anlægges med en bredde på mindst 2,5m for enkeltrettede stier og mindst 4m for dobbeltrettede stier.

Fortove skal anlægges med en bredde på mindst 2,5m.

Stier skal anlægges med en bredde på mindst 4,5m

Adgang til lokalplanområdet sker fra Værkstedsvej, som vist på tegning 3.2

Adgang til evt. parkeringsanlæg skal ske fra den i stk. 2 beskrevne interne fællesvej, og skal ske via en rampe/nedkørsel som vist på tegning nr. 3.2.

Rampe til parkeringskælder skal være inde for byggefeltet, som vist på tegning nr. 3.2.

## Kommentar

Den nærmere udformning af de i stk. 2 fastlagte vej-arealer, 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. 5. Bilkparkering

Parkeringsdækningen er 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup>, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butiksførmål. For butikker til pladskrævende varer kan der efter konkret vurdering etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringsnormen for kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger er 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal.

Til den fastlagte tæt-lav bebyggelse må parkering indrettes på terræn, herunder på de tilstødende veje, se tegning 3.2.

Højest 5% af parkeringsdækningen til den øvrige bebyggelse må indrettes på terræn primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. Parkering i konstruktion skal indrettes i parkeringskælder.

### Stk. 6. Cykelparkering

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	3 pladser
Erhverv:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pladser pr. studerende/ansat
Butikker:	4 pladser

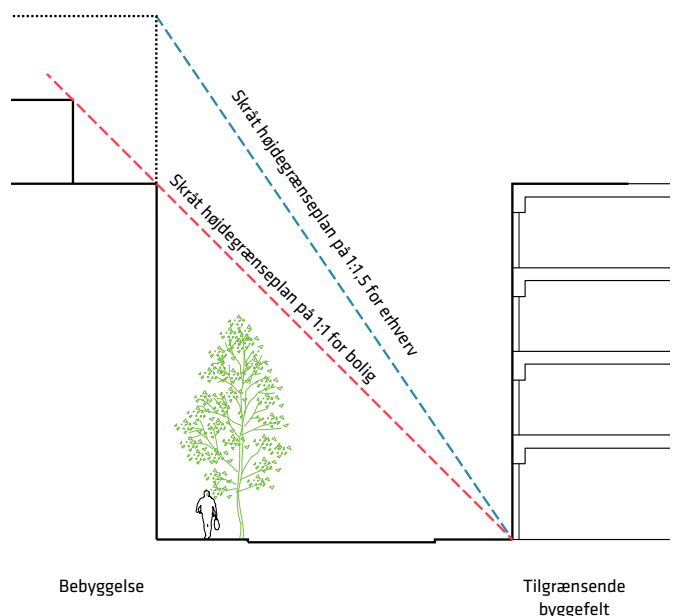


Fig. 5.4.: Skrå højdegrænseplaner

For boliger, erhverv og butikker, skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Som udgangspunkt skal mindst 50 % af cykelparkeringspladserne, dog for erhverv mindst 25 %, etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

## Kommentar

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

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocent må ikke overstige 150 beregnet for området under ét.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til stk. 8. fastlagte åbninger, porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn. 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

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning 4.2 viste byggefelter med de viste højder, etageantal og husdybder, som henholdsvis tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

Etagehøjden, i stueetager langs de på tegning nr. 4.2 med lyseblå stiplede linje markerede facadeforløb, skal fremstå som 4 m høje, og gulve skal være i niveau med det ud for liggende terræn. Ved skrånende terræn fastlægger Teknik og Miljøforvaltningen niveauplaner. Højden af bebyggelse i 3 etager må ikke overstige 11m, bebyggelse i 6 etager må ikke overstige 22m og bebyggelse i 11 etager må ikke overstige 39m.

Angivne etageantal og højder er eksklusive tekniske anlæg på tag samt tagterrasser og trapperum hertil.

## Kommentar

Bygningshøjden på erhvervsbyggeriet fastsættes med

udgangspunkt i terrænkoten på Gammel Køge Landevej. Bygningshøjden på etageboligerne fastsættes ud fra terrænkoten på Torveporten og bygningshøjden på tæt-lav boligerne fastsættes ud fra terrænkoten på Værkstedstvej.

### Stk. 4. Skrå højdegrænser

- Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til tilgrænsende byggefelter med mulighed for boligbebyggelse. Hvor boliger i tilgrænsende byggefelter har et gulvniveau over terræn, må bebyggelsens højde øges tilsvarende.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,5 x afstanden til tilgrænsende byggefelter med erhverv. Hvor erhverv i tilgrænsende byggefelter har gulvniveau over terræn, må bebyggelsens højde øges tilsvarende.
- Undtaget fra det skrå højdegrænseplan er bygningen i 11 etager (jf. tegning 4.2), gavle, tagopbygning til brug for grønne tage, tagterrasser samt mindre punktvis fremspring og mindre påbygninger.

## Kommentar

Se fig. 5.4. for en illustration af skrå højdegrænseplaner.

Der vil være dispensationsmulighed fra bestemmelsen, hvis det kan godtgøres, at der på anden vis kan skabes gode lysmæssige forhold inde i boligerne og i tilstødende byrum. Det kan evt. være ved brug af vandspejl, ved lyse

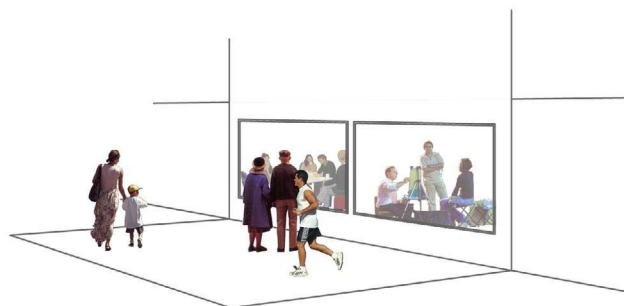


Fig. 9.6.a. Skitsen og fotoet illustrerer en åben facade med stor grad af visuel kontakt mellem ude og inde.

facadefarver, øget etagehøjde, ved reduceret bygningsdybde eller ved andre arkitektoniske eller rummelige virkemidler eller ved en kombination af virkemidler.

Hensigten med at tillade en tagopbygning, der går op over de fastsatte maks. højder, er at grønne tage typisk vil kræve en større konstruktion for at kunne rumme muligheder for jordfyld og beplantning. Ved at tillade en ekstra tagopbygning til brug for de grønne tage muliggøres en stor variation af grønne tage med forskellige kvaliteter.

#### Stk. 5. Husdybde

Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 12 m ved boligbebyggelse, og ikke 18 m ved erhvervsbebyggelse.

#### Stk. 6. Etaper

Den fastlagte bebyggelse må opføres i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

#### Stk. 7. Mindre bygninger

Ud over den i stk. 2 fastlagte bebyggelse må der opføres enkelte mindre bygninger med et etageareal på op til 20 m<sup>2</sup> i én etage, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, udhuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.

#### Stk. 8. Åbninger og porte

Inden for etageboligernes byggefelt og erhvervsbyggeriets byggefelt skal der i hvert byggefelt etableres én til to større åbninger eller porte med en bredde på mindst 7 m. Porte skal være mindst 2 etager høje. Herudover må der etableres mindre porte til gang- og cykelpassager. De på tegning nr. 2.2 markerede pile angiver mulige placeringer af porte eller åbninger i bebyggelsen.

#### 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.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Overordnet princip

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god virkning sammen med omgivelserne, herunder den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse Håndværkerbyen, og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet. Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden tage hensyn til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

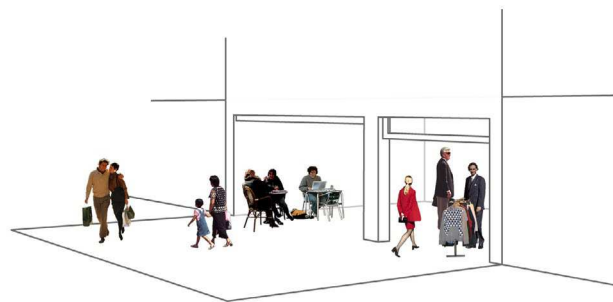


Fig. 9.6.b. Skitsen og fotoet illustrerer en udadvendt facade med stor åbenhed, mange indgange, høj detaljeringsgrad og stor grad af interaktion og visuel kontakt mellem ude og inde.

Permanent fritstående gavle/bagvanter skal gives en facademæssig karakter med vinduesåbninger samt eventuelt altaner og/eller karnapper i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal, glas samt beton. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne og holdbarhed. Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende. Farver på facader skal indgå i et samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til.

### Stk. 2. Ny bebyggelse

#### Facader

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende. Farver på facader skal indgå i et samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til.

Facaderne mod Torveporten, Gammel Køge Landevej, Værkstedvej og de indre gårdrum skal udformes, så der opnås vertikal variation mellem enhederne. Opdelin-

gerne kan understreges ved brug af forskellige materialer, begrønning af facader, definition af indgangspartier og behandling af kantzoner. For mindst hver 30 m langs Torveporten og Gammel Køge Landevej skal der ske en variation i facadens arkitektoniske udtryk.

I tæt-lav bebyggelsen skal facaderne mod stier og gader bestå af en bagvedliggende underbeklædning i sort eller mørke nuancer og en ydre beklædning af lameller i træ eller tegl i mørke jordtoner eller rødgyldne nuancer. Mod de indre gårdrum skal facaderne fremstå lyse og bestå af hvide plader, som suppleres af et wirenet til facadebeplantning.

Facader i stueetager muliggjort til publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner, skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum.

For facadeforløb vist på tegning nr. 2.2 med fuld optrukket gul linje skal mindst 75% af facadelængden være transparent. De åbne partier skal være mindst 4 m høje.

For facadeforløb vist på tegning nr. 2.2 med stiplede gul linje skal mindst 35% af facadelængden være transparent. De åbne partier skal være mindst 4 m høje.

Butiksfacader langs Torveporten skal udformes som aktive facader. Det vil sige, at de er udformet, så der er nem og tydelig adgang mellem anvendelsen af stueetagen og det tilstødende byrum, samt en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum.

Ved begrønnede facader skal de facadeelementer som beplantningen klatrer på eller plantes i, fremstå som en integreret del af det arkitektoniske udtryk.

Særligt for den på tegning 2.2 med lysegrønt markerede tæt-lav bebyggelse gælder, at bebyggelsens facader mod stier skal udføres i tegl, evt. i kombination med lameller af træ. Mod gårdene skal facaderne bidrage til at reflektere lys ned i gården, og må under hensyntagen hertil udstyres med espalier.

#### *Vinduer, døre og indgangspartier*

Vinduer og døre skal fremstå i farver og materialer der er tilpasset bygningen.

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

I vinduer må der kun anvendes planglas. I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. I erhvervsbebyggelse må der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller andet.

#### *Tage*

Tage skal være flade eller have en taghældning på op til 30 grader

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

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

Terrasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden.

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, 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 tagplader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen

#### *Altaner*

Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser, som udformes som en integreret del af bygningen.

Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 1,5 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 2,8 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.

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

## Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

### Stk. 3. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunder, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

#### Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

### Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

#### Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. 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. 6. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

### § 7. Ubebyggede arealer og parkering

#### Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler. Dette gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealerne som offentlig vej.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til fælles ophold for beboere og brugere.

Friarealerne kan beregnes for området under et.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Ved indretning af friarealer skelnes mellem offentligt tilgængelige friarealer og halvprivate eller private friarealer. På tegning nr. 5.2 er med grøn farve vist det areal, der skal anlægges som offentligt tilgængeligt friareal og med rød farve de arealer, der anlægges som halvprivate eller private arealer, og med blå farve de kantzoner, der anlægges som private arealer, jf. § 8, stk. 6.

Friarealer til eventuelle institutioner for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning hertil og skal kunne anvendes af områdets beboere uden for åbningstiden.

### Kommentar

Udformningen af friarealerne skal ske efter overordnede ideer med henblik på at sikre variation, at tilbyde både gode bolignære friarealer og bymæssige faciliteter samt at medvirke til at skabe attraktive og oplevelsesrige byrum.

#### Stk. 2. Belægninger

Belægninger skal udføres i robuste materialer som belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern. Belægningerne i området skal bidrage til at skabe sammenhæng med de tilgrænsende områder. Herudover skal områdets belægninger klart markere færdselsarealer og opholdsarealer.

#### Stk. 3. Hegning

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk eller åbent gitter/hegn på en sådan måde at de kan benyttes af områdets brugere uden for åbningstiden.

Private terrasser og brede kantzoner må hegnes med stakit, beplantning eller bredplantede hegn med en højde på indtil 0,8 m.

Særligt for tæt-lav bebyggelsen må værn mellem enheder, over terrænniveau, have en højde på op til 1,6 m.

### Kommentar

Se § 8, stk. 6 for beskrivelse af kantzoner.

#### Stk. 4. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

#### Stk. 5. Belysning

Belysning skal medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryk karakter. Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

#### Stk. 6. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

#### Stk. 7. Terrasser og taghaver

Terrasser og taghaver skal ved beplantning gives en markant grøn karakter og skal indrettes, så de indbyder til ophold og aktivitet samt leg for så vidt angår arealer i tilknytning til boliger. Udformningen af værn skal tilpasses den enkelte bygning og skal tage højde for forebyg-

gelse af eventuelle gener fra trafikstøj. Vækstvilkårene for beplantning skal være tilpasset plantevalget, så beplantningen fremstår varieret i højde og arter.

#### Kommentar

Opholdsarealer på terrasser og taghaver skal indrettes med fleksible rammer, der også giver beboere og brugere mulighed for selv at sætte deres præg på indretningen. Vedligeholdelse af beplantning på terrasser og dæk forudsætter gode vandingsmuligheder, og her kan anlæg til regnvandshåndtering med fordel indgå.

#### Stk. 8. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> 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

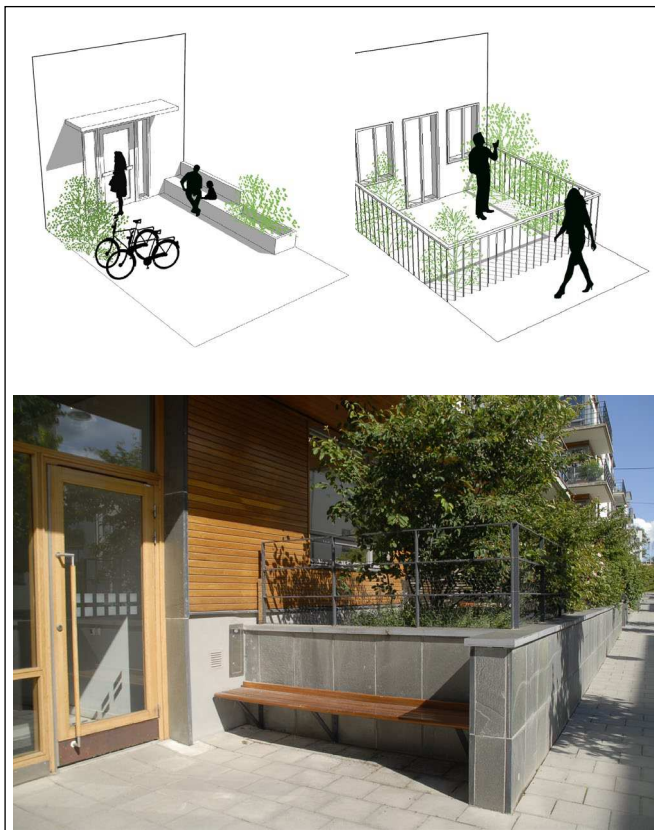


Fig. 8.6.a: Bred kantzone. Fotoet viser et eksempel på en bred kantzone ved etagebebyggelse, der er indrettet med siddeplads omkring indgangspartiet og beplantning ud for beboelsen. Skitserne viser eksempel på indretning af brede kantzoner. Skitsen til venstre viser et indgangsparti indrettet med opholdsmulighed og cykelparkering. Skitsen til højre viser en indrammet kantzone indrettet som have, der afgrænser privatrummet uden at være en barriere for samspil med offentligheden.



Fig. 8.6.b: Smal kantzone. Fotoet viser et eksempel på en smal kantzone med belægningsskift og opholdsmulighed. Skitserne viser eksempel på indretning af smalle kantzoner. Skitsen til venstre viser et indgangsparti indrettet med opholdsmulighed og beplantning. Skitsen til højre viser brug af beplantning i en hævet kantzone for at skabe en privat zone mellem bolig i stueetagen og fortov.



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, der forringer træernes vækstvilkår.

### Stk. 9. Midlertidigt ubebyggede arealer

Arealer udlagt til bebyggelse kan anlægges med beplantning, bl.a. med henblik på en rekreativ udnyttelse, indtil nybyggeri bliver aktuelt.

## § 8. Byrum

### Stk.1. Fastlæggelse af byrum

I lokalplanområdet fastlægges en byrumsstruktur A-D som angivet på figur 8.1.

Byrumsstruktur:

- Et grønt byrum, mellem erhvervsbebyggelsens bagside og etagebebyggelsen.
- En gårdhave i forbindelse med etagebebyggelsen.
- En forplads ved erhvervsbebyggelsen langs Gammel Køge Landevej.
- Fællesområder knyttet til tæt-lav bebyggelsen.

### Stk. 2. Byrum A

Byrummet anlægges som et overvejende græsbeklædt område med grupper af træer og kantzoner samt en sti-forbindelse mellem Torveporten mod nord og Bekkergårds Vænge mod syd. Udformningen af byrummet skal understøtte ophold og aktivitet i rummet, leg mv.

- Byrummet skal være et grønt byrum med aktivitetsmuligheder for områdets brugere. I felt A på figur 8.1 må højst 40 procent af arealerne bestå af kunstgræs, faldunderlag eller befæstelse.
- Alternativt må der i byrummet anlægges friarealer til en daginstitution, med offentlig adgang udenfor institutionens lukketid, jf. § 7, stk. 1.

### Stk. 3. Byrum B

Byrummet anlægges som et overvejende græsbeklædt område med grupper af træer og aktiviteter og ophold for den omgivende boligkarrés beboere. Langs bygningens facader etableres brede kantzoner jf. stk. 6. Kantzonerne mod byrummet skal have et grønt præg. Der skal være en forbindelse, enten i form af en port eller åbning i bebyggelsen, mellem Byrum A og Byrum B i figur 8.3.

- Gårdhaven skal være et grønt gårdrum med aktiviteter og opholdsmuligheder for boligkarréens beboere.
- Der skal tages hensyn til kantzonerne i udformningen af gårdrummet, jf. stk. 6 og 7.

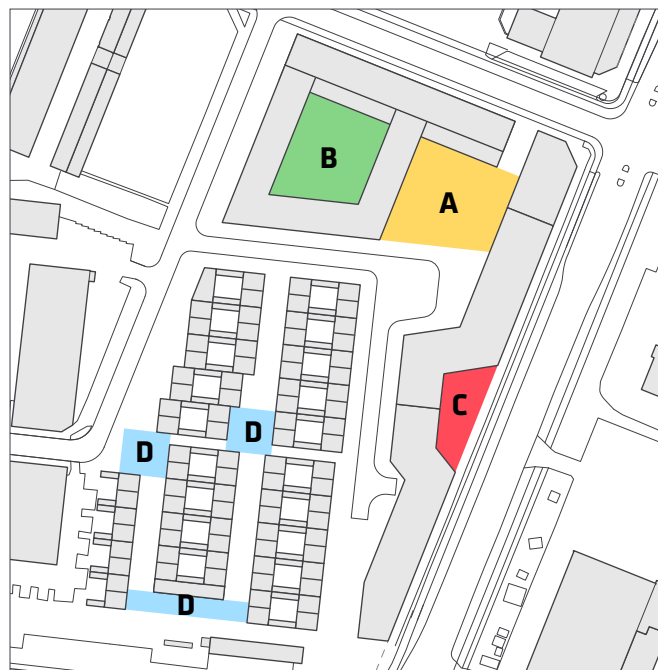


Fig. 8.3. Byrumsstruktur

### Stk.4. Byrum C

Byrummet anlægges som en grøn forplads til bebyggelsen langs Gammel Køge Landevej.

- Byrummet skal anlægges som en befæstet plads med et grønt præg i form af plantebede og / eller træer.
- Der skal være en forbindelse fra forpladsen til Byrum A gennem en port i bebyggelsen, jf. § 5, stk.8. og tegning 2.2.

### Stk. 5. Byrum D

I tæt-lav bebyggelsen anlægges byrummene som befæstede pladser med et grønt præg, og skal indeholde ophold og funktioner for områdets beboere.

Byrummenes funktioner skal tilgodese forskellige aldersgrupper. De skal være sanseligt og motorisk udfordrende for små børn, og tilbyde ophold og leg for større børn, samt tilbyde ophold for voksne og ældre.

### Stk. 6. Kantzoner

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.

Der fastlægges kantzoner langs facader som angivet på tegning nr. 5.2:

- Smalle Kantzoner skal have en dybde fra facaden på 0,6-1 m målt fra facaden.
- Brede Kantzoner skal have en dybde fra facaden på 2-3 m målt fra facaden.
- Brede kantzoner skal indrettes med mulighed for ophold.

- I kantzoner på etagebebyggelsen skal bygningens facade på minimum 30 % af facadestrækningen udformes med nicher og tilbagetrækninger i en dybde på minimum 1m.

### Stk. 7. Indretning af kantzoner

Kantzoner ved boliger samt kantzoner som vender mod det centrale grønne byrum skal fremtræde med en tydelig privat eller halvprivat karakter. Ved indgangspartier til boliger skal brede kantzoner udformes med en høj detaljeringsgrad og indeholde hverdagsfunktioner som cykelparkering, postkasser og siddepladser, se figur 8.7.a.

Langs de på tegning nr. 5.2 markerede kantzoner ved tæt-lav bebyggelsen skal kantzonerne have en grøn karakter med begrønning i form af blomsterbede, regnvandsbede og / eller træer.

Eventuel cykelparkering i kantzoner skal deles i sektioner af maksimalt 4 meters bredde og integreres i stueetagens arkitektur eller indrammes med begrønning. Cykelparkering må ikke optage mere end 25 procent af kantzonen langs hver side af byggefelterne.

Smalle kantzoner må indrettes med løst inventar, flytbare bænke og plantekasser samt evt. skiltning, se figur 8.7.b.

Hegn, hæk m.v. i og langs kantzonen må ikke være højere end maks. 1 m over det omgivende terræn. Ved boliger må der dog i den inderste halvdel af kantzonen etableres hegn i op til 1,6 m højde som adskillelse af de enkelte boligers opholdsarealer.

Ved boliger i stueetagen skal der etableres direkte adgang til opholdarealet (kantzonen), eventuelt via repos og trappe.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 2.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist (35%) åbne vinduer: 46
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

## 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, jf. dog § 5, stk. 2 udføres og indrettes således, at beboere og 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.

## § 10. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1. Skybrudsledning

Der skal som led i Københavns Kommunes skybrudsplan så vidt muligt etableres anlæg i området bestående af vandhåndterende elementer på terræn samt evt. ledninger under terræn.

## Kommentar

Med hensyn til kloakering henvises til tillæg nr. 3 til spildevandsplanen af 2008, hvori kloakeringen på Grønttorvet ændres fra fælleskloak til delvis separatkloak, med mindre der er mulighed for lokal rensning af vejvandet. Det er endvidere et problem at komme af med det separerede spildevand, da ledningerne omkring Grønttorvet ikke er separerede. I forbindelse med skybrudssikring af området forventes det, at der skabes mulighed for afledning af separat regnvand via skybrudsafledningen.

### Stk. 2. Lokal afledning af regnvand

Fælles friarealer vist på tegning 5.2 skal udformes med render / kanaler / regnbede i belægningen til afledning af overfladevand.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

### Stk. 3. Opsamling af regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

## Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

### § 11. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

### § 12. Grundejerforening

#### Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

## Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at grundejerne indgår i fælles grundejerforening med tilgrænsende områder, hvis bestemmelserne for denne forening opfylder de i de efterfølgende stykker stillede krav.

#### Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse området.

#### Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder

Uanset stk. 1 og 2 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

## Kommentar

Såfremt veje m.v. overtages som offentlige udgår de af grundejerforeningens ressource.

#### Stk. 4. Grundejerforeningsopgaver

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for at udføre og administrere foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

#### Stk. 6. Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### § 13. Retsvirkninger

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

### § 14. Ophævelse af lokalplanbestemmelser

For så vidt angår lokalplantillæggets område ophæves følgende bestemmelser i lokalplan nr. 462 'Grønttorvet': § 3, § 5, stk. 1-2, 4 og 6, § 6, stk. 1-6 og § 7-9.

## Kommentarer af generel karakter

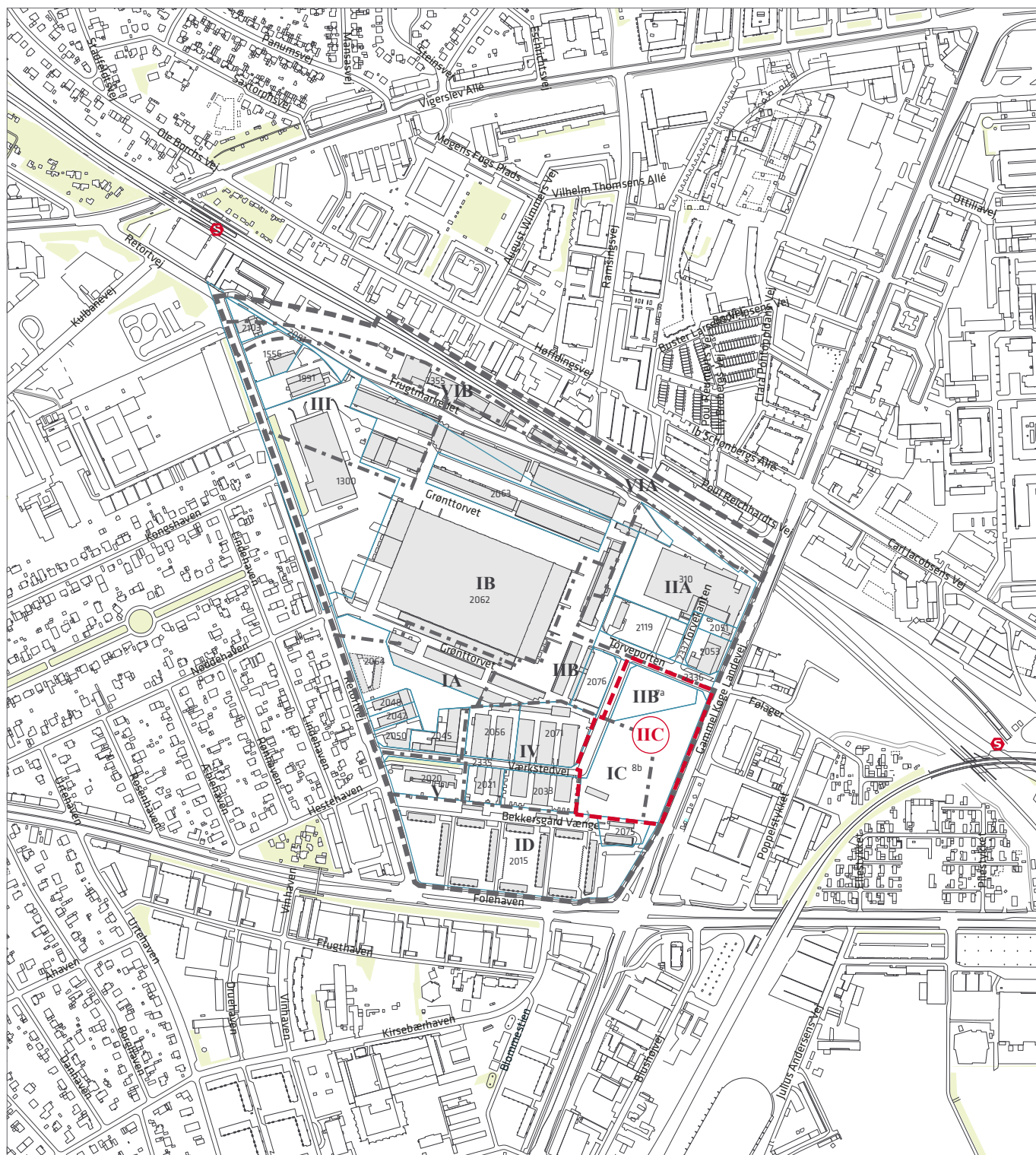
- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

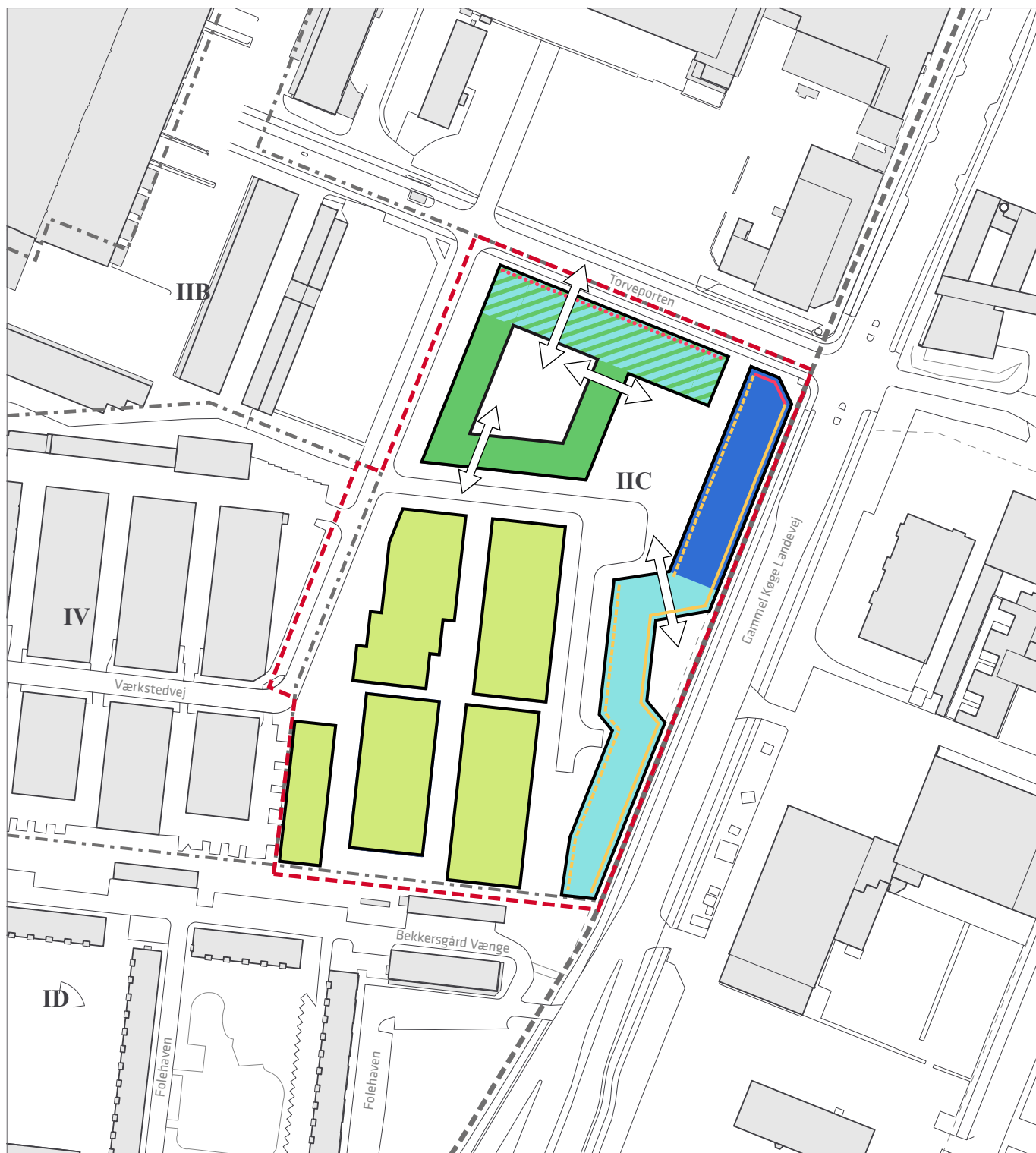


# Tegning nr. 1.2 - Lokalplanområdets eksisterende forhold



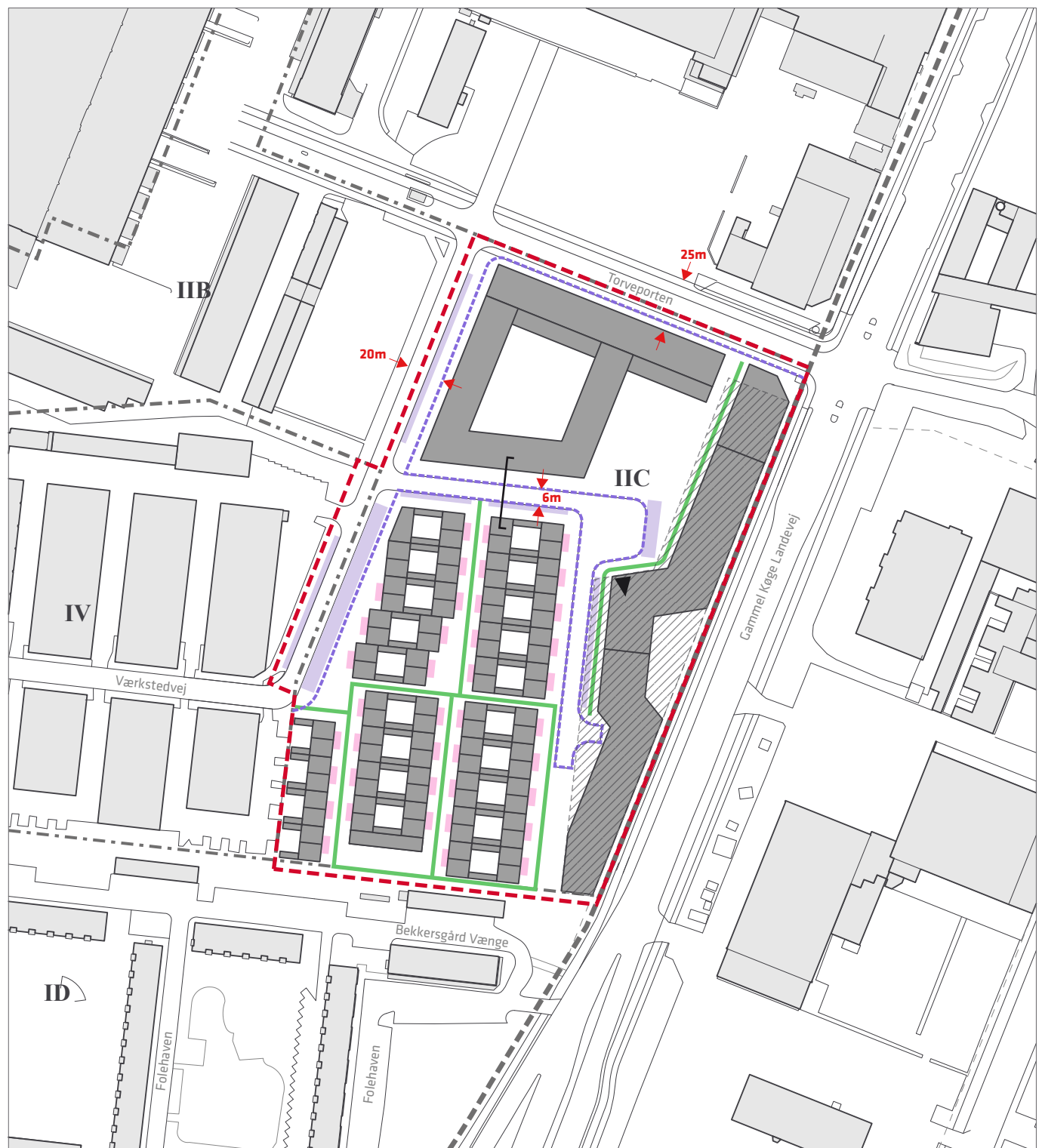
- — — — — Grænse for lokalplan nr. 462
- - - - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 462
- - - - - Grænse for lokalplantillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462
- Matrikelskel
- IC Underområder i lokalplan nr. 462
- IIC Lokalplanområde, tillæg 1

## Tegning nr. 2.2 - Anvendelse



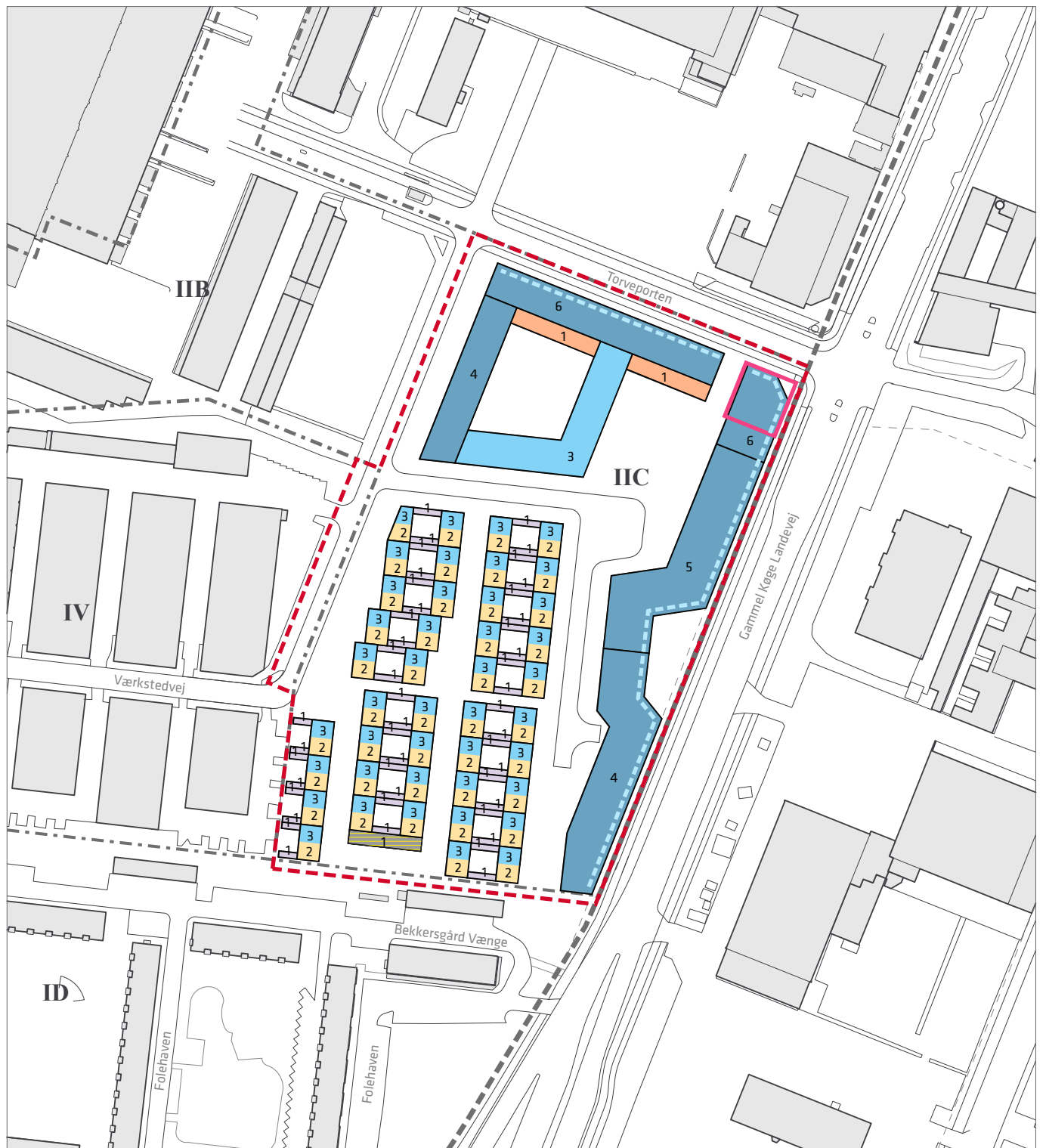
- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Grænse for lokalplan nr. 462</li> <li>- - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 462</li> <li>- - - Grænse for lokalplantillæg nr. 2</li> <li>▭ Byggefelter</li> <li>■ Serviceerhverv</li> <li>■ Serviceerhverv med mulighed detailhandel i stueetage jf. §3.stk. 6</li> <li>■ Etageboliger</li> <li>▨ Etageboliger med mulighed for serviceerhverv/detailhandel i stueetage</li> <li>■ Tæt-lav boliger</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Åbne facader, jf. §3. stk.7: Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75 pct. af facadelængden)</li> <li>- - - Åbne facader, jf. §6. stk.1: Krav om åben stueetage. (35 pct. af facadelængden skal være transparente partier)</li> <li>— Udadvendte facader, jf. §3. stk.7: Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75 pct. af facadelængden)</li> <li>⋯ Udadvendte facader, jf. §3. stk.7: Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner</li> <li>↔ Eksempler på porte og åbninger jf. §5.stk.8</li> </ul> |
|---|---|

## Tegning nr. 3.2 - Vej- og stiforhold



- |           |  |   |  |
|-----------|--|---|--|
| — — — — — | Grænse for lokalplan nr. 462                   | ■ | Parkering på terræn                                    |
| - - - - - | Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 462 | ■ | Cykelparkering i tæt-lav bebyggelse                    |
| - - - - - | Grænse for lokalplantillæg nr. 1               | ▶ | Mulig placering af adgang til parkering i konstruktion |
| — — — — — | Vejlinier                                      | ▨ | Parkeringskælder                                       |
| — — — — — | Sti  | — | Snit jf § 4. stk.1.                                    |
| →         | Vejbredder                                     |   |  |

# Tegning nr. 4.2 - Bebyggelsesplan



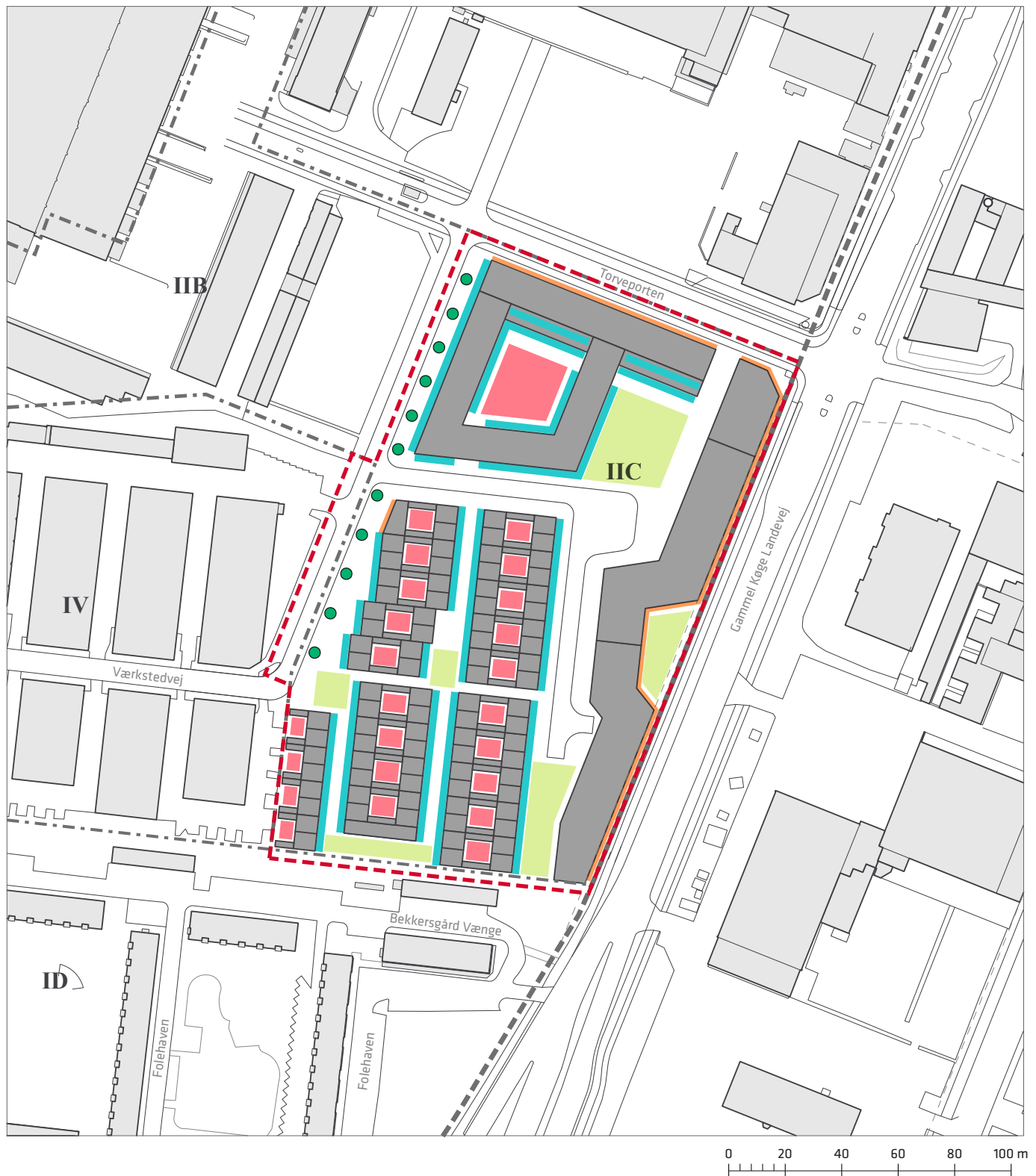
- Grænse for lokalplan nr. 462
- - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 462
- - - Grænse for lokalplantillæg nr. 1
- 1 Mulighed for bebyggelse i maks. 1 etage med eventuel tagterrasse
- 1 Bebyggelse i maks. 1 etage med eventuel tagterrasse
- 2 Bebyggelse i maks. 2 etager med eventuel tagterrasse / 7,5 m
- 3 Bebyggelse i maks. 3 etager / 11 m
- 4/5/6 Bebyggelse i mellem 4-6 etager / 14-22 m
- 11 Mulighed for bebyggelse op til 11 etager / 39 m

--- Etagehøjden i stueetager mindst 4 m. Gulve skal være i niveau med det ud for liggende terræn. Jf §5, stk.3.

■ Fælleshus i 1 etage



## Tegning nr. 5.2 – Friarealer



- — — — — Grænse for lokalplan nr. 462
- - - - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 462
- - - - - Grænse for lokalplantillæg nr. 1
- Fælles friarealer, jf. §7, stk.1
- Halv-private arealer, jf. §7, stk.1
- Brede kantzoner 2,5m, jf. §8, stk.6
- Smalle kantzoner 0,6m-1m, jf. §8, stk.6

● Princip for træbeplantning langs Værkstedvej

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 Grønttorrvsområdet. Til forslaget hører et udkast til udbygningsaftale om ... (meget kort beskrivelse), en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM) og miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 201x

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

## Borger-/orienteringsmøde

Der vil blive afholdt et borger-/orienteringsmøde om planforslaget/ene i/på xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 20xx kl. 19-21.

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 201x**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen