

# GRØNTTORVSOMRÅDET

## TILLÆG 2

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2014 vedtaget forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2014





# Indhold

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

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplantillæggets område og kvarteret.....	4
Byggeønsker .....	4
Byrum og forbindelser i Valby Syd .....	5
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold	6
Trafik .....	9
Udbygningsaftale .....	9
Partnerskabsaftale .....	9
Miljøforhold .....	9
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne.....	12
Vinddiagrammer .....	13
Skyggediagrammer .....	14

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 15

Regional udviklingsplan 2012.....	15
Fingerplan 2013 .....	15
Kommuneplan 2011 .....	15
Lokalplaner i kvarteret.....	17
Miljø i byggeri og anlæg .....	17
Regnvand .....	18

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 19

Jord- og grundvandsforurening .....	19
Museumsloven .....	19
Rottesikring .....	19

## Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet ..... 20

§ 1. Formål.....	20
§ 2. Område .....	20
§ 3. Anvendelse.....	20
§ 4. Vej-, sti- og plads- og baneforhold .....	22
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	23
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	25
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering .....	27
§ 8 Byrum .....	29
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	34
§ 10. Foranstaltninger mod forureninggener .....	35
§ 11. Bæredygtighed og regnvand.....	35
§ 12. Matrikulære forhold.....	35
§ 13. Særlige fællesanlæg.....	35
§ 14. Grundejerforening .....	36
§ 15. Retsvirkninger .....	36
§ 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	36
Kommentarer af generel karakter .....	36

Tegning nr. 1.2a - Lokalplanområdets afgrænsning .....	38
Tegning nr. 1.2.b - Lokalplantillægsområdets afgrænsning .....	39
Tegning nr. 2.2 - Anvendelse og bebyggelsens omfang... ..	40
Tegning nr. 3.2 - Vej- og stiforhold .....	41
Tegning nr. 4.2 - Bebyggelsesplan .....	42
Tegning nr. 5.2 - Landskabsplan .....	43
Tegning nr. 6.2 - Vejsnit .....	44

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 ..... 49

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg50

Lokalplan.....	50
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	50
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	50
Kommuneplantillæg .....	50

## Mindretalsudtalelser..... 51

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillægget til lokalplanen og kommuneplantillægget



Skråfoto af lokalplanområdet set mod sydøst. Lokalplan 462 er vist med fuldt optrukken linje og tillæg nr. 2 er vist med stiplede linje

## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Grønttorvet har besluttet at flytte engrosmarkedet fra Valby til Høje Taastrup, og derfor ønsker grundejeren at sælge grunden til omdannelse som et integreret byområde med boliger og en mindre andel erhverv.

I 2011 vedtog Borgerrepræsentationen en lokalplan for Grønttorvsområdet i Valby Syd, som bl.a. skaber rammerne for en omdannelse af erhvervsarealer til et blandet byområde med byggeri for op til 80.000 m<sup>2</sup> boliger og erhverv. De øvrige byggemuligheder på ca. 270.000 m<sup>2</sup> er fastlagt i en rammelokalplan, hvor opførelse af nybyggeri forudsætter supplerende lokalplan.

Grundejer ønsker en byggeretsgivende lokalplan på grundlag af en ny helhedsplan.

Lokalplantillægget skal sikre sammenhæng med hensyn

til placering og udformning af bebyggelse, adgangsforhold, friarealer og forebyggelse af forureningsgener, herunder de igangværende baneprojekter.

Da lokalplantillægget forudsætter en ændring af kommuneplanen, skal der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2011.

Området vil fremover kunne tilbyde:

- Boliger af forskellige typer og størrelser, som understøtter en blandet beboersammensætning.
- En central grøn, offentligt tilgængelig park.
- Varierede byrum og kantzoner samt gode forbindelser til omgivelserne.

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



## Lokalplantillæggets område og kvarteret

Lokalplantillæggets område, på ca. 220.000 m<sup>2</sup> er afgrænset mod øst af Værkstedsvej og Gammel Køge Landevej. På den anden side af Gammel Køge Landevej, lidt længere mod øst, ligger Ny Ellebjerg-området og Poppelstykket, der, ligesom Grønttorvsområdet, er under omdannelse fra industri til blandet bykvarter. Vejene Torveporten og 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.

Den nordlige del af lokalplantillæggets område udgøres af baneterrænet, som i dag bruges af S-togene og Øresundsforbindelsen. Baneterrænet skal udvides med en ny banelinje, København-Ringstedbanen, og med en niveaufri skæring med Øresundsforbindelsen. Begge baneprojekter forventes færdigudbyggede i 2018.

Mod Syd afgrænses lokalplantillæggets område af Håndværkerbyen, en karakteristisk bebyggelse fra 50'erne og 60'erne. Den lille industrienklave har arkitektoniske kvaliteter og huser i dag mindre virksomheder som et af de 13 områder, der er i Kommuneplan 2011 er udpeget til kreative erhverv.

Lokalplantillæggets område afgrænses mod vest af Re-tortvej, og på den anden side af vejen af et parcelhuskvarter.

Grønttorvets område ligger stationsnært og inden for 1-2 km fra flere rekreative tilbud, bl.a. Valby Idrætspark, Valbyparken og den kommende Valby Strand. Bydelens handelscentrum 'Gammel Valby' ligger ca. 1 km mod nord.



Baneterrænet nord for lokalplanområdet (Foto: Polyform)



Grønttorvshallen udefra (tv.) og den indvendige konstruktion, der bevares delvist (fotos: Polyform)

## Byggeønsker

Visionen for den nye helhedsplan er at skabe en tæt og attraktiv grøn boligby på den tidligere Grønttorvsgrund i Valby. Ønsket er at imødekomme behovet i en storby med rum til børnefamilier, studerende og almindelige borgere, der vil bo tæt på byen og tæt på grønne rekreative tilbud. Grønttorvet har en unik position, hvor pris, beliggenhed (cykelafstand) og moderne boligkvaliteter kan tilgodese en vigtig strategisk målgruppe for byens fortsatte vækst og diversitet, nemlig børnefamilier og unge. Grønttorvet kan tilbyde forskellige boligtyper, der gør det muligt at fastholde både varme hænder, ressourcestærke borgere og børn i byen. Visionen for området fokuserer desuden på at skabe en unik destination fra starten med afsæt i midlertidige anvendelse af området bl.a. den gamle Grønttorvshall. Grønttorvshallens areal ønskes etableret til en park placeret som områdets centrale by- og parkrum.

### Fakta

Grundareal	ca. 220.000 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	ca. 270.000 m <sup>2</sup>
Bebyggelseprocent	150 og 185 %
Bolig etagemeter (75 - 90 %)	28.000 - 72.000
Erhverv etagemeter (10 - 25 %)	187.000 - 230.000
Grønttorvshallens areal inkl. bebyggelse	23.000 m <sup>2</sup>
Grønttorvshallens areal ubebyggede	19.000 m <sup>2</sup>
Antal etager	3 - 22 etager



Luftfoto af lokalplanområdet (Polyform)

## Byrum og forbindelser i Valby Syd

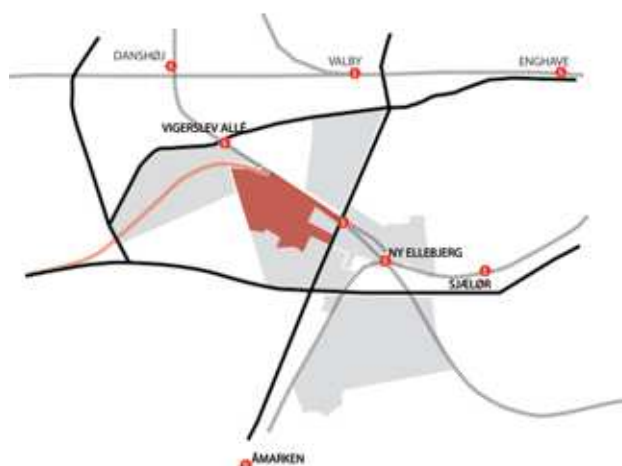
Valby er præget af store trafikårer og udstrakte industriområder. De store industriområder har haft væsentlig betydning for Valbys erhvervsliv og beboere og har influeret på byudviklingen ikke kun lokalt, men for hele København.

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

I 2008 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, bl.a. forbindelsen på tværs af banerænet nord for Grønttorvsområdet er et centralt element i analysen for at sikre sammenhæng i og til og fra Valby Syd. Desuden skal hegn saneres, og uhensigtsmæssige barrierer fjernes, der skal skabes mangfoldige byrum, der beriger byen og giver mulighed for, at alle kan deltage i hverdagens byliv i en sammenhængende by.

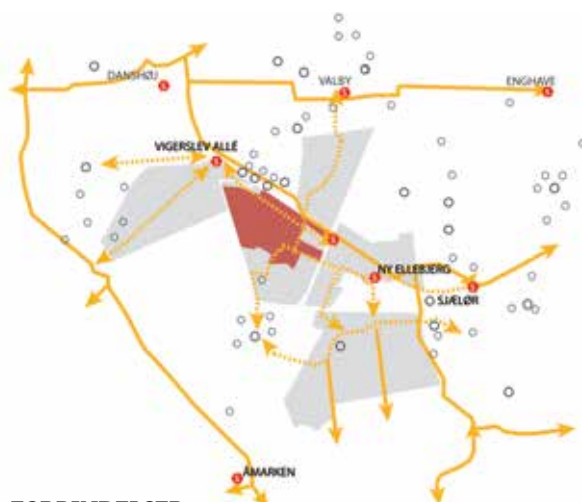


Visualisering af planforslaget (Polyform)



### VEJE OG BANEN

- Udviklingsområder i Valby Syd
- Tillæg nr. 2 lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet"
- Store veje
- Jernbane
- planlagte jernbane



### FORBINDELSER

- Udviklingsområder i Valby Syd
- Tillæg nr. 2 lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet"
- Eksisterende bløde forbindelser
- Fremtidige bløde forbindelser
- Skoler / insitutioner



### BYRUM

- Udviklingsområder i Valby Syd
- Tillæg nr. 2 lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet"
- Byrum
- Parkrum
- Vejbeplantning

Diagrammer fra "Byrum og forbindelser i Valby Syd" (Københavns Kommune)



## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

Valby forventes at vokse med næsten 12.000 indbyggere frem til 2029. I fremtiden bliver Valbys tidligere industriområder nye attraktive bykvarterer til den voksende københavnske befolkning. Industrien og engroshandelen forsvinder, og i stedet flytter københavnernes ind i et blandedt 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. Grønttorvet har derfor besluttet at etablere sig i et nyt og moderne torv i Høje Taastrup.

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.

Udvikling af den centrale del af Grønttorvsområdet vil integrere et af de hidtil afskårede områder i bydelen og vil være med til at ændre Valby Syds karakter fra opsplittede industrienklave til en integreret bydel med plads til alle.

### Anvendelse

Fokus i dette tillæg er på at skabe gode boliger til københavnernes og et boligområde, som kan tilbyde varierede boformer og muligheder for fællesskaber i en tæt by, som har et grønt udtryk og en bæredygtig tilgang.

Grønttorvshallens areal, hvoraf størstedelen bevares som kulturspor i området, er bydelens grønne hjerte og skaber ramme for ophold og aktivitet for beboere og besøgende. Derudover er der overdækkede arealer, der kan rumme legepladser, bytcecentral, markedshal osv. Boliger skal udgøre 75-90 pct. af den samlede rummelighed i lokalplantillæggets område IE og IF.

Serviceerhverv, herunder detailhandel, placeres langs og omkring Torveporten, rundt om Grønttorvshallens areal samt i områdets nord-vestlige hjørne, for at koncentrere det samt udnytte områdets stationsnærhed.

### Bebyggelse

Området har et grundareal på ca. 220.000 m<sup>2</sup> inkl. banearealer, og med en bebyggelsesprocent på 150 i område IE og IF og 185 i område IID samt del af IIA, mulighed for opførelse af ca. 270.000 m<sup>2</sup> nybyggeri. Planen bygges op omkring Grønttorvshallens areal for enden af Torveporten. Grønttorvshallens aftryk og dele af dennes konstruktion bevares for at danne ramme om områdets store fælles friareal. Der kan etableres bebyggelse, som kan indeholde fællesfunktioner, kultur og børneinstitutioner. Planen indeholder i øvrige forskellige bebyggelsestyper fra rækkehuse i 2-3 etager, til københavnske etagebebyggelser, til højhuse i op til 22 etager, som er grupperet i en kendte københavnsk karréstruktur. Formålet er at skabe en boligby, som kombinerer det, som fungerer i den eksisterende by med moderne behov for forskellige boformer.

Da grundejeren ikke forventer selv at opføre højhusene,



Helhedsplan for lokalplanområdet (Polyform)

er der indgået en aftale med grundejeren om en proces i forbindelse med grundsalget omkring udformning af de 5 højhuse i projektet, som er over 30 m høje. Lokalplanen fastsætter kun begrænsede krav til deres udformning, bl.a. fodaftryk størrelse, vertikale opdeling og fastsættelse af højden.

Lokalplantillægget fastlægger i øvrigt placering og udformning af bebyggelsen samt friarealer således, at boliger og friarealer beskyttes mod trafikstøj fra banen mod nord og udnytter områdets klima optimalt, bl.a. sol- og vindforhold.

### Infrastruktur

Vejene i området er dobbeltrettede, og området betjenes fra Retortvej og Torveporten med gennemkørsel tilladt. Vejene udformes så hastighed sænkes for at sikre, at områdets cyklende og gående trafikanter prioriteres. En vigtig nord – syd gående cykelsti passerer igennem området og er bl.a. vigtig i forhold til sammenhæng med det nordlige Valby og for at skabe sikre skoleveje for bydelens børn.

Parkering foregår hovedsagligt i konstruktion med op til 10 pct. på terræn. Parkering i konstruktion er planlagt i to parkeringshuse, som placeres tæt ved indkørslen til området, men fordelt så alle bygninger har et parkeringsanlæg inden for 200 m. Parkeringsnormen er i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 175 m<sup>2</sup> etageareal, bortset fra butiksførmål, hvor den er 1 pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal og ungdomsbo-

liger, hvor den er 1 pr. 300m<sup>2</sup> etageareal. Det forudsættes, at der er en dobbeltudnyttelse mellem boliger og erhverv.

### Byrum og byliv

Helhedsplanen tager udgangspunkt i Københavns Kommunes arkitekturpolitik og er udarbejdet ud fra, at der skal planlægges for byliv, hvorefter både byrum og bygninger kan udformes, så de understøtter kvarterets ønskede anvendelse. Området er bygget op omkring det delevis bevarede aftryk og struktur af den eksisterende Grøntorvshal. Den bevarede del af grøntorvshallens areal udgør 23.000 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 19.000 m<sup>2</sup> skal være områdets grønne hjerte og fællesfriarealer anlagt som en offentligt tilgængeligt park for enden af butiksstrøgaden Torveporten - Følager. Grøntorvshallens areal skal udformes som et grønt rum med et postindustrielt og rå udtryk i form af bevarede dele af den gamle grøntorvshals konstruktioner. Et rum der inviterer til bevægelse i form af boldspil, leg, fitness og selvorganiseret idræt. Men også et rum med større uprogrammerede grønne flader til ophold og/ bevægelse. I lokalplanen stilles der krav til byrummernes udformning, som understøtter planens idé om at videreføre områdets historiske grundlag og skabe rammer for, at fællesskaber kan opstå. Der er planlagt 5 mindre offentlige 'kvarterpladser' med hver deres funktion og udtryk, samt gårdrum i karreerne, som er semiprivate rum, som kendes fra brokvarterne. Der er i lokalplantillægget stillet krav om etablering af fællesanlæg for beboere, svarende til to procent af etagearealet. Desuden stilles der krav om etablering af private uderum i form af altan, terrasse eller



1. Kanten (Polyform)



2. Stræde (Polyform)



3. Ved Banen (Polyform)



4. Halområdet (Polyform)



forhave for alle områdets boliger. Alle stræder forestilles indrettet med private og semiprivate kantzoner som vil være med til at befolke gaderummet. Stræderne har et centralt område, hvor de friholdes for parkering og kan bruges af beboerne til leg og ophold.

### Bæredygtighedsvurdering

Området er i dag næsten 100 procent befæstet og bebygget med en meget lav bebyggelsesprocent. I lokalplantillægget muliggøres en tæt bebyggelse, og der stilles i lokalplanen krav om lavenergibebyggelse. Der arbejdes med en begrønning af området, med bestemmelser om grønne tage og facader. Vandhåndterende elementer er indarbejdet i bestemmelserne om byrummenes udformning og er koordineret med Københavns overordnede skybrudsplaner. Andre elementer er prioritering af fodgængere og cyklister ved krav til vej- og stinettet samt krav om udformning af facader og tage med henblik på mulighed for at udnytte solenergi og genanvendelse af materialer. Desuden er der skabt rammer for at muliggøre og understøtte sociale fællesskaber og delekultur i området.

### Regnvand

Hovedparten af det vand der under skybrud giver problemer i den nordlige del af området og som også kan give banen problemer, strømmer ind i Grønttorvets nordvestlige hjørne og fortsætter til lavpunktet i den nordøstlige del. For at beskytte Grønttorvet og banen mod oversvømmelse, skal der etableres overfladiske forsinkelselementer i den nordlige grønne del af underområde IIF samt i byrum E. Regnvand der under skybrud falder på områdets interne areal, skal også forsinkes. Dette kan med fordel ske i overfladiske strukturer, bl.a. etablering af en 'vandvej' som kan lede overfladevand fra områdets nordlige del ned til Værkstedsvej og videre mod syd.

HOFOR skal inddrages i den endelige planlægning af skybrudsløsningen. Omkloakeringen sker på privat foranledning med efterfølgende offentlig overtagelse, mens etableringen af skybrudstiltagene kan ske med medfinansiering.

### Bæredygtighedsværktøjet

Der er anvendt Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj som dialogredskab i udvikling af masterplanen. Igennem udviklingen af projektet har der været særlig fokus på 5 af de 14 hensyn.

#### Transport

Området indrettes, så cyklister og fodgængere prioriteres, som f. eks. igennem brug af belægnings- og placering af cykelparkering, som opfordrer til brug og benyttelse. Nye stier og veje indarbejdes i planen for at skabe sammenhæng i, og til og fra, området. Grønttorvsområdet kobler sig op på det eksisterende vejnet og den kollektive trafik med sin beliggenhed og stationsnærhed.

#### Materialekredsløb

Intentionen er at genanvende så meget bygge- og anlægsaffald som muligt i området. Når området er udbygget, skal denne tankegang fortsætte. Det forventes fx, at der oprettes en byttestation på Grønttorvshallens areal, og stueetagerne i parkeringshusene kan bruges til delebiler og andre miljørigtige faciliteter.

#### Social mangfoldighed

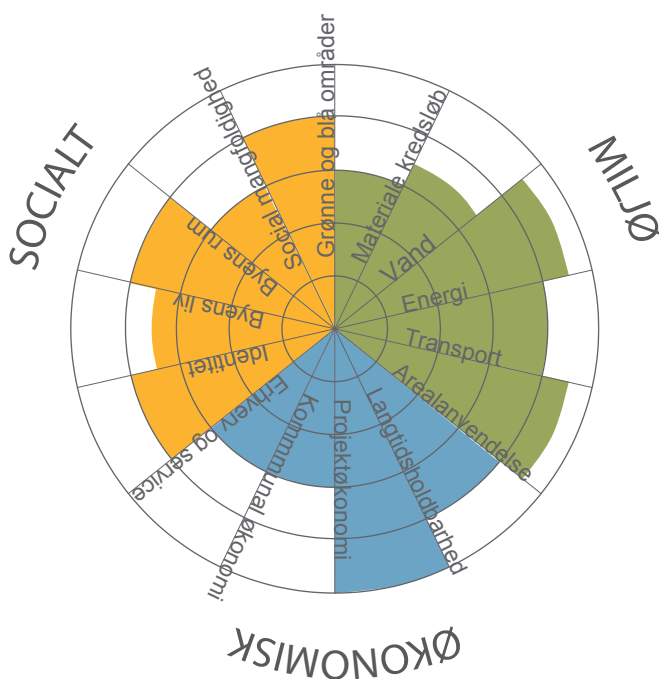
Grønttorvsområdet bliver en levende bydel, hvor fællesskabet er i fokus. På Grønttorvsområdet er der plads til alle. Der skal være variation af bo- og ejerformer, som derved giver byen plads til forskelligheder. Ved at tage udgangspunkt i hverdagens behov, nærhed og fælles funktioner kan der skabes en by med høj livskvalitet og forene det gode liv med nye miljømæssige standarder. Uderum er tilgængelige for børn, ældre og personer med nedsat funktionsevne og skaber et meningsfuldt fællesskab mellem generationerne.

#### Byens rum

En begrønning af området vil bidrage til en øget biodiversitet ved at tilføre området en meget højere artsrigdom end den, der er i dag. Dette vil skabe nye opholdssteder og føde for en lang række fugle- og dyrearter og samtidig forbedre forholdene fra bestøvning af planter til filtrering af luft, vand og jord. Derudover skaber flere træer og buske læ og gør det behageligt at opholde sig i uderummene på forskellige årstider.

#### Projektøkonomi

En økonomisk faktor er at planlægge ud fra et princip om fleksibilitet og transformation. Kvarterets behov og funktion skal kunne ændre sig over tid, og det er derfor vigtigt at planen er omstillingsparat og kan imødekomme fremtidens nye behov, livsformer, demografiske ændringer og ikke mindst ændrede klimaforhold.





## Tillæg til Kommuneplan 2011

Den ønskede disponering af området er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011. Der er derfor udarbejdet forslag til tillæg til Kommuneplan 2011, hvor bl.a. rammerne er ændret, så det er muligt, at der kan bygges flere boliger. Se uddybning og kort i afsnittet Kommuneplan 2011 samt forslaget til kommuneplantillæg i afsnittet Tillæg til Kommuneplan 2011.

## 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 særlig vigtige. Dette understreges ved krav til bebyggelse, vejanlæg og friarealer langs vejen.

Gammel Køge Landevejs status som fordelingsgade vil ikke blive ændret. I 2012 var den gennemsnitlige hverdagsdøgntrafik ud for lokalplanområdet ca. 19.000 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 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 en højtliggende tunnel.

Folketinget besluttede i marts 2014 en lov om projektering af nyanlæg og hastighedsopgraderinger af en række jernbanestrækninger på hovedbanen og regionalbanerne, herunder en niveaufri skæring mellem Øresundsbanen og den nye jernbane København-Ringsted vest for Ny Ellebjerg Station.

Endvidere blev det 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 regionaltogstrafikken, 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 regionaltog 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.

## Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Grønttorvet København A/S og DSB Ejendomsudvikling A/S til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter Grønttorvet København A/S sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- bidrag til forbindelse (tunnel eller bro) på tværs af banen
- at der etableres en grøn park i høj kvalitet

Ved aftalen forpligter DSB Ejendomsudvikling A/S sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- bidrag til forbindelser (bro eller tunnel) på tværs af banen

## Partnerskabsaftale

Københavns Kommune og Grønttorvet København A/S har i en fælles forståelse udarbejdet udkast til en frivillig aftale, som supplerer plangrundlaget med det primære formål at skabe den bedst mulige udvikling af Grønttorvsområdet.

Heri forpligter parterne sig blandt andet over for hinanden til at:

- det muliggøres, at der kan bygges 12.000 m<sup>2</sup> almene boliger
- der kan bygges to dagsinstitutioner i området
- det sikres der er gode forhold omkring lokalplanens høje bygninger
- der bliver udarbejdet en ambitiøs midlertidighedsstrategi
- 1 % af samtlige p-pladser er til el-biler og 1 % er til delebiler, samt der etableres væksthuse for at give stedet en stærk grøn identitet
- der oprettes en eller flere grundejerforeninger inden for området.
- Etapeopdeling af etablering af særlig fællesanlæg.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og ses

dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

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

Der er udarbejdede en miljøvurdering til lokalplan nr. 462 'Grønttorvsområdet. Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplantillægget og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort. Miljøvurderingen fokuser på de følgende tre forhold: vindforhold ved højhusene i projektet samt planens håndtering af trafikstøj og regnvand.

Området ligger i umiddelbar nærhed af en række overordnede trafik anlæg - dels Folehaven mod syd og Gammel Køge Landevej mod øst, dels jernbaner mod nord. Yderligere findes i området eksisterende erhvervsbyggeri både i lokalplantillægsområdet og i nærheden heraf.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at området vil kunne planlægges og udbygges, således at der ikke opstår miljømæssige gener fra virksomheder i lokalplanområdet, da Københavns Grønttorv som nævnt påregner at være fraflyttet området før der opføres ny bebyggelse med boliger.

Det vurderes endvidere, at nyt boligbyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige den tilladte støjbelastning ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. kan overholde grænseværdierne for hhv. trafikstøj og jernbanestøj.

#### *Højhuse*

Byområder med tæt, høj bebyggelse vil generelt have mindre vind end det åbne land. Til gengæld vil vinden være mere turbulent og uforudsigelig i byen. Højhus- og blokbyggeri kritiseres ofte for et ubehageligt og turbulent vindmiljø. En af årsagerne hertil er vindhastighedsprofilen med en stigende vindhastighed over terrænet. Det deraf følgende højere vindpres på den øverste del af bygningen transformeres i hvirveldannelser ned langs facaden og omdannes ved højhusets fod til generende turbulenser. Problemet øges med hushøjden og vindhastigheden.

Karréstrukturen, som ligger som et fundament for bebyggelsesstrukturen samt de vinklede gadeforløb vil være med til at afbøde vinden generelt i området. Men der vil stadig kunne opstå vindgener her, især omkring højhusene. Det er derfor vigtigt, at aktive facader og udeopholdsarealer i gårdrum og gader placeres på steder, hvor der er et acceptabelt vindklima til ophold af længere varighed.

#### *Vindforhold*

For at kunne skabe et mere acceptabelt vindklima kan der etableres lægivende foranstaltninger på terrænet i form

af træer eller andre elementer. Dette vil medføre at den turbulente vind omkring bygningerne vil blive mindre, så der opnås et bedre vindmiljø ved bygningerne - effekten af de lægivende foranstaltninger vil dog være afhængig af højden af disse.

De steder hvor højhuse er integreret i karréer må det forventes, at der vil være en negativ effekt på vindklimaet i større dele af gårdrummet. Det kan være vanskeligt at udbedre et forringet vindklima i et gårdmiljø, men lægivende foranstaltninger, vil kunne bidrage til at skabe områder med et fornuftigt vindklima. Den negative effekt på vindklimaet kan reduceres ved at have relativt smalle højhuse og ved at minimere højdeforskellen på de enkelte bygninger i karréen.

#### *Friluftsliv*

Centralt i lokalplanområdet er det planen, at etablere en urban bypark, som bevarer stedets unikke industrifortælling og samtidig vil blive et grønt samlingssted for alle. Grønttorvshallens areal vil rumme muligheder for forskellige legeaktiviteter for større børn, herunder boldbaner, evt. indendørslegeplads, selvorganiseret idræt mm., og vil desuden rumme opholdsmuligheder, midlertidig kulturudfoldelse og fællesfunktioner som fx markedshal, daginstitution og byttehal. Det vurderes at lokalplantillægget dermed vil have en positiv effekt på friluftslivet og de rekreative interesser.

#### *Trafik*

Området opbygges med et klassificeret vejnet, hvor alle veje som udgangspunkt afvikler trafik i begge retninger, og hvor vejenes udformning afpasses i forhold til vejens trafikale funktion. Fra Retortvej etableres to primære adgangsveje, der vejbetjener hovedparten af områdets parkeringspladser og som anlægges i strategisk placerede parkeringshuse. Ligeledes etableres en vejadgang fra Gl. Køge Landevej via Torveporten, der dog også fungerer som butiksgade. Herudover etableres hhv. allé og stræder. Herudover vil området blive etableret med et sammenhængende og fintmasket stinet til fodgængere og cyklister.

Grønttorvet er beliggende i gangafstand til Ny Ellebjerg Station. Afstanden som gående, eller som cyklist, vil for mange være 600-700 meter og de længste gangafstande vil være maksimalt 1.000 meter. Ny Ellebjerg Station er et vigtigt trafikalt knudepunkt, der betjener både S-tog og regionaltoget. Herudover er Ny Ellebjerg forventet endestation for den kommende Sydhavnsmetro, og en central station for intercitytogene, i forbindelse med København-Ringsted-banen, der pågår. De kommende boliger på Grønttorvet, vil derfor have en rigtig god kollektiv togbetjening, der vil kunne medvirke til at begrænse bilejerskabet i området.



Det vurderes, at området ved en hensigtsmæssig bebyggelsesplan som fastlagt i forslag til lokalplantillægget, vil kunne indrettes til et attraktivt byområde trods beligheden langs overordnede veje og jernbaner. Foreslåede forbedringer af krydsningsmulighederne over Retortvej og Gammel Køge Landevej samt stibro/tunneller over/under jernbanerne vil forbedre områdets adgang til stationerne Vigerslev Allé og Ny Ellebjerg, det centrale Valby, skole, bibliotek og andre institutioner syd for Folehaven samt Valby Idrætspark syd for Ellebjergvej.

#### Kulturarv

Der er ingen bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplantillæggets område. Det er forvaltningens vurdering, at realiseringen af lokalplanen ikke vil have en negativ indvirkning på de bevaringsværdige bygninger i Håndværkerbyen.

#### Visuel effekt

Det vurderes, at lokalplantillægget bidrager til at omdanne det nuværende engros-markedsområde til et integreret boligområde. Områdets betragtelige størrelse kan begrundes, at ny bebyggelse punktvis rager op og markerer det nye kvarter. Infrastrukturen giver god mulighed for at forbinde Grønttorvsområdet med naboområderne og kollektive trafikknudepunkter til gavn for hele bydelen Valby.

#### Regnvand

Global opvarmning og deraf følgende klimaændringer betyder, at kloaker og overløbsanlæg i fremtiden vil blive hårdt belastet af de øgede mængder regn. Københavns Kommune har derfor besluttet, at disse problemet skal løses lokalt, så regnvandet opsamles, bruges, fordampes, nedsives eller udledes der, hvor det falder. Sådanne løsninger kaldes under ét Lokal Afledning af Regnvand (LAR). En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. For eksempel ved, at regnvandet tilføres søer og vandløb, udnyttes til rekreative formål, kanaler, bassiner, grønne tage, vanding eller nedsivning/forsinkelse gennem permeable belægninger, tøjvask etc. Kommunen har udarbejdet et katalog over LAR-løsninger, der kan anvendes som inspiration i forbindelse med bygge- og anlægprojekter (findes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)). I lokalplantillægget stilles krav om indarbejdelse af vandhåndterende elementer i byrummene og separat kloakering.

Der stilles i lokalplanen krav om opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine samt grønne tage, hvor taghældningen er under 30 grader. Hvis en byherre mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor. (jf. Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008).

Det er forvaltningens vurdering, at der i lokalplantillægget fastlægges tiltag til at imødekomme øgede regnmængder i henhold til kommunens krav omkring skybruds løsninger ved nybyggeri.

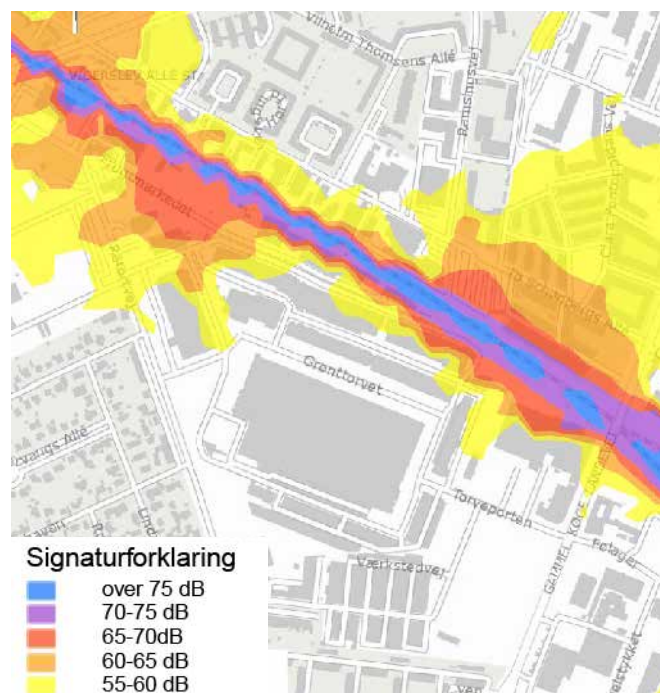
#### Trafikstøj

Bebyggelsens anvendelse, placering og indretning skal forholde sig til Kommuneplan 2011's retningslinjer for støj. Det drejer sig om støj fra jernbanen, herunder den kommende København-Ringstedbanen, der planlægges syd for det eksisterende baneareal, støj fra Gammel Køge Landevej og Retortvej, samt den interne trafik i området. Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, skoler, hospitaler, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetraffic. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser Lden 63 dB fra vejtrafik og Lden 69 dB for jernbanetraffic.

I områder med nyt boligbyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB for vejtrafik. Der skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB i møbleret 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.

Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er Lden 51 dB fra vejtrafik og Lden 57 dB fra jernbane med åbne vinduer.



Jernbanestøj i 1,5 m højde (Kilde: Miljøministeriet)

Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde. Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje kan der dog etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til Lden 73 dB. Forudsat at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes.

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

Nye trafikantlæg placeres, udformes og om nødvendigt afskærmes, så ovenstående retningslinjer kan overholdes ved støjfølsom bebyggelse og ved rekreative arealer. Institutioner bør etableres med de sekundære rum mod trafikbelastet vej og jernbane og facaden udformes sådan, at det sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger Lden 46 dB. På de udendørs opholdsarealer så som skolegård, legeplads m.m. må trafikstøjniveauet ikke overstige Lden 58 dB. På boldbaner kan et højere støjniveau dog accepteres.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A). Ovennævnte grænser er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens nye vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje" og "Tillæg juni 2007 til vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner", hvor der tillige anvendes en ny beregningsmodel Lden der vægter støjen over døgnet. Den trafik der skal ligge til grund for overholdelse af støjretningslinjer fremgår af Trafikstrategien for Valby. Planen beskriver forskellige muligheder for at håndtere de trafikale udfordringer byudviklingen skaber i bydelen. Byudviklingen omfatter Valby Idrætspark, Ny Ellebjerg området, FL. Schmidt grunden, Grønttorvet og Carlsberg. En overslagsberegning af støjen ([www.kbhkort.kk.dk](http://www.kbhkort.kk.dk)) fra den tættestliggende større vej Retortvej viser, at der i 1½ m's højde er ca. 14-18 m fra vejmidten til 73 dB-linjen. Overslagsberegningen viser yderligere, at der i 1½ m's højde er ca. 20-50 m fra vejmidten til 68 dB-linjen. Afstandene reduceres ved brug af støjreducerende asfalt for både tunge og lette køretøjer med 1½ dB i gennemsnit i belægningslevetid.

I forbindelse med udarbejdelse af miljøredegørelse for anlæg af den niveaufri udfletning af Øresundsforbindelsen har Banedanmark kortlagt den forventede støjubredelse fra togtrafikken efter etablering af en jernbanebro eller en -tunnel.

Resultatet af støjberegningerne viser for begge løsninger stort set samme støjubredelse i lokalplanområdet som både dagens situation og 0-alternativets situation. Der etableres som en del af jernbaneprojektet støjaf-

skærmning på nordsiden af jernbanearealet, men ikke på sydsiden ind mod lokalplanområdet. Af miljøredegørelsen fremgår det, at 64 dB-linjen, der Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi, ligger op til 90 m syd for de eksisterende jernbanespor indenfor lokalplanområdet, hvor der er eksisterende bygninger og op til 125 m, hvor der ingen bygninger er.

Det vurderes, at nyt boligbyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige den tilladte støjbelastning på op til Lden 68 dB for vejtrafik og op til Lden 52 dB for jernbanetrafik ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. kan overholde grænseværdierne for trafikstøj på Lden 46 dB i møblerede sove- og opholdsrum, således at alle opholds- og soverum kan have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde støjkravene. Grønttorvet påregnes at have fraflyttet området inden for tre år, hvorfor der kan ses bort fra den potentielle miljøkonflikt mellem torvets tunge trafik i nattetimerne og et blandet byområde med boliger.

Den planlagte længehusbebyggelse i områdets nordgrænse ud til baneterrænet vil udgøre en væsentlig afskærmning af de bagved liggende friarealer og bebyggelse. Hvis ikke bebyggelsen opføres, før den bagvedliggende boligbebyggelse, vil boligbebyggelsen stadig kunne opføres med støjdæmpende foranstaltninger.

#### Fjernvarme

For at sikre dele af Valbys forsyning med fjernvarme og et tilladelige differenstræk i fjernvarmenettet skal den ældre eksisterende ledning på tværs af grunden erstattes af en ny ledning gennem Grønttorvet fra øst mod vest.

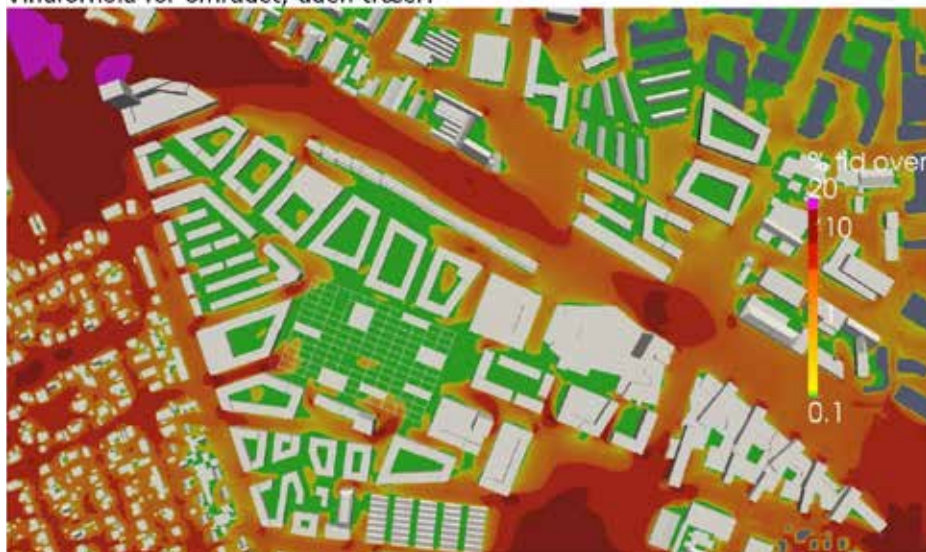
### Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

Området ligger i en afstand af ca. 2 km fra kysten ved Kalvebod og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. 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.



## Vinddiagrammer

Vindforhold for området, uden træer.



Vindforhold for området, med træer.



## Skyggediagrammer



Diagrammerne ved sommertilværet og jævndøgn giver et billede af solforholdene i områdets byrum. Lysforhold har sammen med vindforhold været vigtige designparametre ved udformning af helhedsplanen.

Det store Grønttorvshalareal skaber gode solforhold rundt om halområdet og beplantning og det bevarede konstruktion vil være med til at bryde vinden. Byrummene Torvet og Kanten er placeret for at optimere offentlige opholdsmuligheder i helhedsplanen. Gårdrummene vil også tilbyde områdets beboere semiprivate uderum med sol og læ det meste af dagen.





# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Regional udviklingsplan 2012

Regionsrådet vedtog den september 2012 den regionale udviklingsplan. Den regionale udviklingsplan er en vision for hovedstadsregionens udvikling de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Regionens konkurrence- og tiltrækningskraft skal øges, alle talenter skal i spil, hvis regionens borgere skal have de kompetencer, der er efterspurgt på arbejdsmarkedet i dag og fremover. Endvidere skal regionen sikres mod oversvømmelser og hedeølger og nedbringe udslippet af CO<sub>2</sub>. Lokalplantillægget er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

## Fingerplan 2013

I følge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Afgrænsningen af det stationsnære område kan her ske som et 1.000 m cirkelslag. Der kan således placeres kontorbygninger over 1.500 m<sup>2</sup>. Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport. At placere kontor erhverv tæt på Ny Ellebjerg Station er således i overensstemmelse med Fingerplanen. Fingerplanen 2013 bestemmer også, at kommunernes planlægning gennem rækkefølgebestemmelser bidrager til at sikre, at byudvikling og byomdannelse koordineres med den overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening, at der er et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder, som dog ikke væsentligt overstiger forventet nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden, og at der sker en balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet. Københavns Kommunes rækkefølgeplan respekterer dette. Rækkefølgeplanen ændres ikke med dette kommuneplantillæg.

## Kommuneplan 2011

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011. Planen forudsætter derfor vedtagelse af kommuneplantillæg, hvor bl.a. rammerne ændres, så der kan bygges flere boliger.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2011 fastlagt til S3\* (serviceerhverv), B4\* (boliger) og C3\* (boliger og serviceerhverv) og skal ændres til B5\* (boligformål) og T1 (Teknisk anlæg).

S3\*-området kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 185, og en friarealprocent for boliger på 30 % og for erhverv på 10 %. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.

Særlig bemærkning: Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. For den del af området der er udlagt i anden del af planperioden gælder, at byomdannelse til boliger og serviceerhverv kan finde sted i 2015. I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 30 m og for højhuse 80 m.

B4\*-området kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 130, og friarealprocenten for boliger er på 50 %, og for erhverv på 10 %

Særlig bemærkning: Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. For den del af området der er udlagt i anden del af planperioden gælder, at byomdannelse til boliger og serviceerhverv kan finde sted i 2015. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Der kan tillades indtil 25 procent af etagearealet til serviceerhverv, placeret i såvel stueetager som i selvstændige bygninger/bygningsdele. I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 30 m og i området nærmest banen 80m for højhuse.

C3\*- området kan bebygges med en bebyggelsesprocent på op til 185, og friarealsprocent for boliger er på 30 % og for erhverv på 10 %. Boligandelen skal udgøre mindst 25 procent af etagearealet.

Særlig bemærkning: Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 30 m, for en bebyggelse syd for Torveporten 39 m og for ét højhus mod banen 90 m.

## Parkering

I S3\*-området skal parkeringsdækningen være i størrelsesordenen og højst 1 pr. 150 m<sup>2</sup>.

I B4\*- området skal parkeringsdækningen være mindst 1 pr. 200 m<sup>2</sup>, højst 1 pr. 100 m<sup>2</sup>.

I C3\*-området skal parkeringsdækningen være i størrelsesordenen og højst 1 pr. 200 m<sup>2</sup>.

## Detailhandel

Området omkring Gammel Køge Landevej, Torveporten og Følager er i Kommuneplan 2011 udlagt som bymidte i henhold til bestemmelserne om detailhandel.

## Torveporten Syd

1.500 m<sup>2</sup> til større udvalgs varebutikker og 4000m<sup>2</sup> i daglig- og udvalgs varebutikker.

### Forslag til Tillæg til Kommuneplan 2011

Byggeønskerne for området er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011. Der foretages følgende ændringer som tillæg til Kommuneplan 2011. Kommuneplansrammen ændres fra S3\* (serviceerhverv), B4\* (boliger) og C3\* (boliger og serviceerhverv) til T1 (anvendes til oplagspladser samt kollektive trafik anlæg, såsom spor anlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende. På stationer og busterminaler kan der tillades indrettet publikumsorienterede servicefunktioner, som har naturlig tilknytning til de enkelte typer stationer og terminaler) og B5\* (anvendes til boligformål. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk).

For B5\* området medfører det, at der kan bygges flere boliger og mindre erhverv, og bebyggelsesprocenten bliver 150 for området under et. Friarealprocenten bliver 40 % for boliger, 30 % for ungdomsboliger og 10 % for erhverv. Parkeringsnormen ændres til mindst 1 pr. 200 m<sup>2</sup>, højst 1 pr. 100 m<sup>2</sup>. Følgende særlige bemærkning til kommuneplanens generelle bestemmelser foreslås: 'Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Området er omfattet af rækkefølgebemmelser. Området er udlagt i anden del af planperioden, hvilket betyder, at byomdannelsen til boliger og serviceerhverv kan finde sted i 2015. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Punktvis højhuse kan være op til 80 m. Andelen af boliger kan udgøre 75 -

90%, og andelen af erhverv kan udgøre 10 - 25%. Erhverv kan placeres i såvel stueetager som i selvstændige bygninger/bygningsdele.'

C3\* fastholdes langs Torveportens nordside, med en parkeringsnorm på 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>.

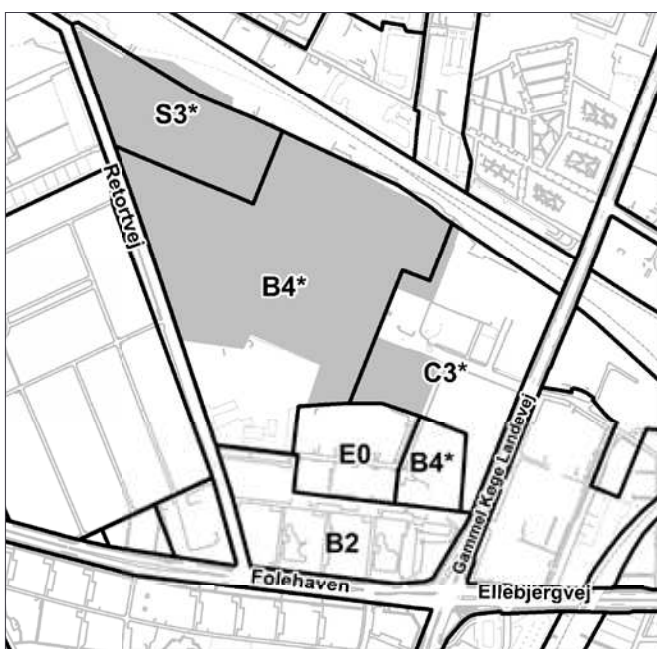
For T1 - området er parkeringsnormen højst 1 plads pr. 100m<sup>2</sup>.

#### Detailhandel

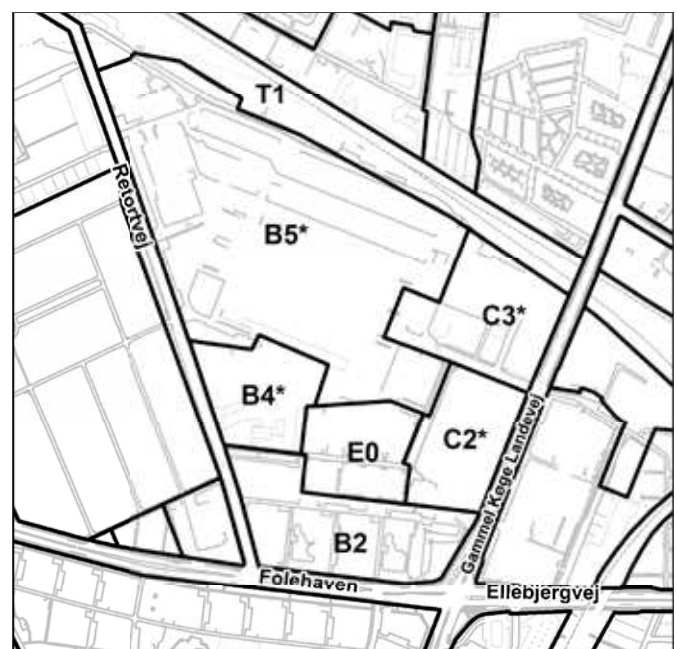
Der ændres ikke i kommuneplanens detailhandelsramme for området.

#### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 i følge 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 energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende. Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet, med plads til aktiv udfoldelse.



Gældende kommuneplanrammer 2011



Forslag til ændrede kommuneplanrammer



## Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

## 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: <https://subsite.kk.dk/-/media/DD55CA758CE14965B-3095825F8E4BD46.ashx>

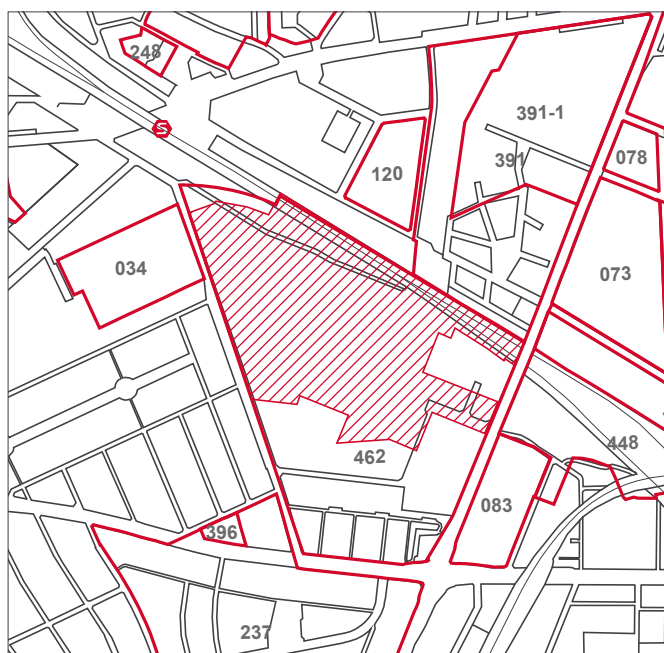
## Lokalplaner i kvarteret

### Gældende lokalplaner og aktuel udvikling i de omgivende områder

Ny Ellebjerg-området øst for Gammel Køge Landevej er omfattet af lokalplan nr. 448, 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.

Nord for banen ligger F.L. Smidth-området, som er omfattet af lokalplan nr. 391. Omdannelse fra industri til boliger og serviceerhverv er 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



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

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.

For området ved Poppelstykket syd for Følager, der er domineret af butikker med særlig pladskrævende varer, herunder Silvan, er der fremsat ønsker om ny lokalplan. Lokalplanforslaget blev godkendt af Borgerrepræsentationen d. 9. oktober 2014 og er i offentlig høring fra den 27. oktober til den 22. december 2014.

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. Lokalplanforslaget for Valby Idrætspark har været i offentlig høring, og forventes endeligt vedtaget primo 2015.

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.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/bolig](http://www.kk.dk/bolig) og byggeri

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes 'miljørigtigt' 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<sup>2</sup>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklime 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/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige 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 kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

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

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

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

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

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. Affaldet skal placeres bolignært for alle, og så det let kan afhentes af Københavns Kommune. 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 bioforgasning.

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

## Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationereller> 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 anlægs-

arbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

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

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, 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 Miljøforvaltningen, 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, retningslinjer og anmeldelsesskema kan hentes på hjemmesiden Fejl! Hyperlinkreferencen er ugyldig.[www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser) 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, f.eks. 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 IB, III og VIB samt dele af underområde IA, IIA, IIB og VIA i lokalplan nr. 462.

## § 1. Formål

Formålet med tillæg nr. 2 er, i overensstemmelse med de relevante hensyn i lokalplan nr. 462, at fastsætte mere detaljerede bestemmelser for nybyggeri inden for området mellem Retortvej, den nordlige grænse af jernbanens terræn, Værkstedsvej og Gammel Køge Landevej samt at opdatere bestemmelser omkring anvendelse – inkl. bestemmelserne om detailhandel, vejforhold, baneforhold, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden, ubebyggede arealer, byrum og parkering, foranstaltninger mod forureningsgener samt lavenergi.

Som led heri skal yderligere følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Der ønskes et attraktivt og trygt boligkvarter med indpasning af serviceerhverv i begrænset omfang samt institutioner
- Der fastlægges arealer til baneformål, herunder til anlæg af København-Ringstedbanen samt til en niveaufri skæring med Øresundforbindelsen.
- Der fastlægges en bebyggelsesplan, der tager udgangspunkt i bevaring af størstedelen af Grønttorvshallens aftryk og dele af konstruktionerne som kvarterets grønne hjerte og som et kulturhistorisk spor. Desuden tages der med bebyggelsesplanen hensyn til forebyggelse af gener fra trafik.
- Grønttorvshallens areal anlægges som et grønt rekreativt parkareal af høj klasse med mulighed for indpasning af fælles funktioner, herunder institutioner.
- Beplantning og begrønning af bygningsdele skal sikre, at området fremtræder som et grønt bykvarter.
- Anvendelse og udformning af stueetager samt kantzoner langs hermed skal harmonere med graden og karakteren af liv samt oplevelse i det pågældende byrum fra det fredelige til det aktive med udadvendte funktioner primært langs forbindelserne gennem området til stationerne og omkring Grønttorvshallens areal.
- Ved fastlæggelse af vejprofiler, stiforbindelser, samt pladسدannelser skal der lægges vægt på hensynet til fodgængere og cyklister, på gode og trygge forbindelser til naboområderne, samt på ønsket om velfungerende stedstilpassede, grønne byrum.
- Området tilstræbes opbygget efter miljørigtige principper
- Bestemmelserne om detailhandel langs Torveporten præciseres.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1.2 og omfatter ejendommene matr. nr. 1300, 1556, 1991,

2053, 2063, 2076 og 2119 samt dele af 310, 2081, 2062, 2064a, 2336, 2337 og 2355 Valby, København, samt alle parceller, der efter den 1. september 2014 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområder IE og IF, IID, VIC samt dele af IIA som vist på tegning nr. 1.2.b.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. For område IE og IF gælder:

Områderne fastlægges til helårsboliger. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel. Mindst 10 pct. og højst 25 pct. af den samlede rummelighed skal anvendes til serviceerhverv beregnet for områderne under ét.

I område IE fastlægges Grønttorvshallens areal markeret på tegning nr.2.2 som fælles friarealer og særlige fællesanlæg for hele området, jf. § 13, stk. 1, samt til institutioner, sportsanlæg, kulturhuse, kollektive anlæg, mindre publikumsorienterede udadvendte serviceerhverv og miljømæssige servicefunktioner mv., som naturligt kan indpasses i området. Grønttorvshallens areal er reduceret ned godt 20 pct. i forhold til den eksisterende hal.

### Stk. 2. For område IID gælder:

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, hoteller, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværks-, værksteds-, mindre produktions- og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger og serviceerhverv. Mindst 25 pct. og højst 75 pct. af den samlede rummelighed skal anvendes til boliger.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan



ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 3. For område VIC gælder:

Området fastlægges til tekniske anlæg af offentligt/almen karakter (baneformål). Det skal være muligt at etablere en stiforbindelse mellem område IF og Ramsingsvej nord for banen. Desuden kan der etableres stiforbindelser mellem område IF og Vigerslev Allé Station samt Ny Ellebjerg Station.

### Stk. 4. Fordeling mellem bolig og erhverv

På tegning nr. 2.2 er angivet fordelingen af anvendelserne med angivelse af boliger samt karréer / bygninger, hvor der kan indrettes serviceerhverv, arealer inden for hvilke der kan opføres eller indrettes børneinstitutioner, mulig placering af detailhandel samt parkeringshuse. Anvendelsen af stueetager er fastlagt i stk. 9.

### Stk. 5. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. Mindst 20 pct. af boligerne skal være mellem 50 og 70 m<sup>2</sup>. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Bestemmelserne gælder for den enkelte ejendom og er eksklusiv pulterrum i boligen.

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

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

## Kommentar

Andelen af små boliger beregnes i forhold til antallet af boliger på den enkelte ejendom.

Der vil kunne dispenseres fra bestemmelsen om, at boligstørrelser gælder for den enkelte ejendom, såfremt der indgås en aftale om fordeling af boligstørrelser mellem flere ejendomme på betingelse af, at det ved tinglysning sikres, at bestemmelserne om boligstørrelser iagttages for ejendommene under ét.

### Stk. 6. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 2 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Ca. 50 pct. af fællesanlæggets areal skal etableres som væksthuse. Fællesanlæggets areal beregnes for hver ejendom under ét, men kan etableres som større anlæg for flere bebyggelser.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være væksthuse, vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

### Stk. 7. Indretning

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

### Stk. 8. Forureningsklasse

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. 9. Anvendelse af stueetager

Langs de på tegning nr. 2.2 med fuld optrukket gul linje markerede byrum (åbne facader) skal mindst 50 pct. af stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendoms-mæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende, til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner, til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende, samt fælles funktioner. Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod den enkelte gadestrækning under ét.

Langs de på tegning nr. 2.2 med gul prikket linje markerede vejforløb kan stueetagen anvendes til de samme funktioner.

Langs de på tegning nr. 2.2 med fuldt optrukket rød linje markerede byrum (udadvendte facader) skal mindst 75 pct. af stueetagen anvendes til de samme funktioner, utagen fællesfunktioner, samt til butikker langs Torveporten. Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod den enkelte gadestrækning under ét.

Ved de aktive hjørner markeret på tegning nr. 2.2 skal stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, ejendoms-mæglervirksomhed, klinikker og lignende, til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner samt fællesfunktioner.

## Kommentar

Se § 6, stk. 11 og 12 ift. stueetagerne facade-mæssige udtryk og samspil med de omgivende byrum, samt § 5 stk. 4 om stueetagen udformning. Bestemmelser om butikker er fastlagt i stk. 10.

### Stk. 10. Detailhandel

I de på tegning 2.2 med blå farve markerede stueetager må der etableres dagligvare- og udvalgswarebutikker, hvis samlede bruttoetageareal ikke må overstige 2.000 m<sup>2</sup>, og store udvalgswarebutikker, hvis samlede bruttoetageareal ikke må overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet af de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ikke 500 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker. Dog skal bruttoetagearealet af de store udvalgsbutikker være mellem 500 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>. Herudover må der i de i stk. 9 fastlagte stueetager etableres enkelte mindre butikker. Bruttoetagearealet af den enkelte butik må ikke overstige 100 m<sup>2</sup> og det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 700 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

I henhold til bestemmelserne i detailhandelsrammen i Kommuneplan 2011, er der en samlet butiksrummelighed langs Torveporten, på 2.200 m<sup>2</sup> til store udvalgswarebutikker og 4.000 m<sup>2</sup> til dagligvare- og udvalgswarebutikker inklusive eksisterende butiksetageareal. Med lokalplantillægget placeres 2.500 m<sup>2</sup> dagligvare- og udvalgswarebutikker og 2.200 m<sup>2</sup> til store udvalgswarebutikker. De sidste 1.500 m<sup>2</sup> dagligvare- og udvalgswarebutikker er placeret uden for lokalplantillæggets område, øst for Værkstedsvej. Se tegning nr. 2. 2 for muligplaceringer af butikker i lokalplantillæggets område. Opmærksomheden henledes på, at planloven § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikformål.

## § 4. Vej-, sti- og plads- og baneforhold

### Stk. 1. Trafikbetjening af området

Den interne trafikbetjening af Grønttorvsområdet fastlægges i princippet som vist på tegning nr.3.2 med indgangsveje/alléer, stræder, en vej omkring Grønttorvshallens areal, en servicevej samt øvrige udbebyggede arealer, byrum og stier.

## Kommentar

Udformningen skal ses i sammenhæng med anlæg af de tilstødende offentligt tilgængelige friarealer og øvrige byrum fastlagt i § 7 og 8.

### Stk. 2. Retortvej

Mod Retortvej opretholdes de eksisterende vejlinjer.

## Kommentar

I forbindelse med etablering af vejtilslutninger til Retortvej, kan der forventes, at der vil blive stillet krav ifølge vejloven om etablering af et eller to lysregulerede kryds.

### Stk. 3. Indgangsveje

Indgangsvejene udlægges med en bredde på minimum 14 m. Principsnittene af vejenes udformning er vist på tegning nr. 6.2. Indgangsvejene skal have mindst 2,5 m

brede gangzoner i begge sider af vejen. Tilkørsel til parkeringsanlæg skal ske som principielt markeret på tegning nr. 3.2.

### Stk. 4. Stræder

Stræderne udlægges med en bredde på minimum 8 m. Et principsnit af vejenes udformning er vist på tegning nr. 6.2. Stræderne skal have mindst 1,5 m brede gangzoner i begge sider af vejen.

### Stk. 5. Vejen langs Grønttorvshallens areal

Vejen udlægges med en bredde på minimum 13 m. Et principsnit af vejenes udformning kan ses på tegning nr. 6.2. Vejen omkring Grønttorvshallens areal skal have mindst 2,5 m brede gangzoner i begge sider af vejen.

### Stk. 6. Servicevej i område IF

Vejen skal udlægges i en bredde af minimum 7,5 m. Vejen skal udformes med en kørebane på minimum 5 m og et 2,5 m bred fortov mellem vejen og bygningen.

### Stk. 7. Stier

Der fastlægges en nord - syd gående sti til cyklister og fodgængere med en bredde på mindst 6 m som vist med fuldt optrykket grøn linje på tegning nr. 3.2.

Ved eventuel udstykning af den i § 5, stk. 2., fastlagte rækkehusbebyggelse i enkeltejendomme skal stierne mellem husene udlægges som privat fællesvej med en bredde på minimum 5 m.

### Stk. 8. Yderligere vejudlæg

Ud over de fastlagte vejanlæg 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 kan overtages som offentlige i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser.

### Stk. 9. Vejareal, der kan nedlægges

Det på tegning nr. 3.2 med rød skravering viste vejareal Frugtmarkedet, der kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

### Stk.10. Pladser

Byrum A-D, samt smalle kantzoner anlægges som vejareal indrettet som opholds- og legegade, jf. i øvrigt § 8 stk. 2-8 og stk. 11.

### Stk. 11. Udformning af vejarealer

Alle interne veje skal indrettes til en hastighed på 40 km/t eller mindre. Den nærmere udformning af de i stk. 2-7 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning som vist på tegning nr 5.2 og 6.2 skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen i henhold til vejlovgivningens regler.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Rummelighed

Bebyggelsesprocenten for område IE og IF må ikke overstige 150 og beregnes for områderne under ét. Bebyggelsesprocenten for område IID må ikke overstige 185. Ved nybyggeri eller ombygning i område IE og IF, der indebærer en bebyggelsesprocent, der er højere end 150 på den enkelte ejendom, forudsættes der tillagt en andel af et fælles selvstændigt matrikuleret friareal således, at bebyggelsesprocent 150 overholdes. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, fælles væksthuse på taget og i gårdrummet samt porte og tilbagerykkede stueetager kan etableres herudover. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt. Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet i matriklen.

### Kommentar

Bestemmelsen om bebyggelsesprocent 150 for den enkelte ejendom skal sikre, at der erhverves den nødvendige byggeri fra de ejendomme, der i henhold til lokalplanen ikke kan udnyttes fuldt ud, og hvorfra der forudsættes udstyket fælles friarealer. Alternativt kan der dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklARATION, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 for de involverede ejendomme under ét.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

#### a) Generelt

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4.2 viste principielle bebyggelsesplan med de viste etageantal /maksimale højder som 7 forskellige bebyggelsestyper, jf. figur 5.1.

- 1. Bebyggelse på Grønttorvshallens areal
- 2. Rækkehuse
- 3. Byhuse
- 4. Parkbebyggelse
- 5. Etagebebyggelse
- 6. Længehus
- 7. Højhuse

Bebyggelsen skal bygges til kanten på de med lyseblå stiplet linje markerede facadestrekninger på tegning nr. 4.2.

Højden af bebyggelse i 1-3 etager må ikke overstige 11 m, bebyggelse i 4-7 etager skal være mellem 13-24 m og bebyggelse i 4-8 etager skal være mellem 13-30 m.

Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 12 m ved boligbebyggelse. Ved erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. For parkeringsanlæg over terræn, markeret på tegning nr. 2.2, stilles der ingen krav til husdybden.

#### b) Grønttorvshallens areal

Det samlede etageareal på arealet må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Højest 15 pct. af grundarealet på 23.000 m<sup>2</sup> må bebygges. Byggerierne skal have forskellig størrelse, udformning og højde. Etagearealet af det enkelte byggeri må ikke overstige 1.700 m<sup>2</sup>.

Bebyggelse i Grønttorvshallens areal kan opføres i 1- 3 etager. Etager over Grønttorvshallens konstruktion skal være mindst 3 m over konstruktionens overside.

Grønttorvshallens konstruktion bestående af søjler og dragere, som er markeret som sort grid på tegning nr. 4.2 skal delvis bevares. Op til 50 pct. af konstruktionen må dog fjernes, hvis det er hensigtsmæssigt i forbindelse med udnyttelsen til rekreative formål eller de muliggjorte nybyggerier. Afgrænsningen på Grønttorvshallens areal, som vist på tegning 4.2, skal fremstå enten som bevaret konstruktion eller bebyggelse ud til vejkanthen.

#### c) Rækkehuse

Rækkehusene skal opføres i længer som højst må være 55 m lange. Hvor to rækkehuslængerne ligger over for hinanden, skal de enkelte huse være forskudt fra hinanden for at mindske indbliksgener.

Rækkehusene skal opføres i 2-3 etager og husdybden må ikke overstige 11 m.

#### d) Byhuse

Byhusene skal opføres i 3 eller 4 etager, eksklusive eventuelle tagterrasser.

For huse i 3 etager må husdybden ikke overstige 11 m for huse 4 etager må husdybden ikke overstige 12 m.

#### e) Parkbebyggelse

Parkbebyggelsen skal opføres i 4-7 etager, eksklusive eventuelle tagterrasser, og skal være mellem 13-24 m høje. Højden skal skifte med mindst 3 m for hver 2. -3. opgang.



Fig. 5.1. Bebyggelsestypologier



#### f) Etagebebyggelse

Etagebebyggelsen skal opføres i 4-7 etager, eksklusiv eventuelle tagterrasser, og skal være mellem 13-24 m høje. Etagebebyggelse ud til banen, markeret på tegning nr. 4.2, må dog etableres i op til 30 m.

#### g) Længehuse

Længehuse skal opføres i 4-9 etager, eksklusiv eventuelle tagterrasser, og skal være mellem 13-30 m høje.

Bygningens lange facader skal forskydes med mellem 0,5 og 1,5 m, knække eller lignende mindst hver 60. m for at nybryde facadens skala og skabe variation. Bebyggelsen skal visuel brydes op og der skal etableres flere forbindelser på tværs.

#### h) Højhuse

På tegning nr. 4.2 er de byggefeltet, hvor det er muligt at etablere huse over 30 m, markeret. Højhusene skal opføres i de på tegning nr. 4.2 markerede højder. Hvis der ikke opføres højehuse, skal bebyggelse opføres i en højde som er i overensstemmelse med kravene til park- eller etagebebyggelse.

Højhusenes fodaftryk må ikke være mere end 465 m<sup>2</sup>.

Højhusene skal tilstræbes udformet retningsløse og med vertikale forskydninger, der bryder vinden.

#### Stk. 3. Skrå højdegrænseplaner

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, gælder 1,5 x afstanden også for boligbebyggelse. Bestemmelserne gælder ikke ved de 5 højhuse. Se fig. 5.2.

#### Stk. 4. Stueetager

Etagehøjden i stueetager, langs de på tegning nr. 4.2 lyseblå stiplede linjer, samt ved aktive hjørner viste på tegning nr. 2.2, skal være mindst 4 m. Gulvene skal være i niveau med det ud for liggende terræn. Ved skrånende terræn fastlægger Teknik- og Miljøforvaltningen niveauplaner.

I alle andre stueetager kan gulvniveauet være op til 0,8 m over terræn, dog skal de skrå højdegrænseplaner stadig overholdes i forhold til terrænniveauet.

#### Stk. 5. Kælder

Der må etableres kælder under bebyggelserne og med en maksimal udstrækning under gårdrummet på 5 m.

#### Stk. 6. Åbninger og porte

Inden for hver karré skal der etableres mindst to åbninger eller porte, den ene i facaden ud mod Grønttorvshallens areal eller indgangvejene, som skal være mindst 6 m brede. Evt. låg skal være transperante.

#### Stk. 7. Påbygninger og udnyttelse af tagetager

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, kan der på permanent fritstående gavle, bagvanter og tage etableres påbygninger i glas og lignende, hvor det er begrundet i arkitektoniske eller miljømæssige forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn.

#### Stk. 8. Væksthuse

Væksthusene skal være i størrelsesordenen af 1 pct. af de enkelte ejendoms etageareal. Væksthusene kan være fælles for flere ejendomme.

Der skal etableres mindst to fælles væksthuse pr. karré. Mindst ét skal være på taget i forbindelse med en fælles tagterrace / nyttehøve.

Væksthusene skal være mindst 40 m<sup>2</sup> og højst 100 m<sup>2</sup>.

#### Stk. 8. Andre mindre bygninger

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

#### Stk. 10. Etaper

Den fastlagte bebyggelse må opføres i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som

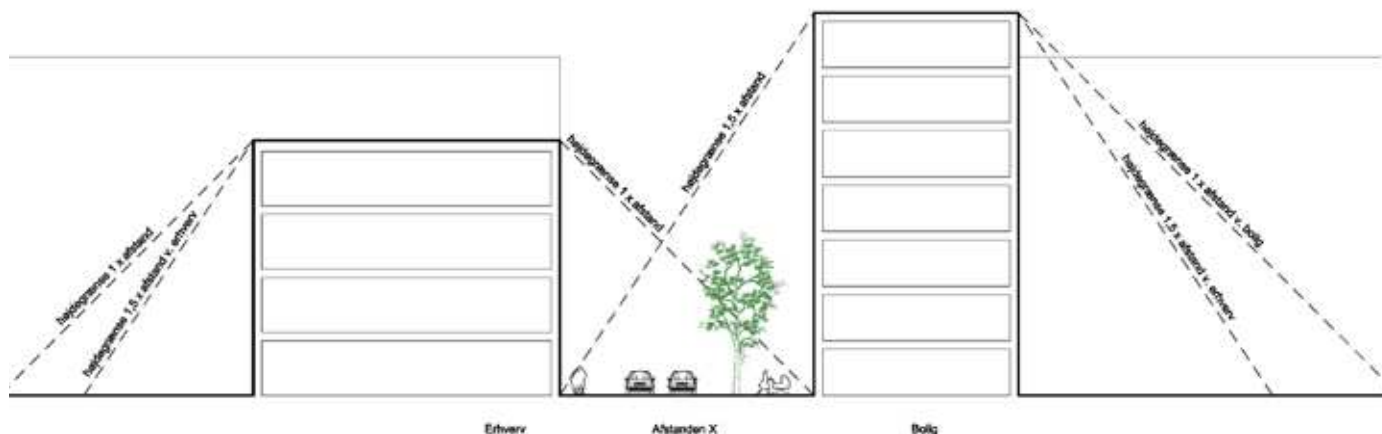


Fig. 5.2. Skrå højdegrænseplaner (Polyform)

passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

### Stk. 11. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal og husdybder fastsat i stk. 2, 3 og 4.

Desuden kan byggefelt 4.1 udvides på arealet vist med en sort stjerne på tegning nr. 4.2, så matrikel nr. 1556 og dennes byggeret indgår i karréen.

### Stk. 12. For område VIC gælder:

Der må opføres bygninger og anlæg til brug i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til baneformål.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Materialer og udformning

#### a) Generelt

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.

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 glat pusset overflade, natursten, træ, metal, glas samt beton og kan være beplantet. 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, især mod banen.

Farver på facader skal indgå i et samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til. Facadefarverne skal variere inden for den enkelte karré.

#### b) Grønttorvshallens areal

Nybyggeri skal udformes, så de enkelte bygninger har forskellige udtryk. De enkelte bygninger skal udformes, så de passer ind i områdets karakter og skal have en høj grad af åbenhed og samspil med de omkringliggende byrum og aktiviteter.

Tage skal udføres med et råt udtryk som passer i Grønttorvshallens areals karakter. Tage kan udføres i et materiale, som lyset kan trænge igennem eller med ekstensiv begrønning.

Hallens densiphalt gulv skal så vidt muligt bevares på de arealer, hvor området fastbelægges.

#### c) Rækkehuse

Hver rækkehuslænge skal have sin egen facaderytme. Indgange skal fremhæves med en niche, halvtag eller lignende.

#### d) Byhuse

Facademateriale og rytme skal skifte ved hver indgang/ opgang.

#### e) Parkbebyggelse

Facademateriale og udtryk skal skifte for mindst hver anden opgangsenhed og i samspil med § 5, stk. 2, pkt. e. Materiale og udtrykket skal føres hele vejen rundt om bygningen, og adskille sig fra tilgrænsende bygninger. Gavle og hjørner skal bearbejdes med f.eks. en højere grad af detaljering eller evt. tilbagetrækninger af de nederste etager ved hjørnerne.

#### f) Etagebebyggelse

Indgange i facaden skal fremhæves med f.eks. en niche eller et halvtag. Gavle og hjørner skal bearbejdes med f.eks. en højere grad af detaljering eller evt. tilbagetrækninger af de nederste etager ved hjørnerne.

#### g) Længehuse

Facader skal skifte materiale i forbindelse med frem- og tilbagerykningerne, jf. § 5, stk. 2, pkt. g. Placering af vinduer og altaner på facaden skal være med til at nedbryde facaden og den lange bebyggelse.

Facader mod banen skal begrønnes med vertikale klatreplanter, så hele bebyggelsens facade fra lang afstand ses som en grøn bebyggelse. Mindst 30 pct. af facaden skal begrønnes. Ved begrønnede facader skal de facadeelementer, som beplantningen klatrer på eller plantes i, fremstå som en integreret del af det arkitektoniske udtryk.

#### h) Højhuse

De øverste 2-5 etager skal udformes så de har et andet æstetisk udtryk end de underliggende etager.

## Kommentar

Der er indgået en partnerskabsaftale med grundejeren omkring processen for udvikling af det æstetiske udtryk og udformning af højhuse over 30 m.

### Stk. 2. Væksthuse

Væksthusene skal fremstå med en let konstruktion og i klart glas.

### Stk. 3. Parkeringhuse

Parkeringshuse skal begrønnes eller have et særligt arkitektonisk udtryk/motiv. Parkeringshusenes stueetager skal udformes med åbne facader, hvor mindst 50 pct. af facaden er transparente. Der skal være mindst en indgang på alle gadefacader. Parkering i stueetage skal udformes åbent og tryghedsskabende.

Parkering i stueetagerne i forbindelse med karrebebyggelse skal tilbagetrækkes mindst 6 meter fra bygnings gade facade. Stueetagen ud til gaden skal indrettes i sammenhæng med den overliggende etage, med fælles faciliteter, delebiler, elbiler eller til udadvendte funktioner som f.eks. galleri, cafe, mv. se § 3, stk. 9.

#### Stk. 4. Tage

Tage med en hældning under 30 grader skal begrønnes. På tageterrasser skal der indarbejdes plantekasser i udformningen.

#### Stk. 5. Begrønning og solceller

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

Facader og tagflader skal, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, 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.

### Kommentar

Ved godkendelsen af grønne facader skal der redegøres for vedligeholdelse.

Solceller kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage. Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan meddele dispensation fra kravet om begrønning, hvis det efter forvaltningens skøn ikke kan indarbejdes i den bærende arkitektoniske idé.

#### Stk. 6. Vinduer

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

#### Stk. 7. Skiltning mv.

Skiltning, reklamering, 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.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse eller kulturelle aktiviteter i området, er ikke tilladt.

### Kommentar

En butiksfacade skal både kunne sælge og være en smuk del af gadebilledet. Alle skilte skal tilpasses, så de bliver en del af helheden og må ikke dominere andre dele af gadebilledet. Skilte kan males på facaden (dog ikke på murværk), opsættes med enkelte bogstaver eller etableres på butiksruden.

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Byens Udvikling.

#### Stk. 8. Tekniske anlæg og installationer

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen, f.eks. 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.

#### Stk. 9. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyn tagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

#### Stk. 10. Altaner og terrasser

Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Udeliggende altaner må ikke være mere end 1,5 m dybe. Der må gerne etableres indeliggende og delvis indeliggende altaner.

Der må kun etableres indeliggende eller franske altaner på rækkehusene.

Der skal etableres private tagterrasser på tage på alle 4 etages byhuse. Tagterrasserne skal være tilknyttet den underliggende bolig.

Altanerne over 6. etage skal være helt eller delvist indeliggende.

#### Stk. 11. Stueetager

Alle enheder i stueetagen skal have direkte adgang til terræn enten til gårdsiden og/eller til en privat kantzone på gadesiden.

Stueetagerne skal have en højere grad af detaljering inkl. tilbagetrækninger og fremspring samt indebære f.eks. et facaderytmeskift og/eller materialeskift.

#### Stk. 12. Udadvendte og åbne stueetagers ydre fremtræden

Langs det på tegning 2.2 med fuld optrukket gul linje (åbne facader) markerede facadeforløb skal stueetagen



have en åben facade, med en høj grad af åbenhed og visuel kontakt, og med minimum én indgang for hver 20 m. Mindst 50 pct. af facadelængden i stueetagen skal bestå af transparente partier.

Langs det på tegning nr. 2.2 med stiplede gul linje markerede facadeforløb kan stueetagen have en udadvendt facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj grad af facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til en indgang for minimum hver 10. m.

Langs det på tegning nr. 2.2 med fuldt optrukket rød linje (udadvendte facader) markerede facadeforløb skal stueetagen have en udadvendt facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj grad af facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til en indgang for minimum hver 10. m. Mindst 75 pct. af facadelængden i stueetagen skal bestå af transparente partier.

Ved de på tegning nr. 2.2 aktive hjørner skal stueetagen have en udadvendt facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj grad af facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til en indgang for minimum hver 10. m. Mindst 75 pct. af facadelængden i stueetagen skal bestå af transparente partier. Transparente partier skal være i klart glas og må hverken helt eller delvist afblændes.

## Kommentar

Ved at skelne mellem udadvendte og åbne stueetager tilstræbes en variation i oplevelsen af byen, når man færdes i den. Der skal være forskel på de steder, hvor livet leves udadvendt det meste af døgnet timer, og de steder, hvor man vægter mere ro og privatliv. Det er et ønske, at byrummets æstetiske og funktionelle identitet reflekteres i og styrkes af bygningernes design. Det er især bygningernes underste etager (basen), som formidler samspillet mellem byrum og bygning og medvirker til at skabe gode rammer for bylivet langs byrummets kanter. Derfor skal bygningernes arkitektur tage udgangspunkt i byrummets identitet og være tilpasset gåendes og cyklendes tempo. Bygningerne skal tilsammen skabe funktionel og arkitektonisk sammenhæng med variation og individualitet.

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1. Friarealer

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet, dog 30 pct. af boligetagearealet i område IID samt etagearealet til kollegie- og ungdomsboliger, samt 10 pct. af erhvervs-etagearealet. Friarealet til eventuelle institutioner for børn og unge skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet.

Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på fælles tagterrasser, samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister samt private og fælles kantzoner. Det gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevne af matriklen som led i kommunernes overtagelse af arealerne som offentlig vej.

Friarealet beregnes for områderne IE, IF og IID under ét.

Friarealet skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

### Stk. 2. Indretning af friarealer

Friarealerne skal indrettes med henblik på i samspil med de tilgrænsende bebyggelser at skabe attraktive byrum, hvor der inviteres til færdsel, ophold, fysisk aktivitet og leg. Tilbuddene skal varieres, så de henvender sig til alle aldersgrupper.

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. 4. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringshuse skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Bestemmelsen gælder ikke for område VIC.

### Stk. 5. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 175 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal i område IID og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger, samt i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikformål.

Højst 10 pct. af parkeringsdækningen må indrettes på terræn primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. Parkering i konstruktion skal indrettes i de to på tegning nr. 3.2 viste parkeringshuse eller i par-

keringskældre under de enkelte bebyggelser. Parkeringskældre må kun indrettes 5 m inde under gårdrummet af hensyn til den fastlagte træbeplantning. I de på tegning nr. 3.2 markerede karréer må der indrettes parkering i stueetagen. Indretning af parkering i stueetagen skal indrettes efter de principper vist på tegning nr. 6.2 udsnit A. Parkeringsarealet skal tilbagetrækkes mindst 6 m fra karréens gadefacade.

Tilkørsel til parkeringshuse, parkeringskældre og parkering i stueetagen skal ske på en trafikalt sikker måde og skal ske via ramper placeret i bygninger. Fodgængeradgang til parkeringskældre skal ske via lyse og attraktive indgange, der primært er centralt placeret i de offentligt tilgængelige byrum eller private gårdrum.

Stueetagerne i parkeringshusene skal indrettes så der skabes en tryk overgang mellem gaden og parkeringsanlægget. Der skal være indgang mindst hver 20 m.

### Stk. 6. Cykelparkering

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal, 0,5 pladser pr. studerende og ansat for uddannelsesinstitutioner, 1,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> ældre og plejeboliger samt arbejdspladser generelt og 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> for ungdomsboliger samt for butikker.

Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal.

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme.

Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte bygninger med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager af størrelsesordenen 50 pct. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.

Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Der må højst etableres 5 pct. af cykelparkeringsdækningen på arealer med vejstatus.

### Kommentar

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

### 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 forebyggelse af eventuelle gener fra trafikstøj. Beplantningen skal være varieret i højde og plantevalg og skal være tilpasset de konkrete vækstvilkår.

### 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. Hegning

Ubebyggede arealer skal henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende. Bestemmelsen gælder ikke for eventuel nødvendig hegning i forbindelse med drift af baneanlæg. Friarealer til eventuelle daginstitutioner må hegnes på en sådan måde, at de kan anvendes af beboerne uden for åbningstiden. Desuden må eventuelle private terrasser hegnes med stakit, beplantning eller beplantede hegn med en højde på indtil 0,8 m

### Stk.9. Stier

På de offentligt tilgængelige friarealer skal der etableres stier, som angivet på tegning nr. 3.2. Stierne skal udformes således, at de i særlig grad indbyder til benyttelse som tryk adgang til og gennem området.

Stier skal udformes med kanter i stål, beton eller kantsten.

### Kommentar

Det er vigtigt at skabe en fysisk afgrænsning mellem stien og beplantede områder for at skåne beplantning for vejsalt.

### Stk. 10. Træer

Træbeplantning skal medvirke til at give området en kvalitativ og bymæssig identitet.

Beplantningen på veje og i byrum skal være robust og stemme overens med stedets brug og karakter. Beplantningen skal blandt andet danne læ i forbindelse med opholdssteder og områder, hvor der kan forekomme turbulens.

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.

Områdets hovedindgangsveje, se tegning nr. 5.2, skal beplantes med lindetræer som allé beplantning med højst 15 m mellem træerne. Torveporten skal beplantes med en dobbelt række træer i vejens nordlige side.

Stræderne skal beplantes med en blanding af frugt bærende træer og forskellige lindetræ arter. Træerne skal plantes mellem parkeringspladser. Det centrale areal i hver enkelt stræde skal friholdes for træer, så det kan bruges fleksibelt som opholds- og legeareal. Se fig. 8. 11.

For underområde VIC gælder

Området skal, der hvor det er muligt af hensyn til sikker banedrift, beplantes, så der skabes en grøn overgang mellem boligområdet og baneanlæg.

## Kommentar

Det landskabelige udtryk, herunder plantevalg, skal tage afsæt i områdets historie som tidligere landbrugsområde og herefter som Københavns Grønttorv.

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 skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

### Stk. 11. Belægning

Der skal så vidt muligt i de øvrige ubebyggede områder genbruges belægning eller bruges permeable belægninger.

### Stk. 12. Belysning

Belysning skal udformes på en måde, der medvirker til at give området en kvalitativ og arkitektonisk bymæssig karakter. Københavns wireophængte lys skal bruges på hovedindgangsveje til området. I byrummene skal belysningen udføres med en grundbelysning og en effektbelysning. Grundbelysning skal sikre, at byrummene opleves gode at færdes i også i de sene aftentimer. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter inkl. lokomotivfører, eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse opadsendt lys.

## Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et spil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

Der henvises til Københavns Kommunes belysnings masterplan fra 2014. <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/forvaltninger/teknik-og-miljoeforvaltning/organisation/byens-anvendelse/trafik-og-byliv/trafik/gadelys>.

### Stk. 13. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser tilgængelighed for alle.

## § 8 Byrum

### Stk. 1. Byrumsstruktur

I lokalplanområdet fastlægges en byrumsstruktur med byrummene A-E, samt gårdrum, kantzoner og stræder, som angivet på figur 8.1 og tegning 5.2.

Byrumsstruktur:

- Byrum X: Grønttorvshallens areal: ca. 23.000 m<sup>2</sup>. Områdets centrale byrum
- Byrum A: Torvet: ca. 1.700 m<sup>2</sup>. Et urbant byrum for enden af strøggaden Torveporten.
- Byrum B: Kanten: ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Et urbant byrum nord for Byrum X.
- Byrum C: Ved Rækkehusene: ca. 450 m<sup>2</sup>. Et lokalt byrum i forbindelse med rækkehusene ved Retortvej og de nærliggende etagebebyggelser.
- Byrum D: Legepladsen: ca. 700 m<sup>2</sup>, et lokalt byrum i kvarteret nord for Håndværkerbyen.
- Byrum E: Ved Banen: ca. 900 m<sup>2</sup>, et lokalt byrum syd for bebyggelsen mod banen.
- Stræder mellem karréerne.
- Karréernes gårdrum.
- Bebyggelsens kantzoner.

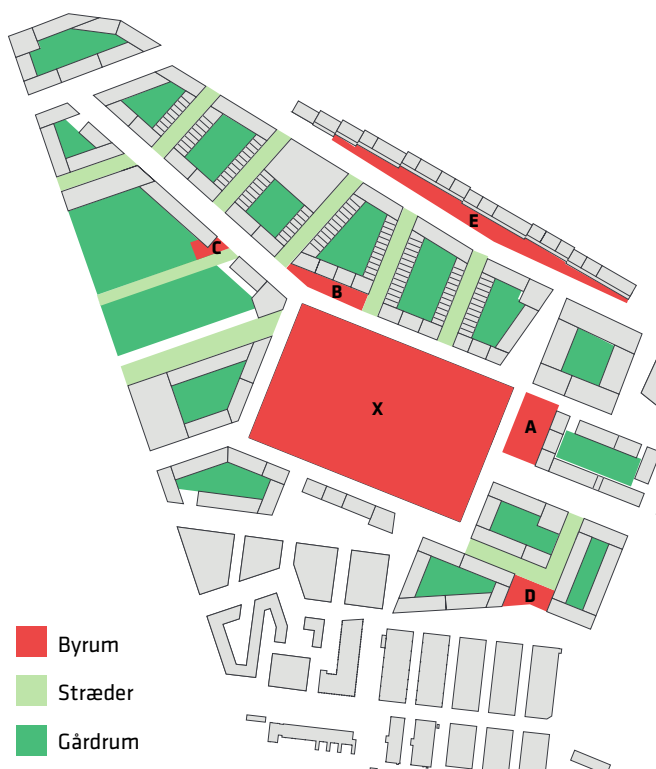


Fig. 8.1, byrum



## Stk. 2. Byrum X: Grønttorvshallens areal

- Mindst 50 pct. af de eksisterende søjler og bjælker fra Grønttorvshallen skal bevares. Områdets grundareal må højst bebygges med 15 pct., jf. § 5, stk. 2, pkt. b.
- Afgrænsningen på Grønttorvshallens areal skal fremstå enten som bevaret konstruktion eller bebygget ud til vejkannten.
- Højst 35 pct. af det ubebyggede areal må være befæstet og bestå af enten asfalt, faldunderlag eller permeabel belægning. De resterende mindst 65 pct. skal bestå af græs, plantebede, plantehuller og anden beplantning.
- Byrummet skal have mindst ét sammenhængende græsareal på min 3.000m<sup>2</sup> hovedsagligt uden konstruktion.
- Byrummet skal indeholde både opholds- og aktivitetsområder, som henvender sig til alle aldersgrupper. Byrummenes funktioner skal være sanseligt og motorisk udfordrende for små børn, tilbyde opholds- og lege muligheder for større børn, samt tilbyde opholds- og aktivitetsmuligheder for voksne, herunder ældre.
- Friarealer til institutioner i byrummet skal være offentligt tilgængelige udenfor institutionens åbningstid. Dagsinstitutioners friarealer må højst udgøre et areal på 2.600 m<sup>2</sup> på terræn.
- Der skal etableres en nord-syd gående cykel- og gangsti i mindst 6 m bredde igennem området som vist på tegning nr. 3.2.
- Der skal reserveres mulighed for et letbanetracé i niveau igennem området som vist på tegning nr. 3.2., og traceet skal friholdes for byggeri.
- I byrummet skal der plantes mindst 70 storkronede træer. Hovedparten af træerne skal enten beplantes i rækker som forholder sig til områdets konstruktion og/eller i grupper som underlægger sig den rytmiske struktur.

## Kommentar

Hallens struktur og søjler bidrager til at skabe byrumsopdelinger i området, og viderefører en del af områdets historie. Grønttorvshallens areal skal fremover fungere som friarealer for hele bykvarteret.

## Stk. 3. For byrum A-E gælder:

- Byrummene skal have status som gågade med kørsel tilladt.
- Der skal sikres plads til cykelparkering.
- Primære bevægelseslinier for fodgængere og cyklister samt kørespor er principielt angivet i byrumstegninger fig 8.4 - 8.8. Den endelige placering skal fastlægges ved detaljeringen i samspil med de omkringliggende bygninger og facader.
- Byrummene skal friholdes for små bygninger.
- Byrummenes kantzoner skal indrettes så det er muligt at trække aktiviteterne i stuetagen ud i byrummet.

## Kommentar

Se stk. 11 for beskrivelse af kantzoner

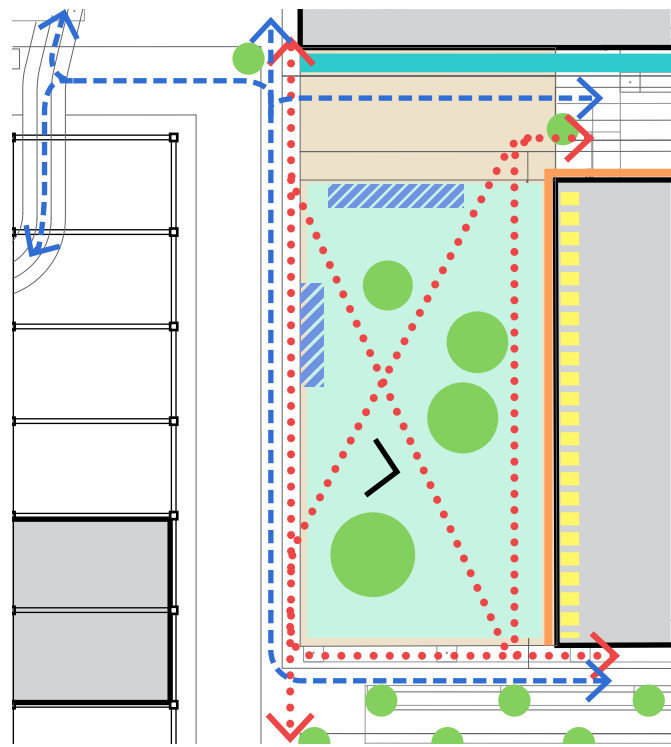
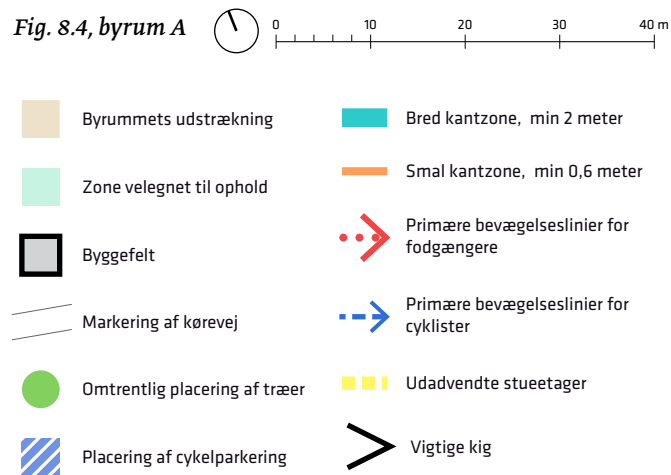


Fig. 8.4, byrum A



## Stk. 4. Byrum A: 'Torvet'

- Torvet er bydelens aktive torv. Se fig. 8.4 for en principiel disponering. Et offentligt rekreativt område med mulighed for ophold og events mv., samtidig med, at adgange, herunder brandveje til de omkringliggende ejendomme sikres.
- Byrummet anlægges med en sammenhængende befæstet flade, som muliggør en fleksibel brug af pladsen.
- Beplantning skal bestå af 3-5 enkeltstående træer. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.

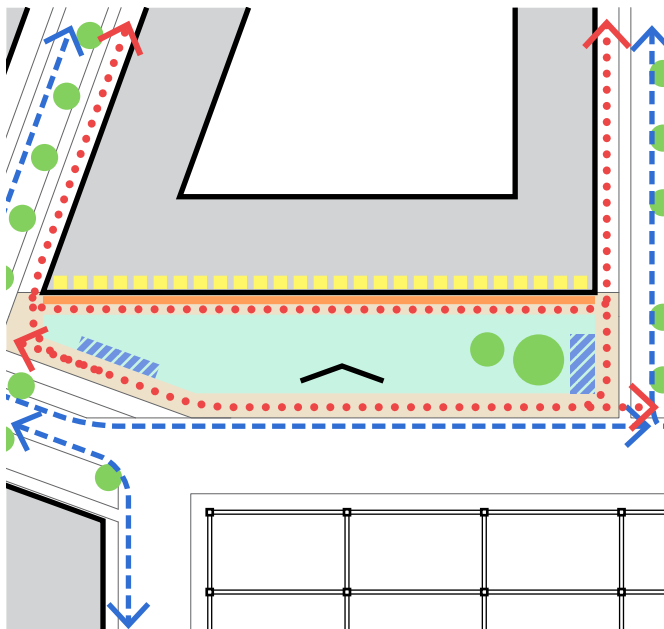


Fig. 8.5, byrum B

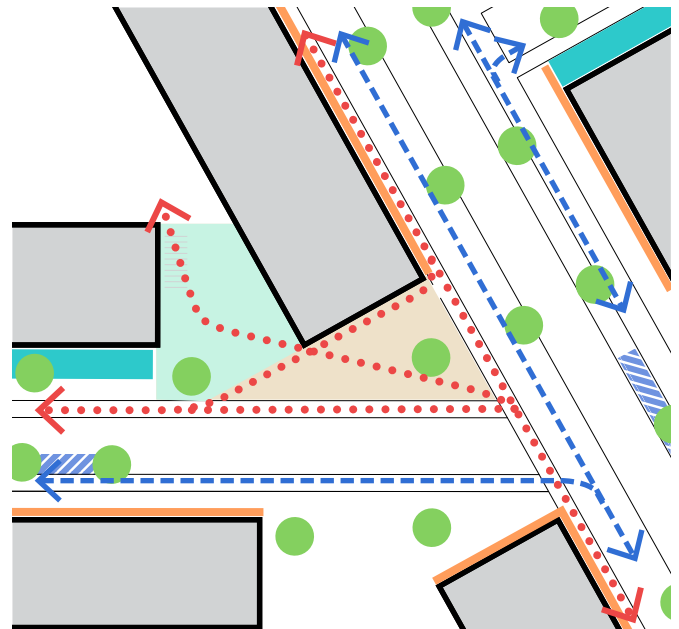
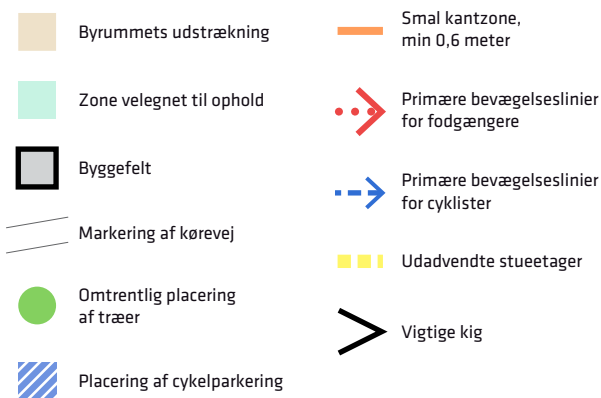
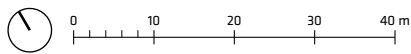
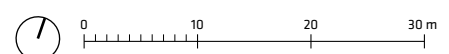


Fig. 8.6, byrum C



### Stk. 5. Byrum B: 'Kanten'

- Kanten skal indrettes som opholdsplads i kvarteret. Se fig. 8.5 for en principiel disponering. Byrummet har gode solforhold og god udsigt til aktiviteterne i byrum X.
- Byrummet anlægges med en sammenhængende befæstet flade.
- Der skal etableres offentlige opholdsmuligheder, som henvender sig til brugere i alle aldersgrupper.
- Beplantning skal bestå af mindst 1 stort enkeltstående træ. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.

### Stk. 6. Byrum C: 'Ved Rækkehusene'

- Byrummet skal fungere som fælles friarealer for den nærliggende etage- og rækkehusbebyggelse, og skal indrettes som en lokal plads, som understøtter ophold og leg for områdets beboere. Se fig. 8.6 for en principiel disponering. Pladsen kan med fordel etableres i forbindelse med fællesanlæg i § 3, stk. 6.
- Byrummet anlægges som en hovedsageligt befæstet flade med felter af græs og anden beplantning.
- Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.
- Områdets beboere skal kunne sætte deres eget præg på byrummet.

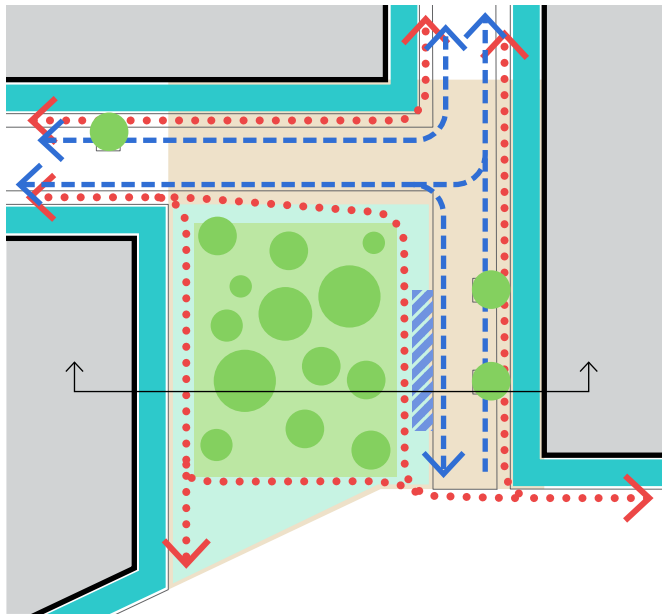
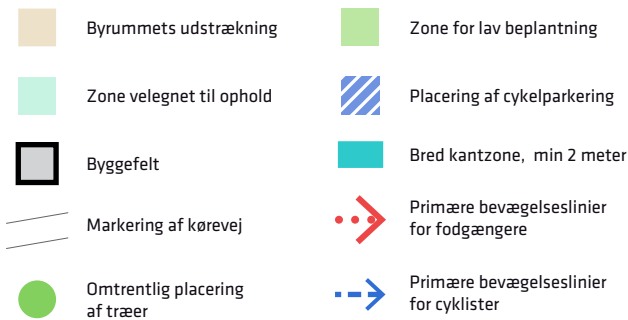
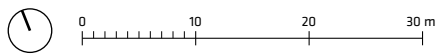
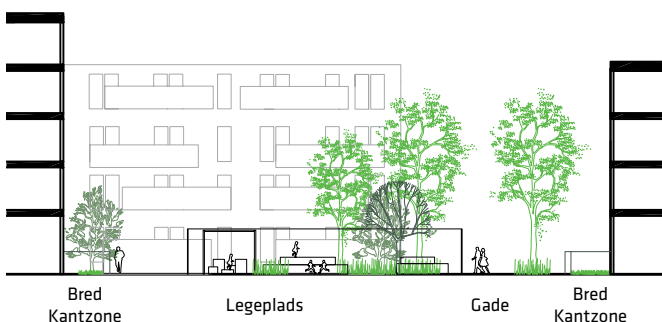


Fig. 8.7, byrum D



### Stk. 7. Byrum D: 'Lille skov'

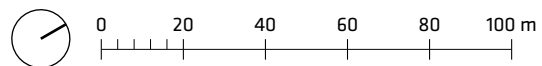
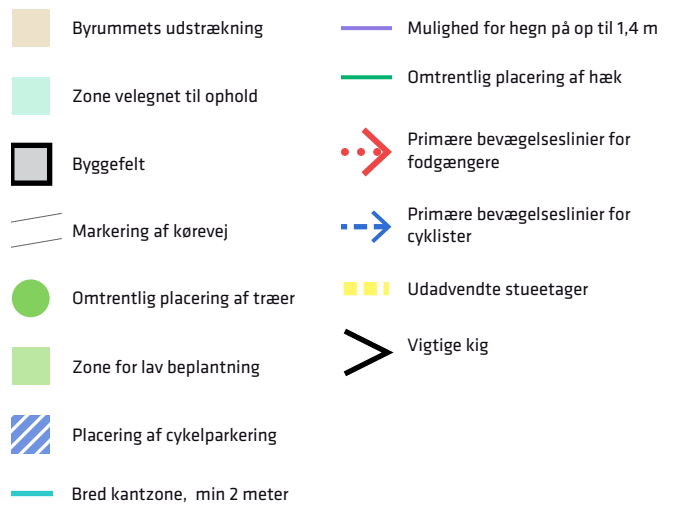
- Byrummet skal fungere som friarealer for den omgivende etagebebyggelse, og skal indrettes som en lokal plads, som understøtter ophold og leg for områdets beboere, med fokus på leg for børn. Se fig. 8.7 for en principiel disponering.
- Skovlegepladsen anlægges som en flade fra facade til facade, med et samlet større grønt område i midten af byrummet. Det grønne område skal beplantes med træer og anden beplantning, og skal forsynes med integrerede legeredskaber og opholdsmuligheder. Se fig. 8.7.
- Beplantning skal bestå af plantekasser og bede samt minimum 10 træer. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.



Snit igennem Byrum D (Polyform)

### Stk. 8. Byrum E: 'Ved Banen'

- Byrummet skal fungere både som private for haver for beboerne i den nærliggende etagebebyggelse og som mindre lommer med ophold og funktioner der er fælles friareal for bebyggelsens beboere samt for områdets besøgende. Se fig. 8.8 for en principiel disponering.
- Byrummet anlægges som en blanding mellem befæstede arealer og ubefæstede arealer.
- Byrummet skal indrettes med små grupperinger af aktiviteter og ophold som henvender sig til alle aldersgrupper. Byrummets funktioner skal være sanseligt og motorisk udfordrende for små børn, tilbyde ophold og leg for større børn, samt tilbyde ophold for voksne, herunder ældre.
- Langs de på fig. 8.8 med blå markerede kantzoner må der etableres beplantede hegn med en højde på indtil 1,4 m for at skabe ruminddelinger ved lommerne i forløbet.
- Beplantning skal bestå af enkeltstående træer, plantekasser og bede. Beplantning skal være robust og stemme overens med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.





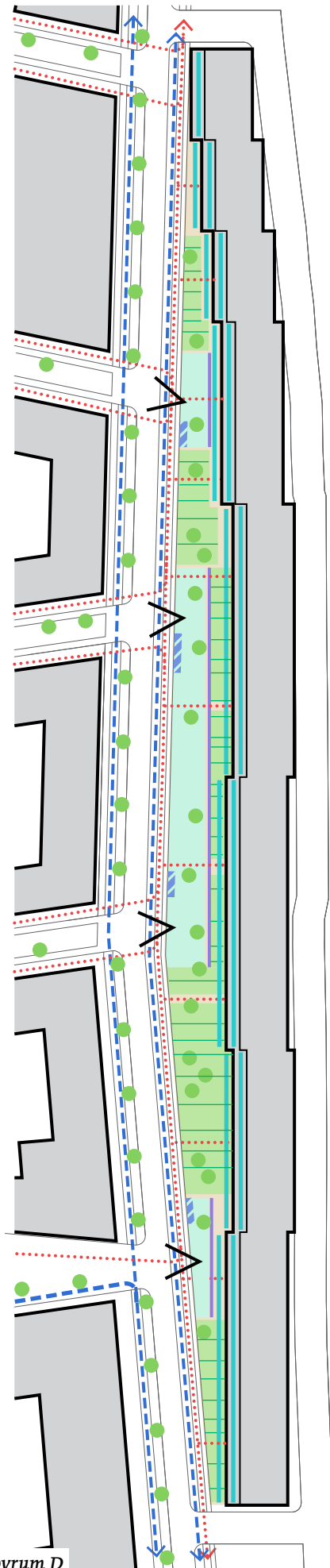


Fig. 8.8, byrum D

### Stk. 9. Stræderne

- Stræderne skal indrettes så trafikens hastighed sænkes.
- Se tegning nr. 6.2 udsnit D for en principiel disponering.
- Stræderne indrettes som opholds- og legegade.
- Langs begge sider af stræderne skal der plantes et træ hver 10. m.
- Der skal indrettes opholdsmuligheder, samt et område på mindst 40 m<sup>2</sup> som kan bruges til leg og ophold i midten af gadens forløb. Dette areal skal friholdes fra parkeringspladser.
- Parkering skal indrettes som parallelparkering. Parkering må kun etableres på den ene side af strædet.
- Langs de på tegning nr. 3.2 markerede stræder, skal kantzonerne have en grøn karakter og indrettes med plantehuller, som giver mulighed for begrønning i form af blomsterbede, regnvandsbede eller træer.

### Stk. 10. Gårdrum

- Gårdrummene skal indrettes, så beboerne kan præge deres fælles friarealer. I gårdrummene skal mindst 50 pct. af arealet beplantes og i mindst 50 pct. af det beplantede areal skal jorden være forberedt, så det kan etableres som plantebed. Desuden skal der i hvert gårdrum sikres plads til fælles faciliteter såsom haveskur, cykelskur, vasketøjsstativ, mindre børns legeplads, picnicbord m.v.
- En del af beplantningen skal være spiselige planter, grøntsager, kydderier og frugt bærende træer m.v.
- Der skal etableres mindst to fælles væksthuse pr karré. Væksthuse skal have en størrelse på mindst 40 m<sup>2</sup> og placeres i gårdrummet og på én af bebyggelsens fælles tagterrasser. Væksthuse skal udgøre 1 pct. af etagearealet.

### Stk. 11. Kantzoner

- Kantzoner skal udformes i samspil med stueetagens udtryk, så den understøtter oplevelsen af byrummet og brugen af udearealet i tilknytning til stueetagens funktion.
- Der fastlægges kantzoner langs facader som angivet på tegning nr. 5.1 og efter principperne i fig. 8.9.
  - Smalle kantzoner på 0,6 m-1 m mod større veje og langs erhvervsbebyggelsens bagside.
  - Brede kantzoner på 2-4 m langs boligbebyggelse, dog maks. 3 m i gårdrum.
- Ved rækkehusene skal der etableres kantzoner til begge sider. Der skal mindst etableres en bred kantzone på denne side af bebyggelsen som er mest velegnet med hensyn til solorientering.
- Ved brede kantzoner må der hegnes i op til 0,8 m højde, og der må foretages terrænændringer ved at hæve kantzonen niveau med op til 0,4 m, se § 7, stk. 8. Brede kantzoner skal indrettes med mulighed for ophold og have et grønt præg.
- Kantzoner ved boliger skal fremtræde med en 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 8.9.a. Kantzonerne ved boliger skal have en grøn karakter og indrettes med mindst 40 pct af arealet som plantebede, som giver mulighed for begrønning i form af blomsterbede, regnvandsbede eller træer.

- f) Smalle kantzoner på 0,6 m-1 m må indrettes med løst inventar, flytbare bænke og plantekasser samt evt. skiltning, se figur 8.9.
- g) Der må ikke indrettes bilparkering i kantzonerne.
- h) 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 pct. af kantzonen.

## Kommentar

Kantzonen er overgangen mellem bygning og byrum. Kantzonen bidrager til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets kvalitet, formidler ejerskab og understøtter bylivet ved at skabe plads til ophold og mødesteder langs bygningerne. Kantzonen skaber en overgang mellem funktionen i stueetagen og det offentlige byrum. Samtidig kan kantzonen indrettes som en halvprivat zone til ophold og beplantning.

I forbindelse med publikumsorienterede funktioner vil der kunne være en åben kontakt mellem bygning og byrum ved f.eks. at byrummets belægning er trukket helt frem til facaden. Her benyttes kantzonen typisk til udeservering, vareudstilling eller tilsvarende funktioner, der understøtter bylivet. Kantzonens bredde fastlægges endeligt ved detaljeringen af byrum og bebyggelse i samspil med de øvrige hensyn. Kantzoner, som ligger i vejareal, må kun indrettes med løst inventar, som for eksempel bænke og beplantning. Kantzoner, som ikke ligger i vejareal, må indrettes med faste elementer og bygningsdele som f.eks. trappetrin, udbygninger, sokler og plinte.

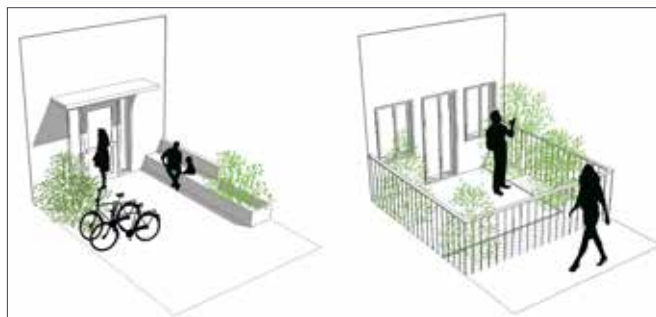
## § 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

### Stk. 1. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg

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

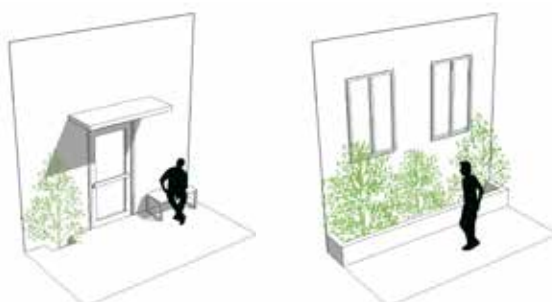
## Kommentar

Med hensyn til kloakering henvises til tillæg nr. 3 til spildevandsplanen, 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.



Bred kantzone.

Fotoet viser et eksempel på en bred kantzone og indgangsparti. 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.



Smal kantzone.

Fotoet viser et eksempel på en smal kantzone med belægnings-skift 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 kantzonen for at skabe en privatzone mellem bolig i stueetagen og fortovet.

Fig. 8.9. Kantzoner

## Stk. 2. 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.

## Stk. 3. Ledninger

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.

## § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1. Støj og anden forurening

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 vej- og jernbanetraffic.

For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtraffic.

Det indendørs støjniveau med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) må i sove- og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige Lden 46 dB fra vejtraffic og Lden 52 dB fra jernbanetraffic.

De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med åbne vinduer er Lden 51 dB fra vejtraffic og Lden 57 dB for jernbanetraffic. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis end ved op-lukkelige vinduer.

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

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er overholdt.

## Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje', hvori der er indført en støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg og Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.

### Stk. 2. Jordforhold

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter af de nyanlagte ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord,

sand, grus eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

## § 11. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1. Energiklasse

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

## Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibyggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler mod dette.

### Stk. 2. 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. Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilladelse til brug af regnvand til WC-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (f.eks. vuggestuer og børnehaver), hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (f.eks. fysisk og psykisk handicappede). Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

## § 12. Matrikulære forhold

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

## § 13. Særlige fællesanlæg

### Stk. 1.

For områder IE, IF og IID gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret følgende fælles anlæg:

1. Parkeringshusene jf. § 7, stk. 5.
2. Det centrale Byrum X 'Grønttorvshallens areal' jf. § 5.



stk. 2, pkt. b. Den del af Grønttorvshallens areal, hvor der bygges, herunder det tilhørende friareal ikke er omfattet af bestemmelsen om særlige fællesanlæg.

## Kommentar

Det kan ikke forventes, at særlig fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om en tidsplan for anlæggenes etablering og om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholds- mæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering.

## § 14. Grundejerforening

### Stk. 1.

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

### Stk. 2.

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

### Stk. 3.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 7, stk. 1 fastlagte fælles arealer og anlæg.

### Stk. 4.

Grundejerforeningen skal tage skøde på fællesarealer, jf. § 7, stk. 1

## Kommentar

Såfremt anlæg overtages som offentlig vej, eller der ved aftale overdrages anlæg eller drift og vedligeholdelse af anlæg til Københavns Kommune, udgår disse af grundejerforeningens forpligtelser.

### Stk. 5.

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

### Stk. 6.

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

### Stk. 7.

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.

### Stk. 8.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

### Stk. 9.

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

## Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

## § 15. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

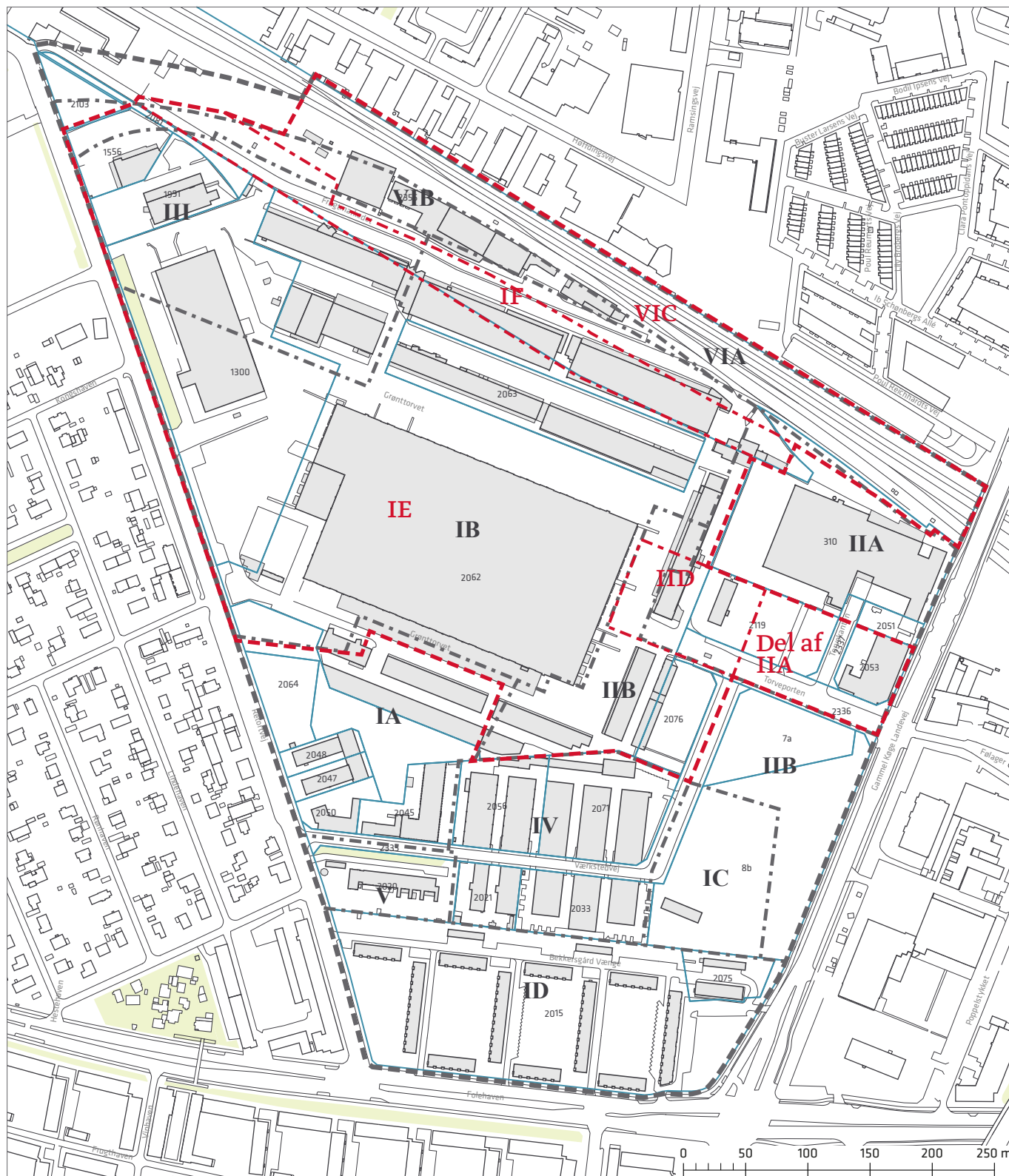
Lokalplantillægget ophæver – for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer – følgende bestemmelser i lokalplan nr. 462 'Grønttorvsområdet', bekendtgjort den 4. januar 2012: § 3, § 5, stk. 1-2, 4-5 og 8, § 6, stk. 1-7 og stk. 9-10 samt § 7-10.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 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.



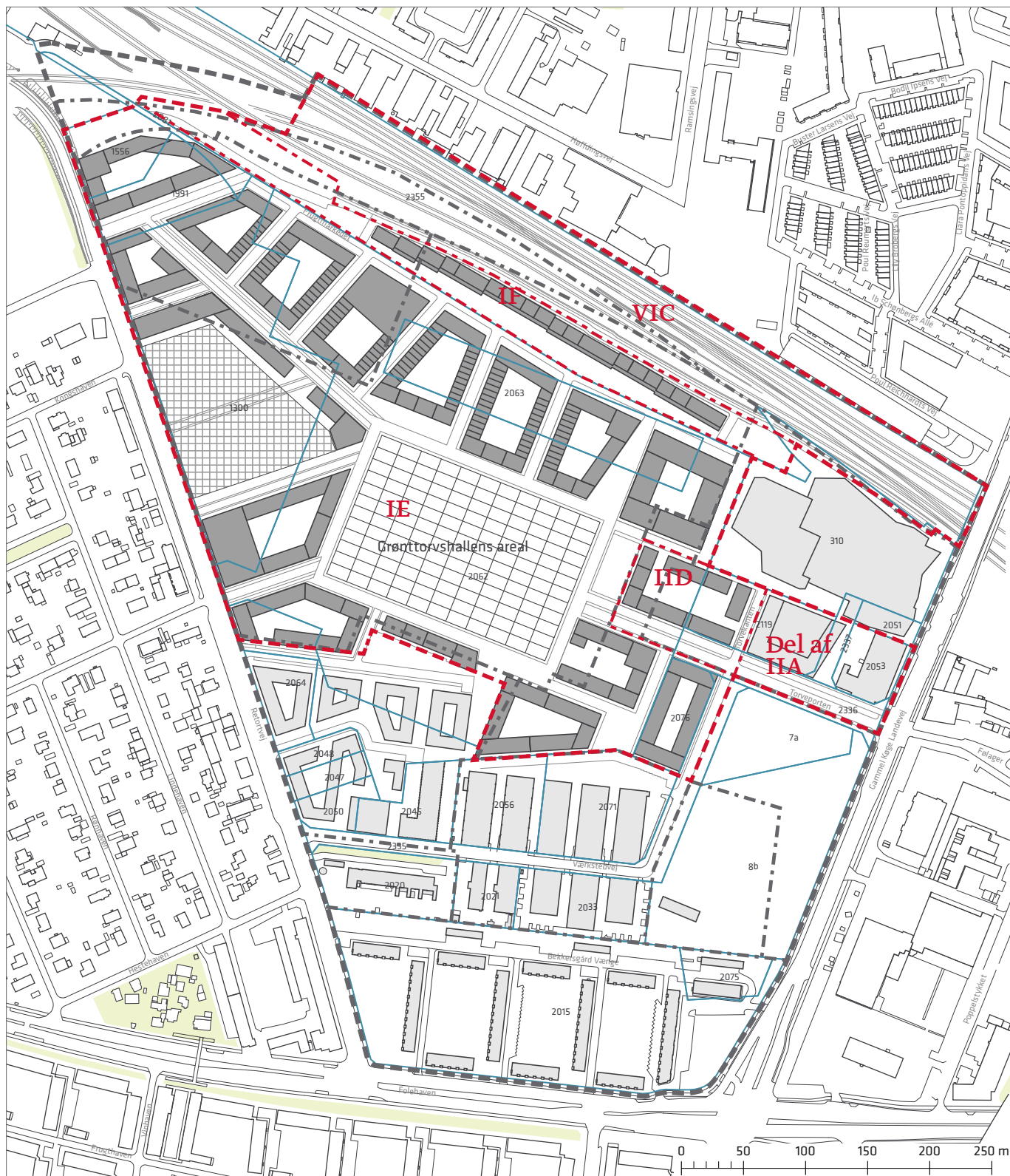
# Tegning nr. 1.2a - Lokalplanområdets afgrænsning



- — — Grænse for lokalplan nr. 462
- - - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 462
- · · · · Grænse for lokalplantillæg nr. 2
- · - · - Grænse mellem underområder i lokalplantillæg nr. 2
- Matrikelskel

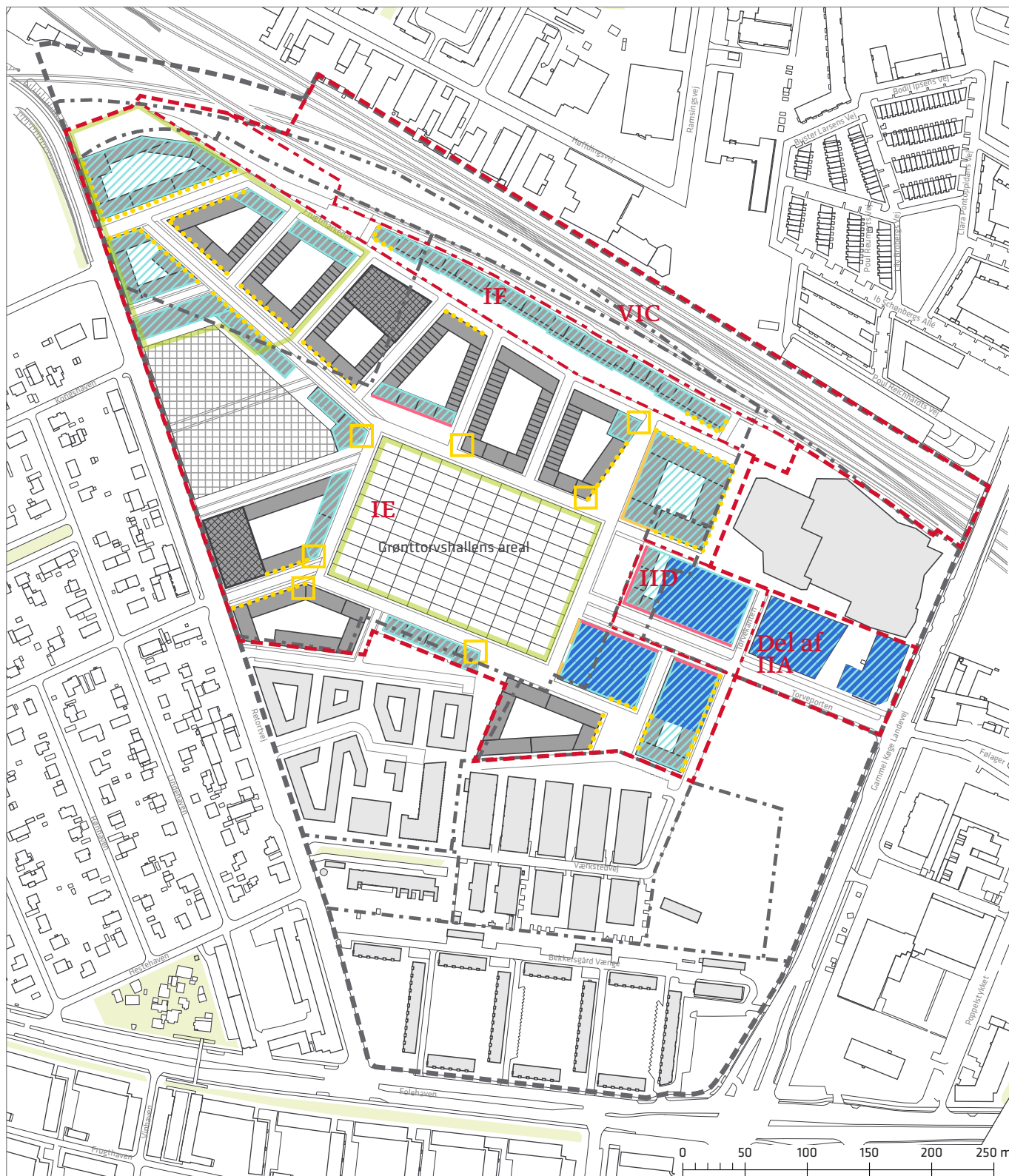


## Tegning nr. 1.2.b - Lokalplantillægsområdets afgrænsning



- Grænse for lokalplan nr. 462
- - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 462
- Grænse for lokalplantillæg nr. 2
- Grænse mellem underområder i lokalplantillæg nr. 2
- Matrikelskel
- Ny bebyggelse inden for lokalplantillæg nr. 2
- Område for rækkehusbebyggelse

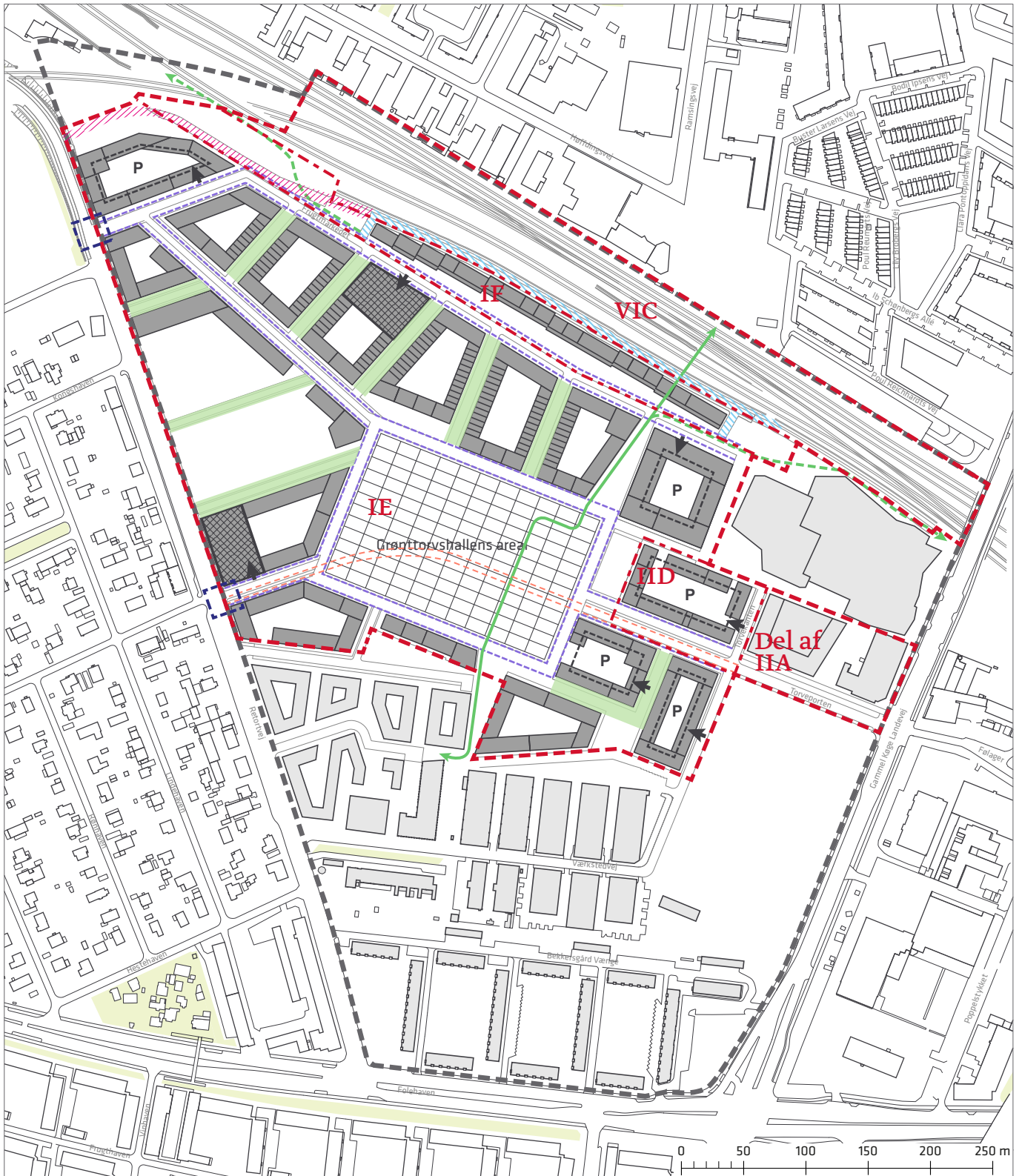
## Tegning nr. 2.2 - Anvendelse og bebyggelses omfang



- Grænse for lokalplan nr. 462
- Grænse for lokalplantillæg nr. 2
- - - Grænse for underområder i lokalplantillæg 2
- Boliger
- ▨ Boliger og/eller serviceerhverv
- ▨ Mulig placering af børneinstitutioner
- ▨ Mulig placering af detailhandel i stueetagen
- ▨ Område for rækkehusbebyggelse
- ▨ Parkeringshus
- Åbne facader; Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner i stueetagen (50 pct. af facadelængden)
- Udadvendte facader: Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75 pct. af facadelængden)
- Aktive hjørner
- ... Udadvendte facader: Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner (75pct. af facadelængden)



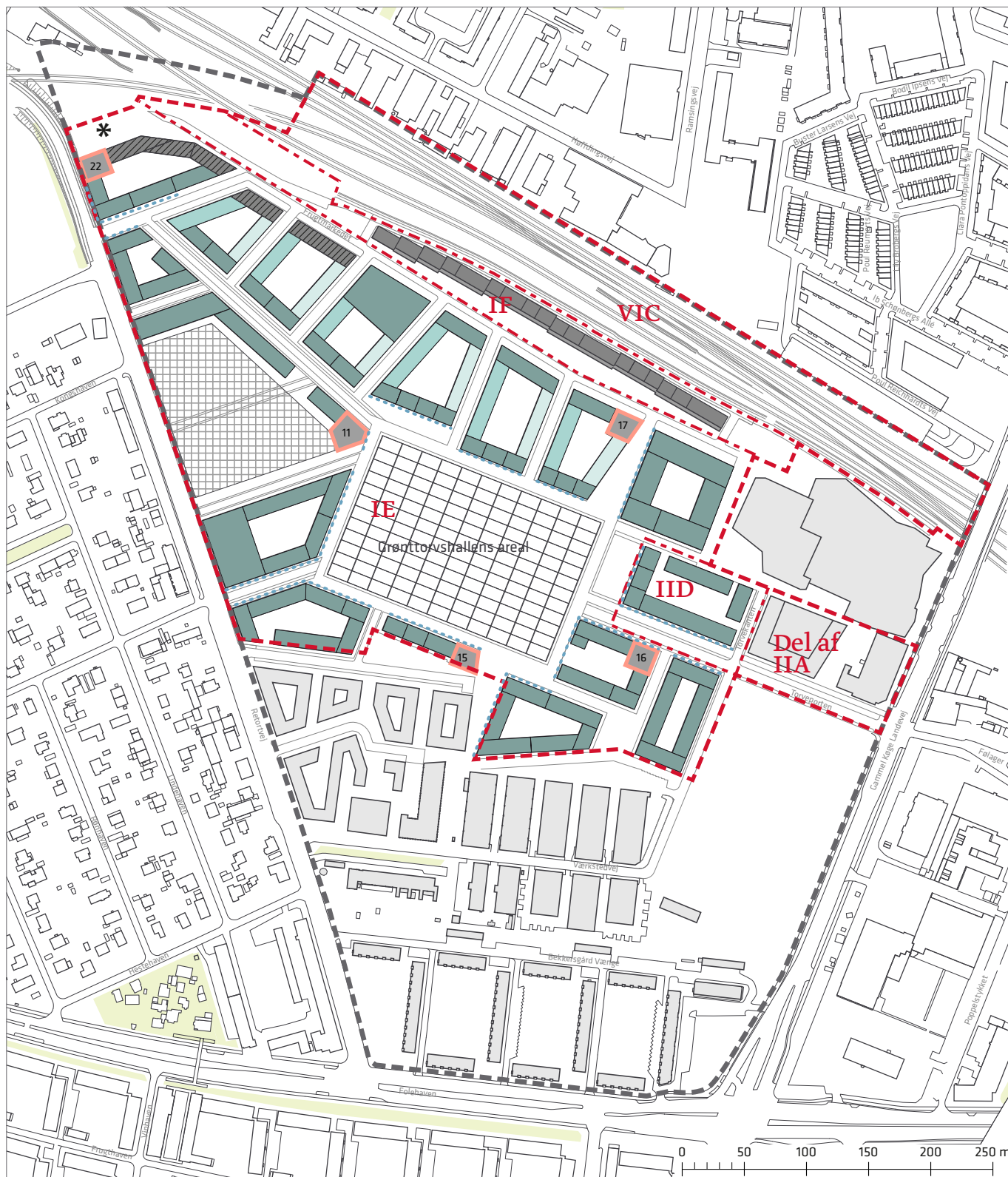
## Tegning nr. 3.2 - Vej- og stiforhold



- — — Grænse for lokalplan nr. 462
- - - - - Grænse for lokalplantillæg nr. 2
- · - · - Grænse for underområder i lokalplantillæg 2
- · - · - Letbanetracé
- Omtrentlig placering af  
Cykel- og fodgængersti i mindst 6 m bredde
- · - · Mulig placering af fodgængersti
- · - · Indgangsveje
- Stræder
- ▨ Servicevej
- ▨ Parkeringshus
- ▭ P Mulighed for parkering i stueetage i karréens indre
- ➔ Indkørsel til parkering
- ▨ 'Frugtmarkedet', som kan nedlægges
- ▭ Muligt lysreguleret kryds



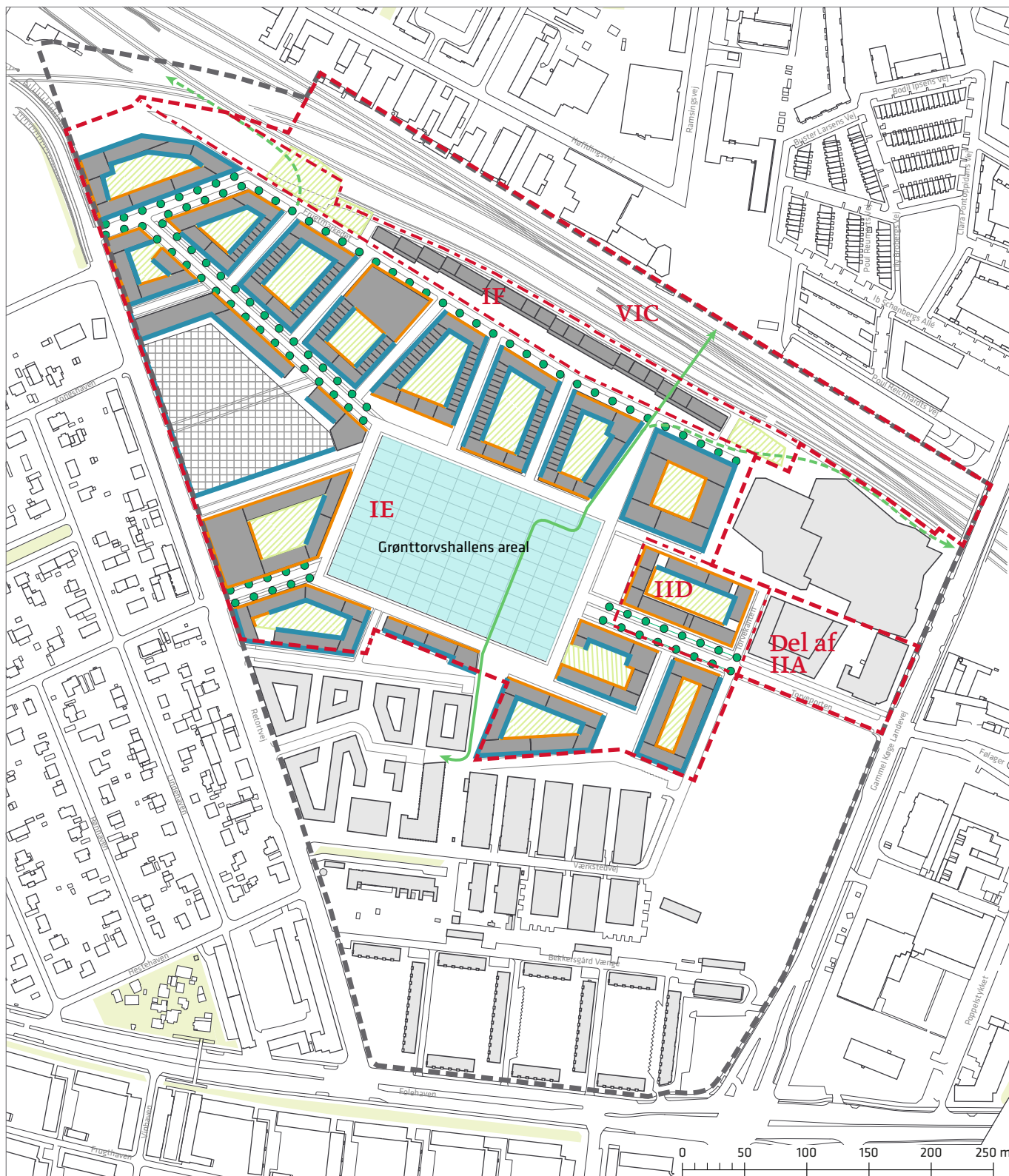
# Tegning nr. 4.2 - Bebyggelsesplan



- Grænse for lokalplan nr. 462
- - - Grænse for lokalplantillæg nr. 2
- · - · Grænse for underområder i lokalplantillæg 2
- 1-3 etager/ max. 11 m
- 4 etager/ max. 16 m
- 4-7 etager/ max. 24 m
- 5-9 etager/ max. 30 m
- ▨ Etagebebyggelse ud til banen (jf. §5 stk. 2. pkt. f)

- Område for rækkehusbebyggelse
- xx Mulig placering af tårne i XX etager
- · · · Bygges ud til byggefeltets kant
- Bevaringsværdig konstruktion
- \* Mulig udvidelse af karré

# Tegning nr. 5.2 - Landskabsplan

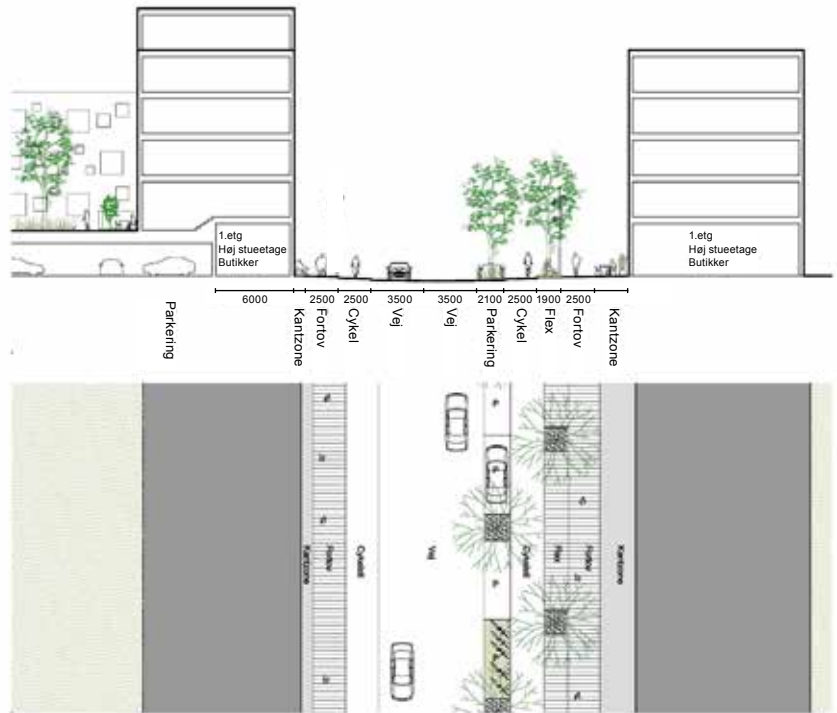


- — — Grænse for lokalplan nr. 462
- - - - Grænse for lokalplantillæg nr. 2
- · - · Grænse for underområder i tillæg 2
- ● Allébeplantning
- ▨ Gårdrum
- Grønttorvshallens areal
- ▤ Område for rækkehusbebyggelse
- — — Cykel- og fodgængersti i mindst 6 m bredde
- - - - Mulig placering af fodgængersti
- — — Smalle kantzoner jf. § 8 stk. 11.b - første bullet
- — — Brede kantzoner jf. § 8 stk. 11.b - anden bullet

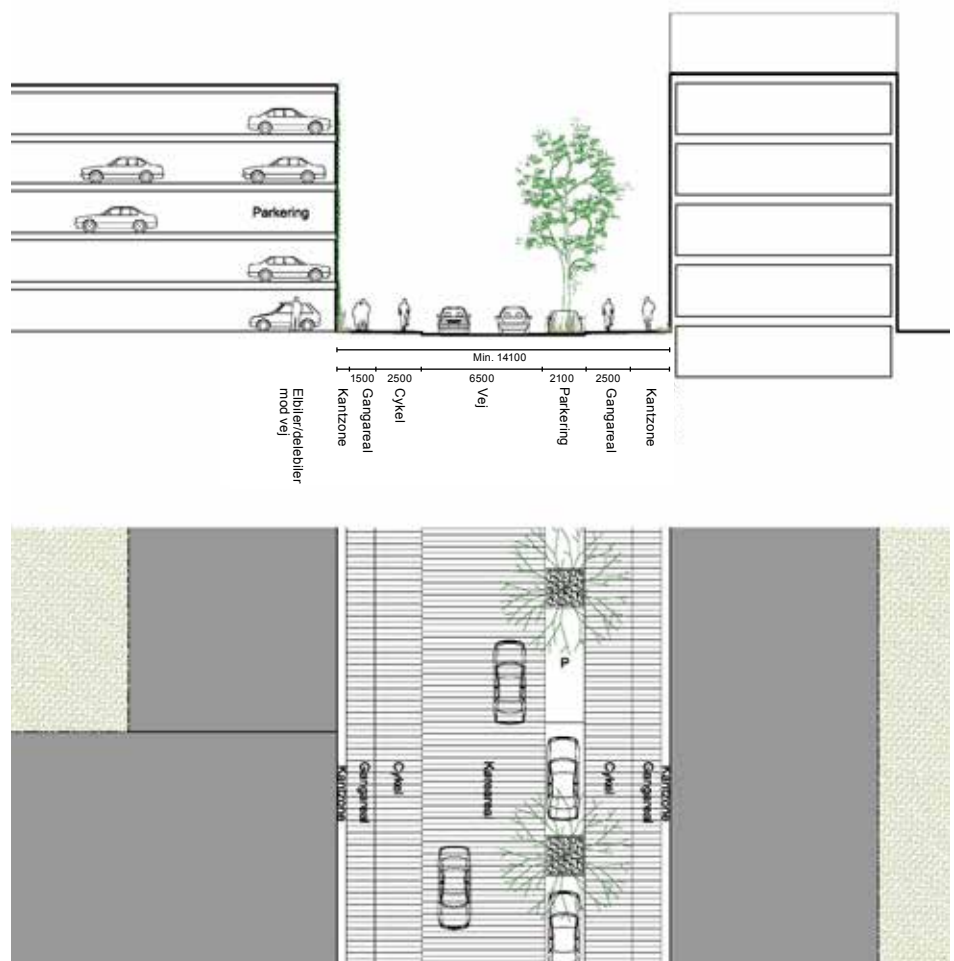


# Tegning nr. 6.2 – Vejsnit

## Udsnit A - Indgangsvej Torveporten

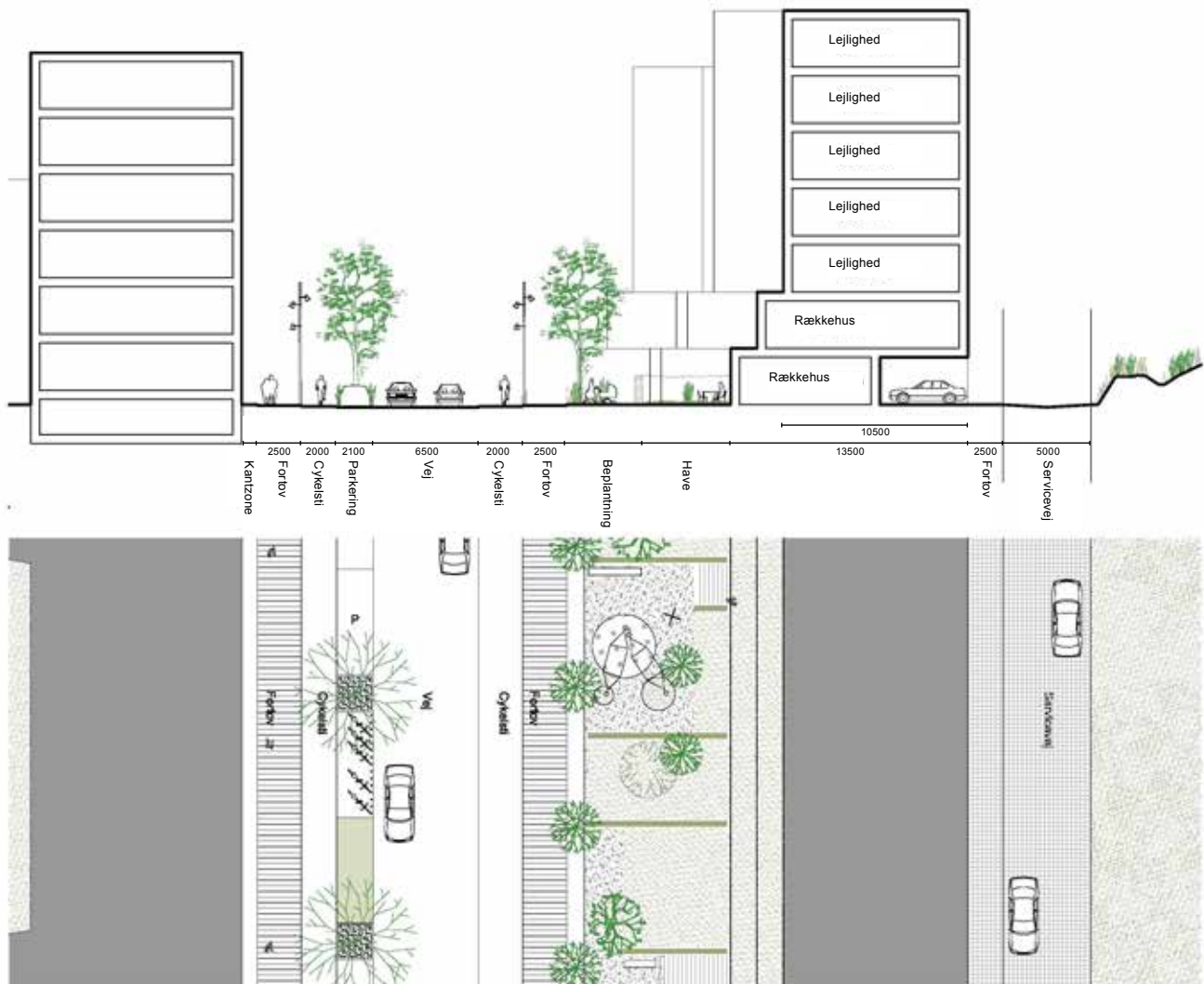


## Udsnit B - Indgangsveje fra Retortvej

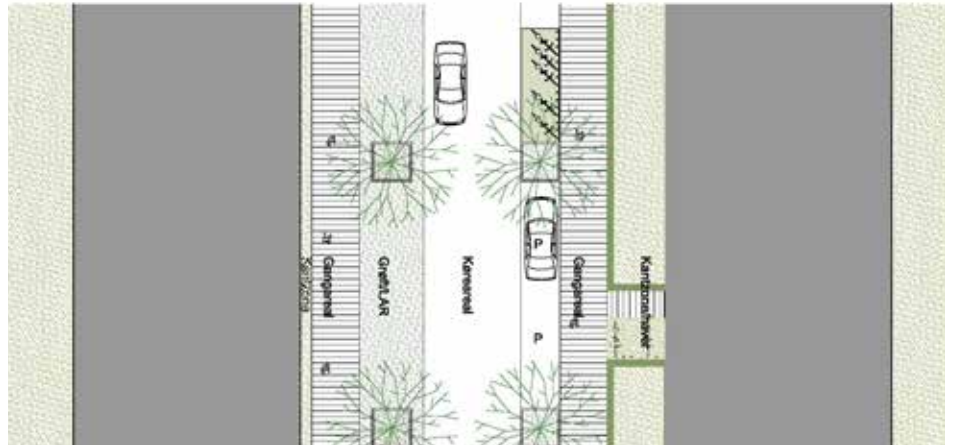
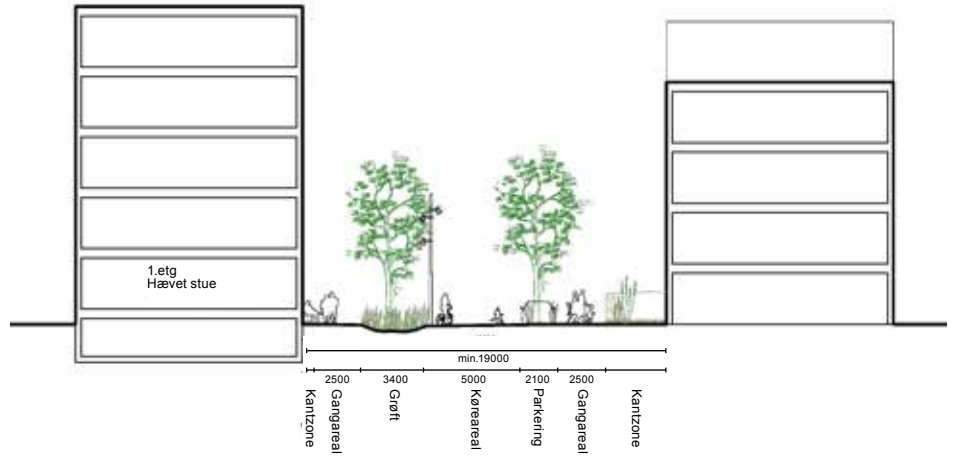




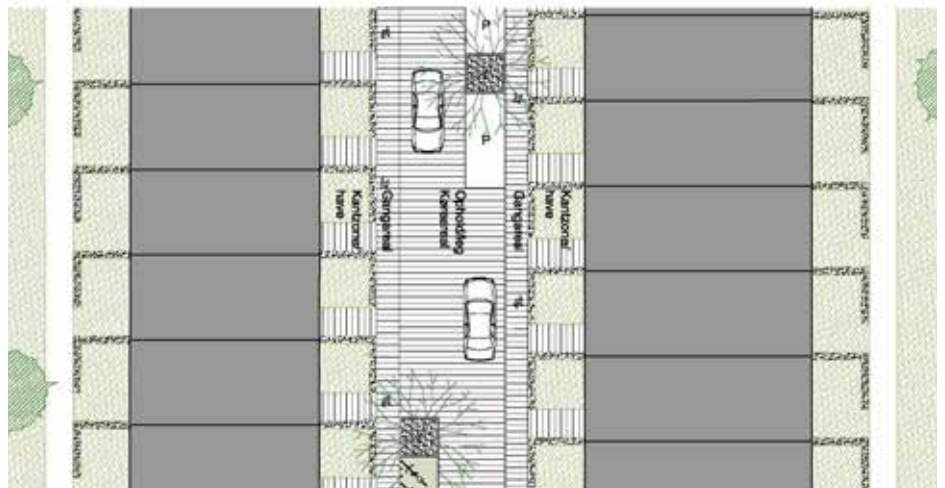
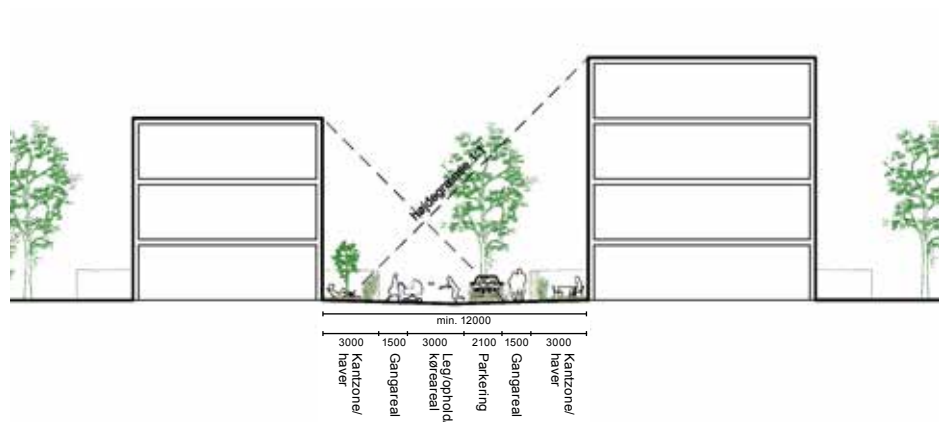
## Udsnit C - Indgangsvej DSB området



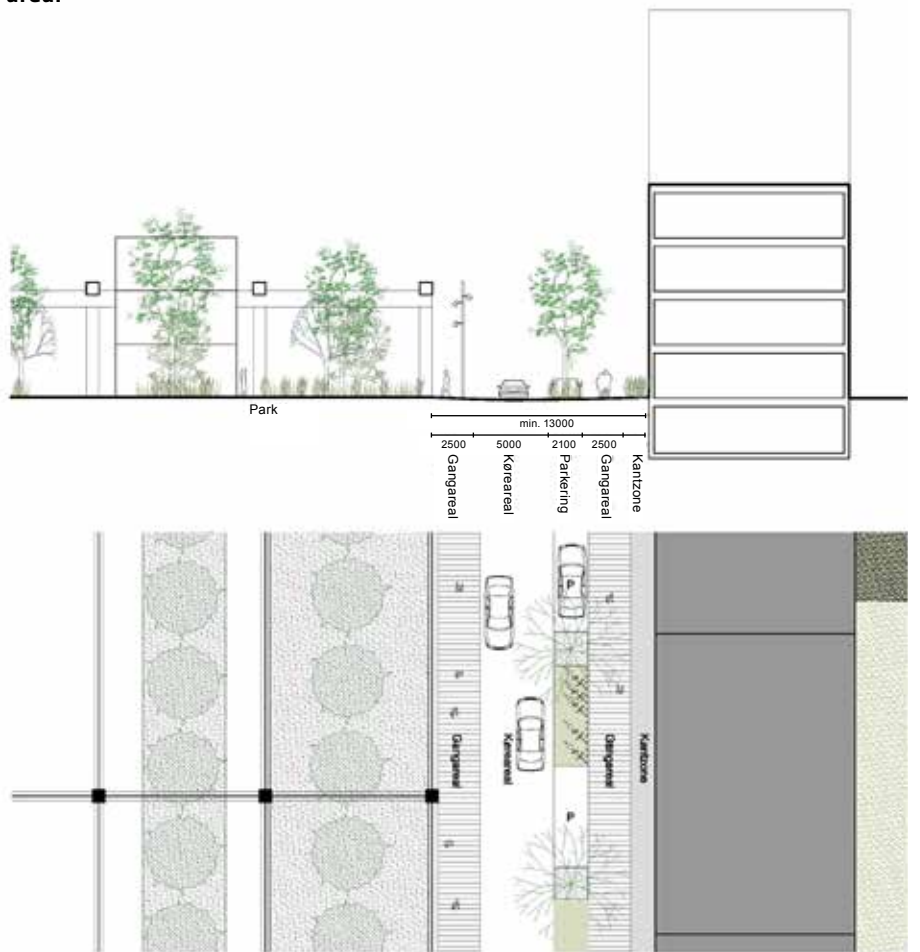
### Udsnit D - Nord Vest vej



### Udsnit E - Stræde



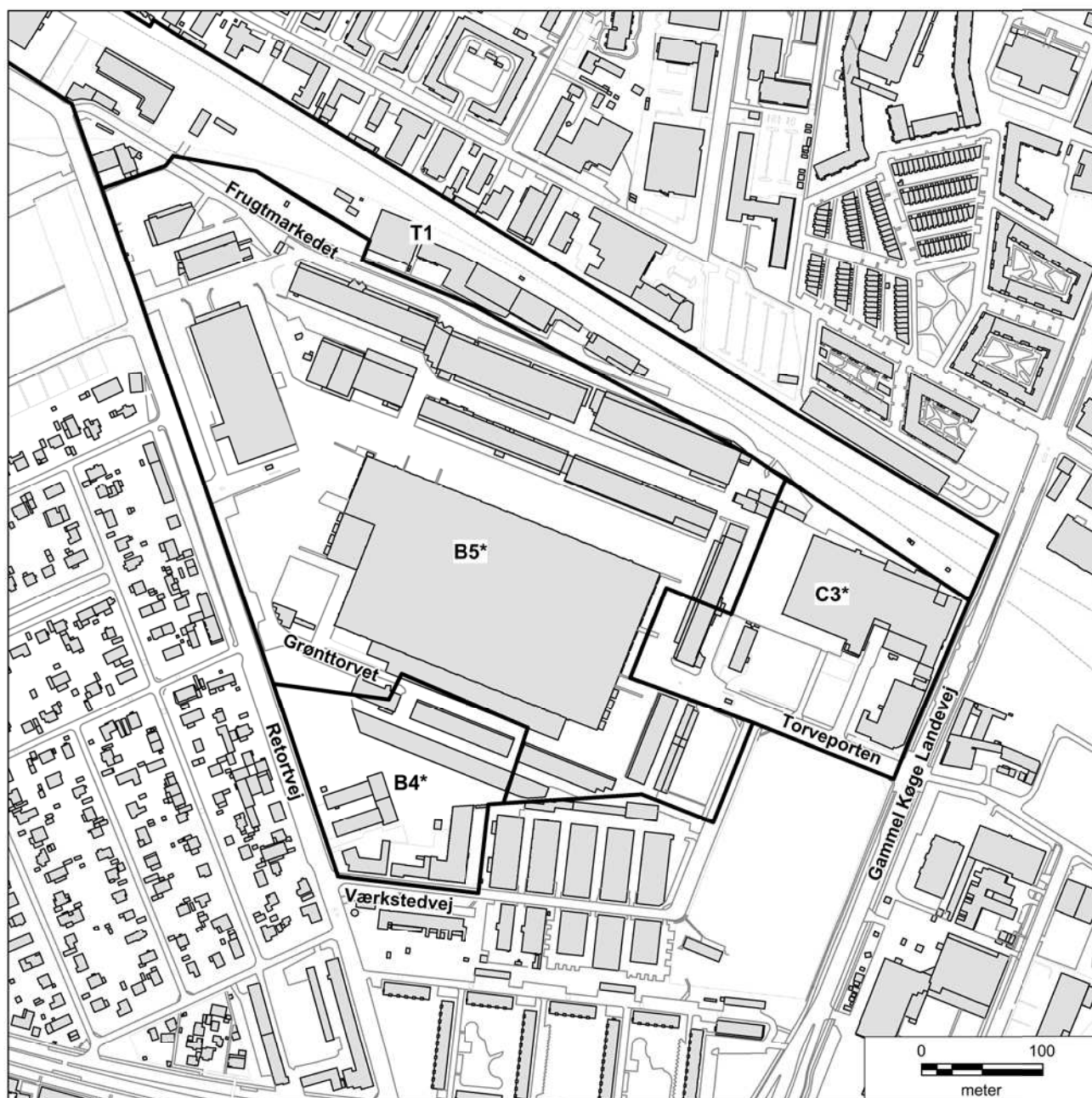
Udsnit F - Vejen langs Grønttorvshallens areal







## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.

I medfør af lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres følgende:

S3\*, B4\* og C3\* ændres som vist på kortet til en B5\*-område med følgende særlige bemærkning: Området indgår i byomdannelsesområdet Grønttorvet. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Området er udlagt i anden del af planperioden, hvilket betyder, at byomdannelsen til boliger og serviceerhverv kan finde sted i 2015. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Punktvis højhuse kan være op til 80 m. Andelen af boliger kan udgøre 75 - 90 %, og andelen af erhverv kan udgøre 10 - 25 %. Erhverv kan placeres i såvel stueetager som i selvstændige bygninger/bygningsdele.

For B5\*-området gælder følgende bestemmelser: Maksimal bygningshøjde på 24m, bebyggelsesprocent på 150 og en friarealprocent på 40 % for boliger, 10 % for erhverv og 30 % for ungdomsboliger.

Parkeringsdækning er mindst 1 pr 200m<sup>2</sup>, højst 1 pr 100m. Parkeringsdækningen for butikformål er på 1 parkeringsplads pr. 100m<sup>2</sup>. For butikker der alene forhandler pladskrævende varer, kan der dog efter konkret vurdering etableres højst 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2014  
Center for Byudvikling den XX. XXXX 2014

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.



# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om ...(meget kort beskrivelse), en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM) og vurdering i henhold til lov om miljørapport af planer og programmer (SMV).

Høringsperioden løber fra den .... til den.....

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget /planforslagene og miljørapporten.

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

## Borger-/orienteringsmøde (OBS)

Der vil blive afholdt et borger-/orienteringsmøde om planforslaget/planforslagene i/på ....

Mødet foregår xx dag den xx 20xx kl. 19-21.

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene og miljørapporten...

## Høringssvar

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

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)

tlf.: 33 66 33 66

[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

## Udstilling (kun i særlige tilfælde)

Der vil i høringsperioden være opstillet plancher, der illustrerer planforslagets/planforslagenes indhold. Plancherne er placeret i (det lokale bibliotek og eventuelt andre steder).

## Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx 20xx



KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen